

LOGOS DES PARTENAIRES : Ville de Sélestat – CITIVIA – CD67 – PROCIVIS

OPAH-RU

OPAH RU & ORI SELESTAT

... 2016 à ... 2021

n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

La communauté de communes de Sélestat, représenté par Marcel BAUER, désigné ci-après « la CCS » agissant en qualité de Président,

Entre la Ville de Sélestat, maître d'ouvrage délégué de l'opération programmée, désignée ci-après « la Ville » et représentée par Marcel BAUER, agissant en qualité de Maire

L'État, représenté par M. le préfet du département du Bas-Rhin, Stéphane FRATACCI

Le Conseil Départemental du Bas-Rhin, représenté par Frédéric BIERRY, agissant en qualité de Président

CITIVIA - SPL, opérateur en charge du suivi animation de l'opération, et représentée par Stephan MUZIKA, agissant en qualité de Directeur Général

PROCIVIS Alsace, représenté par Jean Luc LIPS, agissant en qualité de Directeur Général

et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Frédéric Bierry, Président du Conseil départemental et délégataires des aides de l'ANAH, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH»

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la communauté de communes de Sélestat, le 17 décembre 2007 ;

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, signé par le Conseil Départemental, le 5 mai 2010 ;

Vu la convention de délégation de compétence du 01/06/2012 conclue entre le délégataire, Conseil Départemental du Bas-Rhin et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 01/06/2012 conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*)

Vu la délibération du Conseil Municipal de Sélestat, en date du 28 avril 2016, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin en date du 02 mai 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Sélestat, en date du 21 mars 2016 ; autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de 10 février 2016, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Sommaire

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
(cf. plan en annexe n° 1)	7
Chapitre II - Objectifs et enjeux de l'opération	8
Article 2 - Objectifs et enjeux	8
Chapitre III - Description du programme d'action.....	8
Article 3 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation	8
3.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	8
3.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	8
Article 4 - Champs d'intervention.....	9
4.1. Volet urbain.....	9
4.2. Volet foncier et immobilier	10
4.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	11
4.3.1 <i>Eléments de diagnostic</i>	11
4.4 Volet accompagnement social des ménages.....	11
4.4.1 Descriptif du dispositif	11
4.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	12
4.6 Volet Copropriété en difficulté.....	13
4.6.1 Descriptif du dispositif	13
4.7 Volet Autonomie dans l'Habitat	13
4.8 Les Changements D'Usage	14
4.9 Volet services, commerces et équipement de proximité	14
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires	15
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération.....	15
5.1. Financements de l'ANAH	15
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	16
5.3. Financements de la Ville de Sélestat, collectivité maître d'ouvrage	16
5.4. Financements du Conseil Départemental du Bas Rhin.....	17
5.5. Financements de Procivis Alsace	18
Chapitre VI - Pilotage, animation et évaluation.....	21
Article 6 - Conduite de l'opération.....	21
6.1. Pilotage de l'opération	21
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	21
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	22
Chapitre VI - Communication	24
Article 7 - Communication.....	24
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	25
Article 8 - Durée de la convention.....	25
Article 9 - Révision et/ou résiliation de la convention	25
Article 10 - Transmission de la convention.....	25
Annexes.....	27
.....	29

PREAMBULE

Le programme local de l'habitat de la Communauté de communes de Sélestat a identifié les principaux enjeux de l'habitat sur le bassin de vie :

- L'accompagnement du développement démographique à maîtriser dans les villages et à redynamiser sur certains pôles
- La maîtrise de la ressource foncière et des opérations d'habitat notamment par la résorption de la vacance et en limitant l'étalement urbain
- L'accompagnement de l'amélioration du parc ancien et la lutte contre la précarité énergétique
- L'accompagnement du vieillissement du territoire en permettant le maintien à domicile des personnes âgées autonomes.

Par ailleurs, dans le cadre d'une démarche volontaire de traitement de l'habitat existant du centre-ville, la Ville de Sélestat et la Communauté de Communes de Sélestat ont fait le constat, au fil de ces dernières années, d'une dégradation progressive du parc résidentiel privé qui s'accompagne d'un phénomène de paupérisation de ce quartier.

A l'issue des diverses démarches d'études, la ville de Sélestat a pu identifier les évolutions touchant à l'habitat privé du centre-ville et a pris conscience de la nécessité de traiter la question d'un renouveau sur ce secteur. Les éléments à prendre en considération sont donc la qualité du patrimoine privé, de son occupation, de la vacance, ceci en le situant au sein d'un environnement constitué d'espaces et d'équipements publics, d'activités tertiaires.

Dans le cadre d'une réflexion globale sur l'amélioration de l'habitat et au regard des dysfonctionnements établis sur le centre ancien, la communauté de communes et la Ville de Sélestat ont décidé de lancer sur le centre-ville de Sélestat une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH - RU) accompagnée d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles les plus dégradés.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et d'ORI, en cours de réalisation depuis juin 2015 par CITIVIA-SPL, a permis d'établir dans un premier temps un diagnostic global du parc privé sur l'ensemble du centre ancien de Sélestat.

Les conclusions du diagnostic confirment le constat fait initialement par l'enquête immeuble réalisée en 2013 et permettent de légitimer la mise en place de l'OPAH RU et de l'ORI.

La Ville de Sélestat souhaite inscrire l'OPAH-RU & l'ORI dans le cadre nouveau de son partenariat avec CITIVIA SPL, en confiant à cette dernière la mission de suivi animation.

La ville de Sélestat privilégie cette solution de mise en œuvre pour deux raisons :

- ❖ La Ville de Sélestat est désormais représentée au sein du Conseil d'Administration de CITIVIA SPL, ce qui lui permet, au vu des jurisprudences communautaires et du Conseil d'Etat, d'être actionnaire en capacité d'influencer directement les décisions de CITIVIA SPL de manière déterminante et donc d'exercer sur elle un contrôle analogue à celui qu'elle exercerait sur ses propres services, et maîtriser ainsi mieux la qualité de service rendu ;
- ❖ CITIVIA SPL est statutairement compétente pour mettre en œuvre cette mission de suivi animation de l'OPAH-RU & ORI. En effet, elle assure depuis plusieurs années une mission analogue dans le cadre des OPAH RU / ORI mulhousiennes.

Rappel : Conclusions -phase Diagnostic

Atouts du centre ancien

- Un patrimoine architectural et urbain d'exception
- Des commerçants volontaires et une dynamique associative
- Des copropriétés généralement bien entretenues
- Des investisseurs locaux présents
- Une démarche volontaire de la Ville pour améliorer son centre ancien
-

Faiblesses du centre ancien

- Une forte diminution de la population en centre-ville entre 2006 et 2011
- Une population aux revenus très modestes (revenu médian 14 181€ en centre ancien et une part importante d'allocataires au RSA socle)
- Une part importante de bâtis dégradés
- Un taux de vacance important
- Un fort taux d'inconfort thermique
- Un marché de l'immobilier fragile

Quelques enjeux du PLH :

- Assurer l'attractivité des centres urbains et notamment de la ville moyenne
- Limiter les spécialisations sociodémographiques et économiques
- Limiter l'étalement urbain et polariser le développement pour économiser les ressources foncières
- Orienter le développement de l'offre vers un habitat moins consommateur d'espace
- Maintenir une offre sociale publique importante et adaptée pour les ménages modestes
- Poursuivre l'amélioration du parc et lutter contre la précarité énergétique
- Prévoir une action spécifique à Sélestat pour lutter contre la paupérisation du centre
- Apporter des réponses aux ménages âgés en perte d'autonomie
- Apporter des solutions de logements aux jeunes en début de parcours résidentiel
- Limiter la périurbanisation à Sélestat

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

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La communauté de communes de Sélestat, la Ville de Sélestat, le Conseil Départemental du Bas-Rhin, l'Etat et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dénommée ci-après **OPAH-RU** intégrant un volet d'Opération de Restauration Immobilière dénommée ci-après **ORI**.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

(cf. plan en annexe n° 1)

Le périmètre d'action concerné est le centre ancien de Sélestat, dessiné par la ceinture de boulevards suivants :

- Boulevard Vauban,
- Boulevard du Maréchal Joffre,
- Boulevard du Maréchal Foch,
- Boulevard du Général Leclerc,
- Boulevard du Général Castelnau,
- Boulevard Thiers,
- Quai de l'Ill

La cartographie du périmètre est annexée à la présente convention.

Chapitre II - Objectifs et enjeux de l'opération

Article 2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de l'OPAH RU vise à requalifier le centre-ville dégradé de la Ville de Sélestat en travaillant à la fois sur les aspects qualitatifs de l'habitat et sur la mise en œuvre d'un projet global de redynamisation des espaces publics et commerciaux.

Les champs d'intervention de l'OPAH RU menée sur le centre-ville de Sélestat sont les suivants :

- Permettre la détection et le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé / Résorber l'habitat indigne
- Lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche globale des travaux de réhabilitation : économie d'énergie, d'eau, isolation thermique ...)
- Développer une offre qualitative de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite pour permettre le maintien à domicile,
- Développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, primo-accédant à revenu modeste...),
- Proposer des actions d'adaptation du bâti et son environnement dans une logique de développement durable,
- Mettre en valeur et respecter les éléments d'architecture

En parallèle de l'OPAH RU, une opération de restauration immobilière (ORI) sera menée comme outil coercitif.

Les champs d'intervention de l'ORI sont les suivants :

- Identifier les immeubles relevant de la procédure de restauration immobilière
- Animer les propriétaires d'immeubles sous Déclaration d'Utilité Publique afin qu'ils réalisent les travaux prescrits
- Evaluer les volumes d'immeubles susceptibles d'être acquis par un recyclage public
- Analyser le niveau du marché immobilier dans lequel devront s'inscrire les ventes à investisseur
- Etablir un bilan prévisionnel d'opération de restauration immobilière (pièce à produire lors de la mise en place de la procédure)

Chapitre III - Description du programme d'action

Article 3 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

3.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 641 logements, répartis comme suit :

- 89 logements de propriétaires occupants
- 202 logements locatifs de propriétaires bailleurs
- 350 logements au titre de l'Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine Architectural

3.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 271 logements, répartis comme suit :

- 69 logements de propriétaires occupants
- 202 logements locatifs de propriétaires bailleurs

Article 4 - Champs d'intervention

4.1. Volet urbain

Dans le cadre du Projet de Ville, la Ville de Sélestat a pour ambition de redynamiser son centre ancien.

Cette volonté se traduit par la requalification des espaces publics. Une première action a été engagée en 2013 par le réaménagement de la zone piétonne et une seconde en 2014 par la réalisation de la rue Marteau.

Les prochaines opérations visent à traiter l'entrée Nord et à aménager des voies au centre-ville (les rues de la Jauge, des Prêcheurs, des Tailleurs, Sainte Foy, Places d'Armes, Marché aux Vins, Place Gambetta, Sel, Grande Boucherie).

Ce programme d'investissement s'échelonne de 2016 à 2018, il sera en phase avec le projet de réhabilitation de la Bibliothèque Humaniste.

Faisant partie intégrante du projet de ville, au même titre que la requalification de l'espace public, la mise en valeur du patrimoine et la rénovation de l'habitat, le stationnement et les déplacements ont un impact sur le devenir du centre-ville.

Le réaménagement qualitatif de l'espace public a pour incidence majeure de redonner de la place aux piétons et d'apaiser les déplacements dans un environnement agréable. Pour ce faire, il est prévu la création de places de stationnement supplémentaires regroupées en frange du centre-ville.

Ces mesures visent à réduire la présence de la voiture sur les espaces publics, tout en maintenant un accès aux commerces et aux riverains.

4.1.1 Objectifs généraux

L'objectif de la municipalité est d'engager une véritable opération re-qualifiante pour le centre ancien, qui doit se développer autour de plusieurs axes :

- ⇒ Redonner une vocation résidentielle au centre-ville par :
 - ✓ La lutte contre l'habitat dégradé avec une action partenariale alliant incitation et coercition
 - ✓ La qualité et le confort des prestations résidentielles, indispensables à la revalorisation de l'habitat en centre-ville
 - ✓ La lutte contre la vacance
- ⇒ Viser la qualité du cadre de vie par :
 - ✓ Des interventions sur la qualité de l'espace public
 - ✓ Une organisation des déplacements rationalisés
- ⇒ Valoriser la cité historique par :
 - ✓ Une campagne de ravalement de façades ciblée
 - ✓ Une mise en valeur des bâtiments emblématiques (bibliothèque Humaniste)

4.1.2 Moyens d'actions

Le budget alloué à la requalification des espaces publics par la collectivité représente un montant de 2 200 K€ pour la période 2016-2018.

4.2. Volet foncier et immobilier

4.2.1 Eléments de diagnostic

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue la nécessité de compléter l'action incitative de l'OPAH RU par une action coercitive d'Opération de Restauration Immobilière dite ORI, visant à :

- définir les logements, immeubles, voire îlots nécessitant une intervention coercitive,
- définir sur chaque immeuble repéré les mesures de prescriptions particulières à l'immeuble,
- rendre obligatoires, sur ces immeubles les travaux ainsi définis par ces fiches de prescriptions,
- faire réaliser dans ces immeubles ces travaux d'habitabilité dans une logique globale de réhabilitation complète, durable et re-qualifiante,
- acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne peuvent pas ou ne souhaitent pas réaliser des travaux, pour les revendre à des investisseurs avec un cahier des charges et un calendrier de réalisations des travaux prescrits à respecter.

Cette action coercitive sera prioritairement mise en place sur :

- les immeubles très dégradés voire indignes appartenant à des propriétaires quel que soit le statut d'occupation

Cette action coercitive nécessite trois phases :

- une phase d'étude de repérage réalisée entre juin et octobre 2015
- une phase de calibrage de l'ORI à mettre en place
- une phase opérationnelle de réalisation

4.2.2 Objectifs et moyens d'action

Modalités prévisionnelles de mise en place susceptible d'être modifiées.

57 immeubles ont été ciblés dans le périmètre du centre ancien comme très dégradés.

Une convention tripartite entre la Ville de Sélestat, CITIVIA-SPL et l'EPFL sera mise en place pour permettre le portage et le recyclage des immeubles acquis :

- L'EPFL achètera les biens, conformément à des prix plafonds qui seront déterminés avec CITIVIA SPL pour chaque immeuble (selon l'état de dégradation).
- Le portage s'effectuera jusqu'au moment de la vente, que réalise CITIVIA SPL ; CITIVIA SPL acquiert l'immeuble à l'EPFL, qu'elle revendra avec son Permis de Construire à l'investisseur identifié.

Les dispositifs THIRORI (et RHI) constituent des actions complémentaires au traitement incitatif de l'habitat indigne dans le cadre des opérations de Renouvellement Urbain de centre-ville.

Ce dispositif sera mobilisé dans le cadre de la présente ORI. Il permettra la mobilisation de financement ANAH sur le déficit des opérations de recyclage.

4.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

4.3.1 Eléments de diagnostic

Le centre-ville dispose d'un nombre important de logements privés potentiellement indignes. Répartis de manière hétérogène, ils peuvent représenter plus de 10% des logements dans certains secteurs, notamment dans l'hyper-centre.

Le traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé constitue désormais l'une des priorités des politiques de l'habitat. Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents.

Dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Bas-Rhin (PDLAHPD), une convention a été signée entre la Caisse d'Allocations Familiales, l'Etat, le Conseil Départemental, l'Agence Régionale de Santé, l'Association d'Information pour le Logement, certaines communes (dont Sélestat), les associations de locataires, l'association des maires du Bas-Rhin, et la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg pour organiser les objectifs et les interventions du Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Insalubre ou Non Décent (DDELIND).

L'action du DDELIND vise à lutter contre le logement insalubre et non-décent en coordonnant l'intervention de différents partenaires.

4.3.2 Objectifs quantitatifs et qualitatifs

L'Opérateur de l'OPAH-RU devra s'inscrire dans cette démarche DDELIND par le biais de signalement et la visite de signalement qui pourront lui être transmis par le chef de projet. La mise en place d'un Comité de Traitement de l'Habitat Indigne sur la Ville de Sélestat sera étudiée. Cette instance locale aura pour objet de mobiliser les acteurs afin d'améliorer le repérage ; centraliser l'information et la rendre accessible à tous les intervenants ; analyser les situations ; décider d'une stratégie à appliquer, suivre et conclure les procédures. Cette instance permettra un suivi plus spécifique au contexte local.

Les objectifs sont de 114 logements en PB et 50 logements en PO qui généreront en totalité un montant de travaux de **8 683 328 €** (le montant de travaux par logement a été calculé sur la base de la liste des dossiers ANAH engagés entre 2005-2015 sur Sélestat).

4.4 Volet accompagnement social des ménages

4.4.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de constater la concentration d'une population plus fragile au centre-ville de Sélestat, qui se retranscrit par une part d'allocataires plus importante.

En 2013, 1 093 allocataires sont bénéficiaires d'une aide au logement, couvrant une population de 3 575 personnes sur la commune de Sélestat ; dont 31% habitent le centre-ville. Ceci s'explique par la présence plus forte de jeunes ménages, ayant des enfants ou des personnes vivant seules et bénéficiant de l'aide au logement en parc privé.

Cette population peut être identifiée comme pouvant nécessiter un accompagnement spécialisé.

4.4.2 L'accompagnement en OPAH RU

CITIVIA SPL assurera un accompagnement social des ménages en difficulté rencontrés, qu'ils soient propriétaires ou locataires. A ce titre, sera assurée une mission de veille et d'aiguillage permettant aux ménages d'être orientés vers les structures ad hoc (centres d'action sociale, travailleurs sociaux de secteur, etc.) avec lesquelles un travail en étroite collaboration sera mené.

En cas de nécessité le relogement sera effectué par le service social de la Ville de Sélestat avec l'appui de l'équipe animation OPAH RU.

4.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

4.5.1. Eléments de diagnostic

66% des logements de Sélestat ont été construits avant la première réglementation thermique (PLH) et 91,3% du parc centre ancien a été construit avant 1950.

La lutte contre la précarité énergétique apparaît comme un besoin essentiel dans le secteur d'étude. Les ménages ont des exigences de plus en plus accrues concernant les prestations des logements, notamment la performance énergétique qui devient un élément déterminant dans le choix de leur future habitation. Ainsi pour attirer de nouvelles populations en centre ancien, les logements devront être attractifs et assurer un gain énergétique significatif.

4.5.2 Descriptif du dispositif

L'opérateur CITIVIA SPL animera et mettra en œuvre le volet lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du périmètre de l'OPAH avec la mobilisation du programme « Habiter Mieux », en complément d'autres aides publiques ou privées. A ce titre il assurera en lien avec les partenaires :

- Un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires occupants très modestes à réaliser des travaux d'économie d'énergie en mobilisant les aides « Habiter Mieux »
- Un accompagnement technique et financier pour les propriétaires bailleurs pour lesquels la mobilisation d'une aide énergétique peut valoriser l'investissement locatif et permettre d'avoir des travaux de qualité.

L'équipe d'animation d'OPAH RU comprendra une personne en charge de réaliser gratuitement les diagnostics de performances énergétiques pour les propriétaires occupants à revenus très modestes.

La plateforme de l'efficacité énergétique (SPEE) permet la sensibilisation des propriétaires et des professionnels aux actions liées aux économies d'énergie par des réhabilitations de type BBC, l'équipe d'animation d'OPAH-RU veillera à travailler en étroite collaboration avec cette instance.

Cette animation se fera en lien avec l'action menée par le CCAS, le Conseil Département et EDF et intitulée « DEMARCHES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES VERS UNE RESPONSABILISATION DE SA FACTURE ENERGETIQUE ». A ce titre, les ménages pourront être orientés du CCAS vers CITIVIA et de CITIVIA vers le CCAS.

CITIVIA en lien avec le CCAS et les associations locales spécialisées dans le domaine du logement (CLCV,...) assurera le repérage et le suivi des ménages « précarisés énergétiquement ».

4.5.3 Objectifs

40 logements en PB et 19 logements en PO Très Modeste qui généreront en totalité un montant de travaux de **1 867 764 €** (le montant de travaux par logement a été calculé sur la base de la liste des dossiers ANAH engagés entre 2005-2015 sur Sélestat).

4.6 Volet Copropriété en difficulté

87% des immeubles collectifs de Sélestat sont situés dans le centre ancien, il s'agit en grande partie de petits collectifs comprenant entre deux et quatre logements.

L'« outil d'aide au repérage des copropriétés fragilisées » mis en place par l'ANAH n'a pas permis d'identifier dans le secteur du centre ancien de Sélestat des copropriétés classées D ; c'est-à-dire celles qui cumuleraient des difficultés techniques, sociales et financières.

Lors de l'enquête terrain, il a été également constaté que des copropriétés situées sur le périmètre du centre ancien ne présentaient pas de dysfonctionnement nécessitant une opération particulière, qu'il s'agisse de l'état du bâti ou de la gestion.

4.6.1 Descriptif du dispositif

Au regard du constat établi lors de la phase diagnostic de l'étude pré-opérationnelle, la mise en place d'un volet « copropriétés fragilisées » n'est pas envisagée. Le dispositif incitatif de l'OPAH-RU peut être suffisant sans besoin d'inclure un traitement spécifique.

Cependant, les cas de copropriétés fragilisées rencontrées en cours d'opération devront être signalés en Comité de Pilotage (COFIL).

Le département lancera un Programme de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés (POPAC) courant 1^{er} semestre 2016. Ce dispositif a pour objectif d'intervenir suffisamment en amont auprès des copropriétés qui le nécessitent par des actions, comme :

- La mise en place d'actions pédagogiques relatives au fonctionnement d'une copropriété.
- Formations des copropriétaires et des conseillers syndicaux

4.7 Volet Autonomie dans l'Habitat

Pour mémoire, le PIG Adapt'Logis 67 a été mis en place suite à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui réaffirme le rôle fédérateur, dans ce domaine, du Conseil Départemental. Celui-ci concerne la prescription et le financement des travaux relevant de l'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie, mais inclue également les aides techniques et l'aménagement du véhicule pour répondre globalement à toutes les difficultés rencontrées par les personnes.

Il s'articule avec un guichet unique pour les aides relatives à la compensation du handicap et/ou de la perte d'autonomie. Ce guichet, confiée à la MDPH, aujourd'hui la MDA, centralise et traite toutes les demandes des usagers relatives aux aides techniques, à l'aménagement du véhicule et à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Aussi, le repérage des situations individuelles et le montage administratif des dossiers d'adaptation sur l'OPAH RU de la Ville de Sélestat sera assuré par CITIVIA SPL, opérateur de l'OPAH-RU. Ce processus ne comprendra pas les préconisations d'un ergothérapeute, le plan de compensation, le plan de financement, la recherche de devis et le dépôt du dossier à la MDPH qui sera traité dans le cadre du PIG Adapt'logis 67.

Objectifs :

29 dossiers de propriétaires occupants qui généreront en totalité un montant de travaux de **231 826 €**

4.8 Les Changements D'Usage

Quelques opportunités de transformation d'usage par des investisseurs privés existent sur le périmètre de l'OPAH :

- 5 porte de Brisach
- 3a porte de Brisach
- 2b impasse de l'enfer
- 4 impasse des Lilas
- 6 rue Oberkirch
- 7 rue de l'Or

La réhabilitation de ces immeubles avec la mobilisation des aides de l'OPAH RU s'avère nécessaire pour augmenter et diversifier l'offre au sein du parc de logements.

De tels projets de réhabilitation, menés dans la limite des enveloppes disponibles et selon la mobilisation d'investisseurs locaux, contribueront à améliorer l'image de la ville-centre et à renforcer son attractivité résidentielle, notamment auprès des jeunes ménages.

Ces projets seront présentés pour avis préalable à la CLAH.

4.9 Volet services, commerces et équipement de proximité

Le centre historique de Sélestat est un pôle économique important. Il regroupe 298 activités (125 commerces, 91 services, 57 établissements de restauration, 17 locaux vacants). Le taux de vacance reste faible pour une ville moyenne (environ 6 %).

Les aménagements des espaces publics (prévus sur la période 2016-2018) permettront une meilleure prise en compte des cheminements piétons (suppression de places de stationnement dans certaines rues / création de zone de rencontre,...) et contribueront à l'attractivité des commerces/services du centre.

Par ailleurs, la Ville de Sélestat va renforcer la capacité de stationnement en périphérie. Au global, l'offre en stationnement va augmenter de 110 emplacements.

De plus, des réflexions sont en cours avec les commerçants afin de renforcer l'animation du centre.

Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du Règlement Général de l'Agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions du Conseil Départemental du Bas-Rhin, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

PROJET

5.1.2 Montants prévisionnels

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
dont aides aux travaux PO et PB	464 236 €	851 099 €	851 099 €	851 099 €	851 099 €	3 868 630 €
dont aides à l'Autonomie	10 744 €	19 697 €	19 697 €	19 697 €	19 697 €	89 533 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	64 500 €	62 125 €	62 125 €	62 125 €	62 125 €	313 000 €
dont aides à l'ingénierie part variable	12 916 €	23 680 €	24 306 €	24 306 €	24 306 €	109 515 €

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

5.2.2 Montants prévisionnels

	Année 1 (2016)	Année 2 (2017)	Année 3 (2018)	Total 1 ^{ère} phase (2016-2018)
Aide de solidarité écologique (ASE)	54 250 €	99 458 €	103 058 €	256 766 €

5.3. Financements de la Ville de Sélestat, collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

A. Participation de la Ville :

⇒ Mise en valeur du patrimoine :

En complément des aides attribuées dans le cadre de l'OPAH RU, la Ville de Sélestat affiche la volonté de mettre en place une Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine Architectural (AMVPA). A cet effet, elle définira un cahier des charges intégrant les éléments suivants :

- Travaux de façade : ravalement, toiture, portes d'entrées, etc.
- Type de matériaux : peinture minérale, utilisation d'éco matériaux, local vélo, local poubelle,...
- Commerce : enseignes, devantures, vitrines

Ce document permettra aux entreprises et aux propriétaires une bonne compréhension des prescriptions.

Une coordination entre les services techniques de la collectivité et l'équipe d'animation OPAH RU est essentielle. L'équipe de terrain redirigera les propriétaires souhaitant effectuer des travaux sur les extérieurs vers le conseiller technique de la Ville, qui les conseillera et les accompagnera dans le montage des dossiers de demande de subvention.

Objectif de 350 logements sur la durée de l'opération est inscrit avec une enveloppe financière de 1 309 794 €.

⇒ Dispositif « PO 25% » :

La mise en place du dispositif d'aide de 25% par la collectivité, permet d'encourager les propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH dans la réhabilitation de leur logement. Ainsi une aide de 25% sur un plafond de travaux de 10 000 € HT sera accordée par la ville de Sélestat aux ménages dont les ressources sont inférieures à 120 % du plafond Modeste).

Objectif de 20 logements sur la durée de l'opération est inscrit avec une enveloppe financière de 50 000 €.

⇒ Aide en complément ANAH/CD67 :

La ville de Sélestat abondera en complément les aides de l'ANAH/CD67 à hauteur de :

- Propriétaires occupants (dossier Précarité énergétique) : 5% sur la cible très modeste
- Propriétaires occupants (dossiers LHI/TD) : 5% sur la cible modeste et 10 % sur la cible très modeste
- Propriétaires occupants (autonomie) : 5% sur la cible modeste
- Propriétaires bailleurs : 5% sur les cibles Loyer Social, intermédiaire et très social

Objectif de 281 logements sur la durée de l'opération est inscrit avec une enveloppe financière de 640 206 €.

B. Participation de la Ville :

La ville de Sélestat participera au suivi animation du dispositif à hauteur de 313 000 €.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville de Sélestat maître d'ouvrage déléguée de l'opération (hors dispositif Mise en Valeur du Patrimoine et PO 25%) est de 640 206 €.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Enveloppes prévisionnelles (complément ANAH/CD67)	76 825 €	140 845 €	140 845 €	140 845 €	140 845 €

5.4. Financements du Conseil Départemental du Bas Rhin

5.4.1 Règles d'application

Conditions d'éligibilité de l'aide départementale : le Conseil Départementale du Bas-Rhin intervient sur les cibles suivantes :

a. *La lutte contre l'habitat indigne*

L'objectif est de faciliter la réalisation de travaux lourds pour la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés, ou moyennement dégradés et pour la sécurité et la salubrité de l'habitat pour les cibles suivantes :

- **Propriétaires bailleurs :**
 - ⇒ Pas de Déplafonnement du plafond de l'ANAH
 - ⇒ Prime de 2000€/logement pour le Loyer Très Social

Une participation du Conseil Départemental du Bas-Rhin sur ses fonds sera mobilisable dans les conditions d'éligibilité suivantes :

- Propriétaires occupants : 15% sur la cible modeste et très modeste
- Propriétaires bailleurs : 5% sur les cibles Loyer Social et très social

Ces conditions d'éligibilité seront susceptibles d'évoluer en fonction de l'inscription des autorisations de programmes inscrites au Budget de la Collectivité.

b. *La lutte contre la précarité énergétique*

- Propriétaires occupants : 5% sur la cible très modeste
- Propriétaires bailleurs : 5% sur les cibles Loyer Social et très social

L'objectif est de faciliter la réalisation de travaux favorisant les économies d'énergie pour les logements des propriétaires bailleurs et occupants modestes et très modestes.

Ces taux seront majorés en cas de participation financière d'une autre collectivité sur les travaux d'amélioration de l'habitat. En effet, en cas d'aide d'une commune ou d'une intercommunalité, le Département met en place une aide égale à la moitié de l'aide mise en place par la collectivité. Une limite à cette majoration est posée correspondant à une majoration maximale de +10% de l'aide existante ou de 1 000 € pour les primes.

c. *L'autonomie*

- Propriétaires occupants : 15% sur la cible modeste, 30% pour la cible très modeste
- Propriétaires occupants (plafond CD67) : 15 %

5.4.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le CD67 à l'opération est de 829 919 €, selon l'échéancier suivant : 829 919 €

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Enveloppes prévisionnelles (Fonds propres CD67)	99 590 €	182 582 €	182 582 €	182 582 €	182 582 €

5.5. Financements de Procivis Alsace

Les Missions Sociales PROCIVIS

Les Missions Sociales de PROCIVIS ALSACE traitent des dossiers complexes qui ne trouvent pas de solutions sans une intervention spécifique. Elles s'exercent principalement en faveur des propriétaires occupants à revenus très modestes et modestes qui rencontrent de grandes difficultés pour conduire et mener à bien la constitution de leur dossier de financement. Leur situation personnelle, la complexité des dossiers à remplir, pour des personnes souvent âgées, seules et démunies et leurs conditions de logement rendent difficiles la réalisation de leur projet.

De nombreux projets ne peuvent totalement aboutir, malgré les subventions de l'Etat car ces dernières sont versées après l'achèvement des travaux d'adaptabilité, de réhabilitation des logements. Les personnes à revenus modestes ne pouvant avancer les frais normalement couverts par les subventions, et les entreprises étant réticentes à effectuer les travaux en percevant le règlement de leurs factures plusieurs mois après, de nombreux projets ne peuvent voir le jour.

PROCIVIS Alsace accompagne des actions définies en finançant, par des avances sans intérêts et sans frais, le coût des travaux pris en charge par les aides octroyées sur crédits délégués des partenaires (l'ANAH, le CD67, la MDPH et la Ville de Sélestat).

Ce dispositif permet aux propriétaires occupants modestes et très modestes de ne pas avancer le montant total des subventions engagées et de ne régler que sa quote-part aux entreprises suivant un plan de financement spécifique.

Caractéristiques du préfinancement :

- Débloquages des fonds : ils s'effectuent à l'initiative de PROCIVIS Alsace au fur et à mesure des décisions d'octroi des subventions et des paiements des entreprises par l'opérateur en charge du montage des dossiers de subventions publiques.
- Les versements se font dans la limite des subventions accordées et par tranche maximale de 30 000 €, étant précisé que le versement suivant ne pourra intervenir que si les $\frac{3}{4}$ du versement précédent ont été reversés pour le compte des propriétaires occupants.
- Un compte bancaire destiné à recevoir uniquement les fonds avancés par PROCIVIS Alsace est ouvert par l'opérateur afin d'affecter ces fonds aux paiements des entreprises.
- Les préfinancements sont effectués directement au profit des entreprises. Les paiements se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux dès que les subventions publiques ont été notifiées au bénéficiaire, étant précisé que le propriétaire devra d'abord débloquer les autres financements dont il bénéficie (apport personnel, prêts, aides privées).
- Les préfinancements correspondent à 90 % du montant des subventions accordées par les partenaires. Les 10 % restant sont versés au propriétaire à la fin des travaux et quand PROCIVIS aura reçu l'ensemble des subventions.
- A compter de la notification des subventions le propriétaire devra démarrer les travaux dans un délai maximum de 2 mois et les réaliser sur une durée n'excédant pas 12 mois, sous peine de caducité du présent mandat.
- Lorsque les travaux sont terminés, l'opérateur contrôle la conformité des travaux et dépose les dossiers de paiements des subventions auprès des différents financeurs.
- Les partenaires versent directement à PROCIVIS Alsace les subventions avancées.

A terme, le montant des subventions individuelles reversées à PROCIVIS Alsace par les collectivités et autres financeurs sera égal au montant des fonds débloqués à titre d'avance.

Engagement du bénéficiaire :

- En contrepartie de l'engagement de financement de PROCIVIS Alsace, le bénéficiaire de l'avance « Missions Sociales » donnera mandat à PROCIVIS Alsace pour la perception des fonds provenant des aides et/ou subventions, pour son compte, afin de solder l'avance. Ce mandat ne pourra être donné que lorsque les subventions publiques auront été notifiées au bénéficiaire.

PROJET

Chapitre VI - Pilotage, animation et évaluation

Article 6 - Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes de Sélestat délègue le pilotage de l'opération à la Ville de Sélestat. Elle s'assure de la cohérence de l'opération par rapport aux autres volets de la politique habitat pour lesquels elle est compétente.

6.1.2 Mission du maître d'ouvrage délégué

La Ville de Sélestat assure le pilotage de l'opération. Elle veille au respect des engagements de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation de l'opération.

6.1.3 Instances de pilotage

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au minimum une fois par an. Il est composé de l'ensemble des partenaires du programme. Il pourra être étendu à d'autres personnes, publiques ou privé, en fonction des partenariats établis. Il est présidé par la Ville de Sélestat.

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira autant que de besoin. Il est présidé par la Ville de Sélestat et réunit :

- La Ville de Sélestat
- L'équipe de suivi-animation
- Un représentant du Département du Bas-Rhin
- Un représentant des services de l'Etat
- Un représentant de la communauté de communes
- Un représentant de Procivis Alsace

Des **commissions de suivi spécifiques**, pourront se réunir mensuellement (Comité de Traitement de l'Habitat Indigne, commission foncière ...)

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1 Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'opération est assuré par CITIVIA SPL. Au total 1.55 ETP seront affectés au suivi et à la mise en œuvre du programme :

- Un Directeur (0.15 ETP)
- Un Chef de Projet (0.7 ETP)
- Une assistante (0.7 ETP)

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

CITIVIA SPL qui assure la mission de suivi-animation du programme aura en charge l'ensemble des actions ci-dessous détaillées :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et d'outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique, aide à la recherche de devis
- Aide au montage du dossier de demande de subvention et de paiement
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- Réalisation des diagnostics énergétiques pour le compte de propriétaires occupants.

La maîtrise d'œuvre ne fera pas partie des missions de suivi-animation.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Par ailleurs dans le cadre du volet foncier et immobilier de l'OPAH RU (ORI), CITIVIA SPL mettra en œuvre et animera les DUP de travaux. Elle contractualisera avec l'ANAH pour mettre en œuvre des opérations de THIRORI et/ou de RHI.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Le 1^{er} comité de pilotage de l'OPAH définira les indicateurs pour chaque volet de la présente convention.

6.3.2 Bilans et évaluation finale

CITIVIA SPL aura en charge d'établir un bilan annuel et un bilan final de l'opération qui seront présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ces différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI - Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence Nationale de l'Habitat et du Département du Bas-Rhin sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro Indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire de l'ANAH, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter du... 2016 jusqu'au ...2021.

Article 9 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en 5 exemplaires à Sélestat, le

Ville de Sélestat

Le Maire
Marcel BAUER

Communauté de communes de Sélestat

Le Vice-Président Habitat
Jacques MEYER

L'Etat

Le Préfet du Bas-Rhin
Stéphane FRATTACCI

Conseil Départemental du Bas-Rhin

Le Président
Frédéric BIERRY

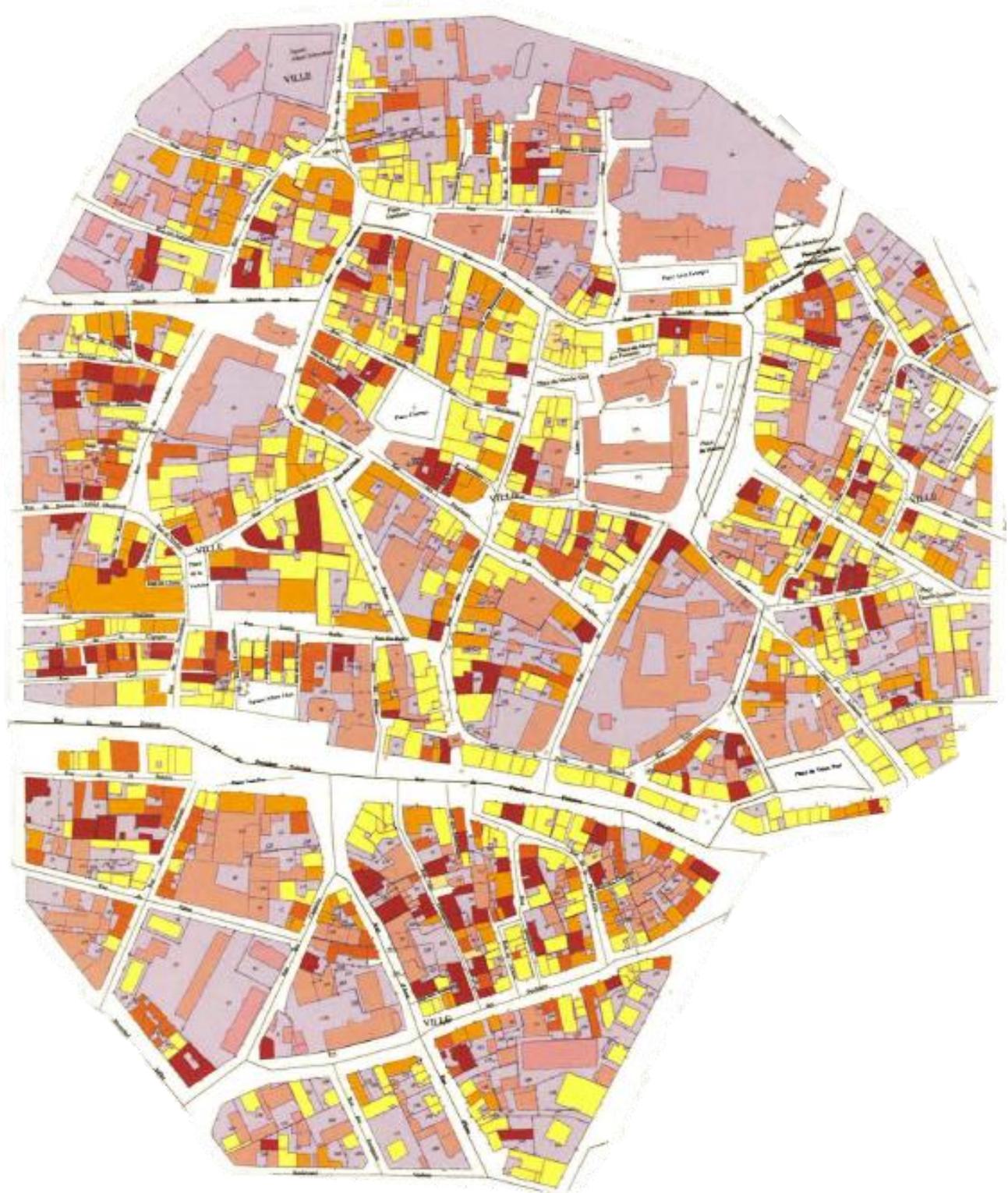
CITIVIA SPL	PROCIVIS
Le Directeur Général Stephan MUZIKA	Le Directeur Général Jean-Luc LIPS

Annexes

- Annexe 1 Périmètre de l'opération
- Annexe 2 Projet maquette financière OPAH RU

PROJET

Annexe 1



Annexe 2



PROJET MAQUETTE FINANCIERE (au 09/03/16)

			Nbre de logs		Montant estimatif des travaux	ANAH droit commun Classe	Subvention ANAH	Descriptif Primes ANAH	Subvention PRIME ANAH ASE	Marge délégataire CD67 Majoration plafond	Marge délégataire CD67 Réservation logement publics prioritaire		Conseil Départemental Aides volontaristes	Ville de Sélestat	Enveloppe Ville "Droit commun" Classe	Taux de subvention global après interven	total	
PB ANAH			202	202	202	8 483 376 €	2 513 257 €		323 200 €		20 000 €			392 114 €	424 169 €		3 672 740 €	
PB LHI - TD	Loyer Intermédiaire	162	104	40	5 551 728 €	30%	640 584 €	1600€/logt si gain 35%	64 000 €	déplaf maxi 20% plafond ANAH			0%	- €	5%	106 764 €	35%	811 348 €
	Loyer social			60		35%	1 121 022 €		96 000 €			7,5%	240 219 €	5%	160 146 €	48%	1 617 387 €	
	Loyer très social			4		35%	74 735 €		6 400 €			7,5%	16 015 €	5%	10 676 €	48%	115 826 €	
PB MD	Loyer Intermédiaire	162	58	21	1 390 608 €	20%	100 699 €	1600€/logt si gain 35%	33 600 €	2000€/logt			0%	- €	5%	25 175 €	25%	159 474 €
	Loyer social			31		25%	185 814 €		49 600 €			7,5%	55 744 €	5%	37 163 €	38%	328 321 €	
	Loyer très social			6		25%	35 964 €		9 600 €			7,5%	10 789 €	5%	7 193 €	38%	75 546 €	
PB FART	Loyer Intermédiaire	40	40	16	1 541 040 €	20%	123 283 €	1600€/logt si gain 35%	25 600 €	2000€/logt			0%	- €	5%	30 821 €	25%	179 704 €
	Loyer social			24		25%	231 156 €		38 400 €			7,5%	69 347 €	5%	46 231 €	38%	385 134 €	
	Loyer très social			0		25%	- €		- €			7,5%	- €	5%	- €	38%	- €	
PO ANAH			98	98	3 690 150 €	1 444 906 €		139 682 €					437 805 €	216 037 €		2 238 429 €		
PO FART	PO Modestes	19		0	326 724 €													
	PO très Modestes		19	35%		114 353 €	2000€/logt gain 25%	38 000 €		5%	16 336 €	5%	16 336 €	45%	185 026 €			
PO LHI - TD	PO Modestes	50		21	3 131 600 €	50%	525 000 €	1600€/logt gain 25%	33 600 €				15%	157 500 €	5%	52 500 €	70%	768 600 €
	PO Très Modestes		29	50%		716 019 €	2000€/logt gain 25%	57 282 €		15%	214 806 €	10%	143 204 €	75%	1 131 311 €			
PO - Autonomie	PO Plafond CD67	29		7	231 826 €								15%	Subvention plafonnée à 1350€		8 394 €	15%	8 394 €
	PO Modestes		10	40%		31 976 €	1600€/logement si gain 25%	4 800 €		15%	Subvention plafonnée à 1350€	5%	3 997 €	60%	52 764 €			
	PO Très Modestes		12	60%		57 557 €	2000€/logement si gain 25%	6 000 €		30%	Subvention plafonnée à 3600€		28 778 €	90%	92 335 €			
TOTAL ANAH			300	300		3 958 163 €		462 882 €			20 000 €		829 919 €	640 206 €		5 911 169 €		
PO 25% Ville	120% POTM		20	20	400 000 €									25%	50 000 €		50 000 €	
Aide pour la mise en valeur			350	350	2 240 000 €										1 309 794 €		1 309 794 €	
TOTAL GENERAL			670	670	14 813 526 €		3 958 163 €		462 882 €		20 000 €		829 919 €	2 000 000 €		7 270 963 €		
TOTAL PAR PARTENAIRES				670	14 813 526 €				4 441 044 €				829 919 €	2 000 000 €		7 270 963 €		
TOTAL ANNUEL				134	2 962 705 €				888 209 €				165 984 €	400 000 €		7 270 963 €		