



PROJET DE CONVENTION

OPAH RU MULTISITE Communauté de Communes de la Région de Guebwiller

2021-2026

068 PRO 030

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

GUEBWILLER, le

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Marcello ROTOLO, agissant en qualité de Président, dénommée ci-après « CCRG »

La ville de Guebwiller, représentée par Monsieur Francis KLEITZ, agissant en qualité de Maire,

La ville d'Issenheim, représentée par Monsieur Marc JUNG, agissant en qualité de Maire,

La ville de Soultz, représentée par Monsieur Marcello ROTOLO, agissant en qualité de Maire,

La ville de Buhl, représentée par Monsieur Yves COQUELLE, agissant en qualité de Maire,

La Région Grand Est, représentée par, agissant en qualité de Président,

La Collectivité Européenne d'Alsace, représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en qualité de Président,

PROCIVIS Alsace, représenté par Monsieur Christophe GLOCK, agissant en qualité de Directeur Général,

La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin, représentée par Monsieur Jean Jacques PION, agissant en qualité de Directeur et dénommée ci-après « CAF68 »

Le groupe Action Logement Services, représenté par Madame Caroline MACÉ, agissant en qualité de Directrice Régionale Grand Est et dénommé ci-après « Action Logement »

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin, représentée par Monsieur Pierre BIHL, agissant en qualité de Président et dénommée ci-après « ADIL 68 »

La Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Patrick FRANCOIS, agissant en qualité de Directeur ci-après « CDC »

et l'Agence Nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Louis LAUGIER, délégué local de l'ANAH dans le Haut-Rhin, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation et désignée ci-après « ANAH »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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 la circulaire du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits de l'ANAH,

Vu la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire du 2 février 2021 conclue entre l'Etat, la CCRG, les communes du pôle urbain, et l'ensemble des partenaires institutionnels

Vu la délibération du Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, en date du jj mm aaaa, autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention

Vu la délibération de la ville de Guebwiller, en date du jj mois 2020 autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la ville d'Issenheim, en date du jj mois 2020 autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la ville de Soultz, en date du jj mois 2020 autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la ville de Buhl, en date du jj mois 2020 autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu l'avis du Préfet de Région du ..., validant le projet de convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 28 mai 2021 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu la délibération n° XXXX de la Région Grand Est en date du jj mm aaaa, approuvant la participation de la Région à l'OPAH-RU Multisite de la Communauté de de Communes de la Région de Guebwiller,

Vu la délibération de la commission permanente de la Collectivité Européenne d'Alsace en date du jj mm aaaa, approuvant la participation départementale à l'OPAH-RU MULTISITE de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et la signature de la présente convention

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 :

Table des matières

Préambule	5
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
Chapitre II - Enjeux de l'opération.	8
Article.2 - Enjeux	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	8
Article.3 - Volets d'actions	8
3.1 Volet urbain	8
3.2 Volet foncier	24
3.3 Eradiquer l'habitat indigne	25
3.4 Accompagner les copropriétés en difficulté	27
3.5 Proposer un habitat performant	29
3.6 Proposer des travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	30
3.7 Volet social	32
3.8 Réduire la vacance	32
3.9 Volet patrimoine et environnemental	34
3.10 Volet économique et développement territorial	35
Article.4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation et d'adaptation	Erreur ! Signet non défini.
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	36
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH	36
Chapitre III - Financements de l'opération et engagements complémentaires.	38
Article.5 - Financements des partenaires de l'opération	38
5.1 Financements de l'ANAH	38
5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	39
5.3 Financements des villes du Pôle Urbain	39
5.4 Financements de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	41
5.5 Financements du Conseil Départemental du Haut-Rhin	43
5.6 Financements de la Région Grand Est	44
5.7 Financements CLIMAXION	44
Article.6 - Engagements complémentaires	45
6.1 Action Logement Services	45
6.2 L'ADIL 68	45
6.3 La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin	46
6.4 La Banque des Territoires	47
6.5 PROCIVIS Alsace	47
6.6 Le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE)	48
Chapitre IV - Pilotage, animation et évaluation.	50
Article.7 - Conduite de l'opération	50
7.1 Pilotage de l'opération	50
7.2 Suivi-animation de l'opération	51
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées	52
Chapitre V - Communication.	54
Article.8 - Communication	54
Chapitre VI - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	56
Article.9 - Durée de la convention	56
Article.10 - Révision et/ou résiliation de la convention	57
Article.11 - Transmission de la convention	Erreur ! Signet non défini.
Annexes .	58

Préambule

Depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) exerce la compétence « Politique du logement et cadre de vie », comportant les items suivants :

- Etudes, réflexions et actions visant à la résorption des logements vacants
- Politique du logement social d'intérêt communautaire : PLH et d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) d'intérêt communautaire
- Action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées : étude et définition des besoins de logements.

Dans le cadre de cette compétence, la CCRG mène actuellement l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH). Les phases « Réalisation du document d'Orientations et du plan d'Actions » sont en cours de traitement. En conclusion de la première phase du programme, les ambitions du PLH sont claires :

- Donner les conditions d'une nouvelle dynamique territoriale sur toutes les composantes de la CCRG en favorisant l'installation de nouveaux ménages.
- Permettre l'intensification de la production de logements sur le territoire en s'assurant de leur qualité, de leur durabilité et de leur caractère abordable pour continuer de loger les actifs.
- Prévenir la déqualification d'une partie du parc ou de secteurs urbains en faisant du réinvestissement du parc, un axe programmatique fondamental, accompagner la politique d'aménagement de l'espace et de préservation de la ressource foncière qui sera déclinée dans le PLUI.

La CCRG est également cosignataire de la convention-cadre du Programme « Action Cœur de Ville » auquel la Ville de Guebwiller est éligible. Ce programme s'articule autour de cinq axes, dont un concerne l'habitat, à savoir « De la réhabilitation à la restructuration - vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ».

La loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a créé un outil juridique créateur de droits et d'accompagnement renforcé à destination des collectivités locales, l'Opération de revitalisation de Territoire. Cet outil permet la mise en œuvre d'un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, visant prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Elle s'appuie sur des actions relevant de différents axes stratégiques :

- Développer une offre attractive de l'habitat,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine,
- Développer l'accès aux équipements et services publics

Elle permet également de faciliter la réhabilitation de l'habitat par le biais du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif privé en faveur de la rénovation des logements dit « dispositif Denormandie » et des financements de l'ANAH pour les acteurs institutionnels en cas de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) ou du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

Ainsi, afin de bénéficier des effets juridiques de l'ORT, la convention cadre Action Cœur de Ville a été transformée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multi partenariale, le 2 février 2021.

Lors de la phase d'initialisation, des diagnostics réalisés (étude pré-opérationnelle OPAH-RU et étude sur la redynamisation commerciale) ont confirmé des points de fragilité au niveau des polarités du territoire de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. C'est pourquoi, il a été souhaité de ne pas limiter l'opération de revitalisation à la seule ville centre mais d'associer les polarités structurantes que sont : Soultz, Issenheim et Buhl. Ces quatre communes forment **le pôle urbain** qui rayonne sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes et au sein duquel la Ville de Guebwiller assure le rôle de ville moyenne. Ce pôle regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, de commerces et de services sur le territoire. C'est donc bien le maillage des centralités et leur complémentarité qui permettront de consolider l'attractivité durable du territoire. Ainsi, la Convention ORT concernera automatiquement la Ville de Guebwiller bénéficiant du dispositif « Action Cœur de Ville » et intégrera, dans le cadre d'un développement stratégique cohérent du territoire, les trois autres communes faisant partie du pôle urbain majeur de l'EPCI, soit Buhl, Issenheim et Soultz.

A partir de périmètres pré-identifiés dans la convention ORT, l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU a conduit à la définition de secteurs d'intervention par commune sur le pôle urbain (Guebwiller, Issenheim, Soultz et Buhl).

Les problématiques prégnantes suivantes ont été identifiées :

- Une évolution démographique négative,
- Un marché de l'immobilier tourné essentiellement vers l'ancien avec un volume de vente concentré sur Guebwiller et Soultz,
- Un parc privé ancien, présentant des dégradations importantes
- Une vacance du parc localisée dans les centres
- Une méconnaissance des situations du parc des copropriétés
- La présence de copropriétés fragiles nécessitant une investigation complémentaire

Les enjeux pour le territoire sont clairs :

- Un parc privé de qualité et adapté favorisant l'attractivité du territoire
- La réduction des consommations énergétiques pour un pouvoir d'achat accru des ménages
- La mobilisation du parc vacant dans une logique de développement du territoire et de la maîtrise de la consommation foncière
- Une meilleure connaissance des copropriétés

Des pistes d'actions ont été définies afin de répondre à ces enjeux et aux ambitions du Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration :

- Lutter contre les situations de mal logement et d'habitat dégradé
- Investiguer les copropriétés (prévention) et accompagner celles présentant des fragilités (accompagnement)
- Reconquérir le parc vacant
- Lutter contre la précarité énergétique
- La mise en valeur du patrimoine ancien comme moteur de l'attractivité du territoire

OPAH-RU Multisites

Le principe d'une OPAH-RU Multisite est proposé afin de répondre à ces enjeux sur les périmètres identifiés. Des sous-secteurs stratégiques ont également été repérés sur lesquels il conviendra d'agir fortement dès le démarrage du dispositif opérationnel.

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 CCRG et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain dénommé OPAH-RU MULTISITE

La CCRG a désigné son opérateur pour la réalisation du suivi animation de l'opération.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Les centres des communes de Guebwiller, Issenheim, Soultz et Buhl, pôle urbain de la CCRG représentent les périmètres d'intervention de l'opération (voir périmètres en annexe)

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Traitement de l'habitat indigne et très dégradé
- Amélioration de la performance énergétique du parc
- Traitement de la vacance
- Accompagnement à l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite
- Mise en valeur du patrimoine architectural
- Investigation des copropriétés pour une meilleure connaissance des situations
- Contrôle de la décence des logements
- Accompagnement à la montée en charge d'un parc locatif de qualité

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2. Enjeux

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, les orientations suivantes ont été retenues :

- Renforcer l'attractivité des centres anciens en favorisant la dynamique de réhabilitation
- Réduire de 30% le parc privé dégradé sur Guebwiller et Soultz et de 15% sur Issenheim et Buhl
- Réduire de 20% les logements vacants de plus de 2 ans
- Accompagner le renouvellement urbain des secteurs par une mise en valeur des espaces architecturaux et patrimoniaux communs
- Avoir une connaissance plus fine des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire du pôle urbain et accompagner la réfection énergétique

Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3. Volets d'actions

3.1. Volet urbain

Les communes du pôle urbain vont conduire un ensemble d'actions visant la redynamisation de leurs centres-villes. Ces actions combinées permettront le projet de renouvellement du pôle urbain de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. Ce projet est décliné en 4 axes :

- Requalification de l'habitat ancien pour renforcer l'attractivité résidentielle et renouveler le peuplement de des centres-villes
- Réorganiser les centres-villes : amélioration des espaces publics et du stationnement, revalorisation et végétalisation des axes identifiés, retour d'espace aux riverains et aux piétons ;
- Redynamisation des activités commerciales existantes
- Améliorer la qualité de l'offre de services et touristiques

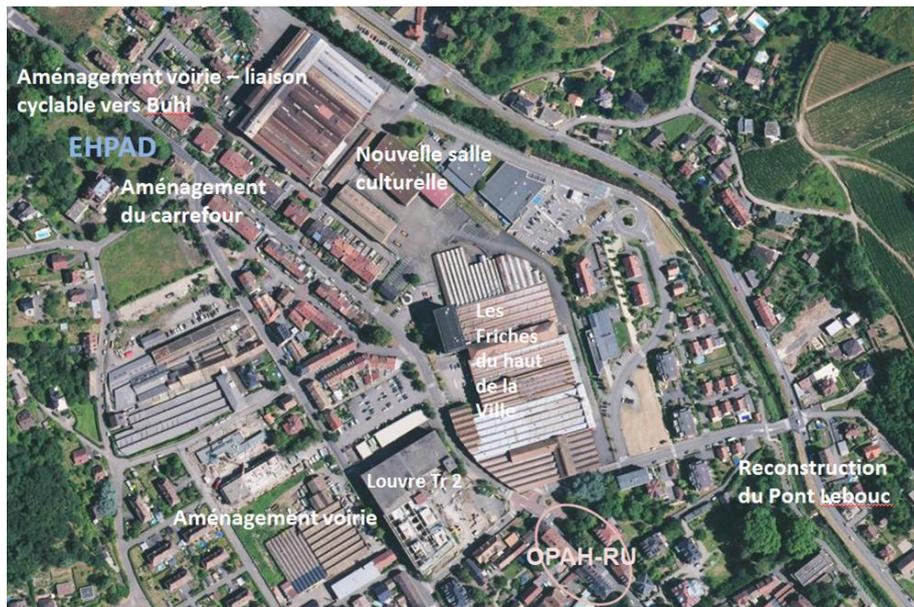
L'ensemble des actions portées par chaque commune est présenté dans les sous-parties suivantes.

3.1.1. Ville de Guebwiller

Le projet urbain de la Ville de Guebwiller s'articule autour de 3 secteurs d'intervention :

- ➔ Secteur d'intervention 1 – Entrées et secteur Nord
- ➔ Secteur d'intervention 2 – Centre-ville
- ➔ Secteur d'intervention 3 – Aménagement de l'entrée de ville Sud

Secteur d'intervention 1 : (projets structurants)



1. Les friches du haut de la Ville : la définition d'un plan directeur d'aménagement

La Ville de Guebwiller souhaitant reconquérir les friches industrielles du Haut de la Ville a mené en 2015 une étude de capacité afin d'introduire dans son PLU en cours d'élaboration une OAP anticipant le développement des friches.

Puis afin d'enrichir sa stratégie, la ville de Guebwiller a participé au concours European 14 dont le thème villes productives traitait de la problématique du maintien des activités dans la Ville et de leur cohabitation avec les autres usages tels que l'habitat, les équipements, les commerces.

En 2020, la Ville de Guebwiller dans la continuité du concours European 14 a confié l'étude d'un Plan Directeur d'Aménagement à l'équipe Bering équipe mentionnée European 14. Le programme confié à l'équipe comprenait de nouvelles formes d'habitat à proposer, l'introduction d'un équipement culturel, d'une école primaire de 10 classes et l'introduction d'activités économiques dans le cadre d'un écoquartier. Le projet a été rendu en février 2020.

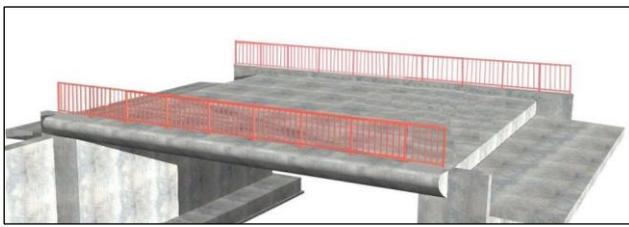
Depuis, la ville de Guebwiller a pris contact avec des aménageurs potentiels afin de poursuivre le montage de l'opération.



Maquette réalisée en 2020 par Bering lors de l'étude du plan directeur d'aménagement

2. Entrée de ville – pont Lebouc

Le pont Lebouc marque l'entrée de la ville depuis l'avenue du Général de Gaulle, départementale qui dessert la vallée du Florival. Le pont permettra la desserte du nouveau quartier issue de la reconquête des friches du Haut de la Ville à son Nord et le centre-ville de Guebwiller à son Sud. La Ville de Guebwiller propriétaire de 7 ponts routiers enjambant la rivière « Lauch » a engagé en 2019 un audit des 7 ponts. Cet audit a identifié deux ponts présentant des désordres avancés, les cinq autres présentant également des désordres, mais dans une moindre mesure. La commune a donc lancé une campagne de rénovation de l'ensemble des ponts. Le pont Lebouc est donc intégralement reconstruit.



3. Carrefour nouvel Ehpad

Dans le cadre de la construction d'un nouvel EHPAD à Guebwiller, des aménagements urbains et de voiries seront intégrés dans le projet même de l'EHPAD.

Une requalification du carrefour au niveau de la rue Théodore Deck et la rue de la République permettra de sécuriser, notamment pour les cycles et les piétons, la circulation de cette portion de voie après l'ouverture de cet établissement, et également d'assurer un accès aux services des pompiers.

Secteur d'intervention 2 : (projets structurants)



1. Le réaménagement de la friche Carto-Rhin



La reconversion de la friche Carto-Rhin, qui se réalise dans le cadre d'une concession confiée à CITIVIA SPL, est emblématique de la reconquête du centre-ville et donc de la revitalisation du territoire : mêlant **requalification de l'espace public**, **construction de nouveaux logements**, de **nouveaux espaces commerciaux ou de services** et **une nouvelle offre de stationnement**. A ce jour, dans le cadre de la commercialisation des lots, un promoteur étudie le lot 03 pour la réalisation d'une quinzaine de logements et des locaux commerciaux au RDC. La Ville de Guebwiller a

demandé à CITIVIA d'étudier la faisabilité de la réalisation d'un parking en superstructure.

En 2019 et 2020 les démolitions (6 bâtiments) se sont poursuivies pour libérer le foncier et permettre ainsi l'aménagement futur. Des fouilles phase diagnostic archéologique ont également eu lieu.

En 2020, une première tranche de travaux correspondant au parking situé derrière la Mairie a été réalisée.

2. Rénovation de la Rue Deck

La rue Théodore Deck est aujourd'hui une voie départementale à forte circulation. Sa requalification a été identifiée comme stratégique pour le développement des transports modes doux, améliorer ainsi l'attractivité du centre-ville et améliorer la perméabilité avec tous les quartiers situés de l'autre côté de la rue. A ce jour, une première tranche de travaux consistant en l'installation d'une canalisation pour les eaux pluviales est prévue courant 2021. L'étude de voirie requalifiée vient de débiter.

3. Projet d'acquisition de l'Immeuble rue Gouraud

Le projet de la maison des aînés consiste en la conception d'un équipement entièrement dédié et adapté aux personnes âgées. Le programme se compose de logements, services administratifs et d'un espace associatif. Dans l'optique où l'achat de l'immeuble Rue Gouraud se concrétiserait, sa surface d'environ 1700m², son bon état général, son accessibilité facilitée et son ancien statut d'immeuble d'habitation donne aujourd'hui l'opportunité de réaliser un équipement complet qui regrouperait toutes les exigences d'un tel programme.

4. Reconversion des écoles

L'ancienne école Freyhof, aujourd'hui fermée, est un bâtiment en bon état général dont la cour d'école a été transformée en espace de stationnement. Dans l'hypothèse où l'achat de l'immeuble de la Rue Gouraud, aujourd'hui occupé par les bureaux de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) serait concrétisé, l'ancienne école Freyhof deviendrait le lieu d'accueil des nouveaux bureaux de la DGFIP. Le projet consiste en la transformation des salles de classe en bureaux avec des sanitaires créant un réaménagement global des espaces intérieurs. D'un point de vue technique, le bâtiment possède déjà d'un système de sécurité incendie fonctionnel et entretenu, mais le chauffage est à changer. Viendra également la problématique de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour laquelle le projet prévoit un ascenseur extérieur. La façade sera également reprise et les menuiseries extérieures changées.

Dans le cadre du schéma directeur des écoles défini en 2015, la ville souhaite construire une nouvelle école.

Secteur d'intervention 3 : (projets structurants)

1. Parking multimodal

La ville de Guebwiller a souhaité développer une offre de stationnement multimodal en entrée de ville afin d'éviter le transit en centre-ville et améliorer l'attractivité de ce secteur qui était en perte de vitesse.

2. Maison du Vélo

La maison du vélo est un chantier démarré en Avril 2019. Il consiste en la transformation et la réhabilitation lourde d'une ancienne maison d'habitation en un commerce et atelier dédié au vélo. Aujourd'hui, le chantier est en cours pour une livraison en 2021.



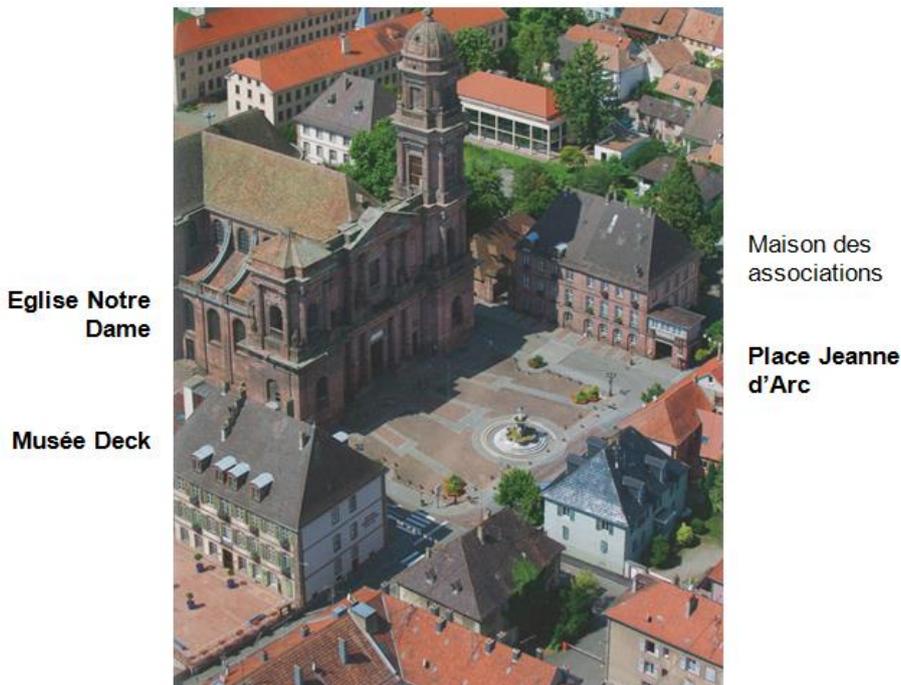
3. Réaménagement du pont d'entrée de ville

Ce pont est une entrée de ville.

La Ville de Guebwiller est propriétaire de 7 ponts routiers enjambant la rivière de la « Lauch ». Ces ponts stratégiques permettant d'accéder au centre-ville et datant d'après-guerre, arrivent en fin de vie. La ville soucieuse de la sécurité des citoyens, a engagé en 2019, un audit et un diagnostic des ponts. Ce rapport a identifié deux ponts présentant des désordres avancés, les cinq autres présentant également des désordres, mais dans une moindre mesure. La commune a donc lancé une campagne de rénovation de l'ensemble des ponts.

4. Place Jeanne D'Arc

La Ville de Guebwiller, dans une réflexion globale d'optimisation et d'apaisement de la circulation en entrée de ville, souhaite donner à l'entrée de ville une nouvelle forme urbaine, identifiée par un aménagement de qualité et attractif, rue de la République en revoyant l'aménagement sur le secteur de la place Jeanne d'Arc, en tenant compte des habitudes actuelles d'utilisation de l'espace public tout en privilégiant le développement de la mobilité en mode doux.



Eglise Notre Dame

Musée Deck

Maison des associations

Place Jeanne d'Arc

Ensemble canonial Notre Dame

5. Réhabilitation de la Place de la Liberté



Conjointement à l'OPAH-RU, la Ville de Guebwiller souhaite revoir l'aménagement de la Place de la Liberté. La place de la liberté accueille actuellement un parking automobile, mal agencé, sans attrait. Une nouvelle zone de rencontre sera créée via l'aménagement d'un parvis, d'une zone pacifiée intégrant quelques places de stationnement pour les riverains et commerces de proximité afin d'évoluer pour améliorer le cadre de vie des habitants proches de cette place et d'offrir aux visiteurs et clients des commerces un cadre attractif.

3.1.2. Ville de Sultz

Les actions portées dans le cadre de l'OPAH-RU s'inscrivent dans une dynamique de rénovation urbaine du centre-ville engagée depuis 2014. L'OPAH-RU permettra alors de compléter les actions déjà entreprises par la ville de Sultz et celles à venir. Destinées à la réhabilitation et à l'embellissement des espaces publics de son centre-ville, qu'il s'agisse de leur entretien ou de leur refonte complète, il s'agit de rendre de cette manière plus attractif l'habitat au centre bourg et d'en faire un lieu de développement économique et social.

Dans ce cadre, un des cheminements historiques de la ville, la Citadelle a été réhabilité à hauteur de 50 000 € et permet de mettre en valeur les remparts de la ville.

Les voiries du centre-ville, périmètre de l'OPAH-RU, ont également fait l'objet d'importantes réfections.

Pour ne citer que les plus importantes, une des principales artères du centre-ville, la rue Jean Jaurès a été rénovée en 2019 pour un montant de plus de 420 000 € sur la partie qui traverse le centre-ville auquel s'ajoute le changement de mobilier urbain.

La place centrale, place de la République a également été complètement remaniée en 2020. De place de circulation et de stationnement, elle s'est transformée en une place invitant à la convivialité par la création de terrasses et d'espaces de végétalisation. Les travaux de réfection ont également permis d'en faire une zone de rencontre entre piétons, cyclistes et automobiles.

La commune a ainsi engagé près de 750 000 € (TTC) pour recréer un lieu de rencontres au sein de son centre-ville.

La place s'est également dotée de nouveaux éclairages lui conférant une mise en valeur et une identité qui lui est propre.



Les travaux de voirie ont ainsi permis de cette manière d'encourager certains des propriétaires d'immeubles du centre-ville à engager des travaux de rénovation de leur habitation. Cette dynamique doit ainsi être encouragée et développée grâce au programme d'OPAH-RU.

Dans ce cadre il faudra pouvoir tenir compte des contraintes imposées par le service des architectes des bâtiments de France, le centre de la ville présentant des constructions anciennes et historiques. A ce titre, les opérations de démolition sont à exclure.

La commune a également investi de façon conséquente pour plus de 2,3 millions d'euros dans un nouvel équipement culturel. Les travaux engagés en 2019 doivent s'achever en 2022. Il s'agit de redonner au bâtiment qui a hébergé au 19^{ème} et 20^{ème} les activités culturelles et sportives du Cercle St Maurice une nouvelle vie et de créer un pôle culturel et social mieux adapté aux besoins actuels et en intégrant à cet ensemble la médiathèque de Soultz et de nouvelles salles d'activité multifonctionnelles.

Le Cercle conservera son cachet d'origine avec au rez-de-chaussée un espace de convivialité (office et bar/buvette) et à l'étage la salle de spectacle remise aux normes actuelles. Ce nouvel espace a pour vocation de devenir le tiers-lieu de la ville et qui fait aussi office de trait d'union entre un périmètre à forte densité de structures publiques (salle et parking MAB, périscolaire, service jeunesse, écoles) et le centre-ville, grâce au nouveau passage créé sur l'emprise du Pôle, et qui est partie intégrante du projet.



Les perspectives d'ici 2026

S'ajouteront sur la période de l'OPAH-RU, sur les années 2024 et 2025, d'autres travaux visant à finaliser ceux engagés au sein du centre-ville (réfection de la place de l'Eglise afin d'assurer une continuité architecturale entre la place de la République et le cercle pour un montant estimé à 800 000 €).

En 2021, la réfection des rues attenantes au centre-ville engagée depuis 2014 se poursuivra pour donner une unité à l'ensemble de la voirie du centre-ville pour un montant estimé à 100 000 €.

De nouveaux équipements publics sont également programmés non loin du centre-ville pour créer de nouveaux espaces verts et de lieux de promenade et de jeux pour les habitants : un parc de 2 ha sera ainsi constitué d'ici 2025 pour un montant évalué à 300 000 € qui permettra de créer une transition verte entre la zone d'activités et les lieux d'habitations.

Une friche sera également réhabilitée pour permettre l'extension du service périscolaire aujourd'hui géré par les PEP d'Alsace. L'augmentation de la fréquentation au service de restauration scolaire exige que de nouveaux locaux puissent être créés à cette fin et que la collectivité engage à ce titre un investissement estimé à 2.3 millions d'euros.

Enfin l'attractivité d'une collectivité se détermine par l'entretien, le soin et la mise en sécurité apportés à ses entrées de ville. Il est ainsi envisagé de rénover ces entrées de ville sur les tronçons les plus importants (route de Guebwiller, route de Bollwiller, route de Wuenheim) et d'y permettre également les mobilités douces en toute sécurité. Le coût des travaux est évalué à 100 000 € en 2021, à 100 000 € en 2022/2023 et 1,65 M€ en 2024-2026.

L'ensemble de ces perspectives sont inscrites dans le plan d'action défini par la convention portant ORT. Elles sont par ailleurs complétées par d'autres actions qui viseront à favoriser un développement économique et commercial équilibré avec en particulier :

- Un accompagnement des commerçants à la rénovation de leur façade commerciale, la mise en place d'une charte des terrasses ainsi qu'une mise en valeur des vitrines de locaux vacants par du covering
 - Budget : 24000€ sur 3 années (15 000 € aide rénovation et 9 000 € covering)
- L'accompagnement à l'installation de nouveaux commerces, de commerces éphémères locaux et d'accompagnement des propriétaires pour la pratique de loyers modérés
 - Budget : 30 000 € sur 3 années
- Une stratégie de captation des consommateurs en centre-ville en encourageant la mise en place d'animations, la création d'une application mobile territoriale et la mise en place de chèques cadeaux
 - Budget : 24 000 € sur 3 années

La Ville souhaite également développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions. Outre les travaux relatifs à la rénovation des rues secondaires et de voirie avec la matérialisation d'espaces piétons sécurisés et attractifs déjà évoqués précédemment, il s'agira en particulier de :

- Mettre en place une signalétique
 - Budget 30 000 €
- Rénover les parkings du cœur de ville
 - Parking des Vosges/rue De Lattre en 2021 (25 000 €)
 - Parking rue de la Marne en 2024/2025 (80 000 €)
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine par :
 - o Une animation/théâtralisation des espaces publics de centre-ville
 - Faire découvrir le Street Art en 2021 (4000€)
 - Illumination de Noël 2020 à 2022 (5 000 € par an)
 - Illumination de la Mairie en 2020 (10 000 €)
 - Suspensions pour les artères commerçantes de 2021 à 2023 (2 000 € par an)
- Redynamiser les espaces publiques en proposant de nouveaux usages :
 - Réaménagement des Parcs du Bucheneck en 2021 (5 000 €)
 - Réaménagement du Forestier en 2022 (10 000 €)
 - Aménagement d'un nouveau Parc de 2024 à 2025 (800 000 €)
- Végétaliser le centre-ville
 - Végétalisation des artères commerçantes avec mise en lumière et pose de mobiliers urbains

(5 000 € en 2020 et 10 000 € en 2021)

- Réintégrer la place de l'eau dans le centre-ville en redonnant vie à la fontaine de la source salée
 - Réparation de la fontaine en 2021 (2 000 €)

La ville de Soultz souhaite également privilégier l'accès de services spécialisés dans les locaux de la Trésorerie qui sera à terme libérée. Les locaux pourront être mis à disposition de deux médecins généralistes et d'une pharmacie.

3.1.3. Ville d'Issenheim

L'objectif des interventions en centre-ville est de proposer un environnement favorable au développement du cadre de vie et des commerces de proximité. Concernant les commerces de proximité, un concours d'idées a été lancé et propose la création d'un restaurant sur l'emprise de l'îlot de la Demi-Lune pour pérenniser l'offre de restauration au cœur du centre-ville. Les aménagements connexes de type accès de service, espace extérieur sont à proposer en cohérence avec le projet.

De même, il est envisagé de proposer une halle multimodale, qui permet de proposer une polyvalence d'usages ; marché des producteurs, marché hebdomadaire, animations estivales et place ombragée.

L'espace arrière de l'îlot demi-lune, aura une vocation polyvalente. Elle permettra de stationner sur des espaces dédiés. Elle permettra également de laisser se développer la halle et ces usages sur des espaces sans stationnement.

L'îlot de la Demi-lune a été acquis par la commune pour développer un projet de restaurant avec de l'aménagement public. Il n'est pas souhaité la création de logements dans ce secteur.

L'enjeu patrimonial est étroitement lié à ce projet : la possibilité d'investir l'îlot de la Demi-Lune permettra de proposer de nouvelles formes urbaines et des aménagements en lien avec la volonté de développer l'attractivité du secteur. Il faudra cependant conserver les grandes lignes de structurations proposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) (alignement sur la rue de Rouffach, conserver les porches, ...).

Les stationnements sont à développer en fonction des besoins, et en nombre suffisant pour permettre aux différents équipements de fonctionner. Il s'agit de conserver l'offre de stationnement au centre en raison des services présents et à venir (restaurant).

Le stationnement des véhicules n'est pas à négliger. L'offre peut être revue en offrant une capacité au moins équivalente à la situation actuelle, en essayant d'apporter des espaces complémentaires mieux répartis sur le site, et surtout de proposer une solution pour limiter leur impact visuel. De plus, une végétalisation de ces emprises permettrait de les intégrer au projet de centre-ville.

De même, des espaces de dépose minute sont à envisager sur le secteur à proximité des équipements le nécessitant (hôtel par exemple).

La place de la Liberté et son réaménagement sont un des points forts du projet. Au vu de sa situation à proximité d'un nœud routier, de la symbolique de ses platanes. Sur cet espace, un espace de buvette participative a été évoqué. Du moins la mise en place d'un mobilier, permettant de proposer une offre de rencontre des habitants dans ce secteur.

Un auvent pour les vélos pourrait être aménagé pour le public.

L'arrêt de bus est primordial dans le secteur pour assurer les rotations des lignes régulières.

Pour ce projet, différents éléments généraux devront apparaître :

- La composante paysagère profitera de cette réorganisation générale en apportant une touche de végétal qui contrebalancera la minéralité des espaces bâtis et urbains. La thématique de l'eau sera également recherchée en lien avec la Lauch toute proche,
- Les cheminements piétons seront assurés sur l'ensemble du secteur. Et notamment la liaison centre-écoles.
- L'ambiance piétonne doit prévaloir, tout en permettant le franchissement des espaces publics et les accès aux bâtiments par les véhicules. L'objectif est d'amener de la fluidité dans les différentes circulations

Ce projet a pour objectif de proposer une vision nouvelle de ce centre-ville, mais qu'il va falloir phaser sur plusieurs années. Les aménagements seront chiffrés sommairement, par secteurs.

Le projet de la municipalité ambitionne de marquer le centre-ville pour plusieurs décennies et devra tant d'un point de vue fonctionnel, esthétique, qu'économique garantir un haut degré d'efficacité pour les générations futures.

Dans un tel contexte, la municipalité souhaite optimiser les coûts lors de la mise en œuvre du projet mais en mettant également l'accent sur les coûts de fonctionnement et de gestion de ces nouveaux aménagements.

Les propositions d'aménagement devront assurer que le projet respectera un certain nombre de grands principes tels que la limitation des consommations énergétiques et la durabilité des matériaux.

Le budget prévisionnel est de 3 000 000 € HT sur 5 ans.



- Création d'un pont sur la Lauch

Le projet consiste en la construction de deux ouvrages :

- Un ouvrage de franchissement de la Lauch pour désengorger le centre-ville en rééquilibrant les flux de circulation automobile ;
- Un ouvrage de transparence hydraulique permettant également le rétablissement de la piste cyclable.

Le plus important sera le pont de franchissement routier entre les quartiers des Fontaines et Pfléck afin de permettre le désengorgement du centre-ville. Ce pont débouchera en sa partie sud sur la rue de Nevers. Le second, de type ouvrage de transparence hydraulique, répondra au besoin de continuité des voies cyclables permettant un accès à tous aux déplacements doux intra-muros.

Le coût total des travaux est estimé à 942 390 €.



- Rue de Nevers

Réalisation d'une voie nouvelle, trait d'union entre le nord et le sud de la ville. Celle-ci démarrera rue du Markstein pour rejoindre la rue de Guebwiller en s'appuyant sur le nouveau pont précité et la rue de Nevers. Cette infrastructure se veut comme la nouvelle voie traversante de la ville et permettra de soulager le trafic rue de Rouffach. A cet effet, cet axe sera classé en route départementale et réciproquement, la rue de Rouffach sera classée en voirie communale.

Le coût total des travaux est estimé à 1 542 850 €.

- Réaménagement du Centre-ville

La création du pont et la réalisation d'une nouvelle voie auront un impact global sur la commune et notamment sur le centre-ville :

- D'endiguer la problématique de dévitalisation progressive du centre-ville, de maintenir (voir d'étoffer) l'offre de restauration et commerciale et d'exploiter les possibilités de réhabilitation de la friche de Demi-Lune
- De retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme à son centre-ville ;
- Favoriser la rénovation des espaces publics et des mobilité douces
- De rééquilibrer les flux de circulation automobile et désengorger le centre-ville ; la situation géographique de la commune et les équipements structurants dont elle dispose (institution Champagnat et zone commerciale Leclerc) entraînent un engorgement routier marqué de son centre urbain. Pour exemple, la rue de Rouffach dénombre 5 000 véhicules jours, quant à la rue de Guebwiller près de 8 000 véhicules jours.
- Convertir et optimiser le foncier ;
- D'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants (piétonisation, renaturation et pacification du centre-ville) ;
- De renforcer la sécurité et la cohabitation sur la voie publique
- De contribuer à la requalification de l'entrée Est de l'agglomération

- Restructuration et extension de l'école Sœur-Fridoline

Le projet consiste en l'extension / restructuration de l'école élémentaire Soeur Fridoline.

L'école existante est composée, sur rue, d'un bâtiment historique du XVIIIème, d'une annexe de modénature identique.

En fond de parcelle, une extension en béton a été bâtie dans les années 1950, dont un diagnostic a révélé de nombreuses pathologies. Il a été décidé en comité de pilotage, de ne pas conserver ce bâtiment, et de le démolir en lieu et place d'une restructuration-extension.

Le projet prévoit la création de 4 nouvelles salles de classes élémentaires, d'une salle de motricité, de locaux de repos et de propreté, d'un local ATSEM et d'un hall d'accueil en liaison avec les bâtiments historiques.

L'extension vient s'implanter en partie Nord afin de conserver au maximum la lisibilité de la façade historique depuis la rue. En façade Est, une galerie entièrement en bois massif vient offrir un espace intermédiaire entre les salles de classes et les espaces extérieurs. Ce dispositif sert également de brise-soleil pour lutter de manière passive contre les surchauffes estivales. Cette galerie se prolonge et s'élargit en partie Sud vers la rue pour proposer un préau, en lien avec la cour et la future nouvelle entrée principale de l'équipement.

Un traitement particulier du parvis, de la rampe, de l'emmarchement et des pieds de poteau bois par l'utilisation d'un béton rosacé permet de créer un rappel et un lien avec le grès rose des Vosges utilisé en soubassement et en modénature architecturale du bâtiment historique.

L'extension sera entièrement isolée par l'extérieur (murs périphériques, toitures, dallages). Les toitures sont en structure bois (poutres de bois massif faisant support du complexe d'étanchéité isolé).

La conception architecturale répond à de nombreux concepts bio-climatiques (peu d'ouverture en façade Nord, forte compacité, ventilation naturelle et free-cooling, protection solaire passive...).

Le budget prévisionnel est de 2 075 000 € HT.



3.1.4. Ville de Buhl

Le réaménagement du cœur de bourg est un des axes forts du mandat 2020-2026. Cet îlot a été identifié dans l'étude comme étant le « secteur 10 ». Immeubles dégradés, accès aux commerces et aux services publics, le centre nécessite d'être plus en phase avec les attentes des habitants et des usagers.

Des aménagements urbains ont été déjà réalisés dans le secteur OPAH :

- Réfection de la rue de la Gare, livrée en 2019.

- Réfection de la rue Saint-Pirmin (secteur OPAH autour de l'église) livrée en 2020, place de l'Eglise livrée en 2016.

Les aménagements urbains sont prévus dans le secteur OPAH :

- Démolition des maisons du 68-70 rue Florival pour ouvrir l'espace du centre, création d'une place et optimisation du stationnement (véhicules, vélos). Ces maisons sont inoccupées depuis 25 ans et sont déjà propriétés de la commune.
 - Budget : 60 000 €
 - Calendrier : études et démolitions en 2021



VUE DES 68 ET 70 RUE FLORIVAL

- Réhabilitation de l'ancienne école des garçons en centre administratif : deux contraintes s'opposent à la transformation de ce bâtiment en logements : la difficulté d'accorder suffisamment de terrain et de stationnement en plein cœur de bourg pour satisfaire les besoins des habitants ; l'incompatibilité d'usages avec la proximité directe d'un local artisanal (boucherie-traiteur) source de nuisances sonores et olfactives. D'autre part, la mairie actuelle n'est pas aux normes d'accessibilité au public et l'augmentation régulière de la population de la commune nécessite de prévoir à terme une salle du conseil municipal plus grande.
 - Budget : 1 M€
 - Calendrier : fin du mandat



VUE DE L'ANCIENNE ECOLE DES GARÇONS COTE COUR DE LA MAIRIE
(PARKING)

- Réhabilitation du Pont du Cordonnier : ce pont sur la Lauch est fortement dégradé. Il se situe en plein cœur de bourg entre la pharmacie et le cabinet médical et dessert l'école et les commerces. Comme la rue de la Gare, cet accès est à sens unique, dans un plan de circulation qui permet de lier les différentes rives de la Lauch.
 - Budget : 260 000 €
 - Calendrier : démolition en 2021-22, reconstruction 2022-23



- Réaménagement du centre bourg (rue de la Gare / rue Florival) pour créer des circulations douces. L'ouverture avec la démolition des 68-70 rue Florival, la réhabilitation du pont et la réhabilitation des habitations nécessite une réflexion globale sur la circulation et les usages du cœur de ville.
 - Budget : à définir
 - Calendrier : deuxième partie du mandat

3.2. Volet foncier

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 les îlots nécessitant une intervention coercitive,
- Définir sur chaque immeuble repéré les mesures de prescriptions particulières à l'immeuble,
- Rendre obligatoire sur ces immeubles les travaux ainsi définis par ces fiches de prescriptions,
- Faire réaliser dans ces immeubles les travaux d'habitabilité dans une logique globale de réhabilitation complète, durable et requalifiante,
- Acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne peuvent pas ou ne souhaitent pas réaliser des travaux, pour assurer un recyclage durable à des investisseurs ou à des propriétaires occupants 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 repérés dégradés.

Dans le cadre de ce recyclage, la promotion de l'accession à la propriété à travers des dispositifs de type VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) et/ou DIIF (Dispositifs d'Intervention Foncière et Immobilière) sera recherchée.

A ce titre des immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la ville de Guebwiller a souhaité lancer lors de la première année de l'OPAH-RU une étude de faisabilité sur les immeubles dégradés repérés afin de mieux cibler ceux qui seront inscrits dans une Opération de Restauration Immobilière.

Les communes d'Issenheim, de Buhl et de Soultz sont en réflexion sur cette thématique. Aucun calendrier n'a actuellement été fixé.

Le prestataire en charge du suivi-animation réalisera des **diagnostics multi-critères** complets (techniques, social, juridique, gestion, ...) sur les immeubles / îlots ou logements qui n'ont pas été réalisés au stade de l'étude pré-opérationnelle ou pour une mise à jour des informations déjà récoltées.

3.2.1. Descriptif du dispositif

La procédure d'urbanisme se déroule en deux temps principaux :

- La phase administrative par la mise en place de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique), sur les immeubles identifiés présentant des désordres techniques
- La phase opérationnelle, par l'animation de la DUP, auprès des propriétaires concernés pour les inciter à faire des travaux tout en bénéficiant de l'accompagnement et des aides financières de l'OPAH-RU.

En cas de non-volonté de réalisation des travaux par les propriétaires, la procédure de cessibilité de leur immeuble sera enclenchée.

Dans ce cas de figure, une fois l'immeuble acquis, il sera procédé à son recyclage par sa vente à un tiers (investisseur ou propriétaire occupant) auquel un permis de construire sera imposé.

L'opérateur :

- Engagera auprès des propriétaires les démarches nécessaires pour la réalisation des travaux d'habitabilité prescrits.
- Effectuera les démarches nécessaires pour l'acquisition des immeubles en cas de non-réalisation des travaux par les propriétaires (portage), ou en cas de préemption suite à une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA).

- Recherchera des tiers (investisseurs ou propriétaires occupants) pour acquérir les biens acquis (amiable ou non) et réaliser les travaux,
- Accompagnera les propriétaires et les investisseurs dans le montage des dossiers de demande de subvention concernant le projet de réhabilitation.
- Effectuera les démarches nécessaires à la mise en place de dispositif permettant la sortie de produit de qualité et répondant aux besoins (VIR, DIIF, THIRORI, ...)

La procédure de recyclage par les propriétaires sera recherchée en priorité. EN cas de non-volonté de réalisation des travaux par les propriétaires, la procédure de recyclage au profit de la collectivité sera enclenchée.

3.2.2. Objectifs

Les objectifs seront définis lors de la première année de l'OPAH-RU.

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

Le traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé constitue une action prioritaire de la CCRG et des communes du pôle urbain.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier :

- 310 logements privés potentiellement indignes en 2013 au sein des 4 communes du pôle urbain, dont environ 233 se concentrent dans le secteur de l'OPAH-RU Multisite
- 151 immeubles repérés présentant de la dégradation
- 86 signalements ARS dont 50 sur le secteur de Guebwiller
- 1590 demandes FSL dont 1050 demandes « Energie »

Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne doivent être prises pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents.

La CCRG souhaite mettre en place :

- un Comité de Traitement de l'Habitat Indigne
- un contrôle de la décence des logements actuellement loués
- la demande d'autorisation préalable à la mise en location

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'enjeu de la lutte contre l'Habitat Indigne pour la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller est de permettre une baisse de 30% du Parc privé Potentiellement indigne sur les secteurs de Guebwiller et Soultz et de 15% sur les secteurs d'Issenheim et Buhl.

- Comité de traitement de l'habitat indigne

Une instance locale appelée **Comité de Traitement de l'Habitat Indigne** aura pour objet de mobiliser les acteurs afin d'améliorer le repérage, de centraliser l'information et de la rendre accessible à tous les intervenants, d'analyser les situations, de décider d'une stratégie et de l'appliquer, de suivre et conclure les procédures. Cette instance permettra

un suivi plus spécifique au contexte local et sera composée des services ville concernant l'hygiène, la prévention, le social et le juridique. La CAF et l'ARS sont associées. LA CCRG assurera le pilotage de l'instance avec l'opérateur en charge du suivi-animation.

- Suivi de la décence CCRG/CAF

Il est prévu la mise en place d'un dispositif de repérage innovant permettant une action concertée avec la CAF dans le cadre de la décence. En effet, en application de l'article 85 de la loi Alur du 24 mars 2014, les Caisses d'Allocations Familiales disposent d'un nouveau levier d'actions à l'égard des bailleurs indécents pour la mise en conservation de l'allocation logement pendant la durée des travaux de remise aux normes des logements indécents. La mise en œuvre de cette disposition réglementaire s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic. Une action concertée et cohérente à l'échelle des secteurs concernés sera mise en place en lien direct avec l'opérateur, les communes du pôle urbain et la CCRG.

Les visites des logements concernés seront réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU. Les constats de non-décence entraîneront la mise en place de la consignation des aides aux logements par la CAF. Les raisons seront motivées afin que les propriétaires puissent y remédier dans le cadre d'un montage ou non de dossier de demande de subvention ANAH. Un contrôle après travaux sera réalisé par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

- Demande d'autorisation préalable de mise en location / Permis de louer

La Ville de Guebwiller souhaite contrôler l'état des logements avec des outils adaptés. Le contrôle de la décence des logements actuellement loués en est un premier axe (voir paragraphe précédent). Le deuxième axe repose sur la mise en place de la demande d'autorisation préalable de mise en location sur la ville (voir carte du périmètre en annexe).

Permis par la loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11), cette procédure permettra dans le périmètre opérationnel de Guebwiller l'obtention au préalable par le propriétaire bailleur d'une autorisation préalable consécutive à la signature d'un contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ce régime.

Une coordination étroite entre les services de la Ville de Guebwiller et l'opérateur de l'OPAH-RU devra être mise en place.

A ce jour, les communes d'Issenheim, Soultz et Buhl n'envisagent pas la mise en place d'un dispositif similaire.

- Assistance à l'autorité publique

Il est intégré une mission complémentaire afin que l'opérateur apporte une assistance technique et administrative à la collectivité maître d'ouvrage des travaux d'office. Cette mission intégrera une évaluation des travaux nécessaires, des besoins en hébergement et l'accompagnement au dépôt de la demande de subvention à l'ANAH.

3.3.2. Objectifs Lutte contre l'habitat indigne

Logements	Parc dégradé
Guebwiller	37
Issenheim	8
Soultz	26
Buhl	3
TOTAL	74

Objectif de rénovation de 74 logements :

- 13 pour les propriétaires occupants modestes
- 8 pour les propriétaires occupants très modestes
- 39 pour les propriétaires bailleurs (Travaux lourds / LHI)
- 14 pour les propriétaires bailleurs (Dégradation moyenne)

3.3.3. Objectifs Décence des logements

Logements	Décence des logements
Guebwiller	9
Issenheim	2
Soultz	7
Buhl	1
TOTAL	19

Objectif de rénovation de 19 logements :

- 19 pour les propriétaires bailleurs

3.4. Accompagner les copropriétés en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'analyse du fichier de repérage ANAH des copropriétés fragiles a permis d'identifier 80 copropriétés présentant des indicateurs de fragilités dont 47 dans les secteurs de l'OPAH-RU Multisite.

Un travail approfondi a été réalisé sur un échantillon de 13 copropriétés.

Il ressort de l'analyse des copropriétés observées les principales problématiques suivantes :

- L'immatriculation des petites copropriétés désorganisées ;
- La désorganisation des petites copropriétés ;
- La présence de différents dysfonctionnements ;
- Sortie d'insalubrité ;
- Obsolescence technique et nécessité de réaliser des travaux.

L'analyse des copropriétés observées permet d'identifier plusieurs enjeux :

- Veiller à l'immatriculation des petites copropriétés désorganisées ;
- Accompagner les petites copropriétés dans un nécessaire processus de réorganisation ;
- Accompagner les copropriétés qui sont confrontées à certaines difficultés ;
- Faire en sorte que les copropriétés frappées d'un arrêté d'insalubrité réalisent les travaux nécessaires
- Promouvoir, auprès des copropriétés concernées par la vétusté du bâti, la réalisation de travaux.

L'étude pré-opérationnelle a révélé une connaissance insuffisante des situations sur le territoire de la CCRG et en particulier sur celui du pôle urbain où se concentre la majorité d'entre elles.

- ETEHC

Porté par l'ANAH, le programme « Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé » (ETEHC) vise à aider les petites copropriétés à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique.

Ce programme cible les petites copropriétés en quartiers anciens ou de la reconstruction à faible performance énergétique mais ne pouvant être qualifiées de « fragiles » ou « en difficulté » au regard des critères du règlement général de l'ANAH.

3.4.2. Objectifs

Durant l'OPAH-RU Multisite, il sera mis en place les actions spécifiques suivantes sur les 47 copropriétés repérées présentant des critères de fragilité :

- Repérage dynamique sur le terrain en direction des copropriétés du secteur opérationnel
 - o Rencontre des copropriétaires et des syndics avec analyse des problématiques
 - o Repérage en priorité dans les secteurs prioritaires (sous-secteurs à enjeux)
- Accompagnement général pour l'enregistrement des copropriétés volontaires
- Accompagnement particulier sur certaines copropriétés
 - o Proposition d'une stratégie de redressement en lien avec le POPAC
 - o Présence aux AG
 - o Accompagnement pour la réalisation des travaux énergétiques (Suivi AMO dans le cadre de dossier « Copropriété Habiter Mieux » ou aides individuelles en OPAH-RU)
- Accompagner les copropriétés volontaires dans le cadre du dispositif MaPrimRenov' Copropriétés

Il a été décidé que la CCRG mobilisera les moyens nécessaires afin d'avoir une connaissance plus fine des copropriétés potentiellement fragiles. Une aide AMO de 1 000 € sera mise en place pour l'accompagnement des syndics de copropriété vers un projet énergétique.

	Accompagnement des copropriétés
Guebwiller	5
Issenheim	1
Soultz	2
Buhl	1
TOTAL	9

Le prestataire en charge du suivi-animation, pour les opérations comportant un volet « immeubles dégradés ou copropriétés en difficulté », réalisera un diagnostic complet intégrant l'examen du fonctionnement de la gestion, conduisant à la proposition d'une stratégie de traitement globale.

Si des copropriétés devaient entrer dans les dispositifs « copropriétés » de l'ANAH, un avenant à la convention devra être mis en place par la collectivité rapidement.

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

La majorité du parc d'habitat ancien privé a été construit avant la première réglementation thermique (1974).

Sur le territoire de la CCRG, environ 1 ménage sur 5 est touché par la vulnérabilité énergétique, soit 3 500 ménages, il s'agit pour une majorité d'entre eux de ménages d'une personne (59,2%), vivant sous le seuil de pauvreté (30,9%), dans un logement ancien construit avant 1949 (40,7%) dont ils sont propriétaires (53,5%)

L'analyse des données du FSL (Fond de Solidarité au Logement) transmises par la Direction de la Solidarité du Conseil Départemental du Haut Rhin indique que 1 050 demandes au titre de l'énergie ont été demandées.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

L'objectif de la CCRG et des communes du pôle urbain est de permettre la remise à niveau du parc privé ancien.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » sont celles définies dans la convention État/ANAH du 14 juillet 2010.

3.5.1. Descriptif du dispositif

Il s'agira de mettre en œuvre un volet de 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, l'équipe d'animation assurera en lien avec les partenaires :

- Repérage dynamique au sein des secteurs (rencontre des propriétaires...).
- Un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires occupants modestes et 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, permettre d'avoir des travaux de qualité et réduire la facture énergétique des occupants locataires.
- Coordinations des services spécialisés (CAF, CD/service sociaux, Ville...) avec mise en place d'un comité spécifique.
- Mobiliser les leviers incitatifs (aides ANAH, aide ville/EPCI, CD...).
- Mobiliser le préfinancement des subventions pour les propriétaires occupants à faibles trésoreries et les propriétaires bailleurs existants.

3.5.2. Objectifs

L'objectif est l'amélioration énergétique de 84 logements :

Logements	Amélioration énergétique
Guebwiller	50
Issenheim	20
Soultz	10
Buhl	4
TOTAL	84

Propriétaires occupants : objectif de rénovation de 33 logements :

- 20 pour les propriétaires occupants très modestes
- 13 pour les propriétaires occupants modestes

Propriétaires bailleurs : objectif de rénovation de 51 logements.

3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1. Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre aux propriétaires occupants de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte

d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'opérateur travaillera avec l'ensemble des acteurs sociaux locaux pour réaliser un accompagnement financier, technique et social de qualité pour trouver des solutions adaptées au souhait de résidence du propriétaire occupant.

L'opérateur constituera un dossier technique permettant d'évaluer :

- Le niveau d'handicap de l'occupant
- L'accompagnement nécessaire à la définition de programme de travaux adapté au handicap ou à la dépendance
- La faisabilité du développement de l'accessibilité de tous les logements
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité
- Les capacités financières de réalisation des travaux

Les financements complémentaires de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), des caisses de retraite et de la MSA seront systématiquement recherchés dans le cadre de ce guichet unique (sans autres démarches à réaliser pour le demandeur.

Il y a eu 15 dossiers de demande de subventions réalisés ces dix dernières années (2009-2019) dans les secteurs de l'OPAH-RU Multisite. La proposition en OPAH-RU pour les 5 prochaines années est de sortir 21 dossiers.

L'objectif est de tripler le dépôt de dossier annuel dans les secteurs d'OPAH-RU en mobilisant les partenaires comme la CARSAT, la MDPH, le CICAT, ...

Le repérage des situations individuelles et le montage des dossiers d'adaptation sur le périmètre de l'OPAH-RU sera assuré par l'opérateur.

3.6.2. Objectifs

Logements	Autonomie
Guebwiller	10
Issenheim	5
Soultz	4
Buhl	2
TOTAL	21

Pour les dossiers « Autonomie », l'objectif est la rénovation de 21 logements dont :

- 11 pour les propriétaires occupants très modestes
- 10 pour les propriétaires occupants modestes

3.7. Volet social

Une OPAH-RU est un dispositif intégrant une dimension sociale forte, mobilisant des moyens publics pour accompagner les foyers le nécessitant le plus avec un accompagnement financier dans le but d'améliorer leurs conditions de vie.

3.7.1. Descriptif du dispositif

L'opérateur assure un accompagnement social du public en difficulté, qu'il soit propriétaire ou locataire. A ce titre, il assure une mission de veille et d'aiguillage permettant aux ménages d'être orientés vers les structures ad hoc.

Les signalements recueillis lors des visites devront être systématiquement transmis au responsable de projet de la CCRG en charge du suivi de l'OPAH-RU. Suivant les situations, les services hygiène, préventions et actions sociales seront mobilisés.

La réduction du restant à charge et l'avance des subventions sera à rechercher systématiquement pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes qui auront des difficultés pour financer la réalisation de leurs projets de travaux.

Un accompagnement spécifique pour les propriétaires bailleurs existants sera également recherché compte tenu du fait que l'avance de trésorerie pour la réalisation des travaux constitue un point bloquant pour la réalisation des projets de réhabilitation des immeubles d'habitation.

L'opérateur a un rôle de coordination technique et d'animation en lien avec le maître d'ouvrage :

- Coordination et organisation des échanges d'informations avec les acteurs sociaux, associations locales dans une logique de repérage et de traitement des situations.
- Proposition et coordination opérationnelle en matière de stratégie de traitement d'immeubles en associant les acteurs intervenant sur les actions « incitatives », ceux œuvrant sur le « coercitif » et sur le relogement ou l'hébergement notamment.
- Coordination avec les autres opérateurs éventuels : aménageur pour les territoires mettant en place des programmes de renouvellement urbain (Guebwiller avec Action Cœur de Ville par exemple).

3.7.2. Objectifs

Les objectifs sont de :

- Permettre la réalisation des travaux de mise aux normes de sécurité.
- Permettre la réalisation de travaux efficaces énergétiquement pour réduire les factures énergétiques et augmenter ainsi le reste à vivre.
- Signaler les situations sensibles aux professionnels du territoire

Le préfinancement des subventions pour les propriétaires occupants et les bailleurs existants sera recherché. L'objectif est de permettre aux propriétaires de ne pas avancer la part des subventions au moment des travaux. Un dispositif de type caisse d'avance sera à privilégier par rapport à une offre de prêt remboursable.

3.8. Réduction de la vacance

Sur le secteur du pôle urbain de l'OPAH-RU Multisite, il a été dénombré 320 logements potentiellement vacants de plus

de 2 ans.

Le parc vacant étant particulièrement prégnant sur le périmètre de l'OPAH-RU Multisite, l'enjeu pour la CCRG et les communes concernées est d'encourager la remobilisation de ce parc.

L'objectif affiché par la CCRG et les communes du pôle urbain est une baisse de 20% des situations soit la remobilisation de 64 logements.

3.8.1. Descriptif du dispositif

3 axes d'interventions ont été validés :

- Améliorer la connaissance du parc

L'amélioration de la connaissance du parc vacant depuis plus de deux ans constitue un axe important afin de vérifier les situations.

L'établissement d'un observatoire de suivi de la vacance constituera l'outil de suivi des actions réalisées et des résultats obtenus par rue (avec cartographie).

- Accompagnement personnalisé des propriétaires concernés

Un entretien personnalisé permettra de comprendre les raisons de la vacance et d'apporter les solutions adéquates à la remise sur le marché des logements concernés :

- Entretien personnalisé et visite du logement
- Présenter les incitations à la remise sur le marché de logements vacants
- Présenter les dispositifs de sécurisation des rapports locatifs et les avantages fiscaux.

Un programme d'aide spécifique (2000 € par logement) sera mis en place afin d'accompagner la sortie de vacance de 64 logements durant l'OPAH (voir cahier des charges AMVPER).

La mobilisation des partenaires comme Procvivis, l'ADIL et le secteur bancaire sera recherchée.

Ces actions seront évoquées en comité technique 1 fois par trimestre.

Parallèlement, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller a été retenue dans le cadre de l'appel à candidature au Plan National de Lutte contre la Vacance. Cela va permettre à la collectivité de disposer de données précises et d'entamer une démarche opérationnelle de résorption de la vacance.

3.8.2. Objectifs

L'objectif est la remise sur le marché de 64 logements hors dossier ANAH avec travaux.

Logements	Vacance
Guebwiller	37
Issenheim	3
Soultz	19
Buhl	5
TOTAL	64

3.9. Volet patrimoine et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

L'ensemble des secteurs d'études se trouvent dans des périmètres de protection des monuments protégés, une attention accrue aux interventions sur les extérieurs est donc nécessaire.

La CCRG et les villes du pôle urbain ont donc la volonté de mettre en place une Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine et des Espaces Résidentiels.

Un cahier des charges spécifique est annexé à la convention d'OPAH afin d'intégrer les éléments suivants :

- Mise en valeur du patrimoine architectural des immeubles
- Mise en valeur de façades commerciales
- Renforcement de la qualité résidentielle

Le cahier des charges définit également les conditions d'attribution, les barèmes de subvention et la nomenclature des travaux aidés par la CCRG et les communes du pôle urbain.

L'opérateur réalisera la promotion, le démarchage des propriétaires, le montage des dossiers de demande de subvention concernant les dossiers AMVPER. Une coordination entre les services des communes du pôle urbain et l'opérateur du suivi animation sera mise en place sous le pilotage de la CCRG. L'opérateur accompagnera les propriétaires souhaitant effectuer des travaux sur les extérieurs, dans le montage de leur dossier d'autorisation de travaux et de demande de subvention.

Mobilisée de manière spécifique pour répondre à l'enjeu d'attrait de la ville, l'AMVPER constituera également une aide complémentaire à destination des propriétaires occupants et bailleurs (personnes physiques ou morales) dans le cadre des dossiers de réhabilitation des logements (aides ANAH).

3.9.2. Objectifs quantitatifs

L'objectif global est la mise en valeur de 125 bâtiments durant l'OPAH-RU.

Logements	Mise en valeur du patrimoine
Guebwiller	54
Issenheim	42
Soultz	23
Buhl	6
TOTAL	125

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé doit participer à la revalorisation de l'activité commerciale notamment via :

- Les opérations d'aménagement et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration de rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création de d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants.
- L'arrivée d'une population nouvelle et plus nombreuse dans le centre-ville.

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur bâtiment et doit contribuer au développement de chantier pour les artisans locaux.

3.10.2. Indicateurs

- Implantation de locaux commerciaux et activités de services
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation et d'adaptation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

En terme de logements, les objectifs globaux sont évalués à 262 logements, répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire éligibles aux critères de l'ANAH (POM et POTM)
- 123 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés avec conventionnement ANAH
- 64 logements pour lesquels une sortie de vacance sera réalisée hors conventionnement ANAH avec travaux

A cela s'ajoutent :

- 125 immeubles pour lesquels des travaux seront réalisés dans le cadre du programme d'aide pour la mise en valeur du patrimoine (AMVPER) avec financement CCRG et communes
- 9 copropriétés avec financement AMO Copro Fragile Habiter Mieux

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sont évalués à 198 logements subventionnés par l'ANAH, répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire
- 123 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux » et

« Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » (bas du tableau).

Tableau prévisionnel	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités						
• dont logements indignes PO						
• dont logements indignes PB						
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires						
• dont logements très dégradés PO	2	3	5	5	6	21
• dont logements très dégradés PB	2	6	10	9	12	39
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires						
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	8	16	19	15	26	84
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	5	11	12	10	16	54
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	4	5	4	6	21
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)						
Total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux	4	9	11	10	15	49
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
• Dont loyer intermédiaire	6	16	19	16	26	83
• Dont loyer conventionné social	4	6	10	8	12	40
• Dont loyer conventionné très social						

Chapitre III - 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 applicables 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(s) programme(s) d'actions et, 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.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de 2 000 630 € (part aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
dont aides aux travaux	149 050 €	331 725 €	475 975 €	423 100 €	607 275 €	1 987 125 €
dont aides à la gestion copropriété	1 500 €	1 500 €	3 000 €	3 000€	4 500€	13 500€
dont aides à l'ingénierie part fixe	44 999.50€	44 999.50€	44 999.50€	44 999.50€	44 999.50€	224 997.50€
dont aides à l'ingénierie part variable	11 200€	12 425€	14 000€	16 100€	15 575€	69 300€

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 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).

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont de 263 500 € dont

- pour la première phase d'application de ce programme (2021-2023), de 117 500 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2021)	Année 2 (2022)	Année 3 (2023)	Total 1 ^{ère} phase (2021-2023)
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide « Habiter Mieux »	16 500 €	40 000 €	61 000 €	117 500 €

5.3. Financements des villes du Pôle Urbain

5.3.1. Règles d'application

- Participation aux aides complémentaires ANAH

Il s'agit d'aides directes versées aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements conformes aux règles ANAH.

Les aides sont calculées sur la base des aides de l'ANAH, et en complément de ces aides, selon le barème suivant :

- Une aide de **10%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et très modestes pour les travaux :
 - o de lutte contre l'habitat dégradé (LHI)
- Une aide de **5%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et très modestes pour les travaux :
 - o d'amélioration énergétique

- d'autonomie
- Une aide de 7.5% pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour les travaux :
 - de mise en décence des logements
- Une aide de 5% pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour les travaux :
 - d'amélioration énergétique
 - de lutte contre l'habitat dégradé (LHI)
- Une aide de 500 € à destination des syndicats pour la participation aux frais d'AMO pour le suivi de dossiers Copro Fragile Habiter Mieux

Des maquettes financières par type de dossier et par statut sont annexées à la présente convention.

- Participation hors aides complémentaires ANAH

Il s'agit d'aides directes versées aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements ou leurs immeubles.

Les différentes cibles, ainsi que les niveaux de subvention sont les suivants :

- Une aide de 1000 € pour les propriétaires pour les travaux conduisant à la remise sur le marché de logement vacant (cf : Cahier des charges AMVPER)
- Une aide de 10% pour les propriétaires pour les travaux de mise en valeur du patrimoine (cf : Cahier des charges AMVPER)
- Aide pour la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels (travaux extérieurs et/ou concernant les parties communes)

Le principe mis en œuvre est celui d'une aide financière directe s'appliquant au propriétaire effectuant des travaux réalisés dans un objectif :

- de mise en valeur architecturale et patrimoniale du paysage urbain du périmètre OPAH-RU Multisite
- de mise en valeur des espaces résidentiels

Les différentes cibles, ainsi que les taux de subventions et les conditions pour la mobilisation des aides sont définies dans le cahier des charges AMVPER annexé à la présente convention.

Des maquettes financières par type de dossier et par statut sont annexées à la présente convention.

5.3.2. Montants prévisionnels ville de Guebwiller

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de :

- 753 500 € (part aide aux travaux)

5.3.3. Montants prévisionnels ville d'Issenheim

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de :

- 133 875 € (part aide aux travaux)

5.3.4. Montants prévisionnels ville de Soultz

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de :

- 162 350 € (part aide aux travaux)

5.3.5. Montants prévisionnels ville de Buhl

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de :

- 33 675 € (part aide aux travaux)

5.4. Financements de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller

5.4.1. Règles d'application

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller s'engage à financer les aides aux travaux complémentaires et ciblées sur les types d'interventions suivantes :

- Participation aux aides complémentaires ANAH

Il s'agit d'aides directes versées aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements conformes aux règles ANAH.

Les aides sont calculées sur la base des aides de l'ANAH, et en complément de ces aides, selon le barème suivant :

- Une aide de **10%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et très modestes pour les travaux :
 - de lutte contre l'habitat dégradé (LHI)
- Une aide de **5%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et très modestes pour les travaux :
 - d'amélioration énergétique

- d'autonomie
- Une aide de 7.5% pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour les travaux :
 - de mise en décence des logements
- Une aide de 5% pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour les travaux :
 - d'amélioration énergétique
 - de lutte contre l'habitat dégradé (LHI)
- Une aide de 500 € à destination des syndicats pour la participation aux frais d'AMO pour le suivi de dossiers Copro Fragile Habiter Mieux

Des maquettes financières par type de dossier et par statut sont annexées à la présente convention.

- Participation hors aides complémentaires ANAH

Il s'agit d'aides directes versées aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements ou leurs immeubles.

Les différentes cibles, ainsi que les niveaux de subvention sont les suivants :

- Une aide de 1000 € pour les propriétaires pour les travaux conduisant à la remise sur le marché de logement vacant.
- Une aide de 10% pour les propriétaires pour les travaux de mise en valeur du patrimoine (cf : Cahier des charges AMVPER).

- Aide pour la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels (travaux extérieurs et/ou concernant les parties communes)

Le principe mis en œuvre est celui d'une aide financière directe s'appliquant au propriétaire effectuant des travaux réalisés dans un objectif :

- de mise en valeur architecturale et patrimoniale du paysage urbain du périmètre OPAH-RU Multisite
- de mise en valeur des espaces résidentiels

Les différentes cibles, ainsi que les taux de subventions et les conditions pour la mobilisation des aides sont définies dans le cahier des charges AMVPER annexé à la présente convention.

Des maquettes financières par type de dossier et par statut sont annexées à la présente convention.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller à l'opération est de 649 025 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles	Montant en €					
Dont aides aux travaux	58 300 €	115 600 €	154 125 €	130 850 €	190 150 €	649 025 €

5.5. Financements de la Collectivité Européenne d'Alsace

5.5.1. Règles d'application

En complément de la prime Habiter Mieux de l'ANAH, la Collectivité Européenne d'Alsace apportera une aide forfaitaire de :

- **1000 €** par logement aux propriétaires occupants très modestes ou modestes réalisant des travaux **d'économie d'énergie** représentant un gain énergétique d'au minimum **35%**.
- **1000 €** par logement aux propriétaires occupants modestes ou très modestes réalisant des travaux dans un **logement indigne** ou **très dégradé**, intégrant des travaux permettant un gain énergétique minimum de **35%**.
- Une aide de **1500 €** par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux **d'économie d'énergie** représentant un gain d'au moins **35%**
- Une aide de **1500 €** par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans un **logement moyennement dégradé**, ou **très dégradé** (grille de dégradation ou grille d'insalubrité) intégrant des travaux permettant un gain d'au moins **35%**

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan rebond de la Collectivité européenne d'Alsace adopté le 26 mars 2021, il est prévu d'accélérer la réhabilitation énergétique pour les logements du parc privé. A ce titre, le dispositif d'aides volontaristes pourrait être amené à évoluer au cours du second semestre, et viendra se substituer au dispositif d'aide forfaitaire appliqué sur le territoire du Haut-Rhin. Les nouvelles modalités d'intervention pourront faire l'objet d'un avenant à la convention précisant les nouveaux financements.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le plafond des aides de la Collectivité Européenne d'Alsace pour l'opération est de 177 000 € pour les 5 années de l'OPAH-RU, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €					
Plafond des aides du CEA	15 000 €	31 000 €	40 000 €	34 500 €	56 500 €	177 000 €

5.6. Financements de la Région Grand Est

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et conformément aux prescriptions du SRADDET, adopté le 22 novembre 2019, la Région Grand-Est apporte son appui à la mise en place, à la conduite et au financement des travaux réalisés lors d'opérations collectives de rénovation de l'habitat, sur les priorités suivantes :

- lutte contre la vacance dans le périmètre prioritaire défini dans la stratégie de revitalisation des centralités (centres villes/bourgs) qu'elle a identifiées,
- réhabilitation des logements les plus énergivores (Classe E, F et G du DPE) des propriétaires occupants, dans une démarche BBC compatible.

Pour cette opération la Région soutient la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

5.6.1. Suivi animation

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, maître d'ouvrage, s'engage à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.2.

La Région s'engage à participer au financement de la part fixe du suivi-animation, au prorata des dossiers concernant uniquement les logements qu'elle finance (vacance concernant la ville de Guebwiller et logements énergivores), sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

5.6.2. Aide aux travaux – Fonds commun d'intervention

Montant et règles d'application :

Pour cette opération, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et la Région ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 320 250 €. Sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné, la participation de la région est estimée à 106 750 €, pour les 6 années de l'opération, un bonus de 106 750 € peut être dédié aux logements réhabilités en BBC.

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun -lorsqu'elle est complémentaire à celle de l'Anah et/ou des autres partenaires éventuels- pourra être écartée ou non attribuée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster au plafond maximum de financement public autorisé localement.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et la Région qui précisera notamment :

- les conditions d'inscription budgétaire de la Région pour cette opération,
- les modalités de versement de l'aide de la Région à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller pour la constitution du fonds commun,
- les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun,
- les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'opération pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du

montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la Région. Ces adaptations seront effectuées entre la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

Si des travaux de rénovation énergétique performants et d'installations de systèmes de production d'énergies renouvelables sont engagés sur des copropriétés, la Région Grand Est, au travers du programme Climaxion, pourrait mobiliser ses dispositifs de soutien liés à ces thématiques en vigueur à la date de réalisation des dits travaux.

Article 6. Engagements complémentaires

6.1. Action Logement Services

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés. Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, allant de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis, parfois, à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute la durée de réalisation du projet.

Les interventions d'Action Logement s'inscrivent dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement (aides allouées aux salariés du secteur privé et/ou assujettis aux salariés d'entreprises cotisantes). Les fonds mobilisés sont prédéfinis pluri annuellement dans la limite de la consommation des enveloppes inscrites dans la convention.

Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés. Action Logement s'engage, dès lors, à mettre à disposition la globalité de son offre de produits et services, dédiée aux locataires, aux propriétaires accédants, occupants ou bailleurs, selon la réglementation en vigueur.

Ainsi, Action Logement est un partenaire clef dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU/Anah qui constituent un axe d'actions privilégié afin de produire une offre de logements adaptée.

En outre, Action Logement participe, à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 5 ans, à la redynamisation des centres villes dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville dont la Ville de Guebwiller fait partie. Action Logement contribue, au sein du projet urbain global en partenariat avec la Ville de Guebwiller et la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, à la politique de rénovation énergétique du parc ancien via des aides financières sous forme de prêts et de subventions. Les bailleurs sociaux, mais également les investisseurs privés, peuvent bénéficier de financements de la part d'Action Logement à des conditions très avantageuses et ainsi permettre la remise sur le marché locatif de logements rénovés, bien situés, et ainsi participer à l'attractivité durable du centre-ville.

Ces financements portent sur des immeubles entiers (monopropriété) se situant dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable qui peut être, le cas échéant, complété par une subvention. Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de son expertise quant à la recherche de locataires - Action Logement dispose d'une base de données de salariés demandeurs de logements locatifs et se

charge de la sélection de candidats correspondant aux biens mis en location - ainsi que ses produits et services au profit des salariés.

6.2. L'ADIL 68

L'ADIL 68 assure une mission d'information et de conseil dans le domaine du logement. A ce titre, l'Agence délivre des conseils portant sur l'amélioration de l'habitat et la rénovation énergétique. L'ADIL dispose d'outils de simulations financières pour les projets d'accession, d'amélioration et d'investissement locatif pouvant intégrer l'ensemble des aides mobilisables (nationales et locales).

L'ADIL assure la mission de PRIS (Point Rénovation Info Service) ANAH sur le territoire haut-rhinois. Dans ce cadre, l'ADIL réalise les missions suivantes :

- Délivrer une information précise sur les aides mobilisables auprès de l'ANAH et vérifier l'éligibilité des ménages aux aides de l'ANAH,
- Délivrer une information précise sur les autres dispositifs mobilisables et leurs conditions d'obtention (CITE, ECO PTZ, aides des collectivités, CEE,...) et oriente vers les Espaces FAIRE le cas échéant,
- Proposer aux ménages un conseil global de leur projet de rénovation,
- Accompagner les ménages sur l'outil plateforme de dématérialisation ANAH si besoin,

Sur le périmètre de l'OPAH, l'ADIL assurera une transmission des contacts éligibles aux aides de l'ANAH à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU.

L'ADIL68, dans le cadre du POPAC (Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) piloté sur le Haut-Rhin (hors M2A) par la Collectivité Européenne d'Alsace, assure une mission d'information, de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés fragiles vers la rénovation énergétique. Dans ce cadre, l'ADIL68 et l'équipe de suivi-animation pourront coordonner leurs interventions sur les copropriétés repérées.

L'ADIL mobilisera ses outils de communication pour faire connaître le dispositif mis en place (presse locale et spécialisée, réseaux sociaux, outils de communication interne,...).

6.3. La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin

- Missions logement

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la CAF du Haut-Rhin peut être amenée à proposer des aides financières extra légales aux propriétaires occupants modestes et très modestes avec enfant(s) à charge en situation d'impayés de charges de copropriété dans le cadre d'un accompagnement par un travailleur social (voir annexe « Règlement intérieur d'action sociale »).

Chaque demande fera l'objet d'une évaluation par un travailleur social. Les demandes feront l'objet d'une décision d'attribution par la Commission d'Action Sociale de la Caf.

Dans le cadre de la rénovation thermique, la CAF 68 peut également attribuer une aide financière extra légale sous forme de prêt ou de subvention en complément des aides des partenaires.

L'allocataire (locataire ou propriétaire occupant) peut également solliciter la CAF pour l'obtention d'un prêt à l'amélioration de l'habitat (pour les conditions d'octroi : voir le site www.caf.fr).

- Contrôle décence

L'article 85 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du Code de la Sécurité Sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des Allocations de Logement Familiales (ALF) et des Allocations de Logements Sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à au moins à un des critères énoncés par le décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

La CAF communiquera :

- en début d'opération le listing des adresses des logements dont le locataire bénéficie d'une aide au logement (hors APL) sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU Multisite (listing période N)
- 1 fois par trimestre le listing des adresses des logements dont le locataire bénéficie d'une aide au logement (hors APL) et qui est entré dans les lieux à partir de la date du dernier envoi du listing (listing période N+3 mois)

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle décence, l'opérateur procédera à la visite des logements concernés et transmettra à la CAF les constats de non-décence qu'il aura réalisés afin que soit procédé à la conservation des allocations logements.

L'ensemble des situations rencontrées et la coordination du dispositif feront l'objet d'un suivi au Comité de Traitement de l'Habitat Indigne dans lequel siègera un(e) représentant(e) de la CAF.

6.4. Banque des Territoires

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Caisse des Dépôts et Consignations participe au financement de la mission suivi-animation de l'OPAH-RU. Le montant de sa participation est limité à 10% du montant HT de la mission et à 60 000 € pour la durée du dispositif, il intervient en complément du financement de l'ANAH et ne peut être supérieur au montant KHT financé par la collectivité maître d'ouvrage. Au vu du plan de financement actuellement présenté, le montant HT de la participation de la Banque des Territoires est estimé à 59 000€.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Banque des Territoires et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

6.5. PROCIVIS Alsace

PROCIVIS Alsace intervient :

- Au titre de son activité spécifique des « **Missions Sociales** » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et convention n°2 période 2018/2022 signée avec l'Etat le 19 juin 2018) ;
- Sur son Fond dénommé « Habitat Solidaire » créé spécialement par le conseil d'administration de PROCIVIS Alsace pour répondre aux besoins spécifiques des collectivités territoriales.

Ces deux Fonds sont alimentés exclusivement par les résultats dégagés par les filiales immobilières de PROCIVIS Alsace : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Oikos (constructeur de maisons individuelles), Synchro 67 et 68, Ciloge (syndics, gestion) et Amélogis (aménageur).

6.5.1. Les aides « Missions Sociales »

PROCIVIS Alsace soutient la politique d'amélioration de l'habitat menée par le Département du Haut-Rhin dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux ».

A ce titre, l'intervention des aides « Missions Sociales » est double :

- avances sans frais des subventions publiques
- prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Missions Sociales » pour le reste à charge.

6.5.2. Les Ménages bénéficiaires

- Les aides « Missions Sociales » sont allouées aux ménages modestes et très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants exclus du circuit bancaire classique en raison notamment de revenus précaires ou encore de leur âge ;
- Ils doivent être éligibles à une subvention publique (ANAH, CCPRB, Conseil Départemental) ;
- Les prêts sont **réservés exclusivement aux propriétaires ou copropriétaires occupants** (et usufruitiers occupants ou bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) pouvant justifier d'une durée de détention du bien au moins égale à 5 ans.

Les demandes de prêts sont présentées à une Commission d'Engagement interne à PROCIVIS Alsace qui décide, seule, du sort qui leur est réservé.

6.5.3. Travaux éligibles

Les travaux éligibles sont ceux portant exclusivement sur la **résidence principale** des bénéficiaires et limités à :

- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation du logement au handicap et/ou à l'âge.

6.5.4. Les aides du Fonds Habitat Solidaire

Afin de répondre au mieux aux enjeux et besoins spécifiques des collectivités territoriales, PROCIVIS Alsace a créé un deuxième Fonds dénommé « Habitat Solidaire ». Ce Fonds est destiné à financer la régénération des Centres Bourgs par le biais notamment d'avances de subventions publiques au profit des propriétaires bailleurs (préfinancement).

6.6. Le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE)

6.6.1. Le SARE

Le programme d'information « SARE – Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » a été validé par l'arrêté du 5 septembre 2019. Porté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et co-porté au niveau régional, il vise la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés.

Ce nouveau programme permettra de cofinancer les montants engagés par les collectivités territoriales pour la réalisation des trois missions essentielles :

- Soutenir le déploiement d'un service d'accompagnement des particuliers,
- Créer une dynamique territoriale autour de la rénovation
- Soutenir le déploiement d'un service de conseils aux petits locaux tertiaires privés.

6.6.2. Le SARE du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon

Le territoire du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon est constitué des Communautés de Communes de la Région de Guebwiller, du Centre Haut-Rhin, du Pays de Rouffach, Vignes et Châteaux et du Pays Rhin Brisach. Ce périmètre d'action a été choisi pour répondre en priorité au déploiement du SARE.

Afin de renforcer la gouvernance du dispositif, un comité de suivi du projet SARE sera mis en place et composé d'élus et d'agents des collectivités, ainsi que, outre les représentants du réseau SARE, des principaux acteurs de la rénovation énergétique (Espace FAIRE porté par l'ADIL68, OKTAVE, représentants des professionnels de la rénovation énergétique et de l'immobilier, entreprises du réseau d'Ecologie Industrielle et Territoriale, ...).

Chapitre IV - Pilotage, animation et évaluation.

Article 7. Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller 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 par son opérateur.

7.1.2. Instances de pilotage

Le **Comité de Pilotage** (COPIL) sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an et sera présidé par le maître d'ouvrage (la Communauté de Communes). Il sera composé de l'ensemble des signataires de la présente convention. Il pourra être étendu à d'autres personnes, publiques ou privées.

Le **Comité Technique** (COTEC) sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira autant que de besoin (au minimum 1 fois par trimestre). Il sera présidé par la Communauté de Communes et sera composé de :

- CCRG
- Les Villes de Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl
- L'équipe de suivi animation
- DDT 68
- Collectivité européenne d'Alsace
- Conseil Régional Grand-Est
- Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin
- Action Logement
-

Au besoin et en fonction des situations à évoquer, d'autres partenaires pourront être invités.

Certains dossiers de demande de subvention pourront être proposés à la **commission technique des cofinanceurs** pilotée par le CD 68. Cette commission a pour mission d'examiner ces dossiers afin de permettre l'optimisation des financements pour les propriétaires occupants les plus modestes. Ce travail sera réalisé après engagement ANAH et sur la base d'un rapport de l'opérateur.

Le **Comité de Traitement de l'Habitat Indigne** se réunira au tant que de besoin. Le CTHI est composé de :

- Représentants des services municipaux (hygiène, prévention, sécurité, actions sociales)
- Représentants des services intercommunaux
- Agence Régionale de Santé
- Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin
- Opérateur

L'objectif est d'étudier les différents dossiers, échanger sur les dossiers complexes, trouver des solutions aux situations rencontrées et envisager le cas échéant la mise en place de procédure ad'hoc.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'opération est assurée par URBANIS. Composition de l'équipe (1.2 ETP) :

- Une cheffe de projet (0.12 ETP)
- Un chargé d'opération (0.54 ETP)
- Une chargée de mission technique (0.32 ETP)
- Une chargée de mission sociale (0.13 ETP)
- Une chargée de communication (0.02 ETP)
- Un expert copropriétés (0.03 ETP)

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

- Actions d'animation, de communication, 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'arrêté 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 (dossiers ANAH y compris dossiers autonomie et AMVPER)
- 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 comprenant pour la Région (propriétaire bailleurs ou occupants) l'analyse thermique initiale, la solution technique de référence choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau, avec chiffrage global. En cas de rénovation par étape préciser les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la STR retenue.
- Contrôle de la décence des logements dans le cadre de l'autorisation de louer (flux) en coordination avec la collectivité maître d'ouvrage de l'autorisation de louer
- travailler en articulation avec le réseau des conseillers de la rénovation énergétique (Espace info Energie, et la plateforme de rénovation territoriale si elle existe)

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. 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. Une liste d'indicateurs de suivi est annexée à la présente convention.

Ces indicateurs prendront en compte :

- Le volume et le ciblage des logements rénovés
- La qualité des rénovations
- L'efficacité du programme
- Les impacts sociaux et économiques
- Les impacts environnementaux

7.3.2. Bilans et évaluation finale

L'opérateur 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 bilan devra faire état des éléments de localisation, nature et objectif, coût et financement et point 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 et évaluation du dispositif

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 afin de permettre l'évaluation du dispositif.

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 V - Communication

Article 8. 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 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 www.anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « online » 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 ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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 la Direction Départementale des Territoires (DDT) (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), 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 VI - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'ANAH à compter du **jj mois année** jusqu'au **jj mois année**.

Dès sa mise en place, le programme du PIG du Haut-Rhin « Habiter Mieux 68 » ne sera plus applicable sur le périmètre de l'OPAH-RU Multisites, et cela, pour toute la durée de l'opération.

Article 10. 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 11. 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 xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	Pour l'ANAH	
Le président Marcello ROTOLO	Le Préfet, délégué départemental de l'ANAH Louis LAUGIER	
POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES		
Pour la ville de Guebwiller,	Pour la ville d'Issenheim	Pour la Collectivité Européenne d'Alsace,
Le Maire Francis KLEITZ	Le Maire Marc JUNG	Le Président Frédéric BIERRY
Pour la ville de Buhl	Pour la ville de Soultz	Pour La Région Grand-Est,
Le Maire Yves COQUELLE	Le Maire Marcello ROTOLO	Le Président
POUR LES AUTRES PARTENAIRES		
Pour la CAF du Haut-Rhin,	Pour PROCIVIS Alsace,	Pour Action Logement,
Le Directeur Jean-Jacques PION	Le Directeur Général, Christophe GLOCK	La Directrice Générale GRAND-EST Caroline MACE
Pour l'ADIL du Haut-Rhin,	Pour la CARSAT Alsace Moselle,	Pour la Banque des Territoires

Le Président, Pierre BIHL	La Directrice, Isabelle LUSTIG-ARNOLD	Le Directeur Général Grand Est Patrick FRANCOIS
------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------------------------

Annexes .

Annexe 1. Périmètre de l'opération Guebwiller

Annexe 2. Périmètre de l'opération Issenheim

Annexe 3. Périmètre de l'opération Soultz

Annexe 4. Périmètre de l'opération Buhl

Annexe 5. Maquettes financières

Annexe 6. Liste des indicateurs de suivi

Annexe 7. Cahier des charges AMVPER