

**Convention de partenariat au titre du PIG Rénov'Habitat 67
Territoire du SCOT d'Alsace du Nord
et du SCOT de la Bande rhénane Nord
- Communauté de communes du Pays de Wissembourg -**

Entre

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg, représentée par son Président Monsieur Victor RINGEISEN, agissant pour le compte de la communauté de communes du Pays de Wissembourg en vertu de délibérations en date du _____, Et dénommée ci-après « CCPW »,

PROCIVIS Alsace (**Société Anonyme Coopérative d'Intérêt collectif pour l'Accession à la Propriété – Alsace**), représenté par son Directeur Général, en vertu d'une décision du _____ 2012,

Le Conseil Général du Bas-Rhin, représenté par son Président M. Guy-Dominique KENNEL, agissant dans le cadre :

- de la convention de délégation de compétence signée le 30 janvier 2006 entre le Conseil Général et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signée _____ 2012 entre le Conseil Général et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), conclue en application de l'article L. 321-1-1 du CCH,
- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le _____ 2012,
- de sa politique volontariste relative aux aides à l'habitat privé,

d'autre part,

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

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

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

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

VU la circulaire n°2002-68 du 08 novembre 2002 relative au Programme d'Intérêt Général,

VU la délibération du Conseil Général du Bas-Rhin du 26 mars 2012,

VU la décision n° _____ du Président du Conseil Général du _____ 2012 portant création du PIG Rénov'Habitat 67 labellisé « Habiter mieux »,

VU l'avis de la Commission permanente du Conseil Général en date du _____ 2012,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

Par la convention de délégation de compétence du 30 janvier 2006 conclue entre le Conseil Général du Bas-Rhin et l'Etat en application de l'article L. 301-5-2 du CCH, l'Etat a confié au Conseil Général du Bas-Rhin pour une durée de six ans l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires. Cette délégation de compétence est renouvelée pour la période 2012-2016.

Dans ce cadre, le Conseil Général attribue les aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans la limite des droits à engagement délégués. Il **décline également localement les priorités nationales de l'Anah**, en se conformant aux enjeux du plan départemental de l'habitat (PDH).

Depuis 2011, les objectifs prioritaires de l'Anah constituent :

- **l'action en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes** se traduit par des aides pour les travaux d'amélioration du logement, notamment en faveur des économies d'énergie, et pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Cette action est notamment traduite dans les contrats locaux d'engagement (CLE) de lutte contre la précarité énergétique signés entre l'Etat, l'Anah et les collectivités locales. Le Département a signé un CLE le 24 octobre 2010.
- **l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs** 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** : une réforme récente de l'Anah induit une aide ciblée sur les projets pour lesquels il existe un enjeu important en termes d'amélioration de l'habitat. Cela se traduit par l'obligation de spécifier l'état du logement par une grille d'évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité.

Le Conseil Général essaie de se conformer à ces priorités en articulant les orientations nationales et les enjeux territoriaux avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés annuellement par l'Anah.

A ce titre, il a notamment lancé en mars 2009 **les PIG Rénov'Habitat 67** territorialisés par maison du Conseil Général. Ces PIG, au nombre de 5, étaient initialement focalisés sur la création de logement à loyer maîtrisé et le traitement du logement indigne. Ils ont dû s'adapter aux évolutions des priorités de l'Anah pour s'orienter prioritairement sur la lutte contre la précarité énergétique essentiellement des propriétaires occupants et le traitement des logements indignes. Ils permettent ainsi aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier, sous certaines conditions, de subvention de l'Anah et du Conseil Général.

Pour mieux répondre aux objectifs stratégiques de l'Anah et notamment aux objectifs ambitieux du programme « Habiter mieux », le Conseil Général a souhaité mettre en place de nouveaux PIG Rénov'Habitat labellisé « Habiter mieux ». Ces programmes, outre les actions de sensibilisation et de repérage des ménages en situation de précarité énergétique ouvre la possibilité pour les propriétaires de bénéficier d'une prime (aide de

solidarité écologique) s'ils réalisent des travaux permettant un gain énergétique sur la consommation conventionnelle du logement d'au moins 25%.

Afin d'adosser la politique départementale d'amélioration du parc privé aux autres volets de la politique de l'habitat, l'animation des PIG Rénov'Habitat 67 dans leur nouvelle version sera **territorialisée par territoire de SCOT** en rassemblant les territoires les plus proches selon le découpage suivant :

- SCOT d'Alsace du Nord et SCoT Bande Rhénane Nord
- SCoT Alsace Bossue, SCoT de Saverne,
- SCoT de la Bruche et SCoT Piémont des Vosges
- SCoT de Sélestat et SCOT de la région de Strasbourg hors communauté urbaine de Strasbourg

De plus, si l'objectif prioritaire des PIG Rénov'habitat consiste au traitement des situations de précarité énergétique des propriétaires occupants, ils développeront également les deux volets suivants :

- Le **traitement de l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants et bailleurs** : L'habitat indigne recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant de tomber en ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires. L'habitat très dégradé renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide d'une "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat". Le PIG Rénov'Habitat s'attachera à traiter ces logements.
- Le **développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés** : Pour les propriétaires bailleurs, l'intervention est concentrée sur les problématiques liées à l'indignité et à la dégradation des logements. Par ailleurs, la possibilité de transformer des locaux dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation en logement reste ouverte sous certaines conditions (notamment l'aménagement en logements des dépendances agricoles dans les corps de ferme). La contrepartie de ces aides est une maîtrise des loyers reposant sur le conventionnement.

Article 1 - OBJECT DE LA CONVENTION

Cette convention de partenariat régit les modalités de participation de la CCPW à la mission de suivi-animation et au financement des opérations du PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire des SCOT de l'Alsace du Nord et du SCOT de la Bande rhénane Nord.

Elle s'applique sur le territoire des communes de la CCPW soit :

CLEEBOURG - BREMMELBACH
CLIMBACH
DRACHENBRONN BIRLENBACH
HUNSPACH
INGOLSHEIM
OBERHOFFEN-LES-WISSEMBOURG

SEEBACH - NIEDERSEEBACH
RIEDELSELZ
ROTT
SCHLEITHAL
STEINSELZ
WISSEMBOURG - ALTENSTADT

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS QUANTITATIFS

Le PIG Rénov'Habitat prévoit la réhabilitation de 433 logements de propriétaires occupants modestes et de propriétaires bailleurs du parc privé par an sur le territoire pendant la durée du PIG. Cet objectif n'est pas décliné pour le territoire de la CCPW.

La durée du PIG est de quatre ans.

Article 3 - FINANCEMENT DE L'ACTION D'AMELIORATION DE L'HABITAT

3.1. ENGAGEMENT DE LA CCPW

La CCPW s'engage :

- **à abonder les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs** dans les conditions suivantes :

Type de loyer	Taux de subvention
Conventionnés social	10 %
Conventionné très social	10 %

- **à abonder les aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants dans le cas où ils ne relèvent pas de l'éco conditionnalité mise en place par le Conseil Général**, c'est-à-dire qu'ils réalisent des travaux ne permettant pas un gain énergétique de 25% (en dehors des travaux d'installation d'équipement de confort manquant) nécessaire pour l'octroi de la subvention du Conseil Général, dans les conditions suivantes :

Type de propriétaire	Taux de subvention
Sociaux	10 %

La CCPW s'engage en outre :

- **A financer les missions complémentaires du suivi-animation** qu'elle aura préalablement commandé au Conseil Général du Bas-Rhin, maître d'ouvrage de la mission de suivi-animation, soit :
 - Des permanences complémentaires d'information à destination des propriétaires par rapport à la mission de base prévue par le cahier des charges de la mission de suivi-animation, ayant pour effet de porter au nombre de X par mois le nombre de permanence publique (1 par mois est prévues dans la mission de base financée par le Conseil Général donc la CCPW finance 12 permanences par an). Le prix unitaire de la permanence est de 206,73 € HT, soit 247,25 € TTC.

Le coût total de cette mission complémentaire s'élève à **2 967 € TTC** par an. Cette somme fera l'objet d'un versement annuel au Conseil Général du Bas-Rhin, après transmission par celui-ci des justificatifs relatifs à la dépense.

3.2. ENGAGEMENTS DU CONSEIL GENERAL DANS LE CADRE DES CREDITS DELEGUES PAR L'ANAH

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

3.3. ENGAGEMENT DU CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN AU TITRE DE SA POLITIQUE VOLONTARISTE

Le Conseil Général du Bas-Rhin s'engage :

- **A financer** sur le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord et du SCOT de la Bande rhénane Nord, et plus particulièrement sur le territoire de la CCPW, **la mission de suivi-animation de base du PIG Rénov'Habitat 67,**
- **A apporter une aide complémentaire aux propriétaires bailleurs pour leur projet sur le territoire de la communauté de communes** à hauteur de 5 % complémentaire par rapport à la subvention de base versée par le Conseil Général soit :

Type de loyer	Taux de subvention de base	Majoration	Taux applicable
Conventionné social	10 %	+ 5 %	15 %
Conventionné très social	15 %	+ 5 %	20 %

(Plafonds de travaux subventionnables : 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m²)

Article 4 : Avances des subventions de la communauté de communes par Procivis Alsace

Dans le cadre de son partenariat avec le Conseil Général, PROCIVIS Alsace consent à avancer les subventions de la CCPW dans les conditions suivantes :

- Avance sans intérêts et sans frais ;
- **Déblocage des fonds au fur et à mesure** des décisions d'octroi des subventions et selon des versements mensuels ou trimestriels variables en fonction des montants de subventions accordées, dans la limite d'un montant de 20 000 euros, étant précisé que le versement suivant ne pourra intervenir que si les $\frac{3}{4}$ du versement précédant ont été reversés aux propriétaires occupants ;

Un **compte spécial** destiné à recevoir les fonds avancés par PROCIVIS Alsace est ouvert et mandat est donné à l'opérateur du suivi-animation des PIG d'affecter ces fonds aux paiements des entreprises.

Les propriétaires occupants mandatent PROCIVIS Alsace pour qu'elle perçoive **directement pour leur compte** le montant de toutes les subventions préfinancées.

A terme, le montant des subventions individuelles reversées à PROCIVIS Alsace la CCPW sera égal au montant des fonds débloqués à titre d'avance.

Les étapes procédurales et le rôle du prestataire est identique à la convention signée entre le Département et Procivis Alsace pour l'avance des subventions du Conseil Général et de l'Agence Nationale de l'Habitat, à savoir :

- L'opérateur 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 cahier des clauses particulières du suivi-animation des PIG « Rénov'Habitat 67 ».
- Il assiste les propriétaires occupants dans ces formalités en les aidant à remplir les différents documents. **Il fait signer par les bénéficiaires la fiche « Engagement- Procuration »** en deux exemplaires et le cas échéant, le mandat de l'ANAH et/ou du Conseil Général et/ou de la CCPW 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 Général et/ou de la CCPW.
- La CCPW transmet à PROCIVIS Alsace après chaque commission plénière 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 subvention votés, la date du paiement et le montant du versement.
- Dès que l'opérateur a connaissance des décisions d'octroi des subventions et, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, **il paye les entreprises.**
- L'opérateur contrôle la conformité des travaux.
- Le Conseil Général et la CCPW versent le montant de leurs aides et des aides déléguées directement à PROCIVIS Alsace, conformément aux procurations signées par les propriétaires.

Article 4 - ANIMATION DE L'OPERATION

4.1. EQUIPE OPERATIONNELLE

Après la consultation lancée par le Conseil Général du Bas-Rhin pour l'attribution de la mission de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat, le bureau d'études _____ a été désigné comme équipe opérationnelle.

La durée de la **mission de suivi-animation est d'un an reconductible trois fois.**

4.2. LA MISSION D'ANIMATION

Les actions d'information en direction des propriétaires privés, professionnels et institutionnels du logement, seront décisives pour obtenir une mobilisation qui soit à la hauteur des objectifs chiffrés du PIG et de nature à générer une dynamique durable de revalorisation de l'habitat.

Le prestataire apportera ainsi aux différents publics les informations pertinentes concernant le PIG et son dispositif :

- Faire connaître les aides de l'ANAH et présenter clairement les aides financières et les dispositions réglementaires proposées dans le cadre du PIG,
- Faire connaître le dispositif du PIG afin de susciter des projets de réhabilitation,
- Intéresser les propriétaires bailleurs aux avantages du conventionnement APL,
- Inciter les propriétaires ou investisseurs à la remise sur le marché de logements vacants et/ou à la création de logements dans des locaux ou dépendances existants,
- Sensibiliser le public aux possibilités de sortie d'insalubrité et aux aides permettant l'accessibilité et l'adaptation des logements aux situations de handicap, en coordination avec les dispositifs en place,
- Informer le public des aides complémentaires existantes, et notamment celles proposées par l'ADEME et le Conseil Régional pour les énergies renouvelables,

- Sensibiliser aux travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique de leur logement et l'utilisation des énergies renouvelables.

La CCPW sera associé aux réunions d'information en direction du public et des professionnels du logement sur son territoire.

4.3. LA MISSION D'ASSISTANCE

▪ Assistance aux propriétaires bailleurs et occupants

Afin de permettre aux propriétaires bailleurs ou occupants de décider en toute connaissance de cause l'engagement de travaux, le prestataire réalisera une étude de faisabilité gratuite qui comprendra notamment :

- Un diagnostic de l'immeuble,
- Une esquisse d'aménagement,
- Un descriptif des travaux,
- Une évaluation du coût,
- Un plan de financement (avec les incidences sur les loyers).

Il renseignera le propriétaire sur tous les aspects liés à l'investissement immobilier qui seraient de nature à faciliter la prise de décision. L'équipe opérationnelle ne pourra en aucun cas réaliser la maîtrise d'œuvre des projets des propriétaires.

Le prestataire apportera son concours aux propriétaires bailleurs et occupants pour la constitution et le suivi des dossiers de demande de subvention jusqu'à leur solde, ainsi que dans la rédaction des conventions d'APL. En cas de besoin, il contribuera à la mise en place de l'APL en faveur des locataires.

Le prestataire devra, dans toutes ses missions, favoriser l'optimisation des montages en recherchant les financements les plus appropriés et en conseillant les propriétaires sur tous les aspects liés à leur opération (fiscal, administratif, architectural, etc.). Il conseillera les propriétaires, le cas échéant, dans le montage des dossiers d'aide auprès des autres financeurs : Conseil Général, Conseil Régional, caisses de retraite, ADEME, communautés de communes, etc..

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

Le prestataire assurera le montage, le dépôt et le suivi des dossiers de demandes de subventions des propriétaires privés.

▪ Assistance aux collectivités publiques

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

Le cas échéant, les communes pourront faire appel à l'équipe opérationnelle pour trouver les solutions les plus adaptées à la réhabilitation de leur propre patrimoine.

Le prestataire pourra ainsi proposer aux collectivités son conseil et son assistance pour la programmation et la mise en place des actions d'accompagnement soutenues par le financement spécifique proposé par le Conseil Régional, ainsi que pour la mise en forme des dossiers de demande de subvention.

4.4. LA MISSION DE SUIVI

La mission de suivi consistera à établir des états d'avancements trimestriels et annuels permettant au Conseil Général et à ses partenaires, dont la CCPW, de dresser des évaluations sur les effets des dispositifs mis en œuvre, les difficultés rencontrées et de proposer les mesures de correction.

Ces rapports devront permettre au comité de pilotage de mesurer le respect ou non des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération.

Article 5 - COMITE DE PILOTAGE ET COMITE TECHNIQUE DU PIG

- **Un comité de pilotage** du PIG sera mis en place dès le démarrage du suivi-animation. Il se réunira une fois par an à la demande du Conseil Général ou de ses partenaires extérieurs (Etat, ANAH, CCPW). Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle :
 - de résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération,
 - des actions à programmer,
 - si nécessaire des réajustements éventuels des dispositifs au regard des bilans.

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

- le Préfet du Bas-Rhin ou son représentant, le Directeur Départemental de l'Équipement,
 - le Délégué local adjoint de l'ANAH,
 - un représentant du Conseil Régional,
 - un représentant du Conseil Général,
 - le Président des collectivités partenaires et notamment de la CCPW,
 - L'agent de développement de la CCPW,
 - le (ou les) représentant(s) de l'équipe opérationnelle,
 - le Directeur de Procivis Alsace,
 - et, en cas de besoin, de représentants de tout service technique communal, organisme ou administration dont la présence pourrait se révéler nécessaire.
- **Un comité technique** sera également chargé de la coordination, du contrôle et du déroulement de la phase d'animation. L'équipe opérationnelle sera chargée d'assurer le suivi régulier et l'évaluation des bilans du PIG.

Ce comité se compose :

- d'un représentant du service Habitat et Logement aidé du Conseil Général
- d'un représentant du Conseil Régional
- des agents de développement des collectivités partenaires et notamment de la CCPW ;
- du (ou des) représentant(s) de l'équipe opérationnelle ;
- d'un représentant de Procivis Alsace,
- et, en cas de besoin, de représentants de tout service technique communal, organisme ou administration dont la présence pourrait se révéler nécessaire.

Article 6 - DUREE

La présente convention est conclue pour 4 ans sur la période 2012-2016. Elle portera ses effets du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2016.

Au delà du 30 avril 2016, les demandes de subventions ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par le Conseil Général ou par l'ANAH, en fonction de la délégation de compétence en vigueur à la fin du PIG ou selon la réglementation générale.

Article 7 - RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

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

Fait en trois exemplaires originaux
Le

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

Guy-Dominique KENNEL

Guy-Dominique KENNEL

Le Président de la Communauté de communes
du Pays de Wissembourg,

Pour Procivis Alsace
Le Directeur Général,

Victor RINGEISEN

Jean-Luc LIPS