

## PIG

### PIG Rénov'Habitat 67

#### Période et n° de l'opération

Du 1<sup>er</sup> juin 2020 au 31 décembre 2023

Décision n°2/2020

#### NUMERO DE LA CONVENTION

#### DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

**Entre le Conseil Départemental du Bas-Rhin**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, **M. Frédéric BIERRY**,

**l'État**, représenté par la Préfète de la Région Grand-Est, Préfète du Bas-Rhin, **Mme Josiane CHEVALIER**,

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par **M. Frédéric BIERRY**, Président du Conseil Départemental, et dénommée ci-après « Anah »

**La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt collectif pour l'Accession à la Propriété – Alsace (SACICAP-Alsace)**, 11 rue du Marais Vert 67084 Strasbourg Cedex, ci-après dénommée PROCIVIS Alsace, représentée par **M. Christophe GLOCK**, Directeur Général,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, 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 d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2015-2020,

**Vu** le plan départemental de l'habitat adopté le 26/03/2018,

**Vu** la convention de délégation de délégation de compétence du 26 juillet 2018 conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article (L.301-5-1/L.301-5-2) du code de la construction et de l'habitation (CD/2018/009),

**Vu** la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26 juillet 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah (CD/2018/009),

**Vu** la décision du 2/2020 portant lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat,

**Vu** la délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat (CD/2018/008),

**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 de la présente convention (CD/2019/132),

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

**Vu** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Département, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 03/04/2020 et du 20/04/2010,

**Vu** l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du \_\_\_\_\_

Il a été exposé ce qui suit

## Contenu

Préambule .....	5
Article I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	8
1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	10
1.1. Dénomination de l'opération .....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 – Enjeux .....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	14
Article 3 – Volets d'action.....	14
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet foncier .....	9
3.3. Volet immobilier .....	9
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	10
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	10
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux. ....	11
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	12
3.8 Volet social .....	13
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	13
3.10. Volet économique et développement territorial .....	14
3.11. Autres volets spécifiques .....	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	25
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	25
5.1. Financements de l'Anah.....	25
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	26
5.3. Financement par Procivis Alsace.....	27
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
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	31
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	31
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	31
Mission 1 : Animation, information et coordination du programme .....	31
Mission 2 : Diagnostics et rapports de visite .....	36
Mission 3 : L'assistance technique et administrative aux travaux.....	38
Mission 4 : Assistance pour le montage du dossier de paiement.....	42
Mission 5 : Accompagnement des copropriétés .....	44
Mission 6 : Suivi des dossiers .....	44
Mission 7 : Réalisation des bilans mensuels de suivi .....	46

Chapitre VI – Communication.....	48
Article 7 - Communication.....	48
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	49
Article 8 - Durée de la convention .....	49
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	50
Article 10 – Transmission de la convention .....	50

## **Préambule**

La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis avril 2009 repose essentiellement sur les programmes d'intérêt général (PIG) «Rénov'Habitat 67» et «Adapt'Logis 67». Ces programmes, initiés en collaboration avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) arrivent à échéance en avril 2020. Ils ont été précédemment reconduits sur les périodes 2009/2012 ; 2012/2016 et 2016/2020.

Lors de sa réunion du 09 décembre 2019 (CD/2019/132), le Conseil Départemental a décidé du renouvellement de ces deux programmes pour la période 2020-2023 en identifiant des axes de progrès :

- mieux coordonner les deux programmes entre eux afin que les ménages aient la possibilité d'envisager leur projet de manière globale ;
- améliorer la qualité de prise en charge de l'utilisateur en réduisant les délais dans l'instruction de la demande
- encourager la synergie entre les acteurs locaux pour inciter une dynamique territoriale de la politique de l'habitat privé.
- améliorer la lisibilité des dispositifs auprès des usagers.

Six axes principaux sont développés dans le cadre de cette politique :

### **1. La lutte contre la précarité énergétique**

Selon une étude conduite par l'Insee et restituée en 2015, 28% des ménages alsaciens sont vulnérables pour les dépenses énergétiques liées au logement ou aux déplacements. En 2011, la part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour le logement se situait en Alsace à 22 %, soit de 7 points supérieurs à celle de la France. Les ménages composés d'une personne seule sont surreprésentés parmi les personnes vulnérables. Dans les territoires des SCoT de l'Alsace Bossue, de Saverne et de la Bruche, la proportion des ménages vulnérables dépassent les 25%.

Malgré les aides existantes, l'importance croissante des charges d'énergie et d'eau dans les dépenses des ménages grève parfois très lourdement leur budget, au point que le confort et la santé des occupants s'en trouvent parfois affectés. Le Département du Bas-Rhin et l'Anah œuvrent dans ce sens depuis plusieurs années, notamment dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (Rénov'Habitat 67) et des opérations programmées qui proposent une ingénierie et des aides financières

Par ailleurs, l'ampleur du problème a poussé le Département du Bas-Rhin à aller au-delà des interventions « curatives », avec la prise en charge des impayés par le fonds de solidarité au logement, en visant des actions d'amélioration du bâti et des équipements existants, dans une logique résolument préventive. Il a ainsi mis en place des actions pour inciter les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique à mener des travaux de réhabilitation énergétique de leur logement notamment via les ambassadeurs de l'efficacité énergétique

Enfin, le Département a lancé depuis 2013, un service local pour la maîtrise de l'énergie, le SLIME Actif'67. Ce service a pour objet d'intervenir au domicile des ménages, propriétaires et locataires, pour analyser leur consommation, conseiller sur des gestes économes, nécessaires pour économiser de l'eau et l'énergie avec pour but de les accompagner dans la réduction de leurs factures d'énergie. Les ménages visés sont essentiellement le public en impayé d'énergie, ayant du mal à payer sa facture ou ayant du mal à se chauffer. Ce service oriente également

les ménages ou leur propriétaire vers les dispositifs de réhabilitation énergétique lorsque des difficultés sur le bâti sont détectées.

## 2. La lutte contre l'habitat indigne

3% des logements bas-rhinois sont potentiellement indigne. Le Département essaie de mettre en place, dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67 et des OPAH RU, des actions de repérage de ces logements. Il essaie ensuite d'accompagner les propriétaires dans la réalisation techniques et financières des travaux.

Le PIG Rénov'Habitat s'articule avec le **dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent** (DDELIND). Ce dispositif **coordonne les actions des partenaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) dans la lutte contre le logement indigne dans le Bas-Rhin. Le DDELIND assure le suivi des actions concernant le bâti et intervient auprès des ménages occupant ces logements, notamment pour la médiation locative ou pour un relogement provisoire pendant les travaux. Pour l'opération visitée, celui-ci aurait pu articuler les différentes interventions s'il y avait eu, par exemple, un différent entre propriétaire et locataires.

Le DDELIND constitue également un bon outil pour le repérage des logements indignes puisque les travailleurs sociaux, la Caisse d'allocation familiale et l'ADIL adressent leurs signalements au DDELIND, qui selon le cas, les destinent à l'opérateur de suivi-animation compétent pour qu'il prenne l'attache du propriétaire.

## 3. L'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapées

Si la question du vieillissement est une composante essentielle des politiques de l'habitat, tant nationale que locale, c'est parce qu'il s'agit **d'une période de la vie où se cumulent de nombreux facteurs, qui, pris individuellement, ont souvent un impact sur la question du logement** : perte de mobilité, dégradation de la santé y compris mentale, diminution des ressources, augmentation de charges (coûts de santé, conjoint en institution...), isolement social.

Le cumul de ces facteurs conduit à des ruptures d'équilibre parfois brutales, où la question du logement est souvent centrale, d'autant que le parc occupé par de nombreux seniors n'est pas le plus adapté aux difficultés survenant avec le vieillissement.

**Le logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap se répartit entre le maintien à domicile et l'hébergement dans des établissements spécialisés.** Le Département essaie de privilégier le maintien à domicile lorsque cela est possible, réfléchissant à des situations alternatives à l'établissement spécialisé dans les autres cas.

## 4. La création d'une offre de logement à loyer maîtrisé

Le Bas-Rhin apparaît selon les études de l'ANAH en zone supposée non tendue alors même qu'il recense près de 26 000 demandeurs en attente d'un logement social. Entre 2013 et 2016, le nombre de demandeurs a augmenté de 25 % sur le territoire du Bas-Rhin (Hors Eurométropole). Le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé paraît de ce fait indispensable pour **maintenir les jeunes ménages dans des secteurs où l'offre locative est peu développée alors que les emplois sont présents.**

## 5. L'accompagnement des copropriétés

Une étude menée par Ville et Habitat en 2014 a permis de montrer que certains patrimoines semblaient s'engager dans **un cycle de déqualification** (occupation sociale fragilisée des propriétaires et des locataires, vétusté des équipements, niveau de charge élevés, endettement, impossibilité de réaliser des travaux). Ainsi il ressort que :

- Les **fragilités sont souvent à mettre en lien avec le contexte** (centre ancien fragilisé, quartier d'habitat social en rénovation) ou en lien avec le rôle social joué par la copropriété (accession populaire, location à prix modestes) => constat réalisé sur certaines copropriétés de Haguenau et Sélestat
- Les difficultés techniques et **besoins de travaux** sont liés en particulier à l'amélioration de la performance énergétique avec pour difficulté la mobilisation des copropriétaires, le financement des opérations et la taille de la copropriété => constat réalisé sur tous les territoires
- Il existe un **risque de décrochage** de certaines copropriétés en raison de l'occupation sociale fragilisée, d'un niveau de charge élevé et d'un endettement croissant => constat réalisé sur certaines copropriétés de Haguenau et Sélestat
- Un type de copropriété ressort comme devant faire l'objet d'interventions spécifiques : il s'agit de **petites copropriétés** (76% des copropriétés du territoire ont moins de 10 lots) qui peuvent faire face à des difficultés particulières (l'absence de syndic, la gestion paralysée par des copropriétaires de mauvaise foi, l'absence de règlement et d'état de répartition des charges) et pour lesquelles les dispositifs « classiques » ne sont pas forcément adaptés. => constat réalisé sur tous les territoires

Pour autant il faut noter que globalement ces copropriétés sont peu nombreuses et que la dégradation du bâti ne présente **pas de danger pour les occupants**.

Les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété du Bas-Rhin se situent donc essentiellement en termes de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs (à destination de ces copropriétés fragiles mais plus largement auprès de l'ensemble des acteurs de la copropriété souhaitant monter en compétence sur le sujet).

## 6. La revitalisation des centres-bourgs :

Le Département, depuis 2009, a déployé les Programmes d'Intérêt Généraux (PIG) Rénov'Habitat 67 pour répondre équitablement à la problématique bâti sur tout le territoire départemental, hors Eurométropole de Strasbourg. Il essaie de limiter les OPAH à des secteurs spécifiques pour lesquels les problématiques identifiées vont bien au-delà des simples difficultés du bâti.

Les actions de revitalisation seront ainsi réservées aux territoires pour lesquels une étude pré-opérationnelle aura révélé des dysfonctionnements particuliers. Par ailleurs, le Département devra demeurer attentif à l'intégration d'aménagements urbains et l'amélioration des espaces publics par les collectivités locales pour permettre d'établir une synergie des actions et obtenir un effet d'entraînement entre celles sur l'habitat et celles sur les espaces publics

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

## **Article I – Objet de la convention et périmètre d'application.**

Par la convention de délégation de compétence du 26 juillet 2018 conclue entre le délégataire et l'Etat, l'Etat a confié au délégataire, pour une durée de six ans (renouvelable), l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé ainsi que la signature des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce cadre, les décisions d'attribution par le délégataire des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Anah, en application des priorités de l'Anah déclinées dans le programme d'actions et dans la limite des droits à engagement délégués.

La mission de suivi-animation des Programmes d'intérêt général concernent :

- **L'amélioration du logement** avec le **PIG « Rénov'Habitat 67 »**, où les demandeurs perçoivent une aide financière pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat et bénéficient d'une assistance technique et administrative à toutes les étapes du projet. Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux de rénovation énergétique. Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. La mission est territorialisée à l'échelle des territoires d'action du Département.

Le PIG « Rénov'Habitat 67 » comprend les missions suivantes :

- Animation, information et coordination du programme ;
- Diagnostic thermique ;
- Assistance technique aux travaux ;
- Assistance administrative pour le montage du dossier de subvention ;
- Assistance pour le montage du dossier de paiement ;
- Suivi-évaluation du programme.

Les **deux axes principaux** sont développés au sein des programmes d'amélioration de l'habitat mené par le Département :

**Les programmes d'intérêt général (PIG) Rénov'Habitat 67** : Au nombre de 4, ils visent les objectifs suivants:

- **l'action en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes** qui se traduit par des aides pour les travaux d'amélioration du logement, notamment en faveur des économies d'énergie,
- **l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs** qui se concentre sur les travaux importants et une obligation de maîtrise des loyers et d'énergie et se limite considérablement aux zones où le marché du logement est tendu,



- Le **renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** qui se traduit par l'obligation de spécifier l'état du logement par une grille d'évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité.
- Des actions **d'identification, de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés fragiles** via son Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété – POPAC 2016-2019.
- L'intervention en faveur **des copropriétés fragiles** dans le cadre du programme « Habiter Mieux » pour les travaux de rénovation énergétique.
- Ces programmes constituent le point d'appui du programme « Habiter mieux » de l'ANAH en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain :** au nombre de 2, lancées en 2016 pour une durée de 5 ans l'une sur le territoire de Schirmeck, Barembach, La Broque et Rothau ; l'autre sur le centre ancien de Sélestat. (Une OPAH est en cours d'élaboration sur le territoire de Saverne. Convention en cours de signature.)

Elles visent les objectifs suivants sur l'habitat:

- L'amélioration des logements du parc privé
- La résorption de l'habitat indigne
- La lutte contre la précarité énergétique
- Le développement d'une offre locative de qualité
- La mise en valeur du patrimoine architectural
- L'accompagnement des copropriétés
- L'adaptation des logements du parc privé
- La revitalisation des centres anciens.

Au regard des programmes en cours, il est prévu la **réhabilitation d'environ 2 859 logements privés** en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides :

- 2 415 logements de propriétaires occupants dont 1 932 dans le cadre du programme « Habiter mieux » ;
- 186 logements de propriétaires bailleurs dont 149 dans le cadre du Programme Habiter Mieux ;
- 256 lots de copropriétés en difficulté identifiés dans le cadre du POPAC.

La programmation pluriannuelle prévisionnelle de la réalisation des objectifs est rappelée dans l'article 4.

Pendant la durée de la convention le Président du Conseil Général établit le programme d'actions intéressant son ressort conformément au 1<sup>o</sup> de l'article R. 321-10-1 du CCH.

## **1. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux**

### **1.1. Dénomination de l'opération**

Le Département du Bas-Rhin décide de la mise en place de plusieurs Programmes d'Intérêt Général (également appelé PIG) « Rénov'Habitat 67 ». La mise en œuvre des PIG « Rénov'Habitat » 67 s'inscrit dans le cadre des enjeux du territoire et du Département de l'habitat privé et territorialisés par SCOT.

#### **1.1.1. Périmètre et champs d'intervention**

La mission de suivi-animation des PIG Rénov'Habitat porte sur le territoire départemental du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg à l'exclusion des territoires couverts ou à venir par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour lesquels l'opérateur en titre reste le titulaire du suivi-animation du programme : OPAH RU de Saverne, OPAH RU de Sélestat, OPAH CB Schirmeck. Le PIG Rénov'Habitat est organisé en 4 territoires selon le découpage suivant :

- Territoire d'action Nord : SCoTs d'Alsace du Nord, de la Bande Rhénane Nord et du SCOTERS Nord (Communautés de communes de la Région de Brumath et Basse Zorn)
- Territoire d'action Ouest : SCoTs d'Alsace Bossue et de Saverne, et SCOTERS Ouest (Communautés de communes du Pays de la Zorn, du Kochersberg, des Châteaux (jusqu'à son adhésion à l'Eurométropole de Strasbourg) et Porte du Vignoble))
- Territoire d'action Sud 1 : SCoTs de la Bruche (hors commune de Barembach, La Broque, Schirmeck et Rothau) et Piémont des Vosges
- Territoire d'action Sud 2 : SCoT Sélestat (hors commune de Sélestat) et SCOTERS Sud

Ces programmes font suite aux PIG Rénov'Habitat 67 conduits sur les périodes 2012-2016 et 2016-2020.

La mission de suivi-animation des PIG Rénov'Habitat 67 porte sur le territoire départemental du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg à l'exclusion des territoires couverts ou à venir par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour lesquels l'opérateur en titre reste le titulaire du suivi-animation du programme : OPAH RU de Saverne, OPAH RU de Sélestat, OPAH CB Schirmeck.

Pour répondre au mieux aux préoccupations des territoires, la mission de suivi-animation PIG « Rénov Habitat 67 » est territorialisée par territoire de SCOT adapté aux territoires d'action du Département selon le découpage présenté sur la carte ci-dessous.

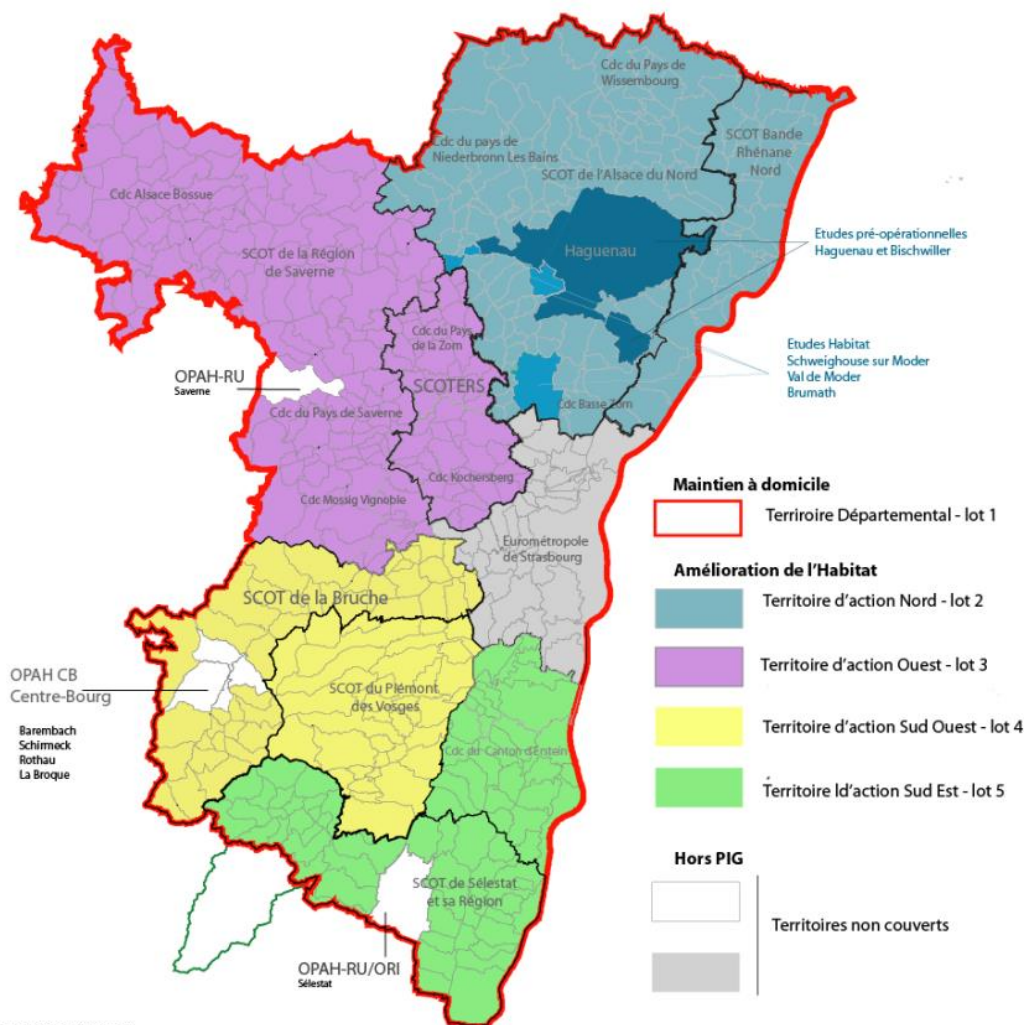
Le territoire départemental (hors Eurométropole de Strasbourg) couvre 494 communes, 23 EPCI. Il est composé de 13 cantons et 5 arrondissements : Haguenau, Molsheim, Saverne, Sélestat-Erstein, Wissembourg.

Selon le dernier recensement de l'Insee, la population totale du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg compte 629.998 habitants (1 121.407 habitants avec l'Eurométropole). Le Département du Bas-Rhin (hors Eurométropole) totalise près de 292.505 logements dont 260.089 résidences principales (Source INSEE 2015) :

- 22% des résidences principales sont construites avant 1945 (soit 57.230 logements),
- 39,8% sont construites avant 1970 (soit 103.571 logements).

Ce parc de logement compte près de 23.600 logements vacants.

## LES PROGRAMMES D'INTERET GENERAL ECHELLE D'INTERVENTION POUR LE SUIVI ANIMATION



### Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Les études menées jusqu'alors dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, des bilans du programme Habiter Mieux, ainsi que des analyses et des études pré-opérationnelles d'OPAH depuis 2015, ont démontré l'existence sur tout le territoire départemental de logements ou copropriétés énergivores et dégradés.

## Article 2 – Enjeux

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 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.

### 2.1. Sur le volet Lutte contre la précarité énergétique

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**, en charge d'organiser l'action commune des collectivités et des intercommunalités dans la résorption de la précarité énergétique depuis la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).

La politique départementale de l'habitat prévoit d'encourager les constructions et la réhabilitation des logements à haute performance énergétique et de lutter plus efficacement contre la précarité énergétique. Pour cela, il poursuit l'accompagnement des ménages du parc privé pour la rénovation énergétique, le développement des actions en faveur des copropriétés, l'accompagnement des ménages vers la maîtrise de l'énergie afin d'éviter la mise sur le marché de logements énergivores aux ménages vulnérables.

A ce titre, le **Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 et les Opérations programmées de l'habitat (OPAH)** constituent une réponse adaptée en incitant les propriétaires bailleurs et en permettant aux propriétaires occupants et copropriétés de mener des travaux de réhabilitation énergétique dans leur logement ou dans les parties communes.

### 2.2. Sur le volet Lutte contre l'habitat indigne

Sur le territoire du Bas-Rhin, depuis 2004, le **Dispositif départemental d'éradication du logement indigne et non décent (DDELIND)** tient lieu de Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Le DDELIND, co-piloté par l'Etat et le Département du Bas-Rhin garantit la mise en œuvre des politiques nationales et locales de lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, le Ministre de la Justice et le Ministre chargé du logement ont adressé le 8 février aux Préfets et Procureurs de la République une circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne. Cette circulaire rappelle que la lutte contre l'habitat indigne « constitue une priorité de l'action gouvernementale » et que la protection de la santé et du cadre de vie est « un des axes prioritaires de la politique pénale fixée par la garde des sceaux, déclinée notamment dans la circulaire de la politique pénale du 21 mars 2018 ». Cette circulaire demande aux procureurs de renforcer le traitement judiciaire et pénal de la lutte contre l'habitat indigne et demande aux Préfets de mettre en place, au sein de chaque pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des plans départementaux d'action pour la lutte contre l'habitat indigne.

Le Plan départemental d'action et de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021 (PDALHI) du Préfet du Bas-Rhin indique qu'en matière de repérage « L'ensemble des outils est en place, sans produire pour autant les effets attendus en matière de repérage. En effet, la participation des opérateurs Anah au DDELIND ne produit pas pleinement les effets escomptés que ce soit pour le recueil des signalements à traiter par des aides aux travaux ou, à l'inverse, pour des

signalements de situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives. » Par ailleurs s'agissant du traitement, le Plan relève que les objectifs de LHI fixés par l'Anah aux deux délégataires de compétence sont rarement atteints.

La mise en œuvre de la politique Départementale de l'habitat privé s'appuie également sur les collectivités volontaires (établissement public de coopération intercommunale ou commune) pour construire un projet global de revitalisation du territoire.

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 qui améliore les relations des 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 :
  - renforce la gouvernance des copropriétés et adopte des mesures pour mieux accompagner les copropriétés dégradées. C'est également l'objectif du « Plan Initiative Copropriété », lancé par le Ministère des Territoires en octobre 2018, qui vise le redressement et/ou le recyclage de copropriétés en extrême difficulté, en mobilisant 2 Miards € pour l'Anah sur 10 ans;
  - a ouvert le dispositif Louer Abordable en zone C concernant les possibilités de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs. Cette disposition pourra être appliquée suite aux directives de l'Anah sur son articulation avec le conventionnement des logements.
- 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 (Cœur de Ville, ...)
- Le groupe **Action Logement** a annoncé la mise en place d'un plan d'investissement volontaire (PIV) de 9 Miards € en faveur du logement et de la mobilité des salariés, complémentaire aux autres actions engagées (Cœur de Ville, NPNRU, ...).

### **Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.**

Les PIG Rénov'Habitat 67 ont vocation à traiter :

- l'ensemble des projets éligibles au programme « Habiter Mieux » avec l'obligation d'un gain énergétique minimum de 25% sans discrimination particulière liée au statut du demandeur (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, syndicat des copropriétaires et copropriété avec mandataire), à ses revenus, ou aux caractéristiques des travaux. L'opérateur n'est pas missionné pour accompagner les propriétaires qui s'orientent vers un projet de travaux sans gain énergétique minimum de 25% permettant l'octroi de la prime « Habiter Mieux ». Il en va de même pour les copropriétés fragiles pour lesquelles une assistance à maîtrise d'ouvrage - AMO peut être mobilisé par le syndicat de copropriétaires dans le cadre du programme « Habiter Mieux Copropriétés fragiles » ;
- Seuls les projets éligibles à la rubrique « autres travaux » sans gain énergétique minimum, pourront bénéficier de l'accompagnement de l'opérateur en fonction de la réglementation en vigueur et du programme d'action annuel pour l'amélioration de l'habitat privé (travaux d'assainissement entre autres...) ;
- les projets globaux pour les dossiers mixtes « rénovation et adaptation », pour les GIR 5 et 6 uniquement.

Aussi, l'objectif des PIGs s'attacheront à développer des actions de sensibilisation auprès des propriétaires sur ces territoires et sur ces cibles. Les actions seront menées conjointement avec les ScoTs, les communes ou intercommunalités et les Espaces Info Energie et en lien avec le Point Rénovation Info Service (PRIS).

#### **Article 3 – Volets d'action**

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

L'habitat indigne en France est encore aujourd'hui un phénomène massif, avec des conséquences non négligeables sur les conditions de vie des occupants. Ces derniers s'exposent à des risques sanitaires (troubles respiratoires, développements d'allergies, maux de tête, saturnisme) et à des risques techniques et d'insécurité (incendies, effondrement des bâtiments...).

Dans le Bas-Rhin, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) du Bas-Rhin représenterait 10 842 logements soit 2,6% de l'ensemble des résidences principales du parc privé. La part du parc privé potentiellement indigne est très variable pour les ménages à bas revenus, selon les secteurs géographiques :

- très faible dans les communautés de communes de la région de Molsheim-Mutzig et du Pays de Sainte-Odile (2 %), du Kochersberg et de la Vallée de la Bruche (2,5 %) ;
- supérieure à la moyenne départementale sur les autres territoires
- et atteignant des niveaux très élevés dans les communautés de communes de l'Outre Forêt (12,5 %) et Sauer-Pechelbronn (12 %) ainsi que les CC de l'Alsace Bossue, Haguenau, le

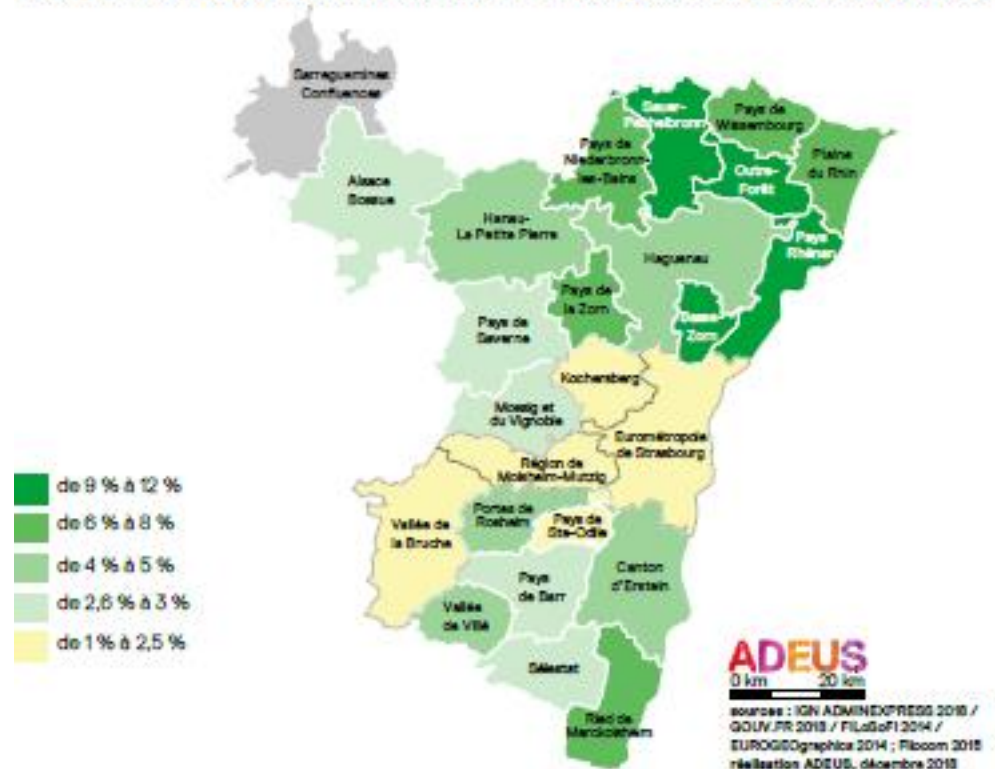
Pays de Niederbronn les Bains, le Pays de Wissembourg, la CC de Barr-Bernstein et la CC de Villé.

### Inconfort et propriété occupante

#### Carte n°3 : Le Parc privé potentiellement indigne (PPPI 2014) et revenus par EPCI (FILOCOM)

En croisant, pour les ménages pauvres, la part des propriétaires et la part des logements dépourvus de confort, 19 intercommunalités présentent des taux supérieurs aux moyennes du Bas-Rhin. C'est particulièrement le cas pour la CC Sauer-Pechelbronn et la CC de l'Outre-Forêt. Ceci laisse à penser que le mal-logement sur ces territoires se traduit, à des niveaux divers, par des situations de propriétaires occupants dans des logements inconfortables.

#### PART DES LOGEMENTS SANS CONFORT OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES PAUVRES



Sur le territoire du Bas-Rhin, depuis 2004, le

Dispositif départemental d'éradication du logement indigne et non décent (DDELIND) tient lieu de Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Le DDELIND, co-piloté par l'Etat et le Département du Bas-Rhin garantit la mise en œuvre des politiques nationales et locales de lutte contre l'habitat indigne.

Le DDELIND fait l'objet de conventions triennales : la nouvelle convention 2019-2021 est en cours de signature.

Deux fragilités principales avaient été repérées dans le bilan de la précédente convention : l'articulation entre les opérateurs chargés de l'amélioration de l'habitat et les services chargés de prendre des mesures coercitives et le suivi des prescriptions des arrêtés, notamment en matière d'hébergement et de relogement.

Le Ministre de la Justice et le Ministre chargé du logement ont adressé le 8 février aux Préfets et Procureurs de la République une circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

Cette circulaire rappelle que la lutte contre l'habitat indigne « constitue une priorité de l'action gouvernementale » et que la protection de la santé et du cadre de vie est « un des axes prioritaires de la politique pénale fixée par la garde des sceaux, déclinée notamment dans la circulaire de la politique pénale du 21 mars 2018 ». Cette circulaire demande aux procureurs de renforcer le traitement judiciaire et pénal de la lutte contre l'habitat indigne et demande aux Préfets de mettre en place, au sein de chaque pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des plans départementaux d'action pour la lutte contre l'habitat indigne.

Le Plan départemental d'action et de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021 (PDALHI) du Préfet du Bas-Rhin indique qu'en matière de repérage « L'ensemble des outils est en place, sans produire pour autant les effets attendus en matière de repérage. En effet, la participation des opérateurs Anah au DDELIND ne produit pas pleinement les effets escomptés que ce soit pour le recueil des signalements à traiter par des aides aux travaux ou, à l'inverse, pour des signalements de situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives. » Par ailleurs s'agissant du traitement, le Plan relève que les objectifs de LHI fixés par l'Anah aux deux délégataires de compétence sont rarement atteints.

### LE RÔLE DES OPÉRATEURS

Impliqués sur le terrain dans le cadre de missions spécifiques de repérage, dans le cadre de l'animation d'opérations (PIG et OPAH), les opérateurs sont également porteurs de l'information sur l'état des logements qu'ils visitent au titre d'activités transversales.

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne implique donc une meilleure coordination des opérateurs avec le DDELIND, que ce soit sur les volets du repérage, de la mise en œuvre de mesures coercitives et du financement des travaux. L'articulation doit également être menée avec les acteurs sociaux qui détiennent une meilleure connaissance qualitative et quantitative du territoire. Il est donc indispensable d'associer ces acteurs de terrains au repérage, ils en sont la source de renseignement la plus fructueuse.

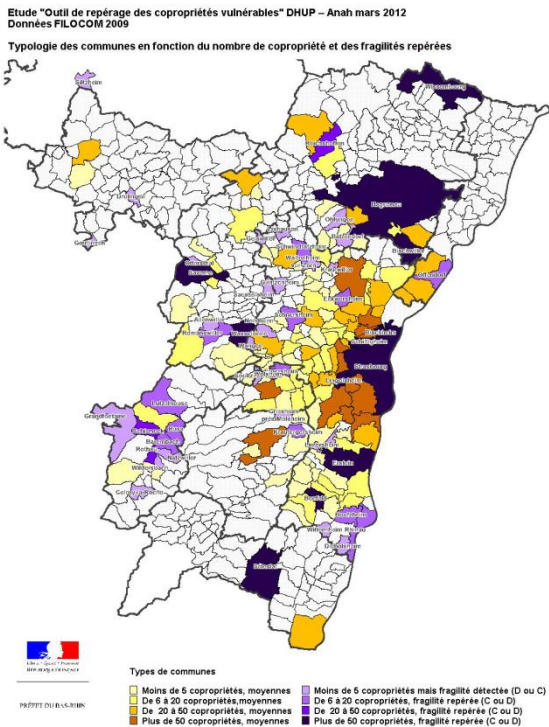
### Volet copropriété en difficulté

Le Département a mené en 2014 avec le bureau d'études *Ville et Habitat*, un repérage des copropriétés en difficulté ou présentant des caractéristiques de fragilité, sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg. Cette étude a permis de montrer que certains patrimoines semblent s'engager dans un **cycle de déqualification**.

Un type de copropriété ressort comme devant faire l'objet d'interventions spécifiques : il s'agit de petites copropriétés (76% des copropriétés du territoire ont moins de 10 lots) qui peuvent faire face à des difficultés particulières (l'absence de syndic, la gestion paralysée par des copropriétaires de mauvaise foi, l'absence de règlement et d'état de répartition des charges) et pour lesquelles les dispositifs « classiques » ne sont pas forcément adaptés.



## Carte n°5 : Typologie des communes en fonction du nombre de copropriété et des fragilités repérées



L'identification de secteurs prioritaires d'investigation repose principalement sur le classement DGALN/ANAH. Cette méthode repose sur une lecture statistique, les copropriétés classées D correspondant aux copropriétés les plus potentiellement fragiles.

Les dix communes comportant le plus grand nombre de copropriétés classées D sont les communes du département qui comportent le plus important parc en copropriété : Haguenau, Sélestat, Saverne, Erstein, Wasselonne, Wissembourg, ...

Si l'on retient le critère du poids des copropriétés potentiellement fragiles dans le parc communal, 10 communes ressortent dont 5 font partie de la Communauté de communes de la Vallée de la Bruche (La Broque, Barembach, Lutzelhouse, Schirmeck, Rothau).

En l'état, les copropriétés en difficulté paraissent peu nombreuses et la dégradation du bâti ne présente pas de danger pour les occupants. Les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété du Bas-Rhin se situent donc essentiellement en termes de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs (à destination de ces copropriétés fragiles mais plus largement auprès de l'ensemble des acteurs de la copropriété souhaitant monter en compétence sur le sujet).

Dès 2012, le Département s'est engagé au titre de sa politique volontariste et de la délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat, dans la mise en œuvre d'actions préventives auprès des copropriétés.

En effet, une copropriété est un système complexe dont l'équilibre repose sur 5 grands « piliers » (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation). La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. Sur les 16.000 copropriétés présentes dans le Bas-Rhin, on estime qu'environ 11% sont potentiellement fragiles (données observatoire des copropriétés de l'Adeus, juin 2018).

Pour agir le plus en amont possible, lors de sa séance du 24 avril 2015, le Conseil Départemental a décidé le lancement de son premier Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété du Bas-Rhin (POPAC 67), hors Eurométropole de Strasbourg, à travers la signature d'une convention de partenariat avec l'Anah pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2019.

La politique départementale de l'habitat, dans son axe stratégique « Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité », prévoit d'élargir et de renforcer l'accompagnement des copropriétés dans des travaux de rénovation énergétique.

Depuis 2016, le **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)** permet de repérer et d'accompagner les copropriétés dès les premiers signes de fragilité. Des actions de sensibilisation et d'information sur les différents territoires et auprès des syndicats sont régulièrement organisées. Le repérage des copropriétés potentiellement fragiles est réalisé en coordination avec l'observatoire des copropriétés de l'ADEUS.

Le POPAC permet de repérer des copropriétés en difficulté et de les orienter vers le **PIG Rénov'Habitat 67** lorsque des travaux de rénovation sont nécessaires.

Les opérateurs participent au repérage des copropriétés en difficulté sur leur territoire. Toutes les copropriétés identifiées feront l'objet d'un signalement au POPAC. De la même manière, l'opérateur du POPAC devra travailler en étroite collaboration avec les opérateurs des PIG/OPAH dès lors qu'un besoin de travaux est identifié.

#### Actions dédiées :

- Le POPAC
- Le PIG Renov'Habitat 67
- OPAH RU
- L'observatoire départemental des copropriétés porté par l'ADEUS
- Le registre des copropriétés
- CLIMAXION – Dispositif régional

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

#### **Pauvreté des ménages**

Dans le Bas-Rhin, près de 82 000 ménages pauvres sont recensés en 2015 dans le fichier FILOCOM (voir encart), dont 43 300 dans l'Eurométropole de Strasbourg (58 % des ménages pauvres du département).

Alors que la pauvreté urbaine est très fortement concentrée sur l'Eurométropole de Strasbourg, au regard de la structure du parc de logement (poids du parc social) et du fait d'une offre importante de services, une pauvreté rurale existe également.

Dans certaines intercommunalités rurales (communautés de communes de l'Alsace Bossue, de la Vallée de la Bruche, de Hanau-La Petite Pierre), même si la part de ménages pauvres ne dépasse pas la moyenne départementale, elle s'en rapproche étroitement.

Les statuts d'occupation de l'ensemble des ménages du Bas-Rhin se répartissent entre 60 % de propriétaires, 28 % de locataires du parc privé et 12 % de locataires du parc social.

Les ménages à bas revenus occupent tous types de logement, mais avec une répartition des statuts d'occupation très différente.

Les parcs locatifs publics et privés accueillent très majoritairement les ménages pauvres (à 75 %). La forte surreprésentation du locatif social (35 %) est normale au regard du rôle de ce parc, dont une partie est réservée aux plus modestes. Le poids majoritaire du locatif privé (40 %) peut sembler, en revanche, moins attendu et souligne le rôle majeur d'accueil des ménages modestes joué par ce parc et l'importance du suivi des niveaux de loyer dans le secteur libre.

Enfin, contrairement aux idées reçues, 25 % des ménages pauvres sont propriétaires de leur logement, ce qui vient rappeler que la propriété occupante, bien que sécurisante pour les ménages, ne met pas à l'abri de la pauvreté.

### **Vulnérabilité et dépenses énergétiques**

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.

Pour le seul logement en 2011, la part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique se situait en Alsace à 22 %, soit de 7 points supérieure à celle de la France.

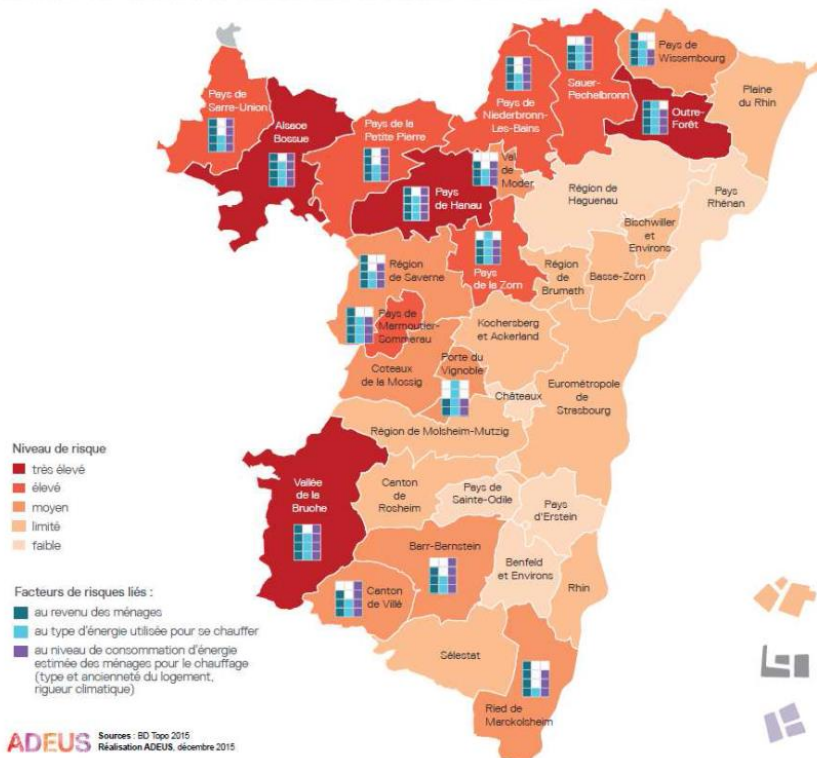
Nombre d'entre eux (ménages) se retrouvent aujourd'hui en situation de précarité énergétique et ont un taux d'effort supérieur à 10% (+ 10% de leurs revenus sont consacrés à l'énergie dont transport). Cette situation touche autant les propriétaires que les locataires de logements d'avant 1974. Les ménages 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 leur condition d'habitat induisant un mal-être sanitaire et social.

La précarité énergétique a en effet plusieurs causes qui presque toujours se combinent :

- La faible qualité d'isolation thermique des logements qui entraîne une surconsommation énergétique pour atteindre un niveau de confort minimal ;
- L'utilisation de certaines énergies de chauffage (électricité, fioul, gaz) dont le coût déjà élevé sera amené à croître ;
- Le faible niveau de revenu des ménages, rendant difficile le paiement des factures, et empêchant tout investissement permettant de diminuer la facture pour atteindre un niveau de confort supérieur ou égal.

## Carte n°2 : Les niveaux et facteurs de risques de précarité et vulnérabilité énergétiques dans le logement

NIVEAUX ET FACTEURS DE RISQUES DE PRÉCARITÉ ET VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUES DANS LES LOGEMENTS



Les ménages composés d'une personne seule sont surreprésentés parmi les personnes vulnérables avec des facteurs risques liés au niveau de revenu, au type d'énergie utilisée pour se chauffer ou encore au niveau de consommation d'énergie.

Dans les territoires des CC du pays de Hanau, de l'Alsace Bossue et de la vallée de la Bruche la proportion des ménages vulnérables dépasse même les 25 %.

Ce constat 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.

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**, en charge d'organiser l'action commune des collectivités et des intercommunalités dans la résorption de la précarité énergétique depuis la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).

La politique départementale de l'habitat prévoit d'encourager les constructions et la réhabilitation des logements à haute performance énergétique et de lutter plus efficacement contre la précarité énergétique. Pour cela, il poursuit l'accompagnement des ménages du parc privé pour la rénovation énergétique, le développement des actions en faveur des copropriétés, l'accompagnement des ménages vers la maîtrise de l'énergie afin d'éviter la mise sur le marché de logements énergivores aux ménages vulnérables.

A ce titre, le **Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 et les Opérations programmées de l'habitat (OPAH)** constituent une réponse adaptée en incitant les propriétaires bailleurs et en permettant aux propriétaires occupants et copropriétés de mener des travaux de réhabilitation énergétique dans leur logement ou dans les parties communes.

Des conventions de programmes ont été signées en 2016 et 2018 pour la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur les territoires des communes de Barembach-Schirmeck-La Broque-Rothau, de Sélestat et de Saverne. Pour la mise en place d'actions spécifiques :

- L'amélioration du niveau de confort des logements dégradés ou vétustes ;
- L'amélioration de la performance énergétique des logements ;
- Le développement d'une réponse pertinente pour chaque étape du parcours résidentiel ;
- La conformité des projets avec les documents d'urbanisme ;
- La valorisation du patrimoine.

**Par ailleurs, le Plan Départemental d'action de lutte contre la précarité énergétique (Plan LPE)** a également pour objectif de cibler les actions à la fois sur l'habitat, l'habitant, et la sensibilisation des professionnels du domaine social. Il s'adresse aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires, du parc public comme du parc privé.

Depuis 2013, le Département a lancé, un **Service local pour la maîtrise de l'énergie, le SLIME**. Ce service a pour but d'intervenir au domicile des ménages, propriétaires et locataires, pour analyser leur consommation, conseiller sur des gestes économes nécessaires pour économiser de l'eau et l'énergie avec pour but de les accompagner dans la réduction de leurs factures d'énergie. Les visites à domicile sont proposées aux ménages qui rencontrent des difficultés à payer leurs factures et en situation d'impayé d'énergie. Ce service oriente également les ménages vers les dispositifs de réhabilitation énergétique lorsque des difficultés sur le bâti sont détectées.

Actions dédiées :

- Les PIG « Rénov'Habitat » ;
- Les PIG Renforcés ;
- Les études pré-opérationnelles ;
- Les Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat ;
- Le Warm Front 67 ;
- Le Plan d'action Lutte contre la précarité énergétique (Plan LPE) ;
- Le Service Local d'Intervention pour la Maitrise de l'Energie (SLIME) ;
- Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique ;
- L'accompagnement social lié au logement spécifique
- 

**Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

Les objectifs globaux sont évalués à **2 869 logements minimum**, répartis comme suit :

- 2 429 logements occupés par leur propriétaire, dont 1 966 « PO énergie » et 463 « PO LHI/TD ». Parmi ces logements, 2 383 seront réhabilités dans le cadre du programme « Habiter mieux » (soit 100 % des PO énergie + 90 % des PO LHI/TD : 1 966+417), déclinés territorialement et annuellement comme suit :

Territoires	2020 <sup>1</sup>		2021		2022		2023	
	PO énergie	PO LHI/TD	PO énergie	PO LHI/TD	PO énergie	PO LHI/TD	PO énergie	PO LHI/TD
SCOTAN-SCOT BRN et SCOTERS Nord	127	23	196	37	202	39	203	40
SCOT Alsace bossue, Saverne et SCOTERS Ouest	127	23	196	37	202	39	203	40
SCOT HB et SCOT Piémont	85	15	130	24	135	26	136	26
SCOT Sélestat et SCOTERS Sud	85	15	130	24	135	26	137	26
<b>TOTAL</b>	<b>424</b>	<b>76</b>	<b>652</b>	<b>122</b>	<b>674</b>	<b>130</b>	<b>679</b>	<b>132</b>

- **184 logements locatifs réhabilités par des bailleurs privés, dont 147 (soit 80%) dans le cadre du programme « Habiter mieux »** déclinés territorialement comme suit :

Territoires	2020 <sup>2</sup>	2021	2022	2023
SCOTAN-SCOT BRN	10	15	15	15
SCOT Alsace Bossue et Saverne	10	15	15	15
SCOT HB et SCOT Piémont	7	10	10	10
SCOT Sélestat et SCOTERS Sud	7	10	10	10
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

<sup>1</sup> Les objectifs 2020 concernent uniquement la période du 1/06/2020 au 31/12/2020.

<sup>2</sup> Les objectifs 2020 concernent uniquement la période du 1/06/2020 au 31/12/2020.

**256 lots de copropriétés éligibles au dispositif « Copropriétés fragiles » identifiés dans le cadre du POPAC** déclinés territorialement comme suit :

<b>Territoires</b>	<b>2020<sup>3</sup></b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
SCOTAN-SCOT BRN	14	20	20	20
SCOT Alsace bossue et Saverne	14	20	20	20
SCOT HB et SCOT Piémont	9	15	15	15
SCOT Sélestat et SCOTERS	9	15	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>

Les objectifs seront revus annuellement sur la base des avenants à la convention de gestion.

<sup>3</sup> Les objectifs 2020 concernent uniquement la période du 1/05/202 au 31/12/2020.

**Objectifs de réalisation de la convention**

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte.

	2020	2021	2022	2023	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>					
• dont logements indignes très dégradés PO	76	125	130	132	463
• dont travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de sortie de précarité	523	527	544	547	1966
<b>Logements de propriétaires bailleurs-</b>					
	34	50	50	50	184
<b>Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires dans le cadre du dispositif copropriétés fragiles</b>					
	46	70	70	70	256
<b>Total des logements PO/PB y compris copros fragiles bénéficiant de la Prime Habiter Mieux</b>	489	749	771	776	2785
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>					
• Dont loyer intermédiaire	6	10	10	10	36
• Dont loyer conventionné social	24	35	35	35	129
• Dont loyer conventionné très social	4	5	5	5	19



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

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

#### 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 applicables 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(s) programme(s) d'actions 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.

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

Dans la limite des engagements annuels, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 37,23 M€ pour la durée de la convention, (déclinés de manière prévisionnelle par année et par objectif dans l'annexe 1) dont 29,5 M€ pour l'aide aux travaux, dont 2,8 M€ d'Ingénierie, et 0,94 M€ pour les copropriétés fragiles.

	Année1	Année 2	Année 3	Année 4	<b>Total</b>
	-2020	-2021	-2022	-2023	
<b>AE prévisionnels</b>	<b>6 489 758</b>	<b>10 027 822</b>	<b>10 320 796</b>	<b>10 398 610</b>	<b>37 236 986</b>
dont aides aux travaux	5 123 120	7 940 906	8 188 832	8 256 166	29 509 024
dont aides à l'ingénierie (part fixe)	221 666	332 500	332 500	332 500	1 219 166
dont aides à l'ingénierie (part variable)	279 080	429 820	443 540	446 900	1 599 340
dont aides Prime Habiter Mieux (HMS bonifié)	696 336	1 066 576	1 097 904	1 105 024	3 965 840
dont aides Copropriétés fragiles	169 556	258 020	258 020	258 020	943 616

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

Le Département du Bas-Rhin s'engage à **financer** sur les 4 territoires des PIG Rénov'Habitat 67 labellisés « Habiter Mieux » **la mission de suivi-animation**, intégrant l'ingénierie complémentaire relative au programme « Habiter mieux », notamment l'assistance à la recherche de devis et l'accompagnement renforcé pendant les travaux.

Par ailleurs, le Département du Bas-Rhin au titre de sa politique volontariste, apporte pour les dossiers déposés dans le cadre des « PIG Rénov'Habitat 67 les aides complémentaires à l'ANAH suivantes :

- la subvention départementale en faveur des propriétaires occupants s'élève à 15% du coût des travaux subventionnables par l'ANAH lorsque le propriétaire occupant réalise des travaux liés à l'insalubrité ou lorsqu'une grille de dégradation de l'Anah est établie, l'aide départementale n'est pas éco-conditionnelle

Sur les territoires des collectivités partenaires, pour lesquelles une convention de partenariat aura été formalisée, il s'engage à octroyer :

- une subvention départementale en faveur des propriétaires bailleurs s'élevant à 5 % du coût des travaux subventionnables par l'ANAH en conventionnement « social » ou « Très Social »
- Une subvention départementale en faveur des propriétaires occupants s'élevant à 5% du coût des travaux subventionnables par l'ANAH lorsque le propriétaire occupant réalise des travaux liés aux économies d'énergie (changement de fenêtres, isolation des murs, planchers, toitures ou combles, changement du système de chauffage), l'octroi de la subvention est conditionné à un gain énergétique minimum de 25% après travaux.

### 5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 410 000 € par an pour la mission de suivi animation globale (rénovation et adaptation) et de 1 M€ par an pour les aides aux travaux.

Pour le PIG Rénov'Habitat 67, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 4,43 M€ selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
dont aide aux travaux	300 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	<b>1,65 M€</b>
dont ingénierie	505 000 €	757 500 €	757 500 €	757 500 €	<b>2,78 M€</b>
Coût total	805 000 €	1 207 500 €	1 207 500 €	1 207 500 €	<b>4,43 M€</b>

## **5.3. Financement par Procivis Alsace**

### **5.3.1. Règles d'application**

PROCIVIS Alsace intervient en faveur des politiques publiques de l'habitat de deux manières :

- au titre de son activité spécifique des « **Missions Sociales** » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et convention 2018/2022 signée avec l'Etat le 19 juin 2018) ;
- sur son Fonds dénommé « **Habitat Solidaire** » créé spécialement par le Conseil d'Administration de PROCIVIS Alsace pour répondre aux besoins spécifiques des collectivités territoriales.

**Ces deux Fonds sont alimentés exclusivement par les résultats dégagés par les filiales immobilières de PROCIVIS Alsace** : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Oikos (constructeur de maisons individuelles), Synchro 67 et 68 et Ciloge (syndics, gestion) et indirectement par Amélogis (aménageur).

Au titre de ses « Missions Sociales », PROCIVIS Alsace est partenaire du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Rénov'Habitat » depuis avril 2009.

### **5.3.2. Montants prévisionnels de l'aide de Procivis Alsace**

Son intervention est double :

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

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...).

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.

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.

### **5.3.3. Intervention de Procivis Alsace**

#### **5.3.3.1. Règles d'application**

### ❖ **Ménages bénéficiaires**

- Ils doivent être éligibles à une subvention de l'ANAH et, ou du Département et respectent la réglementation applicable pour l'octroi des subventions.
- Le dispositif d'avance des subventions est **réservé exclusivement aux propriétaires occupants** (et usufruitier occupant ou bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation ou prêt à usage au profit d'un membre de la famille) ;
- **Les prêts sont réservés exclusivement aux propriétaires occupants** (et usufruitier occupant ou bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation) **pouvant justifier d'une durée de détention du bien égale à 5 ans.**
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant une période minimale de six ans ;
- Tout changement d'occupation, d'utilisation ou toute mutation de propriété du logement durant cette période devra être signalé à PROCIVIS Alsace.

### ❖ **Travaux éligibles**

Les travaux éligibles sont ceux prévus dans le cadre des PIG « Renov'Habitat » :

- la réhabilitation des logements indignes
- les travaux prenant en compte le potentiel d'économie d'énergie

### ❖ **Dispositif d'avance des subventions**

Les subventions sont avancées dans les conditions suivantes :

- avance sans intérêts et sans frais par tranche maximale de 30 000 € versé par PROCIVIS Alsace sur le compte bancaire spécifiquement ouvert par l'opérateur ;
- après décision d'octroi des subventions, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, l'opérateur paye les entreprises avec les fonds mis à disposition par PROCIVIS Alsace.

Un compte bancaire spécifique destiné à recevoir uniquement les fonds avancés par PROCIVIS Alsace est ouvert par chacun des 4 prestataires du suivi-animation des PIG territorialisés selon le découpage suivant :

- Territoire d'action Nord : SCoTs d'Alsace du Nord, de la Bande Rhénane Nord et du SCOTERS Nord (Communautés de communes de la Région de Brumath et Basse-Zorn)
- Territoire d'action Ouest : SCoTs d'Alsace Bossue et de Saverne, et SCOTERS Ouest (Communautés de communes du Pays de la Zorn, du Kochersberg, des Châteaux (jusqu'à son adhésion à l'Eurométropole de Strasbourg) et Porte du Vignoble))
- Territoire d'action Sud 1 : SCoTs de la Bruche (hors commune de Barembach, La Broque, Schirmeck et Rothau) et Piémont des Vosges
- Territoire d'action Sud 2 : SCoT Sélestat (hors commune de Sélestat) et SCOTERS Sud

Les propriétaires occupants mandatent PROCIVIS Alsace pour qu'elle perçoive directement pour leur compte le montant des subventions publiques. A terme, le montant des subventions individuelles reversées à PROCIVIS Alsace par le Département ou autre collectivité qui a attribué une subvention devra être égal au montant des fonds débloqués à titre d'avance.

### 5.3.4. Procédure de mise en œuvre

#### ❖ **Etapes procédurales et rôle des prestataires**

- Chaque prestataire informe systématiquement le bénéficiaire du dispositif proposé par PROCIVIS Alsace. Il s'appuie pour cela sur l'ensemble des missions d'information et de prospection qui lui sont confiées par le marché relatif au suivi-animation des PIG « Rénov'Habitat »,
- Il assiste les propriétaires **occupants** dans ces formalités en les aidant à remplir les différents documents. **Il fait notamment signer par les bénéficiaires la fiche de renseignements, la fiche « Engagement- Procuration »** en deux exemplaires et le cas échéant, le mandat de l'ANAH et/ou du Conseil Départemental puis envoie sans délai, à PROCIVIS Alsace pour signature l'ensemble de ces documents,
- PROCIVIS Alsace se charge de renvoyer au bénéficiaire un exemplaire de la fiche «Engagement – Procuration » et le cas échéant, les mandats de l'ANAH et/ou du Conseil Départemental,
- Le Conseil Départemental transmet mensuellement à PROCIVIS Alsace un tableau de bord de suivi des décisions d'octroi des subventions indiquant le nom du propriétaire, la date de dépôt du dossier, l'état du dossier, les montants de subventions votés, la date du paiement et le montant du versement,
- Dès que le prestataire a connaissance des décisions d'octroi des subventions et, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, **il paye les entreprises.**
- Les prestataires contrôlent la conformité des travaux,
- Le Conseil Départemental verse le montant des aides de l'ANAH, du Conseil Départemental et du Warm Front 67 directement à PROCIVIS Alsace, conformément aux procurations signées par les propriétaires.

#### ❖ **Contrôle et bilan**

Chaque prestataire procède avec PROCIVIS Alsace à une information réciproque sur l'état mensuel des comptes permettant le suivi des avances versées sur le compte spécial et le suivi des subventions perçues en directe par PROCIVIS Alsace.

Le prestataire envoie mensuellement un tableau synthétique indiquant les subventions versées en distinguant par nature de subvention (Conseil Départemental, ANAH, et le cas échéant Conseil Régional) et par nom de bénéficiaire.

## 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

Le Département du Bas-Rhin est chargé de veiller au respect de la convention des programmes et à la bonne coordination des différents partenaires

##### 6.1.2. Instances de pilotage

- Le **comité de pilotage** est co-présidé par le Préfet et le Président du conseil départemental ou leur représentant. Il est chargé de la mise en œuvre du contrat local d'engagement. Il sera mis en place dès le démarrage du PIG et se réunira au moins une fois par an à la demande du Conseil Départemental, du Préfet ou de leurs partenaires.

Le secrétariat sera assuré par le service amélioration de l'habitat privé du Département du Bas-Rhin.

Au titre de ses missions, le comité :

- établit et actualise la maquette budgétaire pluriannuelle, consistant en une synthèse récapitulative des engagements financiers de toutes les parties. Cette maquette expose des prévisions indicatives d'objectifs et d'engagements financiers. Tous les financements, publics ou privés, incluant l'ensemble des protocoles territoriaux ou thématiques, sont repris dans la maquette budgétaire pluriannuelle;
- arrête l'objectif annuel et la maquette budgétaire afférente (synthèse récapitulative des engagements financiers consolidés pour l'exercice à venir de toutes les parties) et en informe l'Anah ;
- arrête la politique d'information et de communication mise en place au plan local.

Ce comité se compose d'un représentant de chaque partenaire signataire d'une convention de partenariat et pourra être élargi en cas de besoin.

- Le **Comité de Suivi est réparti par lot** (un pour chaque territoire du PIG). Les comités de suivis se réunissent semestriellement sous la responsabilité du Département. Il est composé du représentant titulaire du lot du marché, des élus départementaux du territoire concerné, du service amélioration de l'habitat privé et de la Direction Départemental des Territoires du Bas-Rhin auxquels s'associent l'ADIL, la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin, PROCIVIS Alsace, l'ADEME et les Communautés de Communes qui co-financent le dispositif.

Il est élargi en tant que de besoins aux partenaires du comité de suivi du DDELIND ainsi qu'aux partenaires qui en feront la demande. Il contrôle la conformité des prestations exécutées avec les spécifications du Cahier des Clauses Techniques Particulières. Il examine le rapport **d'avancement semestriel** sur la base duquel il définit les actions à programmer et étudie le cas échéant les adaptations nécessaires.

Il veille à la bonne articulation du suivi-animation du PIG RENOV'HABITAT 67 avec les objectifs des avenants aux conventions de délégations des aides à la pierre et du Plan Départemental de l'Habitat, ainsi qu'à ceux du PDALHPD.

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

### **6.2.1. Équipe de suivi-animation**

La mission de suivi-animation sera confiée à un opérateur par territoire de PIG. Après la consultation lancée par le Département du Bas-Rhin pour l'attribution de la mission de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat 67, un opérateur sera désigné pour chaque territoire et constituera l'équipe de suivi-animation.

La durée de la mission de suivi-animation est de 8 mois (la 1<sup>ère</sup> année) lors du lancement du marché puis reconductible trois fois (*avec une durée de reconduction annuelle*).

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

L'opérateur assure six types d'actions au titre de l'exécution du présent marché :

- Animation, information et coordination du programme
- Diagnostics préalables au montage du dossier
- Assistance technique et administrative pour le montage du dossier de subvention ;
- Accompagnement des copropriétés avec mandataire commun ;
- Mission spécifique de repérage pour la « lutte contre l'habitat indigne (LHI) et animation renforcée ;
- Suivi-évaluation du programme.

#### **Mission 1 : Animation, information et coordination du programme**

La réussite du PIG repose sur la capacité à créer une dynamique collective entre les acteurs reposant sur une démarche de « maillage ».

Le Département favorise une implication forte des EPCI et Communes dans le programme « Habiter Mieux » qui se concrétise par la mise en place de conventions de partenariat afin de renforcer le programme sur certains territoires.

Il assure une interface forte avec les équipes en charge du suivi social des ménages en difficultés au sein du Département et d'autres institutions (CAF, MSA, CARSAT, CCAS...) et avec les services à la personne et à domicile.

L'opérateur s'attache, d'une part, à être en contact permanent avec les différents acteurs, d'autre part, et à favoriser le partenariat entre les acteurs et en particulier avec les collectivités partenaires du PIG afin d'optimiser la transmission d'informations. Ce partenariat est fondamental pour le repérage des ménages en **situation de précarité énergétique et les ménages occupant un logement non décent.**

## **A. Animation et coordination du réseau des partenaires**

L'opérateur assiste en tant que de besoin le Département pour **assurer la coordination du réseau des partenaires financiers et institutionnels institué** par ce dernier. Ces partenariats constitueront une aide précieuse pour la mise en œuvre des PIG, notamment pour ce qui concerne le repérage des ménages en situation de précarité énergétique ou **occupant un logement non décent**.

L'opérateur organise des rencontres avec l'ensemble des partenaires dès le lancement du marché et veille à consolider ce partenariat sur la période de contractualisation. L'opérateur assiste, tant que de besoin, le Département du Bas-Rhin pour **l'animation des partenariats techniques, sociaux, financiers et institutionnels institués** par ce dernier.

- **Partenaires techniques** : afin de pouvoir s'appuyer sur un réseau d'entreprises formées aux travaux d'amélioration énergétique et informées sur les dispositifs d'accompagnement financier, une communication spécifique sera organisée avec les entreprises du bâtiment via leurs organisations professionnelles : Chambre des métiers, Fédération Départementale des Entreprises du Bâtiments, (CAPEB, FFB, COPFI...), Maître d'œuvre, Architectes, Entreprises du secteur, Fournisseurs d'énergie, CAUE, DDELIND CAPEB... également ADEME, Bureaux d'études agréés par l'ADEME.
- **Partenaires sociaux** : associations intervenant sur les problématiques sociales, voire très sociales, les UTAMS, la MDPH, la CARSAT, les Caisses de retraites, les CCAS ou CIAS, FSL (Département et Eurométropole de Strasbourg), l'ARS (insalubrité), EDF / GDF / ES / GS / les Régies d'Erstein de Niederbronn et de Sarre Union... (impayés de charges), la CAF, la MSA, les Bureaux d'accès au logement de Saverne et Sélestat et l'AIVS HH Gestion Alsace.
- **Partenaires institutionnels et financiers** : Le Département au titre de l'Anah, des aides propres, les Collectivités partenaires, Action Logement, la Région Grand Est, l'ADEME, la CAF, la MSA, les Caisses de retraite, caisses complémentaires, Banques (micro-crédit,...), associations intervenant dans le soutien aux ménages pour la réalisation de travaux, PROCIVIS Alsace, Caisse des Dépôts, Fondation Abbé Pierre entre autres.

A ce titre, il prend part à toutes les réunions de présentation des dispositifs auprès des partenaires, ainsi qu'aux éventuels bilans nécessaires pour relancer les repérages. Pour ce qui concerne le DDELIND, il participe aux commissions ou comités pour lesquels des dossiers de son secteur seront examinés.

L'opérateur organise des rencontres avec l'ensemble des partenaires dès le lancement du marché et veille à consolider ce partenariat sur la période de contractualisation.

## **B. Coordination du réseau des partenaires pour renforcer le repérage du l'habitat indigne**

Impliqués sur le terrain dans le cadre de missions spécifiques de repérage, dans le cadre de l'animation d'opérations (PIG et OPAH), les opérateurs sont également porteurs de l'information sur l'état des logements qu'ils visitent au titre d'activités transversales.

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) implique donc une meilleure coordination des opérateurs avec le DDELIND, que ce soit sur les volets du repérage, de la mise en œuvre de mesures coercitives et du financement des travaux. L'articulation doit également être menée avec les acteurs sociaux qui détiennent une meilleure connaissance



qualitative et quantitative du territoire. Il est donc indispensable d'associer ces acteurs de terrains au repérage, ils en sont la source de renseignement la plus fructueuse.

L'opérateur s'appuiera sur l'animation du réseau des partenaires (le DDELIND, la DDT, l'ARS, la CAF, entre autres...) pour renforcer le repérage des logements ou des immeubles dégradés. Il assistera le Département pour traiter les situations remontées par les acteurs de terrain en s'appuyant sur les dispositifs en place (DDELIND, POPAC).

Certains signalements peuvent également provenir des situations de non décence signalées par le DDELIND. Les situations sont considérées comme résolues dès lors que des travaux sont engagés, ou que les occupants sont relogés.

Une articulation doit être menée avec la mission de contrôle de décence des logements potentiellement non décents menée par la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin et confiée à un prestataire tiers. La CAF pourra orienter les propriétaires bailleurs qui louent des logements non décents vers le PIG Rénov'Habitat 67 dans le cas où le propriétaire souhaite réaliser des travaux.

### **C. Communication et Information sur le programme Habiter Mieux auprès des usagers**

#### **1.C.1 Communication et information générale**

L'opérateur apporte son appui :

- En organisant et en participant à l'animation de **réunions d'information** (des élus, des travailleurs sociaux, ...).
- En rédigeant des **supports de communication** (plaquettes, page Internet, articles pour les journaux des collectivités concernées...) ciblés en fonction des publics visés tout en respectant les différentes chartes graphiques. Ces supports seront distribués aux demandeurs, aux commerçants de communes, aux acteurs du secteur médical...
- En organisant, participant et contribuant à **l'animation des visites annuelles** de chantiers ou de logements achevés avec les élus et/ou la presse : contact et accord des demandeurs concernés, fiches descriptives des travaux préconisés et réalisés.

Il peut également être sollicité pour présenter le programme PIG ainsi que des projets de travaux intéressants, auprès des associations, des entreprises pour fédérer les acteurs du territoire autour des enjeux énergie climat ou habitat indigne et favoriser l'échange d'expériences et les travailleurs sociaux ou encore les unités territoriales du Département ainsi que les partenaires du PIG.

L'opérateur assiste le Département du Bas-Rhin pour informer les usagers sur le dispositif et sur toutes les aides mobilisables au titre de l'habitat.

#### **1.C.2 Permanences téléphoniques**

- **Permanences téléphoniques assurées par le Département : « FAIRE »**

L'opérateur prend en charge les contacts établis dans le cadre de la permanence du service Faciliter, Accompagner, et Informer pour la Rénovation Énergétique « FAIRE » avec l'Anah

pilotée par le Département. Les contacts lui sont adressés via une plateforme dématérialisée. Une fois le contact établi, l'opérateur fait le retour au Département via cette plateforme.

Une fois le contact établi, l'opérateur fait le retour au Département via la plateforme de suivi des appels « PRIS ». Les titulaires ont l'obligation de prendre connaissance et traiter les données saisies au sein de la plateforme de suivi « PRIS » dans un délai de 5 jours ouvrés maximum à compter de l'inscription.

Tout au long de cette démarche informative, l'opérateur sensibilise les propriétaires sur :

- La nécessité de réduire la consommation énergétique ;
- Les économies pouvant être réalisées après travaux ;
- La nécessité d'installer des équipements performants ;
- Les fondamentaux de l'entretien du logement ;
- Le rôle des différents intervenants dans la réalisation de travaux (opérateur, maître d'œuvre, maître d'ouvrage, entreprise) ;
- L'intérêt de réaliser un diagnostic énergétique ;
- L'obligation réglementaire d'un diagnostic énergétique pour louer le logement s'il s'agit d'un bailleur ;
- Les différentes aides mobilisables pour financer les travaux, leurs règles d'octroi et le déroulement de la procédure administrative ;
- La nécessité éventuelle d'intégrer des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap. A ce titre, il assure le lien avec l'opérateur du PIG Soutien à l'autonomie. L'opérateur du PIG Rénov'Habitat assure la prise en charge des dossiers mixtes (rénovation/adaptation), pour le GIR 5 et 6.

Il informe le propriétaire sur toutes les aides mobilisables. Il réalise les arbitrages entre adaptation du logement, économie d'énergie, mises aux normes et valorisation et sauvegarde du patrimoine. **Il peut si nécessaire s'appuyer sur l'expertise du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement ou du Sycoparc** (missions incluses dans les conventions d'objectifs) ou des architectes conseils présents sur les territoires.

Sur les projets très importants où l'enjeu culturel est élevé, l'opérateur doit informer le propriétaire des démarches administratives nécessaires avant le démarrage de travaux auprès des autorités compétentes (déclaration de travaux, permis de construire).

- ***Permanences téléphoniques assurées par l'opérateur***

L'opérateur doit s'organiser pour assurer des permanences téléphoniques, sur des plages horaires suffisantes à raison de **5 demi-journées par semaine**. Dans le cadre de ces permanences téléphoniques, le titulaire donne aux propriétaires des renseignements approfondis sur le dispositif « Habiter mieux ». Si les propriétaires sont intéressés par le dispositif, l'opérateur recueille par téléphone les éléments pour remplir une fiche de contacts et pour vérifier l'éligibilité de la personne. Il est important que l'opérateur s'organise pour que ses équipes soient joignables dans un délai très bref pour répondre à toute personne souhaitant une information sur le programme « Habiter Mieux ».

Il met à disposition du public un dispositif de messagerie pour poser des questions et demander à être recontacté par l'opérateur. La réponse ou la prise contact doit avoir lieu dans les meilleurs délais.

L'opérateur est en mesure également de répondre à toutes demandes d'information ou de précision sur un dossier auprès du service, des élus et des autres partenaires sur le dispositif. Le retour (mail, téléphone ou autre mode...) devra avoir lieu dans un délai de 48h maximum.

**L'opérateur doit s'engager à transmettre dans un délai de quinze jours, suivant la notification, les plages horaires fixes des permanences téléphoniques.**

L'opérateur devra conserver une traçabilité de toute demande d'information (date, type de demandeur, nature de la demande, suite donnée...) qui devra être intégrée dans les indicateurs de suivi du PIG et transmis un bilan au Département.

### **1.C.3 Permanences d'information publique**

L'opérateur organise **des permanences publiques d'information** dans les communes suivantes à raison de la régularité indiquée ci-après :

<b>Lieux des permanences territoriales</b>	<b>Nombre estimé par mois</b>	<b>Nombre maximum par an</b>
<b>Territoire d'action Nord : SCOT Alsace du Nord / Bande rhénane Nord</b>		
Haguenau	2	20
Wissembourg	1	10
<b>Territoire d'action Ouest : SCOT Alsace Bossue / Région de Saverne</b>		
Saverne	2	20
<b>Territoire d'action Sud : SCOT de la Bruche / Piémont des Vosges</b>		
Molsheim	2	20
Schirmeck	1	10
<b>Territoire d'action Sud : SCOT de Sélestat / Région de Strasbourg hors EMS</b>		
Sélestat	2	20

### **1.C.4 Pré-contact et éligibilité du projet**

Avant toute visite et afin d'éviter les démarches infructueuses, il est nécessaire de disposer en amont des caractéristiques principales du ménage et du bâti concerné. En particulier, l'opérateur doit s'assurer que la situation réponde aux critères d'éligibilité au programme «

Habiter mieux ». L'opérateur doit s'assurer que la visite énergétique est justifiée même si elle n'aboutit pas à la réalisation des travaux.

#### **D. Participation à une manifestation/salon**

Dans le cadre de ces participations (à la demande uniquement du Département), l'opérateur établit à cette occasion un maximum de contacts et fait un retour au Département sur la fréquentation de ces salons et sur l'intérêt pour le Département d'y maintenir ou non sa présence.

##### **1.D.1 Salons locaux de l'Habitat**

Le Département peut missionner l'opérateur (uniquement par une demande expresse de sa part) pour participer aux salons locaux de l'habitat pour lesquels le Département se charge de l'organisation logistique (inscription, installation du stand, plaquettes d'information). Sur chaque salon, l'opérateur sera mobilisé pour la journée.

##### **1.D.2 Manifestations/salons,...**

Le Département peut missionner l'opérateur (uniquement par une demande expresse de sa part) pour participer à une manifestation spécifique, salon (hors salon local de l'habitat), ...

#### **E. Permanences d'information publiques complémentaires**

Sur demandes spécifiques des collectivités territoriales et dans le cadre de conventions de partenariats signées avec le Département, l'opérateur pourra être amené à réaliser des permanences complémentaires à celles identifiées préalablement. Ces permanences seront facturées séparément de celles inscrites dans le cadre du marché.

### **Mission 2 : Diagnostics et rapports de visite**

Après analyse de l'éligibilité du demandeur au programme « Habiter Mieux », l'opérateur organise une visite du logement donnant lieu à la réalisation d'un diagnostic permettant de déterminer la faisabilité du projet et les moyens à mettre en œuvre.

Plusieurs types de diagnostics doivent être réalisés selon le projet de travaux et donnent lieu à la rédaction de rapports spécifiques : le diagnostic énergétique et le diagnostic technique.

##### **2.A.1 Diagnostics énergétiques**

Pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs qui envisagent des travaux de réhabilitation énergétique de leur logement, l'opérateur effectue un diagnostic énergétique du logement avant travaux.

Ce diagnostic avant travaux permet d'identifier les capacités énergétiques du logement, les actions à mettre en œuvre pour la maîtrise des consommations et les travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique du logement.

Le diagnostic ne vise pas à réaliser des calculs détaillés (de consommations, d'économie...) mais doit néanmoins emprunter une démarche d'analyse énergétique permettant d'expliquer les raisons des choix de propositions et de justifier les commentaires. Il a pour objet d'appréhender le logement : il doit permettre d'investiguer de manière essentiellement qualitative les principales causes de déperdition d'énergie.

A l'issue de la visite, l'opérateur établit l'analyse des données recueillies dans le logement sous la forme d'un rapport de visite énergétique. Ce rapport intègre la situation énergétique poste par poste avec la consommation énergétique réelle du ménage.

L'estimation des consommations d'énergie est établie sur la base d'un diagnostic effectué selon une méthode approuvée par le ministère ou bien sur la base des consommations constatées sur 3 années. Ce rapport est adressé au demandeur et au maître d'ouvrage lors du dépôt de dossier de demande de subvention.

A partir des résultats du diagnostic, l'opérateur identifie les besoins et propose un programme de travaux permettant de réaliser :

- une diminution d'au moins 25% de la consommation conventionnelle de son logement si le demandeur est un propriétaire occupant,
- une diminution d'au moins 35 % de la consommation conventionnelle de son logement si le demandeur est un propriétaire bailleur.

Il soumet cette proposition de travaux au demandeur et l'accompagne dans le choix des travaux. Dans le cas où les travaux sont importants, l'opérateur propose une hiérarchisation des travaux avec plusieurs scénarios. Ces propositions doivent être adaptées aux possibilités financières du demandeur et à ses priorités.

Par ailleurs, cette visite pourra également faire ressortir le besoin pour le demandeur de compléter ses travaux d'amélioration par des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Dans ce cas, l'opérateur assurera le relai vers le PIG Soutien à l'autonomie. Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, les visites énergétiques sont financées par le Département.

Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, syndicats de copropriétaires, ou encore les copropriétés avec mandataire commun, les visites énergétiques sont prises en charge uniquement sur la base de l'assiette subventionnable en vigueur.

### **2.A.2    *Diagnostics techniques : dégradation et insalubrité***

Dans le cas où le logement présente des signes d'insalubrité ou de dégradation forte, l'opérateur réalise un **diagnostic technique complémentaire au diagnostic énergétique**. Ces diagnostics concernent ainsi les dossiers avec travaux lourds, travaux de sécurité et salubrité de l'habitat et les logements moyennement dégradés.

A cet effet, l'opérateur rédige un **rapport d'insalubrité ou de dégradation du bâti** décrivant l'état des ouvrages, les pathologies éventuelles (taille du logement, état des équipements), les risques éventuels en matière de sécurité (sécurité électrique, incendie, gaz et risque de monoxyde de carbone).

Pour les propriétaires bailleurs, un diagnostic technique est requis pour toutes les priorités de travaux citées ci-dessus y compris les dossiers d'amélioration énergétique.

Si nécessaire, l'opérateur conseillera le demandeur pour effectuer des diagnostics complémentaires de type amiante, plomb. Dans ce cas, l'opérateur aura un rôle de conseil pour l'articulation des différents diagnostics et travaux. Ces diagnostics complémentaires ne sont pas inclus dans le présent marché. L'opérateur intégrera les rapports des différentes visites dans le service en ligne de l'Anah.

### **Mission 3 : L'assistance technique et administrative aux travaux**

Après avoir réalisé une visite et un diagnostic adapté à la situation du demandeur, l'opérateur assure une mission d'assistance à la réalisation de travaux pour les demandeurs.

L'opérateur peut être en charge d'une assistance technique et administrative pour le montage du dossier de subvention avec ou sans recherche de devis à laquelle peut se rajouter spécifiquement un complément pour les dossiers LHI.

#### **3.A Assistance technique et administrative pour le montage du dossier de subvention avec ou sans recherche de devis**

L'opérateur apporte une assistance technique, financière, sociale et administrative avant et après travaux :

- Programme de travaux : visite sur place, préconisation des travaux,
- Assistance administrative ;
- Plan de financement, information sur les déductions fiscales....
- Sollicitation de l'aide complémentaire du WARM FRONT

##### **3.A.1 Assistante technique : programme de travaux**

Un conseil technique, financier et social de base est réalisé par l'opérateur avant et après travaux. L'opérateur assure le montage des dossiers administratifs de l'ensemble des subventions ou prêts mobilisés pour le compte des propriétaires éligibles au PIG Rénov'Habitat 67. L'opérateur s'engage à utiliser le service en ligne de l'Anah pour le montage du dossier de subvention « [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr) ». Le dépôt de dossiers papier ne sera accepté que de manière exceptionnelle, en lien avec la situation du demandeur.

Tout d'abord, l'opérateur aide le demandeur à déterminer un **programme de travaux**. Sur la base du diagnostic énergétique et du projet élaboré du propriétaire, l'opérateur vérifie que le projet est compatible avec les caractéristiques du logement ou de l'immeuble.

Le propriétaire effectue lui-même sa recherche de devis. L'opérateur recherche avec le propriétaire le meilleur rapport qualité/prix tant par rapport aux types de travaux à réaliser que par rapport aux devis proposés. L'opérateur veille à ce que les travaux listés dans les devis retenus correspondent bien aux recommandations d'un des scénarios proposés au moment de l'évaluation et permettent une amélioration de la performance énergétique suffisante pour être éligibles au programme « Habiter Mieux ».

L'opérateur vérifie avec le propriétaire que les **travaux présentés dans les devis répondent à la réglementation en vigueur** de l'Anah et permettent la mobilisation d'aides complémentaires (subventions, primes CEE, crédit d'impôt, écoprêt). Par ailleurs, pour les projets de propriétaires bailleurs, il l'informe sur les normes de décence à respecter.

Dans le cas où les travaux nécessitent un relogement provisoire, une coordination avec les acteurs sociaux devra être assurée pour déterminer les modalités de ce relogement.

Il est chargé du recouvrement des pièces nécessaires et de la bonne rédaction des formulaires d'engagements spécifiques

### **3.A.2 Assistance administrative**

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.

La demande pourra être matérialisée dans des cas exceptionnels (bug du SEL, difficultés rencontrées avec le propriétaire entre autres...).

L'opérateur **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.

Dans le cadre de cette assistance technique et administrative, la recherche de devis détaillés et complets est soit :

- Effectuée par le demandeur (assistance technique et administrative standard sans recherche de devis) ;
- Effectuée par l'opérateur (assistance technique et administrative renforcée avec recherche de devis).

Ces deux prestations ne sont pas cumulables.

### **3.A.3 Réalisation d'un plan de financement prévisionnel**

Sur la base des devis et avec l'aide du propriétaire, l'opérateur **réalise un plan de financement prévisionnel dans le service en ligne de l'Anah**, détaillant l'ensemble des aides mobilisables. Il sollicite l'aide des collectivités partenaires et leur transmet la **fiche de calcul de la subvention** à l'engagement et au paiement.

L'opérateur doit s'assurer que les devis comprennent bien la mention des standards de performance requis. Il s'assure de la signature du Cerfa par le propriétaire pour les dossiers matérialisés, de la bonne compréhension de rétrocession des Certificats d'Economie d'Energie à l'Anah et récupère les documents permettant la récupération des CEE (attestations d'exclusivité des entreprises), en amont et en aval du dossier.

Il propose également une estimation des loyers conventionnés, une information sur les déductions fiscales, une information sur toutes les aides mobilisables (aides de l'Anah, du Département, Warm Front, et collectivités partenaires, aides de l'Etat, PROCIVIS, prêt complémentaires, etc.).

### **3.A.4 Sollicitation de l'aide complémentaire du WARM FRONT**

Le Warm Front 67 peut être mobilisé pour mener à bien les projets de réhabilitation et répondre au mieux aux situations de précarité énergétique. La subvention du Warm Front 67 permet de prendre en charge la part du coût des travaux qui ne peut être supportée ni par la demandeur, ni par les autres financeurs. En ce sens, elle offre un effet levier indiscutable dans la réalisation du projet. Le financement du Warm Front 67 vient en complément des autres aides et ne représente en général pas la part la plus élevée du plan de financement prévisionnel des travaux.

Les autres acteurs interviennent aussi largement : l'ANAH, les aides propres du Département ou de l'Eurométropole de Strasbourg, les prêts ou les subventions accordées par Procivis Alsace. Ces différentes interventions jouent, chacune à son niveau, un rôle important dans la réussite du projet.

Le Warm Front 67 intervient sur l'ensemble du territoire départemental, y compris l'Eurométropole de Strasbourg.

L'opérateur réalise une analyse sociale et patrimoniale et remplit le formulaire de demande WARMFRONT. Ce formulaire permet de rendre compte des principales difficultés des demandeurs et de déterminer les actions à engager pour permettre la réalisation des travaux.

Le formulaire de demande WARMFRONT comprends les principaux éléments suivants :

- la composition du ménage,
- les difficultés sociales éventuelles,
- analyse du logement et de la situation sociale,
- la situation financière du ménage : ressources et dépenses en précisant les dépenses liées à l'habitat,
- le projet de travaux, stratégie patrimoniale, montant des travaux et évaluation des aides mobilisables.



L'opérateur doit démontrer que les travaux recommandés ne sont pas possibles sans l'apport de l'aide complémentaire du WARMFRONT. L'opérateur doit s'assurer que les prescriptions prévues dans la convention WARMFRONT soient conformes au moment du dépôt de la demande de subvention dans les services du Département du Bas-Rhin.

### **3.A.5 Assistance technique et administrative pour les dossiers LHI**

Cette mission concerne principalement le montage de dossiers LHI qui couvre uniquement les priorités de travaux suivants : travaux lourds, sécurité et salubrité de l'habitat, logement moyennement dégradé. L'opérateur propose au demandeur une assistance renforcée sur le volet LHI en complément de l'assistance technique et administrative de base.

Un diagnostic social et patrimonial sera demandé uniquement pour les propriétaires occupants relevant de l'insalubrité (logement occupé).

Le volume de dossier à traiter annuellement sera défini par le programme d'actions du parc privé en vigueur.

### **3.A.6 Assistance technique et administrative renforcée**

L'opérateur peut proposer une **assistance renforcée pour les travaux des propriétaires occupants éligibles au programme « Habiter Mieux »**. Cette assistance pourra être proposée aux propriétaires occupants non autonomes.

Elle fera l'objet d'une demande préalable au Département et d'un document attestant de l'acceptation de l'assistance rempli par le demandeur le cas échéant.

### **3.A.7 Accompagnement renforcé pour les travaux « AMO technique »**

Cette assistance consiste notamment à un temps de présence de l'opérateur pour ordonner, en collaboration avec le demandeur, les missions aux entreprises, coordonner les interventions des différents acteurs et piloter le chantier jusqu'à la réception des travaux. A ce titre, il peut être amené à réaliser des visites sur le chantier, de la médiation avec les entreprises selon la complexité du chantier.

Dans ce cas, l'opérateur :

- réalise la recherche de devis,
- informe en sus les demandeurs sur le rôle des entreprises et maîtres d'œuvre,
- assure le lien entre les différents acteurs pendant toutes les phases du projet,
- assure l'accompagnement nécessaire au démarrage du chantier et pendant les travaux.

Ce rôle ne sera en aucun cas assimilé à de la maîtrise d'œuvre et le demandeur devra rester le seul pilote de son projet. L'opérateur se positionnera en « **facilitateur** » et ne réceptionnera pas les travaux.

Après réalisation des travaux, l'opérateur s'assure que le demandeur maîtrise le fonctionnement des différents équipements. Il pourra proposer des actions de sensibilisation et d'information aux éco-gestes permettant la maîtrise des factures d'énergie en mobilisant le Service Local d'Intervention et de Maîtrise de l'Energie-SLIME, piloté par le Département.

Dans le cadre de l'assistance renforcée, l'opérateur réalise une fiche de synthèse d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

### **3.A.8 Assistance technique à la collectivité locale pour les travaux d'office**

En cas de défaillance des propriétaires (occupant et bailleur) suite à une procédure coercitive, et avec la collaboration avec le DDELIND, l'opérateur **assiste le Maire de la Commune** (à qui il appartient d'entreprendre les travaux, soit au nom de l'Etat en cas d'insalubrité, soit au titre de la commune en cas de péril) **à mettre en œuvre les travaux d'office.**

Il apporte à ce titre un appui technique pour la composition du dossier à fournir, constitué par :

- le formulaire spécifique dûment rempli par le représentant de la collectivité ;
- les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux, présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre – le cas échéant, le devis d'honoraires de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et la justification des quantités prévues aux devis ;
- le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux et les devis correspondants ;
- en secteur sauvegardé, les accords administratifs requis par la réglementation ;
- un plan de financement prévisionnel si le montant prévisionnel des travaux subventionnables dépasse 100.000 Euros TTC ;
- une copie de l'un des arrêtés ouvrant droit à la procédure visée au I (4o) de l'article R. 321-12 du CCH ;
- une copie de la mise en demeure préalable à la réalisation des travaux d'office telle que prévue par les dispositions législatives et réglementaires.

### **Mission 4 : Assistance pour le montage du dossier de paiement des subventions**

Après réalisation des travaux, le demandeur prend contact avec l'opérateur qui procède à une visite de contrôle de conformité et assiste le demandeur dans sa demande de paiement.

Selon la situation du demandeur et à la demande de ce dernier, l'opérateur peut lui proposer une avance de subventions ou un prêt.

#### **4.A Visite de conformité des travaux**

L'opérateur :

- vérifie la conformité des travaux réalisés par rapport aux devis et factures ;
- organise une visite du logement avec l'accord du demandeur,
- établit un compte rendu de la visite de conformité qu'il dépose sur le service en ligne de l'Anah.

Si les travaux ne correspondent pas au projet initial et à l'étiquette projetée, l'opérateur réalise une nouvelle évaluation de la performance du logement après travaux pour permettre d'apprécier l'amélioration obtenue. Cette seconde évaluation n'est pas prise en charge par le Département.

##### **4.A.1 Assistance du propriétaire pour sa demande de paiement**

L'opérateur dépose le rapport de visite de conformité sur le service en ligne de l'Anah et assiste le demandeur dans la constitution de sa demande de paiement.

Il informe le propriétaire bailleur sur les pièces nécessaires à produire avant la mise en location du logement : un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou une attestation justifiant de la performance énergétique, permettant au propriétaire bailleur de pouvoir louer son logement (obligation réglementaire).

Il établit le **plan de financement détaillé définitif** et le joint au dossier de paiement sur le service en ligne. Il sollicite le paiement des subventions accordées par les différents financeurs pour le compte des propriétaires.

L'opérateur assure le **relais administratif du demandeur** et fait le lien avec l'ensemble des partenaires financiers. Il sollicite le paiement des subventions pour le compte de la personne bénéficiaire auprès des collectivités partenaires, de la CARSAT et d'autres financeurs potentiels. Il transmet aux partenaires financiers les pièces justificatives permettant le déblocage de la subvention (fiche de calcul à l'engagement et au paiement).

##### **4.A.2 Sollicitation du dispositif d'avance de subvention**

Deux types d'aides peuvent être sollicités auprès des « Missions Sociales » de PROCIVIS Alsace :

- Avance sans frais des subventions publiques (ANAH, Département du Bas-Rhin, Communauté de communes ou d'agglomération, ville). Les propriétaires occupants donnant mandat à PROCIVIS Alsace pour percevoir directement les subventions avancées.  
Prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Missions Sociales » pour le reste à charge (prestation intégrée dans la prestation « assistance au montage de dossier » ne donnant pas lieu à une facturation complémentaire de l'opérateur auprès du Département).

S'agissant des avances de subventions, PROCIVIS Alsace verse sur un compte bancaire ouvert par l'opérateur chargé du suivi animation du dispositif concerné (PIG, OPAH...etc) des fonds (par tranche de 30.000 € TTC maximum) qui seront affectés au préfinancement des subventions du Département, de l'Anah et, le cas échéant, des Communautés de communes.

Un compte bancaire est ouvert par secteur (selon territoires ou thématiques définis dans le marché PIG).

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le demandeur adresse les factures à l'opérateur en lui demandant de régler directement les entreprises. L'opérateur paye les entreprises avec les fonds mis à disposition par PROCIVIS Alsace sur le compte bancaire.

Les subventions sont ensuite reversées directement par les financeurs (ANAH, au Département du Bas-Rhin et/ou Communautés de communes) sur le compte bancaire de PROCIVIS Alsace.

L'opérateur assiste les demandeurs dans leurs formalités :

- Il les informe des possibilités de prêts « Missions sociales » et les assiste dans leurs démarches en les aidant à remplir les différents documents notamment mandat et fiche de renseignements et en vérifiant avant l'envoi à PROCIVIS Alsace que le dossier est complet ;
- L'opérateur informe PROCIVIS Alsace des décisions d'octroi des subventions des différents financeurs ;
- L'opérateur transmet aux financeurs les demandes de règlement des subventions et informe PROCIVIS Alsace de la date de réception des travaux et des règlements.

Le Département s'engage à verser directement à PROCIVIS Alsace le montant des subventions individuelles correspondant au montant des fonds débloqués à titre d'avance.

#### **Mission 5 : Accompagnement des copropriétés hors copropriétés fragiles**

Le volet « copropriétés » à la mission de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat 67 permet de financer les travaux d'amélioration portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble (travaux à visées énergétiques, mise en sécurité, accessibilité, etc.) et des parties privatives des copropriétés selon la réglementation Anah en vigueur. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.

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

Il aide la copropriété, le cas échéant, à déposer une demande matérialisée et privilégiera l'inscription sur le service **en ligne de l'Anah dès son ouverture** pour permettre à la copropriété de bénéficier d'une subvention.

Après la réalisation des travaux, le mandataire de la copropriété prend contact avec l'opérateur qui procède à une visite de contrôle de conformité et au montage de la demande de paiement. Cette mission d'assistance est assurée jusqu'à la liquidation du dossier.

#### **Mission 6 : Accompagnement des copropriétés hors copropriétés fragiles**

Afin de renforcer l'efficacité du PIG Rénov'Habitat 67 dans la lutte contre l'habitat indigne, des prestations spécifiques sont prévues pour effectuer :

- un repérage actif,
- une animation renforcée à la taille de l'immeuble.

Il s'agit de prestations uniquement réalisées après accord écrit du Département du Bas-Rhin. Le titulaire ne peut en aucun cas prendre l'initiative de réaliser ces prestations sans demande expresse du Département.

Le repérage, indispensable à la conduite de la politique de lutte contre l'habitat indigne, priorité de l'action de l'État et du Département, nécessite l'information et la coordination de nombreux acteurs. Ces acteurs sont impliqués dans les actions de repérage comme maîtres d'ouvrages porteurs des politiques publiques, comme opérateurs en charge de la réalisation de ces études ou comme intervenant au quotidien dans la lutte contre l'habitat indigne dont la connaissance concrète de la conduite des procédures peut enrichir la pratique du repérage.

En plus de la coordination des acteurs sur le volet « lutte contre l'habitat indigne », l'opérateur pourra réaliser un repérage actif des logements indignes et dégradés.

### ***A. Repérage renforcé des logements indignes et dégradés sur les périmètres des PIG***

Ce repérage peut être effectué sur des territoires à enjeux ciblés et consiste à identifier des logements potentiellement indignes et très dégradés en appui au DDELIND, à visiter les logements concernés et à effectuer les signalements auprès du DDELIND lorsque l'indignité ou la non décence du logement est avérée.

L'opérateur effectue un repérage terrain des logements susceptibles d'être prioritaires. Les échanges avec les différents partenaires sont organisés par le DDELIND prescripteur de l'action. Le DDELIND est l'instance partenariale essentielle pour coordonner cette action de lutte contre l'habitat indigne avec les différents partenaires (Les services de l'État : DREAL, DDT, DDCS, ARS, ainsi que le SCHS, la CAF, etc).

A ce titre, le DDELIND s'appuiera sur différents outils favorisant le pré-repérage des logements indignes. En effet, différents outils statistiques sont mis à disposition des services pour effectuer une première approche territorialisée. Ces outils permettent un pré-repérage mais pas de détecter des adresses de logements indignes. Ils permettent de réaliser une première approche du territoire et de déterminer les secteurs prioritaires d'intervention : outil statistique national dans le cadre du PPPI, outil de repérage des copropriétés fragiles.

Le DDELIND s'appuiera également sur l'Observatoire du Logement Indigne qui est alimenté par les données issues des différents outils utilisés par les partenaires du dispositif. L'objectif étant d'identifier les secteurs sensibles et mettre en place un certain nombre d'actions. Ainsi, pour un secteur préalablement identifié par le DDELIND et/ou une collectivité partenaire, l'opérateur pourra être amené à renforcer son action et effectuer un repérage terrain des logements indignes et dégradés.

En tant que prescripteur de cette action et sur la base des outils à sa disposition, le DDELIND :

- Identifie les périmètres prioritaires et le pré repérage ;
- Confirme les secteurs prioritaires (entretiens avec l'ensemble des acteurs, bases de données...) ;
- Organise une première rencontre avec le Maire pour l'identification des secteurs ;
- Confirme le repérage terrain sur ces secteurs.

L'opérateur :

- Peut proposer des périmètres pertinents pour une intervention ;
- Organise une rencontre avec le Maire et les services techniques pour le recensement des immeubles, avec suspicion ou présomption de non décence, et l'identification de leurs occupants ;
- Affine les problématiques avec le Maire/service technique ;
- Réalise une visite sur place et établit un diagnostic synthétique de l'état extérieur de l'immeuble – Diagnostic Flash à l'immeuble ;
- propose un plan d'actions à consolider avec les partenaires du DDELIND pour une stratégie d'intervention.

### ***B. Animation renforcée à l'immeuble***

Au-delà des actions de repérage de terrain, une démarche auprès des propriétaires et locataires devra être faite, tout en ciblant les ménages à revenus modestes et/ou très modestes. Une animation renforcée sera réalisée sur les immeubles identifiés.

Il s'agit d'engager une démarche proactive vers les logements concernés, de réaliser la visite technique, la prise de données et les relevés. La démarche engagée doit permettre l'élaboration d'un diagnostic technique, thermique et social complet intégrant l'examen du fonctionnement de la gestion devant aboutir à un cadrage des coûts et des subventions pour le propriétaire. L'opérateur proposera une stratégie de traitement globale.

Par ailleurs, l'opérateur devra identifier les conséquences sociales (loyers, relogements) et rechercher avec le propriétaire d'autres solutions si celui-ci est dans l'impossibilité de réaliser les travaux (vente,...).

Les logements relevant de l'insalubrité ou du péril et pour lesquels l'intervention de l'opérateur n'a pas abouti à la réalisation des travaux, devront être relayés au DDELIND pour proposer des actions plus coercitives : pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets en matière de sécurité et de salubrité publique.

## **Mission 7 : Suivi et évaluation des programmes**

### ***A. Suivi des dossiers***

L'opérateur doit assurer un suivi régulier des dossiers engagés et non soldés afin de limiter le nombre de dossiers arrivant à forclusion.

Il doit maintenir un contact régulier avec le demandeur pour l'accompagner vers l'engagement des travaux et s'assurer que le demandeur ne rencontre pas de difficulté.

Il identifie les points de blocage rencontrés et propose un accompagnement adéquat mobilisant les partenaires du programme : le Département, les Collectivités, PROCIVIS Alsace entre autres.

Il fait remonter au Département du Bas-Rhin les dossiers :

- faisant l'objet d'une demande de prorogation et accompagne le demandeur dans sa démarche ;
- devant faire l'objet d'une annulation avec justification du demandeur.

L'opérateur a l'obligation de faire une relance annuelle à chaque demandeur ayant un dossier en cours.

### ***B. Participation aux réunions techniques***

L'opérateur participe aux réunions techniques organisées par le Service amélioration de l'habitat privé dans le cadre de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) et de réunions techniques spécifiques organisées avec les opérateurs. La CLAH se réunit avec les opérateurs à minima deux fois par an, sous la responsabilité du Département.

Chaque titulaire de lot en est informé par courriel, adressé au plus tard, trois semaines avant la date retenue. Le secrétariat est assuré par le Département du Bas-Rhin, qui en rédige notamment les invitations et les comptes rendus.

Des réunions techniques spécifiques seront organisées chaque année à la demande du Département du Bas-Rhin, sur différentes thématiques liées à la mise en œuvre des PIG avec l'association des services techniques du Département et partenaires le cas échéant.

### ***C. Participation aux comités de suivi et propositions de solutions opérationnelles***

L'opérateur prépare et participe au Comité de suivi correspondant (un comité de suivi par territoire). Le Comité de suivi se réunit semestriellement sous la responsabilité du Département, le planning annuel de ces rencontres est adressé au prestataire de chaque lot à la notification du marché. Le secrétariat sera assuré par le Service amélioration de l'habitat privé.

Pour le Comité de suivi, un bilan annuel est transmis par l'opérateur au moins un mois avant la date de réunion. L'opérateur présente les bilans suivants :

- un bilan qualitatif faisant état notamment de l'évaluation :
  - Synthèse de l'ensemble des animations, rencontres, réunions réalisées au titre de la mission animation, coordination du réseau des partenaires ;
  - des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage ;
  - des visites énergétiques (réalisées par les prestataires agréés de l'ADEME) ;
  - de l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs) ;
  - du suivi et contrôle des travaux réalisés ;
  - des diagnostics (DPE) de fin de chantier ou l'évaluation par l'opérateur pour les propriétaires occupants ;
  - de la mobilisation des partenaires dont PROCIVIS Alsace ;
  - état de la prospection logements indignes ;
  - des limites du dispositif (causes des freins à la réhabilitation, position des propriétaires, non adhésion au conventionnement...)

- de la coordination avec les dispositifs DDELIND, Bureaux d'Accès au Logement s'ils existent sur leur territoire, HHGA Gestion Alsace AIVS, les dispositifs spécifiques de la Région Alsace, des EPCI ou des communes.

Ce bilan fait état des difficultés rencontrées, dans le déroulement de la mission et des outils mis en place pour y remédier.

- un bilan quantitatif :

- nombre total de dossiers signalés selon statut du propriétaire, en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés,
- nombre d'évaluations ayant abouti à la poursuite de travaux de réhabilitation,
- nombre de dossiers où les préconisations du rapport au diagnostic énergétique sont respectées et suivies de travaux (concerne les 2 premières catégories de préconisation),
- nature des travaux,
- taille des logements,
- montant des loyers,
- nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement,
- nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social lié au logement,
- distinction des subventions accordées par l'ANAH, le Département et PROCIVIS Alsace, voire d'autres partenaires (Région, Communautés de Communes, Ademe).

#### ***D. Réalisation des bilans mensuels de suivi***

L'opérateur fournira mensuellement au Département du Bas-Rhin **un tableau de suivi** indiquant :

- la liste des contacts,
- l'état du dossier (en cours, déposé, engagé),
- les dates de rendez-vous,
- les financements sollicités, distinguant les enveloppes Anah et Département.

### **Chapitre VI – Communication.**

#### **Article 7 - 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 le FIG.

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.



L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il 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 PIG, 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 aux PIG, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres 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 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 années et 7 mois. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1<sup>er</sup> juin 2020 au 31 décembre 2023.

## **Article 9 – 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 10 – 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 quatre exemplaires à Strasbourg, le

Le Président de Conseil Départemental du  
Bas-Rhin,

Frédéric BIERRY

Le délégué de l'ANAH  
Le Président de Conseil Départemental du  
Bas-Rhin

Frédéric BIERRY

La Préfète de la Région Grand Est  
et du Bas-Rhin

Josiane CHEVALIER

Le Directeur Général de Procivis Alsace

Christophe GLOCK