

**Convention de partenariat au titre de la mise en œuvre
du PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire de la
Communauté de Communes de l'Outre Forêt
pour la période du 01/06/2020 au 31/12/2023**

Entre

La Communauté de communes de l'Outre Forêt ayant son siège social 4 rue de l'Ecole 67250 HOHWILLER représentée par son Président, M. Paul HEINTZ, agissant en vertu de la délibération en date du __/__/2020

D'une part,

Et

Le Département du Bas-Rhin ayant son siège Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9, représenté par son Président M. Frédéric BIERRY, dûment habilité à cet effet par la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 30/11/2020,

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/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 avec 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 (CD/2019/132) 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,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du 30/11/2020 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 d'avantage 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 ce contexte, les deux collectivités ont décidé de reconduire leur action commune pour une nouvelle période du 1^{er} juin 2020 au 31 décembre 2023.

Article 1 : Objet de la convention

Cette convention de partenariat régit les modalités de participation de la Communauté de Communes (CC) de l'Outre Forêt à la réhabilitation du parc privé dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67 sur son territoire.

Elle s'applique sur le territoire des Communes suivantes :

- | | |
|---|---|
| • ASCHBACH | • OBERROEDERN |
| • BETSCHDORF (<i>KUHLENDORF, REIMERSWILLER, SCHWABWILLER</i>) | • RETSCHWILLER |
| • HATTEN | • RITTERSHOFFEN |
| • HOFFEN (<i>HERMERSWILLER, LEITERSWILLER</i>) | • SCHOENENBOURG |
| • KEFFENACH | • SOULTZ-SOUS-FORETS (<i>HOHWILLER</i>) |
| • MEMMELSHOFFEN | • STUNDWILLER |
| | • SURBOURG |

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 d'action dans le programme d'actions annuel pour l'amélioration de l'habitat privé. Ils ne sont pas déclinés pour le territoire de la CC de l'Outre Forêt.

Article 3 : Engagements de la Communauté de Communes de l'Outre Forêt

3.1- Engagements financiers de la CC de l'Outre Forêt

La CC de l'Outre Forêt s'engage :

- **à financer les missions complémentaires du suivi-animation** qu'elle aura préalablement commandé au Département, maître d'ouvrage de la mission de suivi-animation, soit :

une permanence d'information bimensuelle soit 5 permanences par an à la charge de la CC de l'Outre Forêt. Le prix unitaire de la permanence est de 250 € HT, soit 300 € TTC.

3.2- Information et communication

Dans le cadre de ce partenariat, la CC de l'Outre Forêt 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 CC de l'Outre Forêt 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 évènement, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, etc.). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype du Département, la CC de l'Outre Forêt 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 financiers du Département au titre de sa politique volontariste

Le Département s'engage :

- **À financer** sur la **mission de suivi-animation de base du PIG Rénov'Habitat 67** pour laquelle l'animation a été confiée à l'opérateur URBAM CONSEIL,
- **A financer une permanence complémentaire d'information bimensuelle** soit 5 permanences par an à la charge de la CC de l'Outre Forêt. Le prix unitaire de la permanence est de 250 € HT, soit 300 € TTC.

A compter du 1^{er} janvier 2021, la Collectivité Européenne d'Alsace succèdera au Département du Bas-Rhin dans tous ses droits et obligations.

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, les prestataires devront 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), notamment dans le cadre des travaux d'office.

Article 5 : comité de pilotage et comité de suivi du PIG

- **Un comité de pilotage territorialisé** du PIG se réunira une fois par an à la demande du Département ou de ses partenaires extérieurs (État, ANAH). Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle :
 - 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 des Territoires ;
 - le Délégué local adjoint de l'ANAH ;
 - les représentants du Département ;
 - le Président de la CC de l'Outre Forêt ;
 - L'agent de développement de la CC de l'Outre Forêt ;
 - 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 est chargée d'assurer le suivi régulier et l'évaluation des bilans du PIG.

Ce comité se compose :

- d'un représentant du Secteur Habitat et Logement ;
- d'un représentant de l'opérateur URBAM CONSEIL ;
- d'un représentant des Services de l'Etat ;
- d'un représentant de la Région Grand Est ;
- des techniciens de la CC de l'Outre Forêt ;
- 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 6 : Durée

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par les parties contractantes, et au plus tôt le 1^{er} juin 2020 jusqu'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 : Litiges

En cas de litige, et à défaut d'accord amiable, le différent sera porté devant le tribunal compétent.

Article 9 : Résiliation et révision de la convention

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure restée sans effet.

Pour la préservation de l'intérêt général, le Département, ou le bénéficiaire, peut mettre fin de façon anticipée à la présente convention et en informe l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention prend fin un mois à compter de la notification de la résiliation dûment motivée.

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 trois exemplaires originaux

Le _____

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

Le Président de Communauté de Communes
de l'Outre Forêt

Paul HEINTZ