



**Convention de partenariat au titre des politiques de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg et du Département du Bas-Rhin.**

## **Entre**

**La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg**, représentée par son Président Monsieur Serge STRAPPAZON, agissant en vertu de la délibération en date du 30 juin 2014,

**d'une part,**

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

- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signée le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juin 2012,
- de sa politique volontariste relative aux aides à l'habitat privé,
- 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 de délégation de compétence signée le 1<sup>er</sup> juin 2012 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) avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012,

**d'autre part,**

**VU** le Code général des Collectivités territoriales,

**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 Urbains, 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°2012-01 du Président du Conseil Général du 2 mai 2012 portant création du PIG Renov'Habitat 67 labellisé « Habiter mieux »,

**VU** l'avis de la Commission permanente du Conseil Général en date du 7 juillet 2014,

**VU** la délibération de la Communauté de Communes du 7 octobre 2013 portant adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

**VU** la délibération de la Communauté de Communes du 30 juin 2014 adoptant la présente convention.

Conviennent des dispositions suivantes.

## Préambule

**Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a pour vocation de garantir la cohérence entre les différentes politiques de l'Habitat conduites sur le département.** Il doit favoriser un meilleur équilibre entre les territoires. Le PDH a été signé le 5 mai 2010, entre l'Etat et le Conseil Général du Bas-Rhin.

Ses enjeux sont :

- le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages ;
- la production foncière pour les logements à des coûts supportables ;
- la réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et énergie.

Lors de la séance du Conseil de communauté de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg du 7 octobre 2013, le Programme Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (CCPW) a été approuvé. **Les orientations d'aménagement et de programmation du volet Habitat du PLUI constituent le projet politique de la Communauté de Communes en matière d'habitat sur la période 2014/2019. Le volet Habitat du PLUI est un document stratégique de programmation, sur 6 ans. Il précise les nouvelles orientations et les nouveaux objectifs de la politique de l'Habitat de la Communauté de Communes** qui impacteront le quotidien des habitants, et ce, à partir des besoins de la population et en articulation notamment avec le Plan Départementale de l'Habitat.

L'élaboration du PLUI a été l'occasion de renforcer les liens avec le Conseil Général du Bas-Rhin sur les questions de l'habitat et des besoins en logement des habitants de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg. L'association du Conseil Général du Bas-Rhin a permis d'établir un programme d'actions adapté aux problématiques du territoire.

Par ailleurs, 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 le 1<sup>er</sup> juin 2012 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.

A ce titre, il a notamment lancé en mars 2009 **les PIG Rénov'Habitat 67** territorialisés par maison du Conseil Général. Ces PIG (Programmes d'Intérêts Généraux), au nombre de 5, étaient initialement focalisés sur la création de logements 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 vers 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 subventions 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 labellisés « 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 est **territorialisée par territoire de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** en rassemblant les territoires les plus proches selon le découpage suivant :

- SCOT d'Alsace du Nord et SCoT Bande Rhénane Nord ;
- SCOT de l'Alsace Bossue et SCOT de la Région 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

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 d'accéder à 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 du Conseil Général du Bas-Rhin à la mise en œuvre du volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Elle régit également les modalités de participation de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg à la valorisation du patrimoine ancien et à la réhabilitation du parc privé dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire du SCoT de l'Alsace du Nord.

Elle s'applique sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg pour une durée de 3 ans renouvelable.

## **Article 2 - FINANCEMENT DES ACTIONS DU VOLET HABITAT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG (HORS PARC PRIVE)**

### **2.1. ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG**

La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg s'engage pendant la durée d'exécution de la convention :

## ▪ **A produire 2 000 logements à l'horizon 2025**

- Définir, par commune, des sites destinés aux extensions urbaines, dimensionnés de façon à permettre la création des logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif ;
- Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat par le développement d'une politique foncière permettant de limiter la charge foncière (qualité de la desserte, composition urbaine...). Dans ce contexte, la Communauté de Communes et les communes auront un rôle de facilitateur ;
- Sectoriser l'offre de logements :
  - la ville de Wissembourg devra produire environ 60 logements par an ;
  - les communes de Seebach, Schleithal et Riedseltz produiront ensemble 45 logements par an ;
  - les villages produiront ensemble 25 logements par an.

## ▪ **A se doter d'une véritable politique foncière**

Afin de permettre la réalisation de 130 logements par an sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg, dont 20 logements sociaux, le territoire entend se doter des outils fonciers lui permettant d'atteindre ces objectifs. Ceux-ci se déclineront de la façon suivante:

1. Affecter les surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements.
2. Mobiliser prioritairement les ressources foncières disponibles des différentes communes pour initier des programmes de logements répondant aux besoins des habitants et concentrer l'effort à court terme sur ces secteurs.
3. Développer l'offre de logements sur les opérations déjà engagées sur des terrains communaux par les collectivités locales. Il s'agit des sites :
  - du Steinbaechel à Wissembourg (un objectif à terme de 240 logements sur 6 ha)
  - de la zone d'extension de Seebach (une cinquantaine de logements)
  - de la zone de la Tuilerie à Riedseltz (une trentaine de logements)
4. Favoriser l'acquisition de foncier dans les dents creuses et le tissu existant (pour atteindre les objectifs de production de logements en renouvellement urbain) et qui comporte souvent déjà une offre de services, et notamment de transport.
5. Fixer et conserver, tout au long de la vie du PLUi, une enveloppe foncière dont elle dispose en propre (pour mener à bien les opérations qu'elle juge prioritaires), en particulier à Wissembourg.
6. Permettre aux communes d'acquérir des terrains selon les opportunités foncières. Dans une perspective à plus long terme (par un classement en zone 2AU), le territoire prend en compte les besoins en foncier nécessaires, soit environ :
  - 10 ha à Wissembourg
  - 10,5 ha pour les pôles intermédiaires
  - 10,5 ha pour les villages

Il s'agit de répondre à la volonté clairement exprimée de renforcement du poids démographique de Wissembourg sur le long terme en rapport avec son statut au niveau du SCOTAN.

7. Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat par le développement d'une politique foncière permettant de limiter la charge foncière (optimisation des dessertes, bouclage des voiries, limitation de la taille des parcelles).

Dans ce contexte, la Communauté de Communes et les communes pourront faciliter les négociations foncières, plus particulièrement pour les opérations en dents creuses.

8. Instaurer dans les différentes communes le Droit de Préemption Urbain pour des opérations répondant aux objectifs de productions de logements et plus particulièrement pour des opérations de logements sociaux.

9. Développer les partenariats avec l'Etablissement Public Foncier, pour aider au portage financier de certaines opérations en matière de logements.

10. Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat permettant de limiter la charge foncière (qualité de la desserte, bouclages,...). Les principes retenus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans leur volet « aménagement », vont dans ce sens. Les limites des zones à urbaniser ont, dans le même esprit, été déterminées pour limiter la consommation foncière : la localisation des zones d'extension dans le prolongement des zones urbaines existantes, leur dimensionnement, sont des moyens d'ores et déjà mis en œuvre dans le cadre du présent PLUi pour les zones à urbaniser. Ces principes seront pérennisés dans le cadre de l'évolution ultérieure du PLUi.

11. Privilégier le potentiel de logements réalisables en renouvellement urbain (anciennes granges notamment) et sur du foncier en dents creuses et assurer l'adéquation avec les zones d'extension.

12. Définir d'une stratégie foncière visant à déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension : il s'agira pour la Communauté de Communes de veiller à ouvrir les zones progressivement, en fonctions de bilans de la production de logements effectués régulièrement et en s'assurant de ne pas générer de concurrence entre les sites et les communes, afin que les objectifs en matière d'offre diversifiée de logements permettent de répondre aux besoins.

13. Mettre en place, dans le cadre de la réalisation de l'action 11, un observatoire du foncier à l'échelle intercommunale, qui permettra de piloter la politique foncière et vérifiera l'atteinte des objectifs du PLUi. Les critères à observer pourront être, a minima, par an et par commune, et globalement :

- les surfaces consommées pour l'habitat,
- le foncier disponible en propre par les communes,
- le suivi des transactions (acquisitions/cessions) réalisées par les collectivités (Communauté de Communes et communes),
- leur localisation (en zone urbaine, en zone d'extension),
- le type d'opération (construction neuve, réhabilitation, extension),
- les difficultés rencontrées (rétention foncière, prix...), relayées par les communes et/ou les opérateurs, par la mise en place de « fiches navettes ».

▪ **A développer l'attractivité résidentielle pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages d'actifs**

– Dans les nouveaux programmes de logements et notamment sur le site du Steinbaechel à Wissembourg, orienter plus particulièrement l'offre vers les logements de 2 à 4 pièces, pour les jeunes ménages d'actifs et les « petites » familles avec enfant(s), du fait de la proximité des zones économiques et des équipements publics ;

- Identifier les stratégies et les besoins des entreprises, ayant des effets sur le logement des salariés ;
- Mieux appréhender les besoins des très jeunes actifs (apprentis, stagiaires) en matière de logements sur de courtes périodes.

▪ **A répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite**

- Faciliter le maintien à domicile par l'adaptation du logement, et son « adaptabilité » au travers de règles d'urbanismes favorisant l'évolution du bâti ;
- Promouvoir des formes innovantes d'habitat, adaptées aux seniors et aux personnes à mobilité réduite, en privilégiant un contexte intergénérationnel ;
- Produire des logements adaptés au grand âge, plus particulièrement par la création de sites d'accueil à Wissembourg, Schleithal et Seebach ;
- Informer les usagers sur les modalités d'évolution possible de leur bâti et valoriser les structures d'accueil ;
- Initier une démarche d'information des artisans intervenant dans le champ de l'amélioration des logements, y compris les artisans allemands ;
- Amplifier la mobilisation du PIG Rénov'Habitat 67 et du PIG Adapt Logis 67 ;
- Repérer le potentiel de situations de précarité énergétique ;
- Sensibiliser et informer les personnes en charge des politiques sociales sur les dispositifs existants et mobilisables.

▪ **A produire 300 logements logement sociaux supplémentaires dont 230 à Wissembourg dans les conditions suivantes :**

- Cette production concerne au premier chef la ville de Wissembourg, qui devra en produire 230, les autres communes, ensemble, devront en réaliser 70.
- La production de logements sociaux devra tendre vers la réalisation de 30 % de logements en Prêt Locatif Aidé-Intégration (PLAI) et 70 % de logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) (y compris PALULOS communale).
- Pour Wissembourg, ces logements devront être autant que possible répartis sur le territoire communal, et, dans le cadre de programmes nouveaux, s'intégrer dans un ensemble mixte, mêlant le locatif social, le locatif privé et l'accession à la propriété.
- Prévoir, si nécessaire, des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux.

▪ **A développer une offre de logements à prix abordables :**

- Réaliser ou favoriser la réalisation par des opérateurs privés d'opérations (ZAC ou permis d'aménager par exemple) proposant des parcelles de tailles plus réduites, pour proposer du foncier accessible aux jeunes ménages primo-accédant ayant des niveaux de revenus modestes. Ou ;
- Définition des modalités des objectifs de mixité sociale avec un nombre de logements sociaux à produire dans les opérations neuves d'une superficie importante.
- Mobiliser l'accession sécurisée à la propriété.
- Réhabiliter les logements vacants dégradés ou insalubres dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH.
- Organiser un partenariat avec les opérateurs sociaux pour, dans une opération d'ensemble, réserver du foncier à un bailleur public qui réalisera une opération mixte alliant accession et location.

▪ **Organiser et animer un espace partenarial pour répondre aux demandes spécifiques**

- Conforter les actions de gestion des situations d'urgence en apportant des réponses, plus spécifiquement à Wissembourg.
- Mobiliser les communes pour développer l'offre de logements d'urgence.
- Mettre en place un espace de connaissance, de coordination d'orientation des actions à mener pour répondre aux besoins des différents publics en difficulté vis-à-vis du logement (accueil d'urgence, jeunes en rupture familiale, ...).

▪ **Réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti et lutter contre la précarité énergétique**

- Repérer et accompagner les propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique et les bailleurs privés pour assurer un ciblage optimal sur les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique.
- Accompagner les locataires en situation de précarité à réduire leurs factures d'énergie par l'adaptation des bons gestes et la mise en place d'équipements économes.
- Développer l'information sur le PIG Rénov'Habitat 67 et les aides financières de la Communauté de Communes (portant sur le bâti datant d'avant 1900) et en termes de conseil architectural du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (Réhabilitation du bâti dans les Vosges du Nord).

▪ **Favoriser l'évolution des anciens lotissements**

- Mise en œuvre de règles d'urbanisme adaptées à l'évolution du tissu pavillonnaire des lotissements (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, emprise au sol...).
- Initier une réflexion BIMBY (« Build In My BackYard » : densification du tissu bâti existant) en lien avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et réfléchir à un site pilote.

▪ **Participer à la réduction des situations d'indignité**

- Mobiliser le dispositif du PIG Rénov'Habitat 67 pour les propriétaires occupants de logements indignes.
- Activation d'un réseau de partenaires permettant de repérer et traiter les situations d'habitat indigne.
- Visite et suivi des immeubles, préconisations de travaux et négociations avec les propriétaires.
- Mettre en œuvre un dispositif d'alerte de situations d'habitat indigne (par le recensement des arrêtés de péril, arrêtés d'insalubrité, abandon manifeste...).

▪ **A favoriser le suivi du volet Habitat du PLUI par la mise en place d'outils d'observation et d'évaluation par la mise en œuvre des actions suivantes :**

- Mettre en œuvre une instance de suivi et de coordination de la politique de l'habitat du territoire, et notamment la politique de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'urbanisation.
- Disposer de données régulières sur les évolutions démographiques, économiques, sociales et urbaines à l'échelle intercommunale et partager un diagnostic commun et



actualisé de l'évolution du marché du logement, de la portée des actions menées et de suivi de la réalité des besoins.

– Organiser un système d'observation lui permettant de connaître la demande de logements, en mobilisant les acteurs disposant d'informations détaillées sur leurs demandeurs en logement.

## **2.2. ENGAGEMENT DU CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN AU TITRE DE SA POLITIQUE VOLONTARISTE**

Le Conseil Général du Bas-Rhin s'engage pendant la durée d'exécution de la convention :

### **▪ A agréer et/ou subventionner 50 logements sociaux par an dans les conditions suivantes :**

- 30 % de PLAI-Prêt locatif aidé d'intégration (100 logements sur 6 ans),
- 70 % de PLUS-Prêt locatif à usage social y compris PALULOS communale (210 logements sur 6 ans),
- 20 PSLA-Prêt social location-accession agréés par an pendant 6 ans,
- Réhabilitation et adaptation du parc HLM.

### **▪ A renforcer l'attractivité du bâti existant afin de soutenir le marché de l'habitat grâce :**

- à la généralisation dès 2014 des études de vacance et de mutabilité du patrimoine bâti existant dans toutes les communes du SCoTAN avec l'organisation de réunions publiques d'information sur l'amélioration de l'habitat ;
- à l'organisation de réunions d'information sur la précarité énergétique du parc privé suivies d'une balade thermographique ;
- à la sensibilisation des particuliers sur la réhabilitation énergétique dans les lotissements des années 1960 à 1990;
- au développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

### **▪ A améliorer les conditions de logement des seniors et des personnes en situation de handicap par la mise en œuvre des actions suivantes :**

- La mise à disposition auprès de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg du fichier inventoriant les logements aidés adaptés ainsi que la demande exprimée pour un accès au logement adapté sur le territoire de la Communauté de communes.
- Le financement de l'analyse des besoins afin de développer une offre adaptée, à hauteur de 50% du coût de l'étude, la subvention étant plafonnée à 10 000 €,
- La communication sur les politiques d'adaptation du logement entreprises par la Communauté de communes du Pays de Wissembourg sur les supports de communication développés par le Département du Bas-Rhin.
- L'accompagnement de la création d'une résidence senior dans le cadre de l'Appel à projets « J'habite et je vis l'intergénérationnel ».

### **Budget :**

- Financement de l'analyse des besoins pour la création d'une résidence senior : 10 000 €

- **A favoriser le suivi du volet habitat du PLUI par la mise en place d'outils d'observation et d'évaluation par la mise en œuvre des actions suivantes :**

- Mise à disposition de données mobilisables dans le cadre du suivi du PDH et du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) permettant d'enrichir l'observatoire du volet Habitat du PLUI auprès de la Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable (DHAD) et de l'Unité Territoriale d'Action Médico Social (UTAMS).
- Une subvention de 50% de l'animation du volet Habitat du PLUI, plafonnée à 50 000 € sur les 6 ans du PLUI peut être mobilisée par la Communauté de commune du Pays de Wissembourg dans le cadre de ses actions de mise en œuvre du volet Habitat du PLUI.

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

#### **3.1. ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG**

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg s'engage pendant la durée d'exécution de la convention :

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

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

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

Nature des travaux	Aide de la Commune/ CDC	Aide du Département
Les peintures	2,3€ / m <sup>2</sup>	2,3€ / m <sup>2</sup>
Crépissage et la couverture	3,1€ / m <sup>2</sup>	3,1€ / m <sup>2</sup>
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	<b>15% du coût de réfection</b>	<b>15% du coût de réfection</b>

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.

Le plafond de la subvention est fixé à 3 050 €.

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*).

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 67 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 67 ou par le propriétaire directement en joignant factures et photos des travaux réalisés.

La CCPW s'engage en outre :

- **à 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, ce qui a pour effet de porter au nombre de deux par mois le nombre de permanence publique (20 permanences annuelles) au lieu d'une.

Le coût total de cette mission complémentaire s'élève à **2 042,50 € TTC** par an (204,25 € TTC par permanence complémentaire), soit 10 permanences en sus de celles prévues initialement par le Conseil Général. 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.

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

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables de l'Anah	Taux de subvention de la Communauté de communes
<b>1- Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € HT	<b>10%</b>
<b>2- Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € HT	
<b>3- Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne</b>		
<b>4- Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence</b>		
<b>5- Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat</b>		

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

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables par l'Anah	Taux de subvention de la Communauté de communes		
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € HT	10%		
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € HT			
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	20 000 € HT			
Travaux d'amélioration : - travaux liés à la sécurité - travaux liés à la santé - travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est d'au moins 25% (consommation conventionnelle du logement) - autres travaux (non liés aux économies d'énergie)	20 000 € HT			

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

- **à abonder le Fonds Social d'aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie, dénommé ci-après Warm Front 67 à hauteur de 4 000 euros maximum par an :**

Ce fonds, destiné aux propriétaires occupant leur logement ou aux propriétaires bailleurs louant leur logement dans cadre d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), est un des outils mobilisés pour mener à bien les projets de réhabilitation de logements et répondre au mieux aux situations de précarité énergétique que les communes du Bas-Rhin, services sociaux, associations et services du Conseil Général 67 (FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement, DDELIND : Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Insalubre ou Non Décent) auront pu repérer.

L'objectif est la baisse du coût des charges et l'amélioration du confort des logements occupés par des personnes à faibles ressources, par de l'information, du conseil et une aide aux travaux apportés par les bureaux d'études assurant le suivi-animation des Programmes d'Intérêt Général (PIG) Renov'Habitat 67 et Habitat Durable. Les actions du Warm Front 67 permettront également de lutter contre la pauvreté, prévenir l'exclusion, et réduire les impacts environnementaux.

Le Warm Front 67 s'inscrit dans un dispositif global au sein duquel un accompagnement social spécifique par des associations mandatées par les services du Conseil Général 67 pourra être mis en place pour les personnes concernées (propriétaires occupants ou

ménage locataire) afin d'optimiser les travaux par l'apprentissage des bons gestes d'entretien du logement et d'économie d'énergie.

La Communauté de Communes s'engage à participer à la commission pour arbitrer les dossiers relevant de son territoire et fixer le montant de sa participation, dans la limite de l'enveloppe annuelle qu'elle s'est fixée.

▪ **A lutter contre les logements indignes et non décents par la mise en œuvre des actions suivantes en lien avec l'UTAMS (Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale) :**

- Poursuivre l'accompagnement du dispositif départemental de lutte contre les logements indignes et non décents (DDELIND)
- Informer les propriétaires des dispositifs existants mais également des obligations en matière de réhabilitation de logements
- Formation des agents mobilisés dans la lutte contre les logements indignes et non décents
- Animer des ateliers auprès des travailleurs sociaux du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) afin de les mobiliser dans la lutte contre les logements indignes et non décents

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

Le Conseil Général du Bas-Rhin s'engage pendant la durée d'exécution de la convention :

- **A financer** sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, **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/ CDC	Aide du Département
Les peintures	2,3€ / m <sup>2</sup>	2,3€ / m <sup>2</sup>
Crépissage et la couverture	3,1€ / m <sup>2</sup>	3,1€ / m <sup>2</sup>
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	<b>15% du coût de réfection</b>	<b>15% du coût de réfection</b>

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 :

- o les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieurs à 150% du plafond de l'Agence Nationale de l'Habitat
- o les propriétaires bailleurs dont les logements sont conventionnés (Anah, PLS, PLAI, PLUS et tous produits venant se substituer à ces agréments)
- o la Ville de Haguenau pour ses logements conventionnés ou ses bâtiments publics

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

- **A apporter une aide complémentaire pour les propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes :**

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables de l'Anah	Taux de subvention du Conseil Général
<b>1- Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € HT	<b>10% + 5%</b> <b>(aide de base + majoration de 5% en raison du partenariat)</b>
<b>2- Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € HT	
<b>3- Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne</b>		
<b>4- Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence</b>		
<b>5- Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat</b>		

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



- **A apporter une aide complémentaire pour les propriétaires occupants sociaux et très sociaux dans les conditions suivantes :**

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables par l'Anah	Taux de subvention du Conseil Général		
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € HT	15 % (aide de base)		
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € HT			
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	20 000 € HT			
Travaux d'amélioration : - travaux liés à la sécurité - travaux liés à la santé - travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est d'au moins 25% (consommation conventionnelle du logement) - autres travaux (non liés aux économies d'énergie)	20 000 € HT			
Travaux d'amélioration - travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est inférieur à 25% ou lorsqu'il n'y a pas de diagnostic	20 000 € HT	15 + 5 % (aide de base + majoration de 5% en raison du partenariat)		0 %

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

- **A assurer la Gestion financière et technique du Warm Front 67**

La gestion financière et technique du Fonds Social d'aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie, dénommé ci-après Warm Front 67 est confiée au Conseil Général du Bas-Rhin.

Celui-ci est chargé d'instruire les dossiers qui lui sont soumis par les bureaux d'études afin d'en valider les éléments techniques et financiers avant proposition à la Commission d'Attribution du Warm Front 67.

Après la réunion de la Commission d'Attribution du Warm Front 67 et de la commission permanente du Conseil Général, il établit les notifications d'octroi ou de rejet des aides du Warm Front aux propriétaires concernés. Ces notifications sont adressées par le Conseil Général 67 aux propriétaires qui disposent d'un droit de recours auprès du Tribunal Administratif.

Après la réalisation des travaux par des professionnels du bâtiment, le Conseil Général est chargé de verser le montant de la subvention Warm Front aux demandeurs sur la base des factures produites par le propriétaires et de l'attestation d'achèvement des travaux produites par le bureau d'études assurant la mission de suivi-animation.

Il établit annuellement un relevé des subventions versées et sollicite le versement des subventions de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

- **A lutter contre les logements indignes et non décents par la mise en œuvre des actions suivantes :**

Le Département assure la gestion et l'animation du dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent.

Il associe au comité de suivi la Communauté de communes du Pays de Wissembourg et assurera la formation, si besoin, des agents de la Communauté de communes.

Dès la réalisation de l'extranet partagé, le Département donnera accès aux informations à la Communauté de Communes.

### **3.2.1. AVANCES DES SUBVENTIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAR PROCIVIS ALSACE**

Dans le cadre de son partenariat avec le Conseil Général, PROCIVIS Alsace consent à avancer les subventions de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG dans les conditions suivantes :

- Avance sans intérêt 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 30 000 euros, étant précisé que le versement suivant ne pourra intervenir que si les  $\frac{3}{4}$  du versement précédant ont été payés aux entreprises.

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 par les partenaires financeurs dont la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG 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 aidants 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG. Après chaque conseil de communauté, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG transmet à PROCIVIS Alsace la liste des subventions octroyées en indiquant le nom du propriétaire et les montants de subventions votés.
- 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.**
- Il transmet à PROCIVIS un tableau de bord de suivi des décisions d'octroi des subventions indiquant le nom des propriétaires, les dates de dépôt des dossiers, l'état



des dossiers, les montants des subventions votées, les dates des paiements et les montants des versements.

- L'opérateur contrôle la conformité des travaux.
- Le Conseil Général et la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG versent le montant de leurs aides et des aides déléguées directement à PROCIVIS Alsace, conformément aux procurations signées par les propriétaires.

### **3.2.2. ANIMATION DE L'OPERATION**

#### ***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 67, le bureau d'études URBA CONCEPT a été désigné comme équipe opérationnelle.

La durée de la **mission de suivi-animation est d'un an reconductible trois fois**, à partir du 2 mai 2012.

#### ***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 (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) 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 Communauté de communes du Pays de Wissembourg sera associée et partie prenante aux réunions d'information en direction du public et des professionnels du logement sur son territoire.

#### ***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 (Aide Personnalisée au Logement). 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 du PIG 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, son assistance pour la programmation et la mise en place des actions d'accompagnement soutenues par le financement spécifique proposé par le Conseil Général, ainsi que pour la mise en forme des dossiers de demande de subvention.

### **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 Communauté de communes du Pays de Wissembourg, 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.**

### 3.2.3. 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, Communauté de communes du Pays de Wissembourg). 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 Général,
  - Un représentant de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg,
  - 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 de la Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable du Département,
- les services des collectivités partenaires dont de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg,
- 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 4 - DUREE**

La présente convention est conclue pour la période 2014-2017. Elle portera ses effets du \_\_\_\_\_ 2014 au 31 décembre 2016.

Au-delà du 31 décembre 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. Sur les actions complémentaires du volet Habitat du PLUI, une nouvelle convention pourra être signée.

#### **Article 5 - 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 la Communauté de  
Communes du Pays de Wissembourg,

Le Président du Conseil Général du Bas-Rhin,

Serge STRAPPAZON

Guy-Dominique KENNEL

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

Pour Procivis Alsace,  
Le Directeur Général,

Guy-Dominique KENNEL

Jean-Luc LIPS