



**Convention de partenariat au titre du PIG Rénov'Habitat 67  
Territoire du SCoT de l'Alsace Bossue  
- Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union -**

**Entre**

**La Communauté de communes du Pays de Sarre-Union**, représentée par M. Marc SENE, son Président et agissant en vertu de la délibération en date du \_\_\_\_\_,

**d'une part,**

**Le Conseil Départemental du Bas-Rhin**, représenté par M. Frédéric BIERRY, son Président, agissant dans le cadre :

- de la convention de délégation de compétence signée le 30 janvier 2006 entre le Conseil Départemental 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 30 janvier 2006 entre le Conseil Départemental et l'Agence Nationale 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,

**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 Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2012,

**VU** la décision n°2012-\_\_\_ du Président du Conseil Départemental du 2 mai 2012 portant création du PIG Rénov'Habitat 67 labellisé « Habiter mieux »,

**VU** l'avis de la Commission permanente du Conseil Départemental en date du 11 mai 2015,

**Il est convenu ce qui suit :**

## **Préambule**

Par la convention de délégation de compétence du 30 janvier 2006 conclue entre le Conseil Départemental du Bas-Rhin et l'Etat en application de l'article L. 301-5-2 du CCH, l'Etat a confié au Conseil Départemental 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 Président Conseil Départemental 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 Départemental 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 Départemental. 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 Départemental.

Pour mieux répondre aux objectifs stratégiques de l'Anah et notamment aux objectifs ambitieux du programme « Habiter mieux », le Conseil Départemental 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 et SCoT de Saverne,
- SCoT de la Bruche et SCoT Piémont des Vosges
- SCoT de Sélestat et SCoT de la région de Strasbourg hors Eurométropole de Strasbourg

De plus, si l'objectif prioritaire des PIG Rénov'Habitat 67 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 saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires. L'habitat très dégradé renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide d'une "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat". Le PIG Rénov'Habitat 67 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.

En termes d'aménagement du territoire, Sarre-Union et les communes de l'intercommunalité disposent de nombreux atouts : une position sur des axes de circulation et communication, un niveau important de services, un patrimoine riche. Mais elle pâtit de **nombreuses difficultés liées à son statut de bourg-centre dans un territoire rural fragile**, en marge des pôles régionaux, face aux nouveaux modes de consommation et aux exigences des ménages d'aujourd'hui.

Elle attire de plus en plus une population défavorisée en difficulté sociale pour son offre de services et de grandes surfaces. Sarre-Union souffre d'une **image négative et d'une perte de dynamisme**. Une situation qui est amplifiée par l'ancrage de plus en plus important des difficultés sociales dans le bourg-centre. On tend vers l'éloignement des services publics du territoire. Il est ainsi nécessaire et urgent de faire converger les politiques publiques pour renverser la tendance.

Ainsi, la **communauté de communes du Pays de Sarre-Union souhaite revitaliser son territoire grâce à des actions visant :**

- à conforter le tissu économique du bourg-centre
- à offrir de beaux espaces à vivre en ville par la résorption des logements insalubres et la lutte contre la vacance, la requalification de l'espace public et l'amélioration de l'accessibilité
- à renforcer l'attractivité culturelle de l'intercommunalité
- 

**A ce titre, elle souhaite coordonner une action visant la redynamisation du centre-bourg et se traduisant par des opérations en matière d'habitat.** Les projets d'habitat devront permettre non seulement de lutter contre l'étalement urbain, de disposer d'une offre nouvelle de logements, mais aussi de contribuer à la revitalisation du centre bourg.

### **Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

Cette convention de partenariat régit les modalités de participation de la Communauté de communes du Pays de Sarre-Union pour la réhabilitation du parc privé dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67 sur le territoire des SCoTs de l'Alsace Bossue et de la Région de Saverne.

Elle s'applique sur le territoire des communes suivantes :

- Altwiller
- Bissert
- Domfessel
- Harskirchen
- Herbitzheim
- Hinsingen
- Keskastel
- Oermingen
- Rimsdorf
- Sarre-Union
- Sarrewerden
- Schopperten
- Voellerdingen

L'objet de la convention consiste à la mise en place d'une action visant à traiter les problématiques liées à l'habitat privé :

- Résorption des logements indignes visant notamment les immeubles identifiés par la Ville de Sarre-Union

- Lutte contre la vacance notamment sur les logements identifiés par les études du Conseil Départemental,
- Incitation à la rénovation énergétique des logements et sensibilisation des propriétaires
- Adapter les logements aux besoins de la population senior.

Cette action devra être articulée avec d'autres programmes identifiés par le document de cadrage figurant en annexe.

## **Article 2 - CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS QUANTITATIFS**

Le partenariat s'appuie sur la mise en œuvre du PIG Rénov'Habitat qui 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.

Les actions du PIG Rénov'Habitat 67 seront à ce titre renforcées sur le territoire de Communauté de communes du Pays de Sarre-Union

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

### **3.1. ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SARRE-UNION**

Communauté de communes du Pays de Sarre-Union s'engage :

- **A financer les missions complémentaires du suivi-animation** qu'elle aura préalablement sollicité auprès du Conseil Départemental du Bas-Rhin, maître d'ouvrage de la mission de suivi-animation, soit :
  - 33 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 44 par an le nombre de permanences (permanence bi-mensuelle pour un coût de 288 € par permanence soit 9 504 €)
  - Une animation renforcée pour 3 immeubles préalablement identifiés : démarche proactive vers les propriétaires concernés, visite technique et prise de données + relevé, élaboration d'un diagnostic technique, thermique et social complet + cadrage des coûts et des subventions + analyse de la faisabilité d'un réhabilitation et identification des conséquences sociales (loyers, relogements) + recherche d'autres solutions si impossibilité (vente,...) pour un coût 8 640 € soit 2 240 € par immeuble
  - L'accompagnement social d'au maximum 10 ménages : médiation, information, appui au relogement si nécessaire, action pédagogique (comportement, utilisation des matériels, risques, droits et devoirs) pour un coût 14 400 € soit 1 440 € par immeuble

Le coût total de cette mission complémentaire s'élève à **32 544 TTC** par an. Cette somme fera l'objet d'un versement annuel au Conseil Départemental 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 :

Détailler les aides possibles sur les champs possibles

- habitat indigne
- conventionnement
- réhabilitation énergétique (propriétaire occupant ou bailleur)

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

Le Conseil Départemental du Bas-Rhin s'engage :

- **A financer** sur le territoire du SCoT de de l'Alsace Bossue et du SCoT du Pays de Saverne et plus particulièrement sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union, **la mission de suivi-animation de base du PIG Rénov'Habitat 67,**
- **A commander les missions complémentaires** inscrites dans la présente convention à l'article 3.1 et prises en charge par la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union,
- **A apporter une aide complémentaire pour les propriétaires bailleurs** dans les conditions suivantes :
  - Cette aide est complémentaire à celle de la CCPSU : le CD67 met la moitié de l'aide versée par la CCPSU
- **A apporter une aide complémentaire pour les propriétaires occupants sociaux et très sociaux dans les conditions suivantes :**
  - Cette aide est complémentaire à celle de la CCPSU : le CD67 met la moitié de l'aide versée par la CCPSU

## **Article 4 - ANIMATION DE L'OPERATION**

### **4.1. EQUIPE OPERATIONNELLE**

Après la consultation lancée par le Conseil Départemental du Bas-Rhin pour l'attribution de la mission de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat 67, le bureau d'études URBAM Conseil 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 Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union 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 Départemental, 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 locaux, 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 ou 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 Départemental et à ses partenaires, dont la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union, 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 - PARTICIPATION DE LA COMITE DE COMMUNES AU COMITE DE PILOTAGE ET COMITE TECHNIQUE DU PIG**

- **Un comité de pilotage** du PIG est mis en place depuis le démarrage du suivi-animation. Il se réunit une fois par an à la demande du Conseil Départemental ou de ses partenaires extérieurs (Etat, ANAH, Commune / Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union). Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle :
  - de résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération,
  - de valider les actions à programmer,
  - de proposer, si nécessaire, des réajustements éventuels des dispositifs au regard des bilans.

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

- le Préfet du Bas-Rhin ou son représentant, le Directeur Départemental des Territoires,
- le Délégué local adjoint de l'ANAH,
- un représentant du Conseil Régional,
- un représentant du Conseil Départemental,
- le Président des collectivités partenaires et notamment de Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union,
- L'agent de développement de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union,
- 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** est également chargé de la coordination, du contrôle et du déroulement de la phase d'animation. L'équipe opérationnelle est chargée d'assurer le suivi régulier et l'évaluation des bilans du FIG.

Ce comité se compose :

- d'un représentant de la Direction de l'habitat et de l'aménagement durable du Conseil Départemental
- d'un représentant du Conseil Régional
- des agents de développement des collectivités partenaires et notamment de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union ;
- 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 - INSTANCE DE COORDINATION TERRITORIALE**

Une instance de coordination territoriale est mise en place pour effectuer le suivi territoriale de l'action sur le bâti et s'assurer de la bonne coordination des actions sur le bâti avec les autres actions figurant dans le document de cadrage en annexe.

Cette instance est composée :

- un élu de la communauté de communes
- un élu de la commune
- les 2 conseillers départementaux du territoire
- un représentant du SCoT de l'Alsace Bossue
- les services du Département : le référent territorial habitat, un représentant du service amélioration de l'habitat privé et lutte contre la précarité énergétique, un représentant de l'Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale, le référent du Pôle Développement des Territoires et le Délégué de la Direction Générale.

#### **Article 7 - DUREE**

La présente convention est conclue pour 1 ans sur la période 2015-2016. Elle portera ses effets du 1<sup>er</sup> mai 2015 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 Départemental ou par l'ANAH, en fonction de la délégation de compétence en vigueur à la fin du FIG ou selon la réglementation générale.

#### **Article 8 - 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 FIG. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait en trois exemplaires originaux  
Le \_\_\_\_\_

Le Président de Conseil Départemental du Bas-  
Rhin,

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

Frédéric BIERRY

Frédéric BIERRY

Le Président de communauté de communes du  
Pays de Sarre-Union

Marc SENE