



**Convention de partenariat au titre de la mise en œuvre
du PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire de la Commune de
MUTTERSOLTZ-**
pour la période du 01/06/2020 au 31/12/2023

Entre

La Commune de MUTTERSOLTZ, représentée par son Maire Monsieur Patrick BARBIER, agissant pour le compte de la commune de MUTTERSOLTZ, en vertu de la délibération en date du 10/07/2020,

D'une part,

PROCIVIS Alsace (**Société Anonyme Coopérative d'Intérêt collectif pour l'Accession à la Propriété – Alsace**), représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe GLOCK,

Le Département du Bas-Rhin, représenté par son Président M. Frédéric BIERRY, agissant en application de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du __/__/20__,

D'autre part,

VU la loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, notamment ses articles 140 et 145,

VU l'arrêté du 28 décembre 2001 portant approbation du règlement général de l'ANAH,

VU l'arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH,

VU la circulaire UHC/IUH 4/26 n°2002-68 du 08 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au Programme d'Intérêt Général,

VU la délibération (CD/2019/132), du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 09/12/2019 pour le renouvellement des programmes d'amélioration de l'habitat privé,

VU la délibération (CD/2018/008), du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat, et notamment de sa politique volontariste relative aux aides à l'habitat privé,

VU la délibération (CD/2018/009) du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018, relative notamment à l'approbation de la convention de délégation de l'aide à la pierre et à l'approbation de la convention de gestion des aides de l'Anah,

VU la convention de délégation de compétence signée le 26 juillet 2018 entre le Département du Bas-Rhin et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signée 26 juillet 2018 entre le Département du Bas-Rhin et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), conclue en application de l'article L. 321-1-1 du CCH,

Vu la délibération de la commission plénière du Conseil Départemental du 09 décembre 2019 autorisant le renouvellement de ces deux programmes, PIG Rénov'Habitat 67 et Soutien à l'autonomie avec l'Anah (CD/2019/132),

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du 14 septembre 2020 autorisant la conclusion avec l'Anah de la convention de mise en œuvre du PIG Rénov'Habitat 67 avec l'Anah (**CP/2020/**),

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

Depuis de nombreuses années, le Département du Bas-Rhin s'inscrit, sur son territoire de délégation de l'ANAH, en chef de file sur la réhabilitation énergétique des logements. La stratégie énergétique du Département du Bas-Rhin vise en premier lieu à accompagner les habitants – plus particulièrement les publics fragiles – et les territoires bas-rhinois dans leur transition énergétique.

Dans la stratégie départementale de l'habitat adoptée le 26 mars 2018, le Département a souhaité s'impliquer davantage sur le volet de la lutte contre la précarité énergétique. Cette orientation accentue la volonté du Département de faire de l'énergie un levier de cohésion sociale (lutte contre la précarité énergétique, développement de contacts directs avec les particuliers en territoire) et de solidarité territoriale.

La mise en œuvre de la politique départementale en faveur de l'habitat privé s'appuie sur deux documents : le plan départemental de l'habitat (PDH) et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le PDH a été adopté le 26 mars 2018 et le PDALHPD a été adopté et signé pour la période 2016-2020. **Les enjeux en faveur de l'habitat privé sont réaffirmés en matière de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.**

Ces enjeux locaux sont également confirmés au niveau national puisque :

- La **loi MAPTAM** du 27 janvier 2014 confirme le rôle de chef de file du Département en matière de lutte contre la précarité énergétique ;
- La **loi ALUR** du 24 mars 2014 améliore les relations entre propriétaires et locataires dans le parc privé. Elle réforme en profondeur le régime des copropriétés et instaure un dispositif de prévention et de traitement des copropriétés dégradés. De plus elle crée la garantie universelle des loyers.
- La **loi NOTRe** du 7 août 2015 apporte une compétence complémentaire du Département par la mise en œuvre d'une assistance aux petites collectivités (L. 3232-1-1 du CGCT) ;
- La **loi de Transition énergétique** du 22 juillet 2015 fixe des objectifs de rénovation énergétique assez ambitieux et met en place des moyens financiers (renouvellement des aides « Habiter Mieux » gérées par l'ANAH, du crédit d'impôt transition énergétique

(CITE) prolongé en 2017 et de l'éco-prêt à taux zéro (désormais cumulables) pour y parvenir ;

- Le **Programme « Habiter Mieux »** est étendu aux copropriétés fragiles
- La **loi Elan** du 23 novembre 2018 :
 - o Renforce la gouvernance des copropriétés
 - o Assouplit le dispositif Louer Abordable en zone C avec possibilité de défiscalisation
- La **loi Denormandie 2019** prend la suite des lois Pinel et Duflot, en proposant un nouveau dispositif de défiscalisation immobilière afin d'encourager les travaux de rénovation dans des zones comportant de nombreux logements vacants ou en mauvais état (Action Cœur de Ville, ...)

Aussi, le Conseil Départemental, lors de sa séance du 09/12/2019, a décidé de renouveler les Programmes d'Intérêt Général (PIG) territorialisés sur la période 2020-2023. Le PIG Rénov'Habitat 67 est un programme d'amélioration de l'habitat privé qui a pour objectif de répondre aux enjeux de lutte contre la précarité énergétique.

Selon une étude conduite par l'INSEE et restituée en 2015, 28 % des ménages alsaciens seraient en situation de vulnérabilité pour les dépenses énergétiques liées au logement ou aux déplacements. Nombre d'entre eux se retrouvent aujourd'hui en situation de précarité énergétique et ont un taux d'effort supérieur à 10% (+ de 10% de leurs revenus sont consacrés à l'énergie, dont les transports). Cette situation touche autant les propriétaires que les locataires de logements d'avant 1974. Les ménages à revenus modestes parviennent difficilement à s'engager dans des décisions d'investissement et sont fortement exposés aux évolutions du prix de l'énergie et à une dégradation de leurs conditions d'habitat, induisant un mal-être sanitaire et social. Aussi, les actions déployées visent à repérer ces ménages et les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique.

Le PIG s'attache également au :

- **Traitement de l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants et bailleurs** : L'habitat indigne recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires. L'habitat très dégradé renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide d'une "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat". Le PIG Rénov'Habitat s'attachera à traiter ces logements.
- **Développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés** : Pour les propriétaires bailleurs, l'intervention est concentrée sur les problématiques liées à l'indignité et à la dégradation des logements. La contrepartie de ces aides est une maîtrise des loyers reposant sur le conventionnement.

Le Programme PIG Rénov'Habitat 67 se coordonne avec le PIG Soutien à l'Autonomie en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap afin d'apporter aux habitants une réponse globale à leur solution d'habitat.

Outre les aides financières proposées par le Département, **des bureaux d'études sont missionnés pour :**

- L'animation locale du dispositif : ils ont en charge la mobilisation des partenaires institutionnels et locaux, ils participent à des salons dédiés à l'habitat, ils informent le public sur les dispositifs habitat. Chaque bureau d'études sillonne son territoire pour organiser des permanences d'information en présentiel pour les propriétaires et des rendez-vous sur place.
- L'assistance des propriétaires pour l'aide à la décision : Pour les ménages désirant s'engager dans un programme de réhabilitation de l'habitat et/ou d'amélioration de la performance énergétique, le bureau d'étude effectue une évaluation complète pour déterminer la faisabilité du projet et les moyens à mettre en œuvre : une évaluation énergétique et technique au domicile des demandeurs. L'opérateur accompagne ainsi les propriétaires pour le montage administratif et technique de leur dossier de demande de subvention et de paiement. Il poursuit cet accompagnement par la recherche de devis et peut, dans certaines situations, coordonner les interventions des artisans.

Le Département souhaite poursuivre et maintenir une dynamique territoriale forte et permettre une plus grande présence des opérateurs de suivi animation sur le terrain, facilitant ainsi l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet de travaux. Il s'appuie sur les collectivités volontaires (établissement public de coopération intercommunale ou commune) pour construire un projet global de revitalisation du territoire qui se concrétise par la mise en place d'une convention de partenariat afin de renforcer le programme sur le territoire.

Dans le cadre de sa démarche « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » 2016-2019 (TEPCV), la commune de Muttersholtz a lancé une action volontariste sur les logements vacants.

Malgré la fin du dispositif TEPCV en novembre 2019, les deux collectivités décident de poursuivre les actions communes sur le territoire de MUTTERSHOLTZ pour une nouvelle période du 1^{er} juin 2020 au 31 décembre 2023.

Plus particulièrement, les deux parties souhaitent traiter de manière profonde et durable la vacance structurelle dans le centre bourg ancien afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cela se traduira notamment par :

- l'aide à la sortie de vacance (pour les logements vacants existants)
- les changements d'usage (granges, hôtels et ateliers) à destination de logement
- la prévention de la vacance (logement sous-occupé et/ou risque de départ à la retraite sans projets pour le logement).

Article 1 : Objet de la convention

Cette convention de partenariat régit les modalités de participation de la Commune de MUTTERSHOLTZ à la mission de suivi-animation et au financement des opérations du PIG Rénov'Habitat 67 sur son territoire.

Elle s'applique sur le territoire de la commune de MUTTERSHOLTZ.

Article 2 : Champ d'application et objectifs quantitatifs

Le PIG Rénov'Habitat prévoit la réhabilitation 2 869 logements minimum sur le territoire du Département, hors Eurométropole de Strasbourg pour la période 2020-2023 :

- 2 429 logements occupés par leurs propriétaires
- 184 logements réhabilités par des bailleurs privés
- 256 lots de copropriété

Ces objectifs sont déclinés par territoire de SCoT dans le programme d'actions annuel pour l'amélioration de l'habitat privé. Cet objectif n'est pas décliné pour le territoire de la Commune de MUTTERSHOLTZ.

Article 3 : Engagements de la Commune de Muttersholtz

3.1- Engagements financiers de la Commune de Muttersholtz

La Commune de MUTTERSHOLTZ s'engage pendant la durée d'exécution de la convention :

- à abonder les aides de l'ANAH et du Département pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH lorsque les projets répondent à un projet global de travaux (projets identifiés par la commune) dans le cadre de la rénovation énergétique : 5% du montant des aides subventionnables par l'Anah plafonné à 4 000 € par logement. (L'enveloppe maximale annuelle disponible dans le cadre de cette convention est fixée à 40 000 €).

Tous les projets devront faire l'objet d'une demande préalable à la Commune pour s'assurer qu'ils répondent bien à des travaux de rénovation énergétique globale.

Les travaux subventionnés doivent préalablement être prescrits par l'opérateur de suivi-animation Les travaux doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises. Au-delà de 100 000 € de travaux, le recours à un maître d'œuvre est exigé.

Tous les projets dont la demande de paiement n'est pas déposée durant la durée de validité de la présente convention ne pourront bénéficier de l'aide financière de la commune.

3.2- Information et communication

Dans le cadre de ce partenariat, la Commune de MUTTERSHOLTZ s'engage à informer du soutien du Département du Bas-Rhin dans les supports qu'elle produit.

Cette information doit se matérialiser par la présence du logotype du Département du Bas-Rhin sur les documents édités par la Commune de MUTTERSHOLTZ et par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un événement, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, etc.). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype du Département, la Commune de MUTTERSHOLTZ pourra prendre utilement contact auprès de la Direction de la communication du Département.

Article 4 : Engagements du Département dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67

4.1- Engagements du Département dans le cadre des crédits délégués par l'ANAH

Dans le cadre des Crédits délégués par l'ANAH, le Département s'engage à appliquer les modalités de subvention déterminées dans le programme d'action annuel d'aide à l'amélioration du parc privé.

4.2- Engagements du Département au titre de sa politique volontariste

Le Département s'engage :

- **A financer** sur le territoire de la commune de MUTTERSHOLTZ la **mission de suivi-animation de base du PIG Rénov'Habitat 67** pour laquelle l'animation a été confiée à URBAM Conseil,
- **A apporter une aide complémentaire à celle de la commune aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH** à hauteur de 5 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH. Cette aide est portée à 15% en cas de sortie d'insalubrité de logements occupés uniquement
- **A apporter une aide complémentaire à celle de la commune aux propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH** à hauteur de 5 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH en cas de conventionnement social et très social uniquement.

Les modalités d'intervention de l'Anah et du Département sont susceptibles d'évoluer chaque année, en fonction des orientations de l'Anah et de la politique volontariste du Département, qui sont indiquées dans les Programmes d'Action Territorial annuels du Service Amélioration de l'Habitat Privé.

4.3 – Animation de l'opération

4.3.1 Equipe opérationnelle

Après la consultation lancée par le Département pour l'attribution de la mission de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat, le bureau d'études URBAM CONSEIL a été désigné comme équipe opérationnelle.

La durée de la mission de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat débutera au 01/06/2020 et prendra fin le 31/12/2023.

4.3.2 La mission d'animation

- **Assistance aux propriétaires bailleurs et occupants**

Dans le cadre de sa mission d'assistance administrative dans le montage des dossiers de subventions, l'opérateur **informe le propriétaire sur la procédure administrative** à suivre pour bénéficier des subventions et des différentes étapes.

Il aide le propriétaire, le cas échéant, à **s'inscrire sur le service en ligne de l'Anah**, notamment si le demandeur rencontre des difficultés dans l'accès et l'usage du numérique.

L'opérateur **dépose les différentes pièces demandées** sur la plateforme de l'Anah pour permettre au propriétaire de bénéficier d'une subvention. Le demandeur valide sa demande sur le service en ligne qui acte le dépôt de son dossier. Il **dépose également pour le compte du propriétaire et avec son accord les dossiers de subventions** complémentaires auprès des autres organismes financeurs conformément à leur réglementation (aide complémentaire des collectivités partenaires, mutuelles, caisses de retraites...).

L'opérateur assiste également les propriétaires bailleurs dans leurs **démarches nécessaires à la mise en place du conventionnement** et réalise le calcul des loyers conventionnés. Il assure notamment la mise en relation avec les organismes d'intermédiation locative, le cas échéant.

L'opérateur peut proposer au propriétaire une assistance technique et administrative renforcée avec, en complément de l'assistance technique de base, une recherche des devis détaillés et complets auprès des entreprises.

L'opérateur réalise un plan de financement prévisionnel dans le service en ligne de l'Anah, détaillant l'ensemble des aides mobilisables (Anah, Département, Collectivité, Caisses de retraite, CARSAT, Action Logement...). Le Warm Front 67 peut être mobilisé pour mener à bien les projets de réhabilitation et répondre au mieux aux situations de précarité énergétique.

En cas de travaux importants en logement occupé, un relogement provisoire des occupants pourra se révéler nécessaire. Il appartiendra alors à l'équipe opérationnelle de rechercher, en liaison avec les collectivités et les partenaires, des solutions de relogement pendant la durée des travaux. Le cas échéant, il participera à la création de logements tiroirs à partir de logements vacants ou nouvellement créés et négociera la signature de conventions de relogement provisoire.

L'équipe assurera le montage, le dépôt et le suivi des dossiers de demandes de subventions des propriétaires privés.

- **Assistance aux collectivités publiques**

Grâce à sa connaissance du terrain, le prestataire devra être en mesure d'alerter les collectivités et d'étudier avec les interlocuteurs concernés (CCAS, bailleurs HLM, travailleurs sociaux, etc.) les diverses solutions envisageables au règlement des situations particulières et des éventuels points de blocage. En particulier, si une situation d'insalubrité est repérée, le prestataire se mettra en relation avec le dispositif départemental de lutte contre l'habitat insalubre et non décent (DDELIND).

Article 5 : Avances des subventions de la Communauté de Communes du Pays de Muttersholtz par Procivis Alsace

Dans le cadre de son partenariat avec le Département, PROCIVIS Alsace consent à avancer sans intérêts et sans frais les subventions attribuées aux propriétaires occupants par la Commune de MUTTERSHOLTZ.

Son intervention est double :

- elle préfinance sans intérêt et sans frais les subventions publiques octroyées aux propriétaires occupants : ANAH, Conseil Départemental, Warm Front, Commune de MUTTERSHOLTZ le cas échéant ;
- elle octroie également des prêts sans intérêt « Missions Sociales », voire exceptionnellement des subventions pour le reste à charge.

Le mécanisme de préfinancement fonctionne sur la base de mandats donnés par les propriétaires occupants à PROCIVIS afin que celle-ci avance, via les bureaux d'étude chargés du suivi animation des PIG, les subventions au fur et à mesure de l'avancement des travaux et perçoive, à l'achèvement des travaux, les subventions publiques.

A terme, le montant des subventions individuelles reversées par le Département et la Commune de MUTTERSHOLTZ à PROCIVIS Alsace sera égal au montant des fonds débloqués au titre de l'avance.

Les prêts « Missions Sociales » sont alloués au cas par cas par la Commission d'Engagement des Missions Sociales et de l'Habitat Solidaires (CEMSHS). La priorité est donnée aux demandeurs n'ayant pas d'épargne à mobiliser pour les travaux et à ceux qui sont exclus du crédit bancaire classique (personnes âgées, emplois précaires, familles monoparentales...).

Ces engagements s'inscrivent dans le cadre de la convention-cadre 2020/2021 liant PROCIVIS Alsace au Département du Bas-Rhin (octroi des aides, durée et enveloppe affectée), il convient donc de s'y référer.

Article 6 : comité de pilotage du PIG

- **Un comité de pilotage territorialisé** du PIG se réunira une fois par semestre à la demande du Département ou de ses partenaires extérieurs (Etat, ANAH,). Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle d'URBAM CONSEIL :
 - de résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération,
 - des actions à programmer,
 - si nécessaire des réajustements éventuels des dispositifs au regard des bilans.

Ce comité se compose de tous les partenaires intéressés par le montage et le déroulement de l'opération, à savoir :

- le Préfet du Bas-Rhin ou son représentant, le Directeur Départemental de l'Equipement,
- le Délégué local adjoint de l'ANAH,
- les représentants du Département,
- le Président des collectivités partenaires et notamment de la Commune de MUTTERSHOLTZ
- le (ou les) représentant(s) de l'équipe opérationnelle,
- le Directeur de Procivis Alsace,

- et, en cas de besoin, de représentants de tout service technique communal, organisme ou administration dont la présence pourrait se révéler nécessaire.
- **Un comité de suivi** est également chargé de la coordination, du contrôle et du déroulement de la phase d'animation. L'équipe opérationnelle d'URBAM CONSEIL est chargée d'assurer le suivi régulier et l'évaluation des bilans du PIG.

Ce comité se compose :

- d'un représentant de l'opérateur URBAM CONSEIL ;
- d'un représentant du Secteur Habitat et Logement ;
- d'un représentant des Services de l'Etat ;
- d'un représentant de la Région Grand Est ;
- des techniciens de la Commune de MUTTERSHOLTZ;
- d'un représentant de PROCIVIS ALSACE ;
- et, en cas de besoin, de représentants de tout service technique communal, organisme ou administration dont la présence pourrait se révéler nécessaire.

Article 7 : Durée

La présente convention est conclue pour la période du 1^{er} juin 2020 au 31 décembre 2023.

Au-delà du 31 décembre 2023, les demandes de subventions ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par le Département ou par l'ANAH, en fonction de la délégation de compétence en vigueur à la fin du PIG ou selon la réglementation générale.

Article 8 : Résiliation et révision de la convention

En fonction des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention. Il en est de même pour toute mesure réglementaire concernant l'un des partenaires du PIG. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait en quatre exemplaires originaux

Le _____

Le Maire de la Commune de
MUTTERSCHOLTZ,

Patrick BARBIER

Le Président du Conseil Départemental
du Bas-Rhin,

Frédéric BIERRY

Le Président du Conseil
Départemental du Bas-Rhin,
Par délégation de l'ANAH,

Frédéric BIERRY

Pour Procivis Alsace
Le Directeur Général,

Christophe GLOCK