

Convention de partenariat au titre du PIG Rénov'Habitat 67 et de la valorisation du patrimoine alsacien

Territoire du SCOT de l'Alsace-Bossue

Commune d'OERMINGEN

Entre

La Commune d'OERMINGEN,

Représentée par son Maire Simon SCHMIDT, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2012,

d'une part,

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 1^{er} juin 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 1^{er} juin 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°2012-03 du Président du Conseil Général du 2 mai 2012 portant création du PIG Rénov'Habitat 67 labellisé « Habiter mieux »,

VU l'avis de la Commission permanente du Conseil Général en date du 4 février 2013,

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 2012-2017.

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 ouvrent 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.

Enfin, le **dispositif d'aide à l'habitat traditionnel bas-rhinois**, mis en place en juin 1997 et visant à améliorer et embellir les anciennes maisons bas-rhinoises dont la date de construction est antérieure à 1900, doit s'articuler avec l'intervention du PIG Rénov'Habitat 67. L'objectif est de créer un guichet unique sur chacun des territoires permettant aux particuliers une information complète sur la réhabilitation de leur bien (aspects thermiques, accessibilité et valorisation du patrimoine).

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention de partenariat régit les modalités de participation de la Commune de OERMINGEN à la valorisation du patrimoine ancien et/ou à la réhabilitation du parc privé dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire du SCOT de l'Alsace-Bossue.

Elle s'applique sur le territoire de la commune d'OERMINGEN.

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS QUANTITATIFS

Le PIG Rénov'Habitat prévoit la réhabilitation de 1594 logements de propriétaires occupants modestes et de propriétaires bailleurs du parc sur le territoire départemental.

La durée du PIG est de quatre ans.

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

3.1. ENGAGEMENT DE LA COMMUNE D'OERMINGEN

La commune d'OERMINGEN s'engage :

- **à abonder les aides du Conseil Général pour les propriétaires réalisant des travaux de valorisation de leur patrimoine d'avant 1900 dans les conditions suivantes :**

Les bâtiments subventionnés sont les immeubles d'habitation construits avant 1900 et repérés conjointement par la commune et le Département selon la carte figurant en annexe.

Les travaux financés et les modalités de calcul de la subvention sont les suivantes :

Nature des travaux	Aide de la Commune	Aide du Département
Les peintures	3,81 € / m ²	2,30 € / m ²
Crépissage et la couverture	3,81 € / m ²	3,10 € / m ²
Fenêtres	38,50 € par unité	38,50 € par unité
Paire de volets	38,50 € par paire	38,50 € par paire
Porte extérieure	77,00 € par unité	77,00 € par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15 % du coût de réfection	15 % du coût de réfection

Les travaux subventionnés doivent préalablement être prescrits soit par l'opérateur de suivi-animation, soit par un architecte conseil. Les travaux doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises.

Pourront bénéficier de la subvention :

- les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieurs à 120 % du plafond majoré de l'Agence Nationale de l'Habitat
- les propriétaires bailleurs dont les logements sont conventionnés (Anah, PLS, PLAI, PLUS)
- les communes pour leurs logements conventionnés ou leurs bâtiments publics.

Le plafond de la subvention est fixé à 3 500 €.

Le dossier de demande de subvention doit être déposé **avant le commencement des travaux** au Conseil Général du Bas-Rhin (*Direction de l'Habitat – Hôtel du Département - Place du Quartier Blanc – 67964 STRASBOURG CEDEX 9*).

Il doit être déposé simultanément à la Commune d'OERMINGEN.

Le dossier comprendra obligatoirement les pièces figurant sur le formulaire de demande de subvention annexé à la présente convention.

Le dossier peut être déposé au Conseil Général du Bas-Rhin par l'opérateur de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat qui peut aider le propriétaire pour le montage de son dossier de demande de subvention.

A l'issue des travaux, le dossier de paiement sera déposé au Conseil Général du Bas-Rhin par l'opérateur de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat ou par le propriétaire directement en joignant factures et photos des travaux réalisés.

A tout moment les propriétaires pourront interroger le Conseil Général du Bas-Rhin sur l'état d'avancement de leur dossier par téléphone au 03.69.20.75.52. les mardis et mercredis de 13 h 30 à 17 h 00.

3.2. 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-Bossue, et plus particulièrement sur le territoire de la Commune d'OERMINGEN, **la mission de suivi-animation de base du PIG Rénov'Habitat 67,**
- **A apporter une aide complémentaire aux propriétaires réalisant des travaux de valorisation de leur patrimoine d'avant 1900 dans les conditions suivantes :**

Les bâtiments subventionnés sont les immeubles d'habitation construits avant 1900 et repérés conjointement par la commune et le Département.

Les travaux financés et les modalités de calcul de la subvention sont les suivantes :

Nature des travaux	Aide de la Commune	Aide du Département
Les peintures	3,81 € / m ²	2,30 € / m ²
Crépissage et la couverture	3,81 € / m ²	3,10 € / m ²
Fenêtres	38,50 € par unité	38,50 € par unité
Paire de volets	38,50 € par paire	38,50 € par paire
Porte extérieure	77,00 € par unité	77,00 € par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15 % du coût de réfection	15 % du coût de réfection

Les travaux subventionnés doivent préalablement être prescrits soit par l'opérateur de suivi-animation, soit par un architecte conseil. Les travaux doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises.

Pourront bénéficier de la subvention :

- les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieurs à 120% du plafond de l'Agence Nationale de l'Habitat
- les propriétaires bailleurs dont les logements sont conventionnés (Anah, PLS, PLAI, PLUS)
- les communes pour leurs logements conventionnés ou leurs bâtiments publics

Le plafond de la subvention est fixé à 3 500 €.

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 URBAM CONSEIL (5 rue Thiers - BP 450 - 88011 EPINAL CEDEX - Tél. : 03.29.64.45.16.) 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 Commune d'OERMINGEN sera associée 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.

Article 5 - DUREE

La présente convention est conclue pour 4 ans sur la période 2012-2016. Elle portera ses effets du 1^{er} juin 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 6 - 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 Maire de la commune d'OERMINGEN,

Simon SCHMIDT