Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) des centres-villes de Haguenau et Bischwiller
Cœur de Ville

Période 2022 - 2027

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie entre :

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président Monsieur Claude STURNI, dûment habilité par délibération n° 2020-CC-049 du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2020

ET

La Ville de Haguenau, représentée par son Maire Monsieur Claude STURNI, dûment habilité par délibération n° 2020-CM-023 du Conseil municipal du 28 mai 2020

ET

La Ville de Bischwiller, représentée par son Maire Monsieur Jean Lucien NETZER, dûment habilité par délibération n°15 du Conseil municipal du 8 novembre 2022

ET

L'État, représenté par Madame la préfète du Département du Bas-Rhin, Madame Josiane CHEVALIER,

ET

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en qualité de Président de la Collectivité européenne d'Alsace, dûment habilité par délibération n°XXX de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du XXXX

ET

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace, délégataire des aides de l'Anah, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

ET

Action Logement Services, représentée par Madame Caroline PERRIOT, directrice régionale Grand Est, dûment habilitée par XXX

ET

Le Groupe Caisse des Dépôts, représenté par Monsieur Patrick FRANCOIS, directeur régional Grand Est, dûment habilité par arrêté du 4 novembre 2021 portant délégation de signature pour la direction chargée de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations,

ET

PROCIVIS Alsace, société anonyme représentée par Monsieur Christophe GLOCK, directeur général, dûment habilité par le Conseil d'administration réuni le 23 mai 2019,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 301-5-2, L 321- 1 et suivants, R 321-1 et suivants et R 327-1

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 loi n° 2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace et notamment son article 10-I afférent à la substitution de la Collectivité européenne d'Alsace aux départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin dans toutes les délibérations et actes pris par ces derniers,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, signé en 2016 et adopté par l'Assemblée Plénière du Conseil Départemental pour la période 2015-2020,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin adopté par délibération n° CD/2018/008 du Conseil Départemental du 26 mars 2018,

Vu la délibération n° CD/2018/008 du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat, et notamment de sa politique volontariste relative aux aides à l'habitat privé,

Vu la délibération n° CD/2018/009 du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018, relative notamment à l'approbation de la convention de délégation de l'aide à la pierre et à l'approbation de la convention avec l'Anah pour la gestion des aides à l'habitat privé,

Vu la convention de délégation de compétence du 26/07/2018 conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'État, en application de l'article L. 301-5-2 relative à l'aide à la pierre,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26/07/2018 conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Anah,

Vu la délibération n°CD-2021-4-8-4 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 26 mars 2021 relative au Plan alsacien de rebond, solidaire et durable

Vu la délibération n°2021-CC-149 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Haguenau, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 4 novembre 2021, ayant approuvé la présente convention,

Vu la délibération n°CD-2021-4-8-4 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 6 décembre 2021 relative au Plan alsacien de rebond en matière de réhabilitation énergétique au titre du Fonds « Alsace Rénov » 2022-2023.

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021 ayant approuvé la présente convention

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Bas-Rhin sur son territoire de délégation, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 9 décembre 2021,

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,

Vu la convention du 19/06/2018 conclue entre l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat en application de l'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule **7**
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. **9**
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux **9**
1.1. Dénomination de l'opération 9
1.2. Périmètre et champs d'intervention 9
Chapitre II – Enjeux de l'opération. **11**
Article 2 – Enjeux **11**
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. **12**
Article 3 – Volets d'action **13**
3.1. Volet urbain 13
3.2. Volet foncier 16
3.3. Volet immobilier 18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 21
3.5. Volet copropriété en difficulté 24
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 29
3.8 Volet social 31
3.9. Volet patrimonial et environnemental 33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation **35**
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. **37**
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération **37**
5.1. Financements de l'Anah 37
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » 38
5.3. Financements de la Ville de Haguenau, maitre d'ouvrage de l'opération 38
5.4. Financements de la Ville de Bischwiller, maitre d'ouvrage de l'opération 39
5.5. Financements de la Collectivité européenne d'Alsace 40
5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations 42
5.7. Financements d'Action Logement Services 42
5.8. Financements de PROCIVIS Alsace 43
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. **45**
Article 7 – Conduite de l'opération **45**
7.1. Pilotage de l'opération 45
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 45
7.1.2. Instances de pilotage 45
7.2. Suivi-animation de l'opération 46
7.2.1. Équipe de suivi-animation 46
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 46

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle....49
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées....49
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs....49
7.3.2. Bilans et évaluation finale....50
Chapitre VI – Communication....52
Article 8 – Communication....52
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation....53
Article 9 – Durée de la convention....53
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention....53
Article 11 – Transmission de la convention....53
Annexes....55
Annexe 1. Périmètre de l'opération....55
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)....55
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention....55
Annexe 4. Liste des adresses repérées et des adresses prioritaires....55
Annexe 1. Périmètre de l'opération....56
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)....57
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention....58
Annexe 4. Liste des adresses repérées et des adresses prioritaires....60

Préambule

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), constituée en 2017 par fusion de quatre intercommunalités dans le cadre de l'application de la loi NOTRe, regroupe cette même année une population de 96 118 habitants. Située à proximité immédiate de la frontière franco-allemande et de l'Eurométropole de Strasbourg, l'agglomération est la plus étendue du département du Bas-Rhin et sa ville-centre, Haguenau, est la quatrième plus peuplée.

Une érosion de la croissance démographique

Le territoire connait un ralentissement de sa croissance démographique, entamé depuis le début des années 2000, bien que celle-ci reste positive et tende à se stabiliser au cours de la dernière période quinquennale (2012 – 2017). Les principales polarités urbaines que forment les villes de Haguenau et Bischwiller regroupent respectivement une population municipale d'environ 34 504 habitants et 12 538 habitants, soit près de 49% de la population totale de l'agglomération. Les deux communes concentrent les équipements structurants de l'agglomération, bénéficient de la proximité immédiate d'un espace forestier remarquable, sont desservis depuis l'Eurométropole de Strasbourg par des axes routiers et ferroviaires majeurs et bénéficient d'indicateurs de concentration d'emplois positifs.

Néanmoins, elles pâtissent d'un déficit migratoire sur la dernière période quinquennale. Cette érosion d'attractivité des polarités urbaines se fait notamment au bénéfice des communes de l'agglomération situées hors de la conurbation ou à une plus grande proximité de l'Eurométropole de Strasbourg.

Des problématiques d'attractivité de l'habitat ancien en centre-ville

Les centres-villes des deux communes connaissent par ailleurs des problématiques affirmées sur le parc d'habitat privé.

L'augmentation de la vacance de logement, observée par le diagnostic du PLH, se confirme à l'échelle de la CAH. La commune de Bischwiller est particulièrement marquée par une vacance de plus longue durée au sein du parc privé, cette dernière concernant 30% des logements vacants, contre 25% à l'échelle de la CA. Au regard de cette donnée, l'enjeu de rénovation des bâtis vacants sur cette commune peut donc être considéré comme particulièrement prégnant. Ceci induit des enjeux de restauration potentielle de certains biens immobiliers, longtemps détachés du marché. A Haguenau, les situations d'inoccupation semblent se concentrer majoritairement dans le parc de logements anciens du centre-ville. Plus d'un tiers des logements vacants du parc privé se situe sur les sections cadastrales correspondant au périmètre défini pour l'ORT, représentant 17% du parc privé du centre-ville, avec des écarts très importants selon les rues et ilots.

Au sein du parc privé de l'agglomération, la précarité touche majoritairement les locataires. En effet, tandis que 5,2% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté, cette part s'élève à 20,4% pour les locataires du parc privé. Parmi les cinq principales communes, Bischwiller se confirme comme la commune concentrant la part la plus importante de ménages en situation de précarité au sein de son parc privé, affichant des taux nettement supérieurs au reste de l'EPCI. La ville compte entre 9,3% et 9,7% de propriétaires occupants et 30,5% de locataires du parc privé vivant sous le seuil de pauvreté.

Par ailleurs, on constate une forte dégradation de certains biens dans les deux centres-villes. Le parc privé potentiellement indigne représente une part nettement plus importante du parc privé total des deux centres-villes vis-à-vis du reste des communes. Les problématiques d'occupation sont différenciées entre les communes où ce parc privé très ancien et dégradé est majoritairement occupé par des propriétaires occupants à Bischwiller et par des locataires sur la commune de Haguenau. Le caractère énergivore de certains logements du parc ancien, couplé à leur potentielle dégradation, pourrait faire peser des risques de précarisation énergétique des ménages occupants sur les deux communes.

Une politique de rééquilibrage en faveur des polarités urbaines

Afin de formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire permettant d'éviter un affaiblissement de ces polarités, la Communauté d'Agglomération de Haguenau a entamé la constitution d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal. Le diagnostic, première phase réglementaire d'élaboration de ce futur document stratégique, a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 13 décembre 2018.

Objet de l'Opération de Revitalisation de Territoire, signée le 11 décembre 2020, le repositionnement des deux centralités comme principaux espaces d'accueil de services, de commerces et d'habitat s'avère dès lors être une priorité de la politique intercommunale. L'engagement de la collectivité dans ce dispositif a notamment conduit à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé, portant sur les cinq communes de l'agglomération couvertes par le périmètre (à savoir Haguenau, Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val de Moder).

Au regard de la multiplicité des problématiques rencontrées sur l'habitat du territoire, et particulièrement concentrées sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller, et de la conjugaison de leurs effets, le choix a été fait de recourir à un dispositif d'action complet, à même de faire levier et de produire l'impact escompté sur le territoire pour la requalification du parc de logements, le regain d'attractivité et la revitalisation des cœurs de ville.

Le choix d'une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour les centres-villes de Haguenau et Bischwiller permet ainsi d'adjoindre des volets d'intervention spécifiques de traitement de l'habitat indigne, d'action coercitive auprès des propriétaires bailleurs indélicats, d'accompagnement et de prévention des copropriétés fragiles…

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, la Ville de Haguenau, la Ville de Bischwiller, la Collectivité européenne d'Alsace, l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dans les centres-villes de Haguenau et Bischwiller pour une durée de 5 ans sur la période 2022-2027.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente OPAH-RU est multisite et sa convention s'applique aux périmètres de l'Opération de Revitalisation de Territoire sur les centres-villes de Haguenau et de Bischwiller, tels que repérés sur les cartographies ci-après.

<u>Centre-ville de Haguenau : périmètre de l'ORT (165 ha, 4 267 logements dans le parc privé en 2018)</u>



Centre-ville de Bischwiller : périmètre de l'ORT (74,8 ha, 2 281 logements dans le parc privé en 2018)



La liste des rues intégrées aux périmètres de l'OPAH-RU est attachée en Annexe de la Convention.

L'ensemble des champs d'intervention de l'OPAH-RU s'appliquent à ces périmètres.

A ces périmètres se superpose l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), issue de la convention Action Cœur de Ville, ouvrant l'accès aux aides, subventions et avantages fiscaux induits.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'opération s'inscrit pleinement dans la stratégie d'évolution du territoire. Elle décline les objectifs globaux, fixés par la CAH, en une intervention ensemblière concourant à la transformation urbaine des centres-villes de Haguenau et Bischwiller.

D'une part, elle participe de la stratégie d'intervention partenariale transcrite dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal, qui décline trois orientations prioritaires pour le territoire :

- **Axe 1** : L'attractivité résidentielle du territoire, notamment au travers du renforcement de l'attractivité du couple Haguenau-Bischwiller ;
- **Axe 2** : Les parcours résidentiels au sein du territoire, notamment au travers du développement de l'offre locative aidée et de la maitrise publique des projets ;
- **Axe 3** : L'amélioration des logements anciens.

Ainsi, pour répondre aux objectifs stratégiques fixés pour le territoire, l'opération programmée devra concourir au (re)développement d'une offre privée attractive en centre-ville, répondant aux besoins en logement. Elle conférera à la collectivité les moyens d'action publique pour l'amélioration du parc de logements anciens et son adaptation.

La stratégie de revitalisation engagée par la CAH, au travers de l'ORT, appuie quant à elle la nécessité d'une action renforcée dans les centralités de Haguenau et Bischwiller afin d'y adapter le commerce, l'habitat et les services pour l'arrivée d'une population aux attentes nouvelles et de lutter contre l'affaiblissement progressif de la croissance démographique et économique de ces pôles. Cette action proposée sur le cadre de vie s'appuie fortement sur l'amélioration de l'habitat ancien et particulièrement sur la lutte contre la vacance, la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé et sur la mise en valeur du patrimoine ancien. L'étude pré-opérationnelle confirme que ces enjeux se présentent de manière aiguë dans le périmètre de l'OPAH-RU et qu'ils devront être considérés comme prioritaires.

Enfin, l'OPAH-RU se substituera sur son périmètre aux actions entamées dans les PIG départementaux de soutien à l'autonomie et de rénovation de l'habitat, portant sur 4 enjeux en phase avec les thématiques de l'Anah, à savoir la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne, l'action sur les copropriétés fragiles et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Ces enjeux, clairement identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, sont présents au sein du périmètre de l'OPAH-RU, pour les deux premiers avec une intensité supérieure au reste du territoire intercommunal.

Les enjeux prioritaires de l'opération seront donc :

- Le renforcement du repérage et du traitement de l'habitat indigne ;
- La lutte contre l'habitat insalubre et dégradé (occupé et / ou vacant) ;
- La lutte contre la précarité énergétique et la réduction du taux d'effort énergétique des ménages les plus modestes ;
- La mise aux normes d'accessibilité et l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- La création d'une offre locative qualitative à destination des ménages modestes et très modestes dans les polarités urbaines ;
- La mise en valeur du patrimoine bâti ancien et de l'image des centres-villes.

La définition d'actions et d'objectifs couvrant toutes ces thématiques dans le dispositif d'OPAH-RU permettra un accompagnement plus efficace des particuliers (dans une logique de guichet unique) et un traitement plus efficient des situations les plus problématiques, par la combinaison des différents volets d'intervention.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

L'intervention sur l'habitat privé, transcrite au travers de l'OPAH-RU des centres-villes de Haguenau et Bischwiller, s'inscrit dans la continuité de la stratégie en matière d'habitat portée par la Communauté d'Agglomération, en cohérence avec la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire. Cette intervention est structurée autour d'une stratégie opérationnelle déclinée en 4 axes d'orientations présentés ci-après :

1. **Dans les deux centres-villes, poursuivre l'amélioration et l'adaptation du patrimoine bâti** existant afin de maintenir les populations résidant en centre-ville et améliorer les conditions d'habitat des ménages les plus précaires. Il s'agira de poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat privé, entamées dans le cadre des PIG portés par la CeA sur le territoire du Bas-Rhin avec le concours de PROCIVIS Alsace afin de favoriser le traitement des situations de dégradations les plus structurelles et d'adapter le bâti ancien à l'évolution des modes de vie et des parcours résidentiels (vieillissement…).
2. **A Haguenau, créer une offre nouvelle en logement**, adaptée aux besoins sociaux relevés sur le territoire, par l'appui aux investissements lourds dans le parc bâti dégradé et / ou vacant. Il s'agira de favoriser l'installation durable d'une diversité de jeunes ménages, notamment par l'appui à l'investissement et à la production d'une offre qualitative (recyclage d'immeubles dégradés, opérations d'acquisition-amélioration, recours au conventionnement Anah et Action Logement…).
3. **A Bischwiller, diversifier l'offre en logement** en accompagnant les porteurs de projet dans les travaux de restructuration du parc bâti ancien dégradé. Il s'agira d'appuyer les propriétaires et les accédants dans leurs projets de travaux, afin de requalifier le parc vieillissant du centre-ville et d'inciter à l'installation de nouveaux ménages.
4. **Dans les deux centres-villes, valoriser la qualité résidentielle** et favoriser le recours à un entreprenariat local en appuyant la mise en valeur des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien. Il s'agira de valoriser les caractéristiques architecturales du bâti ancien et de les adapter à de nouveaux projets d'habitat afin de participer à l'attractivité des cœurs de villes et de s'appuyer sur les savoirs-faires locaux.

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'action de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

1. Volet urbain
2. Volet foncier
3. Volet immobilier
4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
5. Volet énergie et précarité énergétique
6. Volet copropriétés
7. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
8. Volet social
9. Volet patrimonial et environnemental

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La convention de l'Opération de Revitalisation du Territoire des centres-villes de Haguenau et Bischwiller, à laquelle est adossée la convention de la présente OPAH-RU, intègre des réflexions emblématiques sur la consolidation « par l'intérieur » des centres-villes, notamment par le déploiement du concept de « l'accessibilité aux services ». L'ORT se veut ainsi être un outil levier pour diversifier et consolider les fonctionnalités des cœurs de ville, en premier lieu sur le bassin de vie commun auquel appartiennent Haguenau et Bischwiller.

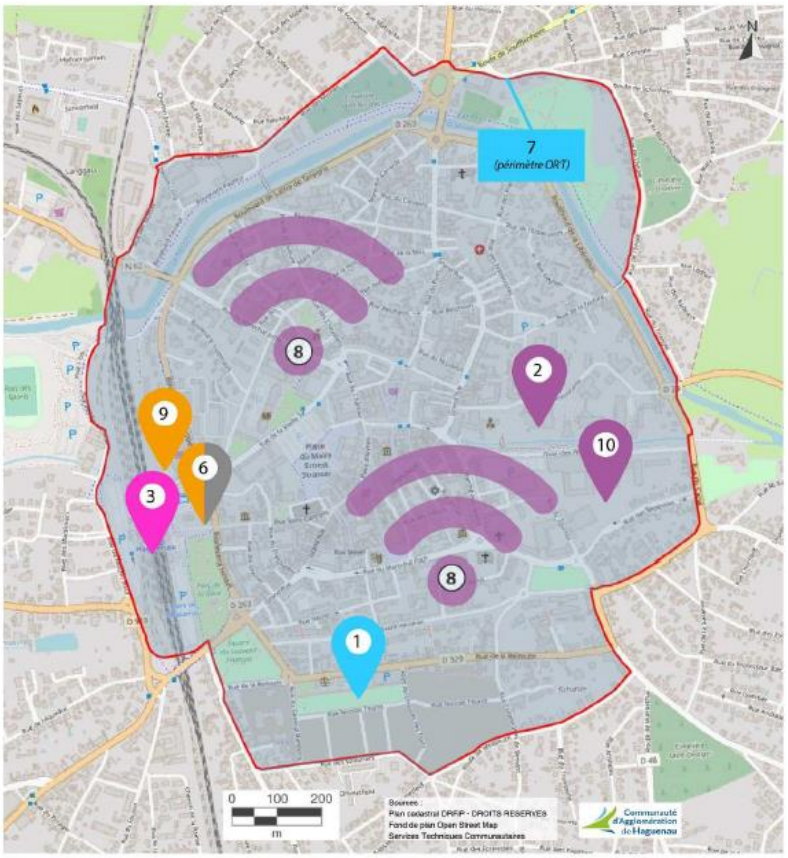
L'intervention combinée sur le parc privé, dont l'OPAH-RU constitue le dispositif opérationnel, contribue à la requalification urbaine des cœurs de ville, en particulier à travers les volets foncier et immobilier développés ci-après.

<u>Pour Haguenau :</u>

L'action à mener sur l'habitat ancien privé du centre-ville de Haguenau vise à soutenir une stratégie de confortement de la centralité et d'articulation entre l'attractivité des commerces et celle des logements anciens. Elle accompagne ainsi le déploiement de projets structurants sur le centre-ville, pour partie développés dans le cadre de l'ORT, que sont notamment :

- La restructuration de la gare TER en un pôle d'échange multimodal, en limite Ouest du périmètre d'action de l'OPAH-RU ;
- Le traitement des entrées vers le centre-ville marchand, et notamment la création d'une entrée nouvelle au niveau du futur pôle multimodal ;
- La réhabilitation et transformation de la caserne Thurot en écoquartier, prévoyant la création de 700 logements neufs dont une résidence junior et une résidence senior, en limite Sud du périmètre d'action de l'OPAH-RU ;
- La valorisation du linéaire commercial de la Grand Rue et la requalification et dynamisation des rues secondaires perpendiculaires à l'axe commerçant « prime » : aménagement de voirie, décoration, identification des rues prioritaires… ;
- Des actions ponctuelles de rénovation de l'habitat patrimonial par initiative privée, telles que la réhabilitation de la Cour de Marcelle, la requalification de l'îlot central de la place de Neubourg…

Localisation des actions matures : Haguenau



Légende :

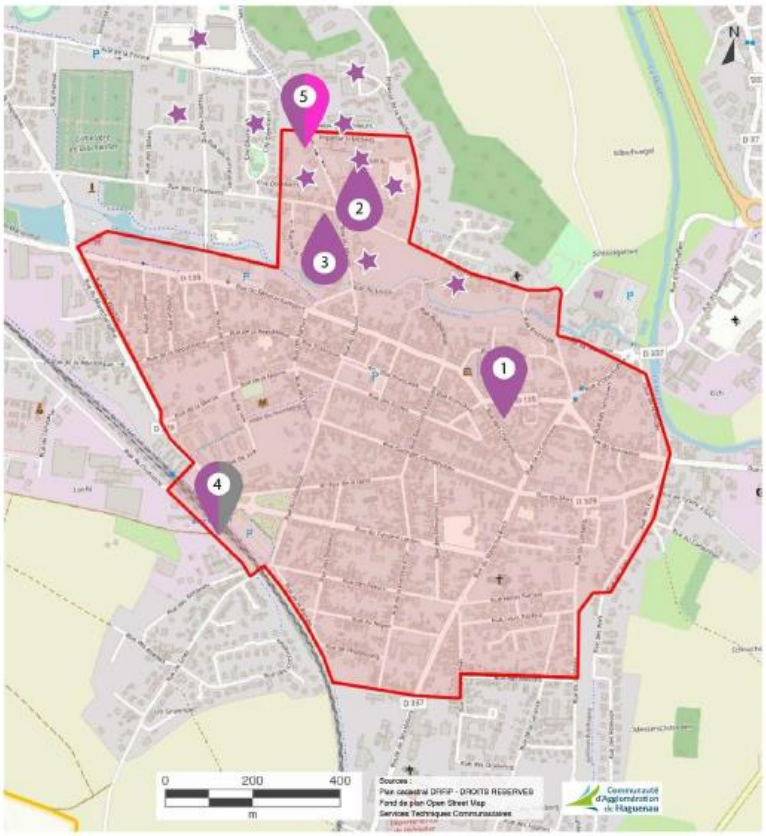
- Axe 1 : Habitat
- Axe 2 : Développement économique et commercial
- Axe 3 : Mobilités
- Axe 4 : Urbanisme, espace public, patrimoine
- Axe 5 : Equipements et services publics
- Périmètre ORT

1. Création d'une résidence de logements étudiants
2. Restructuration et modernisation du centre nautique Nautiland
3. Création d'un espace gare et services
6. Réaménagement des espaces publics du pôle d'échange multimodal
7. Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain
8. WIFI gratuit au centre ville
9. Création d'un parking silo au pôle d'échange multimodal
10. Création d'une maison des services du département et d'une maison des aînés et des aidants

<u>Pour Bischwiller</u>

L'action à mener sur l'habitat ancien privé du centre-ville vise à accompagner la reconstitution d'une centralité commerciale et de service, et à engager une dynamique de renouvellement urbain permettant la revalorisation du patrimoine bâti existant (maisons ouvrières, immeubles remarquables…). Cette synergie souhaitée entre l'habitat ancien, le commerce et les espaces publics doit favoriser la mixité sociale dans ce secteur classé en QPV.

Localisation des actions matures : Bischwiller



Légende :

- Axe 2 : Commerce
- Axe 3 : Espaces publics
- Axe 4 : Services et équipements
- Périmètre ORT

1. Création d'un lieu de citoyenneté - Réhabilitation espace Charrons/Pharmaciens
2. Réhabilitation du hall Kummer
3. Création d'une résidence séniors et handicap
4. Extension du stationnement au pôle gare
5. Création d'un tiers-lieux numérique

Raccordements au futur réseau de chaleur

3.1.2 Objectifs

La réalisation des objectifs de l'OPAH-RU sera appréciée au regard de sa complémentarité avec les projets urbains des deux centres-villes.

Indicateurs de résultat pour le volet urbain :

- Cartographie des aménagements urbains réalisés, identifiant les immeubles traités dans le cadre de l'OPAH-RU et permettant de saisir leur participation aux projets urbains globaux.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Une démarche de terrain, réalisée au cours de l'étude pré-opérationnelle, a permis de cibler des ensembles bâtis sur chacun des centres-villes, pour lesquels une intervention publique pourrait s'avérer prioritaire. Ce repérage in situ, appuyé par des échanges avec les élus locaux et les services techniques des collectivités, n'aura cependant pas conduit à l'identification de situations de dégradation concentrées à l'échelle d'ilots urbains. Le caractère diffus de ces problématiques incite donc à envisager une action foncière publique ponctuelle, graduelle, permettant l'incitation préalable au passage à l'acte pour les propriétaires de ces ensembles bâtis avant tout recours à des procédures coercitives. Elle doit permettre :

- L'intervention sur les bâtiments participant de la stratégie urbaine décrite ci-avant ;
- L'intervention sur les bâtiments les plus dégradés, dont l'état affecte la qualité d'habitat des centres-villes ;
- L'intervention sur des éléments patrimoniaux remarquables et dont la sauvegarde doit être assurée.

Il est envisagé que cette action foncière passe par :

<u>Un renforcement du suivi-animation à destination des adresses repérées dans l'étude pré-opérationnelle</u>

Au lancement de l'opération, l'équipe opérationnelle aura à charge de lancer une démarche incitative renforcée à destination des propriétaires et occupants des ensembles bâtis relevés comme prioritaires au cours de l'étude pré-opérationnelle (la liste des adresses est annexée à la présente convention). L'équipe prendra attache avec les propriétaires afin de proposer la réalisation de diagnostics préalables au montage d'un programme de travaux, adapté aux situations ayant engendré la dégradation du bâti.

Cette animation renforcée sera menée en articulation les services techniques concernées (CAH, Villes), mobilisés en tant que de besoin.

<u>Une veille foncière</u>

Afin d'appuyer la stratégie de renouvellement urbain des deux centres-villes, les communes opéreront par ailleurs un contrôle fin des transactions concernant les biens les plus dégradés ou présentant un intérêt urbain majeur. Afin d'optimiser ce suivi complexe, les Villes exerceront leur droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur le périmètre de l'OPAH-RU, en lien étroit avec l'équipe opérationnelle.
L'analyse des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) permise par le DPU leur permettra d'étudier, pour chaque transaction de lot ou d'immeuble, l'opportunité d'une intervention publique en faveur de la maitrise foncière, à même de favoriser la requalification de l'ensemble bâti, sa mutation ou son intégration à un projet d'aménagement d'ensemble.
Les biens immobiliers concernés par les DIA seront régulièrement suivis par l'équipe opérationnelle tout au long de la Convention et pourront faire l'objet de visites afin de repérer des situations particulières (indignité…).
Le droit de préemption urbain renforcé étant d'ores et déjà mis en place sur la commune de Haguenau, il sera mis en place sur la commune de Bischwiller au lancement de l'Opération Programmée. Les deux communes en assureront le suivi.

La veille foncière devra permettre d'actualiser et compléter la liste d'immeubles prioritaires, au gré des visites effectuées, et de mettre en évidence toute situation de dégradation à l'échelle d'un immeuble ou d'un ilot urbain.

Au fur et à mesure des démarches entreprises, et en fonction des éléments d'analyses recueillis, l'équipe opérationnelle et la maitrise d'ouvrage pourront alors évaluer la pertinence de la mise en place de procédures coercitives (Opération de Restauration Immobilière, arrêtés d'insalubrité, arrêtés de mise en sécurité…).

Un recours à l'action publique pour le traitement de situations problématiques

Dans le cas de situations de blocage, notamment pour le non-suivi d'incitations aux travaux pour les immeubles stratégiques des centres-villes, le recours à d'autres outils de maîtrise foncière et d'action sur l'habitat pourra être envisagé. L'équipe opérationnelle appuiera la collectivité dans le choix des procédures et dispositifs coercitifs adaptés à chaque situation, en lien direct avec l'objectif de lutte contre l'habitat indigne (cf. Volet LHI) et l'appui aux projets urbains globaux sur les centres-villes :

- Arrêtés d'insalubrité ou de péril, réalisation de travaux d'office.

- Opération de Restauration Immobilière (ORI) : Les immeubles dégradés les plus stratégiques, pour lesquels la phase incitative se sera soldée par un échec et dont la dégradation ne peut être traitée globalement au travers d'arrêtés d'insalubrités ou de péril, pourront être traités dans le cadre d'Opération de Restauration Immobilière. L'équipe opérationnelle aura à charge d'étudier, au fil de l'avancement de l'opération, l'opportunité de recourir à ces actions coercitives sous maitrise d'ouvrage publique et pourra proposer aux collectivités le lancement d'une étude d'opportunité (possiblement co-financée par l'Anah). Cette procédure pourra se substituer aux actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés et en permettant l'intervention d'une maîtrise d'ouvrage publique.

- Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) : Dans le cadre des investigations menées sur les immeubles les plus dégradés, l'équipe opérationnelle interrogera leur éligibilité aux dispositifs Anah de lutte contre l'habitat indigne (cf. Volet LHI) et orientera la collectivité sur les démarches à suivre. De même que pour l'ORI, la mobilisation de ces dispositifs sera étudiée en cas de nécessité au cours de l'opération par l'équipe opérationnelle.

Un soutien à la poursuite des acquisitions-améliorations par les organismes de logement social

Dans la continuité d'actions déjà menées sur les deux centres-villes, les organismes de logements sociaux du territoire pourront participer à la stratégie de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en faveur de la reconquête des logements vacants ou très dégradés. Les organismes pourront réaliser des opérations d'acquisition-amélioration, notamment pour des ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une préemption dans le périmètre de l'OPAH-RU. Ils pourront s'appuyer sur le montage en vente d'immeuble à rénover (VIR) et sur les Dispositifs d'intervention foncière et immobilière (DIFF) de l'Anah pour la réalisation des opérations.

3.2.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 18 immeubles avec un potentiel d'amélioration significatif à Haguenau et 14 à Bischwiller. Ces immeubles, listés en annexe de la présente convention, feront l'objet d'une attention prioritaire afin de permettre leur traitement dans le cadre de l'OPAH-RU. L'ensemble des outils envisagés dans le cadre du volet foncier doit concourir au traitement de ces situations ainsi qu'au traitement de la dégradation d'autres immeubles prioritaires repérés au cours de l'OPAH-RU. Le portage foncier d'ensembles bâtis présentant un intérêt stratégique et concourant à la réalisation des objectifs du programme sera assuré par les collectivités ou délégué à l'EPF d'Alsace, dont la Communauté d'Agglomération de Haguenau est adhérente. L'EPF sera alors sollicité le moment venu.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre de visites réalisées pour les immeubles stratégiques (objectif de 32 visites sur le temps de la convention) ;
- Nombre de visites réalisées dans le cadre de Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
- Nombre d'immeubles rénovés dans le cadre de procédures d'acquisition amélioration par des bailleurs sociaux.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La diffusion des problématiques concernant le bâti sur les deux centres-villes incite à envisager une action immobilière ciblée sur les ensembles les plus problématiques. Elle doit permettre de résoudre les principaux dysfonctionnements et de favoriser ainsi la réinscription de ces immeubles dans un cadre résidentiel attractif, à même de redynamiser le marché de ces deux secteurs centraux de l'Agglomération.

Le redéveloppement d'une offre immobilière de qualité dans les deux centres-villes, par l'incitation à la réalisation de projets globaux de réhabilitation pour les biens vacants de longue durée ainsi que pour les biens dégradés ou inadaptés, doit par ailleurs permettre de répondre aux besoins sociaux identifiés sur le territoire. L'équipe opérationnelle et les services des collectivités devront donc s'assurer que chaque programme engagé dans le cadre de l'OPAH-RU, qu'il soit porté par un propriétaire ou par les collectivités et leurs partenaires, puisse correspondre aux capacités des ménages du territoire et permette le développement d'une offre adaptée (locative ou en accession).

Pour ce faire, différentes actions sont envisagées pour le volet immobilier de l'OPAH-RU :

<u>Un développement d'une offre locative adaptée, maitrisée et de qualité</u>

L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers, via le conventionnement des logements, doit être une priorité de l'équipe opérationnelle. Elle doit favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages modestes et très modestes, davantage présents au sein du périmètre d'étude, et de répondre ainsi aux enjeux d'accueil identifiés dans le PLH (particulièrement sur le centre-ville de Haguenau).

L'encadrement de la production immobilière par les aides accordées doit ainsi permettre de tenir ces engagements en faveur de l'accueil d'une diversité de publics au sein d'une offre de qualité. La mobilisation des aides de l'Anah par les propriétaires bailleurs permettra ainsi la création d'une offre locative conventionnée à loyers social et très social.

L'équipe opérationnelle devra aussi mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place : aides d'Action Logement, avantages fiscaux permis par les dispositifs Denormandie et Malraux, intervention du FSL pour les locataires dans les cas de relogement… Elle devra aussi promouvoir le recours à l'intermédiation locative (aidée par la Collectivité européenne d'Alsace), dès que cela s'avèrera nécessaire.

<u>Une animation d'un réseau immobilier</u>

Afin de favoriser l'investissement dans les deux centres-villes, l'équipe opérationnelle assurera une communication autour du programme de l'OPAH-RU. Elle participera notamment aux évènements, tel que le Salon Immobilier du Nord Alsace pour lequel elle animera un espace dédié à l'OPAH-RU. Elle communiquera ainsi sur l'ensemble des projets engagés dans le cadre de l'opération ainsi que sur l'ensemble des dispositifs d'aides à disposition (aides Anah, dispositifs d'incitation fiscale tel que le Denormandie…).

Par ailleurs, afin de favoriser le développement d'une offre locative aidée, elle assurera une communication renforcée à destination des propriétaires bailleurs en animant notamment un réseau d'investisseurs, au travers d'une plateforme de contact. Cette plateforme lui permettra de communiquer sur l'ensemble des dispositifs d'aide ainsi que sur les opportunités d'investissement au sein du périmètre d'étude.

<u>Un appui au développement d'une offre en Bail Réel Solidaire (BRS)</u>

En complément du développement d'une offre locative de qualité dans le centre ancien, il est envisagé que les collectivités appuient l'accession sociale à la propriété. Cette dernière pourra être portée par des organismes de

logements sociaux dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration.

L'intervention dans le bâti ancien dégradé est notamment un axe de développement de l'OFS d'Alsace (porté par PROCIVIS Alsace et la SERS), proposant une offre en accession abordable perpétuelle au travers du dispositif innovant du Bail Réel Solidaire. Un rapprochement de l'équipe opérationnelle et de l'Organisme pourra être opéré afin d'étudier ses capacités de mobilisation pour la rénovation d'immeubles dégradés, notamment en lien avec l'acquisition de biens par les collectivités dans le cadre de procédures coercitives.

Une remise sur le marché de logements vacants

L'étude pré-opérationnelle et l'arpentage de terrain ont révélé en plus des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, de requalification des logements dégradés et d'amélioration des parties communes, une vacance structurelle significative au sein du périmètre d'étude.

En cas de persistance de situations de vacance structurelle, associée à une dégradation du bâti, des procédures de biens vacants sans maître ou de biens en état manifeste d'abandon pourront être mobilisées. Elles permettront à la collectivité concernée de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien, si elle le souhaite, pour sa mise à disposition dans une opération de réhabilitation, en complément des actions foncières et urbaines. Les opérateurs sociaux (OLS, Action Logement, OFS…) et les investisseurs seront alors consultés par l'équipe opérationnelle afin d'envisager le meilleur montage pour l'opération de réhabilitation (VIR…).

Un appui au changement d'usage des locaux inadaptés

Ce champ ne fait pas partie des priorités de l'Anah. Pour autant, les transformations d'usage peuvent être exceptionnellement autorisés dans les communes avec une tension locative (zonage A, A1 et B1, communes SRU carencées) ou pour redynamiser des territoires en déprise par une offre de logements adaptée aux besoins.

Le repérage de terrain a permis de mettre en évidence certaines opportunités de transformation d'usage sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller (transformation en logements de certaines cellules commerciales vacantes n'ayant pas vocation à retrouver une activité commerciale, création de logements dans les combles ou dans des appentis…). Il a ainsi été identifié, au cours de l'étude pré-opérationnelle, des opportunités de restructuration des immeubles situés au 10 rue Raymond Poincaré et au 6 rue du Général Rampont à Bischwiller pour permettre la reconversion de réserves commerciales et de combles en logements. D'autres initiatives pourraient être soutenues dans les secteurs prioritaires définis dans le cadre de l'ORT. Ainsi, à Haguenau, l'équipe opérationnelle portera une attention particulière aux potentiels d'aménagement de combles et aux réaffections possibles de locaux de stockages commerciaux non employés dans le secteur marchand (Grand Rue), afin d'accompagner l'effort porté sur la dynamisation commerciale dans le cadre de l'ORT. L'architecte conseil de la collectivité pourra être mobilisé afin d'étudier les possibilités de changements d'usage de ces espaces. A Bischwiller, une attention particulière sera portée aux locaux commerciaux vacants situés en-dehors de la centralité commerçante et isolés, afin d'étudier leur potentiel de réaménagement en logement de qualité.

Dans un contexte de renouvellement urbain à l'échelle des immeubles, il pourrait être opportun d'accompagner certaines réhabilitations qualitatives avec la mobilisation des aides de l'OPAH RU, notamment celles permettant la production de logements adaptés aux nouveaux modes de vie. Ce soutien au changement d'usage s'effectuera dans la limite de 10 opérations de transformation sur la durée de la convention.

Ces projets seront présentés pour avis préalable à la CLAH, qui examinera leur pertinence et leur financement.

3.3.2 Objectifs

En matière de production d'une offre locative maitrisée et adaptée, il est envisagé, à minima, qu'aboutissent des projets de travaux conduisant au conventionnement de 55 logements avec l'Anah sur les 5 ans de la convention,

répartis de la manière suivante :

A Haguenau :

- 30 logements conventionnés

A Bischwiller :

- 25 logements conventionnés

Il est par ailleurs envisagé que 10 de ces conventionnements résultent d'une aide apportée dans le cadre de travaux de changement d'usage.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de locaux ayant fait l'objet d'une transformation d'usage pour créer du logement ;
- Nombre et part respective des conventionnements intermédiaire, social, très social et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de révéler une préoccupation accrue envers la dégradation de l'habitat et les problématiques d'indignité, du fait d'un parc vieillissant, d'absence de moyens de certains propriétaires pour l'engagement de travaux, d'absence de volonté d'autres propriétaires et d'augmentation des situations de précarité (notamment énergétique) et de mal-logement de locataires. A Bischwiller, ces situations semblent plus majoritairement concerner les propriétaires qu'à Haguenau, où les difficultés semblent se concentrer chez les locataires.

Néanmoins, l'étude pré-opérationnelle n'a pas permis de relever de concentration de ces situations sur certains secteurs des centres-villes. Elle a permis de lister un nombre d'immeubles concernés par des problématiques de dégradation et identifiés comme prioritaires pour l'action publique (liste en annexe). La dégradation concerne une part importante de logements vacants.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé représente donc un objectif fort de l'OPAH RU, nécessitant la mobilisation de moyens financiers et humains suffisants pour permettre le traitement des situations les plus complexes. Ce volet d'action aura donc pour objectif :

- D'améliorer la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- De leur apporter une réponse adaptée et partenariale,
- De favoriser la réalisation de travaux pérennes.

L'équipe opérationnelle aura à charge de répondre aux enjeux identifiés dans ce volet en le déclinant de la manière suivante.

<u>Un repérage renforcé des situations</u>

L'OPAH-RU sera le cadre d'action en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller. Elle s'appuiera sur le dispositif départemental d'éradication du logement indigne ou non décent (DDELIND) qui assure, sous maîtrise d'ouvrage des services du Département et de l'Etat depuis 2009, la fonction de pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. L'action de ce dispositif vise à lutter contre le logement insalubre et non-décent en coordonnant l'intervention de différents partenaires. Il assure la mise en œuvre des politiques nationales et locales de l'habitat, notamment du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Bas-Rhin (PDALHPD).

L'équipe d'animation de l'OPAH RU, dans le cadre de la mise en œuvre du programme, se positionnera en appui aux Maires pour la réalisation des visites de logements. En effet, dès réception d'une plainte, le Maire doit organiser une visite du logement concerné. La visite sera réalisée par l'opérateur et doit permettre d'analyser l'état du bâti et constitue un moment d'échange avec les locataires et les propriétaires. Il faut donc allier compétence technique et sociale. Le DDELIND pourra proposer un appui à l'élaboration des courriers de mise en demeure à l'issue des visites. Il s'agit ainsi pour l'équipe d'animation de sensibiliser les maires à leurs responsabilités dans la lutte contre l'habitat indigne et les soutenir dans leurs actions tant incitatives que coercitives.

Une convention a été signée entre la Caisse d'Allocations Familiales, l'Etat, le Département du Bas-Rhin, l'Agence Régionale de Santé, l'Association Départementale d'Information pour le Logement, les associations de locataires, l'association des maires du Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg et plusieurs communes, pour organiser les objectifs et les interventions du Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Insalubre ou Non Décent (DDELIND).

Le schéma de circulation de l'information et d'action sur ces problématiques s'intégrera pleinement dans le

fonctionnement du DDELIND, dont il sera le relai local. Tout signalement et visite réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU seront dès lors transmis au chef de projet du DDELIND.

L'équipe opérationnelle assurera donc un suivi renforcé de ces situations, au travers des actions suivantes :

- Le développement d'un partenariat renforcé avec les structures habilitées au repérage et au traitement des problématiques d'indignité et d'insalubrité :
    - Coordination interservices pour la mutualisation et la centralisation des informations et actions des services municipaux, et notamment des CCAS (suivi social, suivi des difficultés/impayés pour le paiement des factures d'énergie…) ;
    - Sensibilisation de l'ensemble des travailleurs sociaux intervenant dans le périmètre de l'OPAH RU au repérage des situations problématiques, notamment au travers de signalements systématiques de logements et d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de péril ;
    - Partenariat et contacts réguliers avec la CAF pour le signalement et le contrôle de la décence sur les logements inclus au périmètre de l'OPAH-RU ;
    - Partenariat et contacts réguliers avec l'ensemble des autres partenaires pouvant déclarer des signalements (associations, ADIL…) ;
    - Partenariat et contacts réguliers avec le DDELIND, en charge du suivi départemental des situations d'indignité.
- L'approfondissement du repérage réalisé dans l'étude pré-opérationnelle et par les acteurs de terrain :
    - Au travers des prises de contact avec les propriétaires des biens dégradés repérés comme prioritaires dans l'étude pré-opérationnelle, d'enquêtes et des tentatives de visites ;
    - Au travers des visites réalisées dans le cadre de la veille foncière et du suivi des DIA.
- Le relevé de l'ensemble des situations et leur consignation dans un tableau de bord.

<u>Un accompagnement à la requalification des immeubles dégradés</u>

L'OPAH-RU sera le cadre pour engager la requalification des immeubles les plus dégradés, faisant l'objet d'une attention prioritaire dans le repérage de l'étude pré-opérationnelle et dans les remontées des partenaires. Le principe clé est la mobilisation des aides incitatives permises par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les collectivités veilleront à se concerter avec l'opérateur de suivi-animation pour la définition d'un plan d'action concernant les immeubles identifiés dans le cadre du repérage renforcé, en articulation avec le DDELIND. La mobilisation de l'ensemble des procédures de lutte contre l'habitat indigne (arrêtés, mises en demeure…) sera étudiée par l'équipe. L'opérateur se rapprochera alors des propriétaires en vue de faciliter des solutions amiables. Le repérage et la remontée des signalements auprès des autorités compétences est aussi une étape essentielle dans le suivi-animation.

Il s'agira par la suite d'aider directement les propriétaires bailleurs et occupants s'engageant, de manière volontaire ou par prescription, dans des travaux permettant d'éradiquer les situations d'habitat indigne sur le territoire : travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé et travaux de réhabilitation globale sur logement indigne ou très dégradé. Il s'agit également de soutenir les travaux de sécurité et salubrité selon les aides aux travaux permises dans le cadre de l'Anah. Afin de solvabiliser les propriétaires s'engageant dans ces travaux structurels et coûteux, l'équipe opérationnelle mobilisera l'ensemble des dispositifs de financement complémentaires, notamment les aides fiscales et les subventions.

Afin de favoriser la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, les communes de Haguenau et Bischwiller **abonderont à hauteur de 15 %** du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers LHI/TD de propriétaires occupants et **abonderont à hauteur de 10 %** du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers sécurité de propriétaires occupants. En complément, les communes **abonderont à hauteur de 10 %** du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers LHI/TD de propriétaires bailleurs et **abonderont à hauteur de 7 %** du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers sécurités de propriétaires bailleurs.

Une réflexion sur l'engagement d'actions coercitives

La réflexion sur l'engagement d'une ORI et de procédures de RHI est décrite dans le paragraphe 3.2.1.

Un accompagnement social dédié

L'accompagnement social spécifique lié au traitement de l'habitat indigne est décrit dans le paragraphe 3.8.1.

3.4.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise le traitement de **60 logements** répartis de la manière suivante :

A Haguenau :

- 35 logements dont :
    - 10 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de travaux lourds
    - 10 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de sécurité
    - 5 logements de propriétaires occupants pour des dossiers de travaux lourds
    - 10 logements de propriétaires occupants pour des dossiers de sécurité

A Bischwiller :

- 25 logements dont :
    - 5 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de travaux lourds
    - 10 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de sécurité
    - 5 logements de propriétaires occupants pour des dossiers de travaux lourds
    - 5 logements de propriétaires occupants pour des dossiers de sécurité

Indicateurs de suivi pour le volet lutte contre l'habitat indigne :

- Nombre de signalements de situations examinées en DDELIND et accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU
- Nombre de logements sortis de dégradation, dont part de logements occupés et vacants
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées dans le périmètre de l'OPAH-RU

3.5. Volet copropriété en difficulté

En préalable, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67) est piloté par la Collectivité européenne d'Alsace, avec le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat, de PROCIVIS Alsace et de la Caisse des Dépôts et Consignations. Son objectif est de permettre aux copropriétés d'acquérir une gestion saine et un fonctionnement permettant de prendre des décisions en copropriété et le cas échéant, s'engager dans un programme de travaux. Pour ce faire, différentes actions de prévention sont mises en œuvre sur le territoire départemental du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) :

- Le repérage des copropriétés fragiles, notamment à travers un repérage de terrain qui s'appuie sur l'observatoire départemental des copropriétés de l'Adeus et le Registre d'Immatriculation de l'Anah ;
- L'information, la sensibilisation et la formation des acteurs de la copropriété, à travers plusieurs manifestations sur les territoires (réunions d'information, actions de sensibilisation, formations, …) ;
- L'accompagnement renforcé des copropriétés fragiles.

Pour la période 2021-2023, la ville de Haguenau fait partie des secteurs d'intervention prioritaires du POPAC avec la mise en place d'actions de terrain renforcées. L'objectif est d'accompagner 3 à 5 copropriétés par an sur le territoire d'action Nord de la Collectivité européenne d'Alsace.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67) est l'opérateur en charge du suivi-animation de ce programme et assurera la poursuite des services de conseils, de formation et d'accompagnement proposés aux différents acteurs de la copropriété. La certification « QualiSR » de la société de services à l'immobilier de PROCIVIS Alsace et son expérience en la matière permettra également d'apporter une expertise sur le redressement et les actions à mettre en œuvre dans les copropriétés dégradées.

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle, au travers de l'analyse des bases de données et d'un arpentage de terrain approfondi, n'a pas mis en évidence de problématique structurelle majeure concernant les copropriétés des deux centres-villes. Elle relève néanmoins l'opportunité de mettre en place une veille et un accompagnement renforcé auprès des petites et moyennes copropriétés, nombreuses au sein du périmètre, mais aussi auprès des syndics de copropriétés, afin notamment :

- De prévenir le risque de dégradation de petites copropriétés fragilisées par la situation socio-économique de leurs occupants ;
- De prévenir les situations de blocage issues d'une mauvaise structuration des copropriétés ;
- D'inscrire les programmes de travaux portant sur des logements de copropriétaires dans une démarche globale à l'échelle de l'immeuble ;
- De permettre à l'ensemble des copropriétaires de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation en parties communes.

L'équipe opérationnelle devra répondre aux enjeux identifiés dans ce volet en le déclinant de la manière suivante :

<u>Un approfondissement de la connaissance et du suivi des copropriétés au travers d'un suivi renforcé de l'opérateur</u>

Il apparait nécessaire de poursuivre le repérage permettant d'identifier précisément la liste des immeubles en copropriétés des deux centres-villes, présentant potentiellement des situations de difficulté et devant faire l'objet d'un accompagnement aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU. A terme, l'accompagnement de l'OPAH doit permettre de requalifier les copropriétés les plus dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriété et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes et la rénovation énergétique de leur immeuble.

En lien avec les actions menées par l'équipe du POPAC, l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU participera au

repérage des copropriétés, au travers d'actions incluant notamment l'organisation d'ateliers de sensibilisation, menées sous l'égide des collectivités et à destination de copropriétaires, de syndicats de copropriétés et d'investisseurs, tenues en tant que de besoin (à minima 2 à 3 réunions publiques dans les deux premières années de l'opération) et autour desquelles l'équipe opérationnelle communiquera au préalable. Elles doivent permettre de communiquer sur les possibilités d'accompagnement et d'aides disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU.

Ces réunions d'information seront animées en lien avec l'opérateur du POPAC qui sensibilisera les syndicats et copropriétaires sur les enjeux de fonctionnement et de structuration d'une copropriété, et notamment :

- L'obligation de s'enregistrer sur le registre national des copropriétés ;
- L'intérêt d'immatriculer sa copropriété ;
- La possibilité d'accompagnement pour la gestion et le fonctionnement de la copropriété,

Pour donner suite à l'identification d'une copropriété dans le cadre de l'un ou l'autre des programmes l'opérateur du POPAC sera mobilisé pour la coréalisation avec l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU d'un diagnostic flash, afin d'avoir un premier niveau de connaissance sur le fonctionnement, l'organisation, la gestion et l'état de la copropriété.

Ces actions de repérage alimenteront la constitution d'un outil de suivi des copropriétés, basé sur le registre et le repérage de terrain et conçu en collaboration avec les autres acteurs, en particulier l'équipe du POPAC départemental.

<u>Une aide à l'amélioration de la copropriété (rénovation énergétique, traitement des parties communes, aide à la structuration…)</u>

À la suite de cette première étape d'accompagnement, les copropriétés pourront s'orienter vers un programme de rénovation énergétique classique, en vue de l'établissement d'un programme de travaux entrant dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés de l'Anah. Elles seront accompagnées dans le montage de leur dossier par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU et n'auront pas à recourir à une AMO externe.

En cas d'identification d'une copropriété dégradée, avec des difficultés plus sérieuses, il appartiendra à l'équipe opérationnelle de réaliser un diagnostic multicritères (DMC) permettant, le cas échéant, son intégration dans le volet « Copropriété dégradée » de l'OPAH. Le diagnostic portera notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, la capacité des copropriétaires à financer le reste à charge… A l'issue du diagnostic, et par suite de son intégration dans l'OPAH RU au travers d'un passage en CLAH et d'un avenant à la convention, l'équipe opérationnelle proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété, allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété, jusqu'au montage de dossiers de financement de travaux sur les parties communes. Au lancement du dispositif, il sera attendu qu'une étude préalable soit immédiatement lancée par l'opérateur sur la copropriété située au 6 Rue de l'Etoile à Haguenau. En effet, un arrêté de péril imminent a été pris par la collectivité en juillet 2021 et des démarches ont été engagées en vue d'enclencher une procédure de mise en sécurité des parties communes au regard de l'état de dégradation constaté.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger les copropriétés, par voie d'arrêté municipal ou préfectoral, à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution publique en cas de non-exécution. Les procédures spécifiques de constat de carence du syndicat de copropriétaires seront également mises en œuvre et pourront amener à l'expropriation si nécessaire.

Enfin, l'opérateur accompagnera les projets de mise en accessibilité des parties communes de copropriétés le nécessitant.

Afin de favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, les communes de Haguenau et Bischwiller **abonderont**

à hauteur de 10 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers éligibles au programme « MaPrimeRénov'Copropriété ».

3.5.2. Objectifs

L'OPAH-RU vise l'accompagnement de **20 petites copropriétés** vers des programmes de rénovation, réparties de la manière suivante :

A Haguenau :

- 10 copropriétés accompagnées pour la mise en accessibilité de leurs parties communes ;
- 5 copropriétés, d'environ 4 logements, accompagnées pour la rénovation énergétique de l'immeuble, soit 20 logements traités sur le temps de la convention

A Bischwiller :

- 5 copropriétés accompagnées pour la mise en accessibilité de leurs parties communes.

L'OPAH-RU visera par ailleurs la réalisation d'un DMC et l'engagement potentiel d'un programme de traitement lourd pour le 6 rue de l'Etoile à Haguenau.

Indicateurs de suivi pour le volet copropriétés :

- Nombre de réunions publiques d'information tenues
- Nombre de DMC
- Nombre de copropriétés accompagnées pour une mise en accessibilité de leurs parties communes, nombre de projets aboutis
- Nombre de copropriétés accompagnées pour une rénovation énergétique, nombre de projets aboutis

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

A l'échelle de la CAH, les centres-villes regroupent l'essentiel du parc de logements anciens. Le centre-ville de Bischwiller compte ainsi 75% des logements construits avant 1948 de la commune. Couplé à des occupants aux niveaux de ressources modestes, le parc ancien non rénové présente une précarité énergétique potentielle significative, accentuée dans les périmètres d'étude par rapport aux quartiers limitrophes du fait des revenus plus faibles.

On observe ainsi, au sein du territoire départemental tout comme au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, une forte part de la population résidant dans un logement d'avant 1975 n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation énergétique et dont les propriétaires se trouvent en situation de précarité. La volonté de favoriser les économies d'énergie pour ces logements, ainsi que de prévenir leur dégradation, s'est traduite par la mise en œuvre du PIG départemental Rénov'Habitat (2016 – 2020), reconduit pour la période 2020 - 2024. Le dispositif doit inciter les ménages propriétaires d'un bien dégradé ou inconfortable à engager un programme de travaux proposant un gain énergétique et une meilleure habitabilité. Les objectifs et les résultats dédiés à ce volet témoignent de l'enjeu prioritaire de cette thématique.

Au sein de la présente OPAH-RU, les objectifs du volet Energie sont transposés au prorata des résultats et objectifs du PIG, déclinés sur les communes de Haguenau et Bischwiller, dans un souci de complémentarité entre les dispositifs opérationnels et de visibilité pour les ménages concernés.

Afin d'appuyer la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe opérationnelle proposera différentes actions.

<u>Une mobilisation du programme Habiter Mieux</u>

L'équipe opérationnelle mobilisera le programme « Habiter Mieux », en complément d'autres aides publiques ou privés. Elle aura notamment pour objectif :

- De participer au repérage partenarial des situations de précarité énergétique et d'optimiser son fonctionnement, en lien notamment avec le CCAS, la CEA et EDF… L'ensemble des évaluations menées (notamment pour les volets de lutte contre l'habitat indigne et d'adaptation à la perte d'autonomie) devront comporter une évaluation énergétique poussée.
- D'apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux élevés de performance énergétique tout en respectant l'aspect patrimonial du cadre bâti et ses spécificités architecturales. Les recommandations de l'ABF et du CAUE, notamment dans le cadre de dossiers éligibles au Dispositif de Valorisation et de Sauvegarde de l'Habitat Patrimonial (cf. partie 3.9), seront intégrées dans l'évaluation.
- De mobiliser l'ensemble des financements complémentaires permettant d'optimiser le bilan énergétique des immeubles traités dans le cadre de l'OPAH-RU, et notamment :
    - La prime Habiter Mieux, pour les dossiers de travaux recourant au programme Habiter Mieux ou pour les dossiers de travaux recourant aux autres dispositifs de l'Anah (notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) ;
    - Les aides complémentaires apportées dans le cadre du dispositif Warm Front de la CEA ;
    - Les aides d'Action Logement ;
    - Les avances financières et prêts de PROCIVIS Alsace dans le cadre de ses missions sociales.

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.

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, l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et dont les actualisations ultérieures sont rappelées dans l'instruction du 30 juin 2021 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux à compter du 1er janvier 2021.

Un appui complémentaire des collectivités

Afin de favoriser la lutte contre la précarité énergétique, les communes de Haguenau et Bischwiller **abonderont à hauteur de 5 %** du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers éligibles au programme « Habiter Mieux ».

3.6.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise le traitement de **80 logements** répartis de la manière suivante :

A Haguenau :

- 50 logements dont :
    - 10 logements de propriétaires occupants très modestes
    - 15 logements de propriétaires occupants modestes
    - 5 logements de propriétaires bailleurs
    - 20 logements situées en copropriété, soit potentiellement 5 syndicats de copropriétés composées de 4 logements bénéficiant de MaPrimeRenov' Copropriétés pour l'amélioration thermique de la copropriété

A Bischwiller :

- 30 logements dont :
    - 15 logements de propriétaires occupants très modestes
    - 10 logements de propriétaires occupants modestes
    - 5 logements de propriétaires bailleurs

L'opération vise par ailleurs à mobiliser le recours à **60 primes « Habiter Mieux »**, et notamment :

A Haguenau :

- 35 Primes « Habiter Mieux », dont :
    - 15 primes pour des propriétaires occupants
    - 20 primes pour des propriétaires bailleurs

A Bischwiller :

- 25 Primes « Habiter Mieux », dont :
    - 15 primes pour des propriétaires occupants
    - 10 primes pour des propriétaires bailleurs

Indicateurs de suivi pour le volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis
- Nombre de logements traités par type de propriétaires et travaux
- Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif de l'action pour l'autonomie de la personne est de favoriser la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de leurs occupants, en cas de perte d'autonomie ou de situation de handicap. Elle vise aussi à réduire les conséquences de la perte d'autonomie et du handicap sur la vie quotidienne, en permettant l'adaptation préventive des logements.

Au sein des périmètres des deux centres-villes, la population se caractérise par une part importante de petits ménages, correspondant en partie à des personnes vieillissantes en fin de parcours résidentiel. Ces logements peuvent s'avérer de moins en moins adaptés, en particulier dans des situations de perte d'autonomie. Ce volet de l'OPAH-RU vise donc à la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements permettant de faciliter, au sein des périmètres, les parcours résidentiels en fonction des besoins identifiés.

La poursuite du phénomène de vieillissement de la population se constate au sein du territoire du Bas-Rhin tout comme au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. La volonté de favoriser le maintien à domicile s'est traduit par la mise en œuvre du PIG départemental Adapt'Logis 67 (2016 – 2020), reconduit pour la période 2020 – 2023 et renommé PIG Soutien à l'autonomie, portant sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Le dispositif vise à permettre à l'occupant d'un logement de s'y maintenir, dans des conditions adaptées à sa situation, que le ménage réside en maison individuelle ou en collectif. Les objectifs et les résultats dédiés à ce volet témoignent de l'enjeu prioritaire de cette thématique.

Le montage administratif et technique des dossiers d'adaptation sur les territoires d'OPAH de Bischwiller et de Haguenau, sera assuré par l'opérateur de l'OPAH-RU. Ce processus comprendra des préconisations d'un ergothérapeute, le plan de financement, la recherche de devis (si besoin) et le dépôt du dossier. Un lien sera établi avec la Mission de l'Autonomie pour s'assurer de la mobilisation des aides légales de types « prestations de compensation de handicap (PCH) et « allocation personnalisé à l'autonomie (APA) » en complément des aides extra-légales au titre de l'Anah.

Cette mission sera articulée avec les actions spécifiques menées auprès des séniors par l'Espace d'Accueil Sénior (ESPAS) et de l'unité d'action sociale du territoire d'action Nord Alsace ;

Au sein de la présente OPAH-RU, les objectifs du volet Autonomie sont transposés au prorata des résultats et objectifs du PIG, déclinés sur les communes de Haguenau et Bischwiller, dans un souci de complémentarité entre les dispositifs opérationnels et de visibilité pour les ménages concernés. Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement font déjà l'objet d'un accompagnement spécifique, notamment par les CCAS, la CEA ou auprès d'organismes tiers qui accompagnent le ménage dans sa démarche de diagnostic ou dans des démarches de financement.

L'équipe opérationnelle veillera donc à coordonner l'accompagnement social de ces ménages par la mise en place d'un partenariat renforcé avec les CCAS, les UTAMS et en coordination avec le suivi-animation prévu dans le cadre du PIG.

3.7.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise le traitement de **40 logements** répartis de la manière suivante :

<u>A Haguenau :</u>

- 20 logements dont :
    - 10 logements de propriétaires occupants très modestes

- 10 logements de propriétaires occupants modestes

A Bischwiller :

- 20 logements dont :
  - 10 logements de propriétaires occupants très modestes
  - 10 logements de propriétaires occupants modestes

Indicateurs de suivi pour le volet autonomie :

- Nombre de logements traités par type de propriétaires et travaux
- Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Dans le cadre des actions menées en faveur de la résorption de l'habitat indigne, du traitement de la précarité énergétique et de l'accompagnement à la perte d'autonomie, les équipes en charge de la mise en œuvre de l'OPAH-RU veilleront à assurer le maintien dans le logement des résidents et à organiser leur accompagnement, selon les besoins sociaux identifiés. Elles s'assureront par ailleurs que les actions engagées ne viendront pas nuire aux autres résidents des secteurs, dans le respect de leur droit d'occupation.

Il est dès lors prévu que l'équipe opérationnelle assure différentes missions de suivi et d'accompagnement social, en lien avec les objectifs fixés pour l'OPAH-RU.

Une action en faveur du maintien à domicile des personnes les plus fragiles

En premier lieu, l'équipe opérationnelle s'assurera que l'ensemble des projets de travaux proposés aux propriétaires correspondent aux besoins et aux capacités des occupants des logements concernés. Chaque démarche devra se faire dans la perspective d'une meilleure habitabilité du logement pour le ménage occupant.

Pour les immeubles stratégiques et les immeubles les plus dégradés, l'équipe opérationnelle mènera une démarche proactive auprès des propriétaires afin de les inciter à l'engagement de travaux avant tout engagement de procédures coercitives. Dans le cas d'un logement locatif, cette démarche de médiation devra conduire à l'établissement d'un diagnostic social du ménage occupant ainsi qu'à la sensibilisation du propriétaire aux besoins de travaux pour assurer la salubrité et la dignité du logement.

Pour les propriétaires bailleurs, l'équipe opérationnelle devra appuyer la réalisation de programmes de travaux bénéficiant des subventions de l'Anah (en contrepartie d'un loyer conventionné en intermédiaire, social, très social), le conventionnement avec Action Logement (logement au bénéfice des salariés) ainsi que le recours à l'intermédiation locative.

Pour chaque projet de travaux engagé par des propriétaires occupants, l'équipe opérationnelle sera attentive à chercher le meilleur moyen de solvabiliser les ménages par le bénéfice des aides de l'Anah, de la Collectivité européenne d'Alsace, des deux communes et des autres partenaires tels qu'Action Logement, ou bien encore de l'avance de subventions publiques par PROCIVIS Alsace. Elle s'engagera enfin à rechercher des solutions pour financer le reste-à-charge notamment dans le cadre du dispositif de fonds d'aide exceptionnelle ainsi que d'autres sources de soutien financier (micro-crédits, prêts travaux à taux zéro, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF…).

Une coordination des dispositifs sociaux

L'équipe opérationnelle devra assurer une démarche de suivi global des ménages, dépassant le simple accompagnement à la bonne réalisation de leurs projets de travaux. Elle cherchera à appréhender l'ensemble des difficultés sociales rencontrées par les ménages et à identifier les besoins en accompagnement supplémentaires, particulièrement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

L'intervention de l'équipe opérationnelle consistera à identifier les besoins en accompagnement, à orienter les ménages vers les partenaires sociaux adaptés et à informer ces derniers des programmes de travaux engagés. Elle consistera par ailleurs à informer les ménages occupants de leurs droits et devoirs, notamment dans le cadre de procédures coercitives liées à l'habitat. L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau de partenaires sociaux déjà en place, qui seront sollicités au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées (travailleurs sociaux et CCAS en premier lieu, CLIC, CAF, associations locales…).

L'équipe opérationnelle fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, les Villes de Haguenau et Bischwiller.
Elle veillera tout particulièrement à développer un cadre partenarial avec les équipes des CCAS des deux Villes ainsi qu'avec les travailleurs sociaux, afin de les sensibiliser au repérage de l'habitat dégradé et indigne et aux procédures d'accompagnement social des ménages.

Un accompagnement au relogement temporaire ou définitif

Si des relogements temporaires ou définitifs sont à envisager dans le cadre de procédures administratives et défaillances des propriétaires, l'équipe opérationnelle accompagnera les ménages, en articulation avec la DDCS, et veillera au respect des droits des occupants.

Afin de répondre aux besoins de relogements provisoires, l'équipe opérationnelle estimera le besoin en hébergements, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera des solutions adaptées (hôtels, foyers…). L'équipe vérifiera la mise en place de l'hébergement et accompagnera les familles lors de toutes les étapes.

Si certaines actions menées dans le cadre de l'OPAH (restructurations d'immeubles dégradés,…) ou complémentaires à celle-ci (ORI, arrêtés d'insalubrité irrémédiable…), impliquent la recherche de solutions de relogement définitif pour les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, l'équipe opérationnelle s'assurera d'accompagner le ménage à chaque étape. Elle réalisera un diagnostic social, constituera le dossier de relogement, sollicitera les solutions adéquates (Organismes de Logement Sociaux et notamment contingents adaptés, AIVS, bailleurs privés, logements préemptés, Conseil Général dans le cadre du FSL…), préparera le déménagement avec le ménage et assurera un suivi post-relogement.

3.8.2 Objectifs

Les actions menées dans le cadre de ce volet doivent favoriser l'accompagnement global des propriétaires et occupants en vue de la réalisation de leur programme de travaux, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Elles doivent concourir à la bonne mise en œuvre des relogements rendus nécessaires par l'action urbaine et immobilière, en cohérence avec les souhaits et capacités des ménages.

Indicateurs de suivi pour le volet social :

- Nombre de signalements de situations examinées dans le cadre du DDELIND et accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU
- Nombre d'actions d'accompagnement de droit commun mobilisées en support de l'accompagnement aux procédures de travaux
- Nombre de relogement temporaires et définitifs effectuées et enquête de satisfaction des ménages relogés
- Nombre et part respectif des conventionnements intermédiaire, social, très social et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Haguenau se caractérise par une diversité des typologies architecturales, telles que les maisons à colombage, les corps de fermes, les immeubles urbains, les hôtels, les villas bourgeoises, etc. Au-delà du patrimoine officiel, d'intérêt national et inscrit (comprenant une vingtaine d'édifices : religieux, culturels, anciens hôtels et greniers, etc.), on dénombre dans le centre ancien un patrimoine bâti « plus ordinaire », pas toujours protégé mais non négligeable, constitué principalement de maisons à colombage, d'immeubles urbains en pans de bois, ou avec un appareillage en pierre ou en brique. Fondant l'identité de Haguenau, de nombreux décors participent également à la qualité des façades de ce quartier de la ville : mascaron et autres ornements de façades, chaînages d'angle, cordons horizontaux, encadrement des portes et fenêtres en pierre taillée, linteau et fronton sculptés, ferronnerie (soupiraux, garde-corps, menuiseries en bois travaillées, etc.).

Bischwiller se caractérise elle aussi par une diversité des typologies architecturales telles que des maisons à colombage, des immeubles urbains, des maisons ouvrières mais aussi des maisons de maître, un petit patrimoine remarquable (clôtures, murs de soutènement, perrons), qui contribue à l'identité de son centre-ville. Le « quartier allemand », noyau ancien de la commune, se distingue par la présence de nombreux immeubles à pans de bois alignés sur rue ou en pignon sur rue. Caractéristiques de l'architecture alsacienne, ils sont généralement à trois niveaux (R+1+combles). Contrairement au noyau ancien de la commune, le « quartier français » se caractérise par la présence de petits immeubles urbains de 2 niveaux (+ combles) avec une implantation à la fois en alignement et en mitoyenneté. Enfin, des quartiers ouvriers se sont développés à partir du XIXème siècle au sud et à l'ouest du centre-ville, jusqu'à la limite de la voie ferrée. Le bâti du quartier se compose surtout de maisons ouvrières implantées à l'alignement et en mitoyenneté, en ordre continu sur un parcellaire étroit.

Afin de valoriser ce patrimoine bâti remarquable sur les deux centres anciens, l'équipe opérationnelle s'assurera de la bonne prise en compte des caractéristiques architecturales de chaque type d'immeuble dans la définition des programmes de travaux, et cherchera à valoriser le recours aux techniques de constructions traditionnelles et à l'emploi de matériaux locaux et biosourcés. L'équipe travaillera en coordination avec les instructeurs des services urbanisme ainsi qu'avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Des actions d'accompagnement complémentaire en faveur de la prise en compte de l'aspect patrimonial du bâti et des techniques de constructions seront aussi proposées.

<u>Un développement de partenariat avec les entreprises locales</u>

L'emploi de matériaux traditionnels, adaptés à cette architecture vernaculaire, permettra de valoriser les filières et compétences locales, de dynamiser ainsi l'économie et d'œuvrer à une restauration durable et respectueuse des enjeux environnementaux. L'équipe opérationnelle cherchera à développer des partenariats avec des entreprises locales, spécialisées dans l'intervention sur le bâti patrimonial alsacien et recourant à des circuits d'approvisionnement locaux. Il reviendra néanmoins à l'équipe opérationnelle d'évaluer les surcoûts potentiels engendrés par l'utilisation de matériaux dont les filières de production et de mise en œuvre ne seraient pas structurées à l'échelle du département.

<u>Une adhésion au dispositif de Sauvegarde et de Valorisation de l'Habitat Patrimonial</u>

Afin de soutenir la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti d'avant 1948, engagées par la mise en place du Dispositif de Valorisation et de Sauvegarde de l'Habitat Patrimonial par la Collectivité européenne d'Alsace (CEA), et auquel Bischwiller adhère déjà, il est envisagé que Haguenau adhère dans les prochaines années à ce dispositif.

Ce dispositif vise à protéger et à assurer la pérennité du bâti traditionnel alsacien, en limitant les surcoûts de travaux de rénovation réalisés par les propriétaires (sans conditions de ressources) s'engageant dans une restauration

respectueuse.

Chaque programme de travaux est soutenu financièrement par la CEA, les collectivités partenaires abondant selon un taux fixé. Les propriétaires éligibles sont alors accompagnés par les services de la CEA, ainsi que par le CAUE 67, afin de calibrer au mieux l'intervention, dans le respect des caractéristiques bâties de l'immeuble visé.

L'équipe opérationnelle soumettra invariablement aux services de la CEA chaque dossier de travaux concernant un bâtiment d'avant 1948 engagé dans le cadre de l'OPAH-RU pour instruction. Le développement de partenariats avec le CAUE 67 permettra d'affiner les programmes de travaux et de les optimiser, au regard des enjeux architecturaux correspondants. Les subventions de la CEA et de la ville concernée permettront de réduire le reste à charge pour les ménages.

Un nouveau dispositif de protection de l'habitat traditionnel, conforté à l'échelle du territoire la CeA, sera proposé en 2022, permettant une homogénéisation des aides proposées aux alsaciens.

3.9.2 Objectifs

L'adhésion éventuelle au Dispositif Patrimonial départemental de la commune de Haguenau, et la poursuite de sa mise en œuvre pour la commune de Bischwiller, dès l'année d'engagement de l'opération, doivent permettre :

- D'appuyer la sortie de programmes complexes, aidés par l'Anah et les partenaires dans le cadre de l'OPAH-RU et portant sur un habitat patrimonial dégradé ;
- D'initier des programmes de travaux portant sur les structures, façades et couvertures d'immeubles d'avant 1948, dont les propriétaires ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah, sans conditions de ressources pour les occupants et sans engagement à un conventionnement pour les bailleurs.

Le développement de partenariats entre l'équipe opérationnelle et les entreprises de construction patrimoniale du territoire doit favoriser le renforcement de filières économiques locales et le recours à des matériaux vertueux.

Indicateurs de suivi pour le volet patrimonial :

- Nombre de dossiers engagés au titre du dispositif SVHP

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de rénovation sont évalués à 185 logements minimum, répartis comme suit :

A Haguenau :

- 110 logements dont :
    - 60 logements occupés par leur propriétaire
    - 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
    - 20 logements inclus dans 5 copropriétés présentant des besoins de rénovation énergétique
- 15 accès et parties communes de copropriétés

A Bischwiller :

- 80 logements dont :
    - 55 logements occupés par leur propriétaire
    - 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 5 accès et parties communes de copropriétés

A l'issue des deux premières années de mise en œuvre de l'opération, si le nombre de dossiers de travaux financés dépasse les objectifs fixés, la Communauté d'Agglomération de Haguenau et les villes de Haguenau et de Bischwiller pourront envisager une augmentation des objectifs afin d'accompagner la dynamique locale d'amélioration de l'habitat. Les réajustements des objectifs et enveloppes financières feront l'objet d'un avenant à la présente convention de programme.

Objectifs de réalisation de la convention

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Objectifs de travaux pour des logements de propriétaires occupants, éligibles aux aides de l'Anah	**11**	**23**	**47**	**23**	**11**	**115**
• dont logements indignes, très dégradés, dégradés…	2	5	11	5	2	25
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	10	20	10	5	50
• dont aide pour l'autonomie de la personne	4	8	16	8	4	40
Objectifs de travaux pour des logements de propriétaires bailleurs, éligibles aux aides de l'Anah	**6**	**11**	**21**	**11**	**6**	**55**
• dont logements indignes, très dégradés, dégradés…	4	7	13	7	4	35
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	4	2	1	10
• dont aide pour la transformation d'usage d'un local	1	2	4	2	1	10
Objectifs de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logement indigne et très dégradés)	**0**	**4**	**12**	**4**	**0**	**20**
Accès traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	2	3	5	3	2	**15**
Total des logements bénéficiant de la prime Habiter Mieux	6	12	24	12	6	**60**
• dont PO	3	6	12	6	3	30
• dont PB	3	6	12	6	3	30
Total des logements bénéficiant de la prime d'intermédiation locative	1	2	4	2	1	**10**
Total des logements conventionnés	6	11	21	11	6	**55**

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

En tant que maitre d'ouvrage de l'opération, la Communauté d'Agglomération de Haguenau finance l'opérateur chargé du suivi animation avant de solliciter les subventions des deux villes, de l'Anah et de la Banque des territoires, sur présentation d'éléments de bilan financier.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions du Département du Bas-Rhin 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.

Ainsi, le régime d'aides applicable sera celui en vigueur à la date de dépôt du dossier.

Les objectifs indiqués dans le cadre de l'OPAH RU sont des objectifs prévisionnels, susceptibles d'évoluer en fonction des objectifs et dotations attribués annuellement au délégataire par l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Aides aux travaux

L'Anah s'engage à co-financer les travaux de propriétaires bailleurs, de propriétaires occupants et de syndicats de copropriété selon le régime d'aides en vigueur, incluant la prime Habiter Mieux.

Aides à l'ingénierie

L'Anah s'engage à co-financer le suivi-animation de l'OPAH-RU, confié à un prestataire et détaillée en partie 7.2.2., selon le régime des aides en vigueur :

- 1. Une part fixe équivalant à 50% du montant du suivi-animation général de l'OPAH-RU, confié par la Communauté d'Agglomération de Haguenau à un prestataire ;
- 2. Une part variable définie à partir des montants forfaitaires pour chaque type de dossier et des objectifs de réalisation de ces dossiers, sous forme de primes.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 460 680 € (Primes Habiter Mieux inclues), selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
AE prévisionnels	253 998 €	492 136 €	956 772 €	492 136 €	265 638 €	**2 460 680 €**

dont aides aux travaux	197 958 €	425 876 €	870 612 €	425 876 €	209 058 €	**2 129 380 €**
dont aides à l'ingénierie part fixe	48 600 €	48 600 €	48 600 €	48 600 €	48 600 €	**243 000 €**
dont aides à l'ingénierie part variable	7 440 €	17 660 €	37 560 €	17 660 €	7 980 €	**88 300 €**

Le versement de la participation de l'Anah pour la mission de suivi animation à la Communauté d'Agglomération de Haguenau se fera à la fin de l'exercice de l'année.

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

5.2.1. Règles d'application

Depuis le 1er janvier 2018, la prime Habiter Mieux est versée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » par l'Anah. Les règles d'emploi et d'octroi de ces aides sont celles fixées par les délibérations n°2017-31 et 2017-32 du 29/11/2017 du Conseil d'Administration de l'Anah et dans l'instruction du 30 juin 2021 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux à compter du 1er janvier 2021.

Outre les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, la prime Habiter Mieux se décline aussi en Habiter Mieux Copropriété, à destination des copropriétés fragiles.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des primes Habiter Mieux pour l'opération sont de 105 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
Primes Habiter Mieux	10 500 €	21 000 €	42 000 €	21 000 €	10 500 €	**105 000 €**

5.3. Financements de la Ville de Haguenau, maitre d'ouvrage de l'opération

5.3.1. Règles d'application

Les conditions relatives aux aides des Collectivités et les taux maximaux de subventions sont ceux applicables au moment du passage des dossiers d'attribution en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Ils sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions du régime d'aides.

Le dispositif d'aides complémentaires à destination des propriétaires bailleurs et occupants se traduit selon un abondement aux aides de l'Anah, établit selon les modalités suivantes :

5.3.2 Montants prévisionnels

<u>Aide aux travaux</u>

La Ville de Haguenau s'engage à co-financer les travaux de propriétaires bailleurs, de propriétaires occupants et de syndicats de copropriété en abondant sur les aides aux travaux octroyées par l'Anah, et suivant les règles précisées en annexe 2.

Aide à l'ingénierie

La Ville de Haguenau s'engage à co-financer le suivi-animation de l'OPAH-RU, à travers une prestation dédiée dont l'objet est détaillé en partie 7.2.2.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Haguenau pour l'opération sont de 318 362 €, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
AE prévisionnels	30 927 €	63 672 €	119 276 €	63 672 €	40 813 €	**318 362 €**
dont aides aux travaux	16 859 €	49 604 €	105 208 €	49 604 €	26 745 €	**248 020 €**
dont aides à l'ingénierie	14 068 €	14 068 €	14 068 €	14 068 €	14 068 €	**70 342 €**

5.4. Financements de la Ville de Bischwiller, maitre d'ouvrage de l'opération

5.4.1 Règles d'application

Les conditions relatives aux aides des Collectivités et les taux maximaux de subventions sont ceux applicables au moment du passage des dossiers d'attribution en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Ils sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions du régime d'aides.

Le dispositif d'aides complémentaires à destination des propriétaires bailleurs et occupants se traduit selon un abondement aux aides de l'Anah, établit selon les modalités suivantes :

5.4.2 Montants prévisionnels

Aide aux travaux

La Ville de Bischwiller s'engage à co-financer les travaux de propriétaires bailleurs, de propriétaires occupants et de syndicats de copropriété en abondant sur les aides aux travaux octroyées par l'Anah, et suivant les règles précisées en annexe 2.

Aide à l'ingénierie

La Ville de Bischwiller s'engage à co-financer le suivi-animation de l'OPAH-RU, à travers une prestation dédiée dont l'objet est détaillé en partie 7.2.2.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Bischwiller pour l'opération sont de 226 581 € selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
AE prévisionnels	28 979 €	45 316 €	81 880 €	45 316 €	25 090 €	**226 581 €**
dont aides aux travaux	18 747 €	35 085 €	71 648 €	35 085 €	14 859 €	**175 424 €**
dont aides à l'ingénierie	10 232 €	10 232 €	10 232 €	10 232 €	10 232 €	**51 158 €**

5.5. Financements de la Collectivité européenne d'Alsace

5.5.1 Règles d'application

Mise en œuvre du plan rebond de la Collectivité européenne d'Alsace adopté le 26 mars 2021 (délibération n° CD-2021-4-8-4 et complété par le Fonds d'aides « Alsace Rénov » issu du dispositif « Plan de rebond pour l'habitat privé » adopté le 6 décembre 2021 (délibération n°CD-2021-8-4-2) : il est prévu d'accélérer la réhabilitation énergétique pour les logements du parc privé.

Conditions d'éligibilité de l'aide volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace intervenant sur les thématiques suivantes et conformément au règlement d'intervention afférent au Fonds d'aides « Alsace Rénov ».

La lutte contre l'habitat indigne :

L'objectif est de traiter la réalisation de travaux lourds pour la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés, ou moyennement dégradés et pour la sécurité et la salubrité de l'habitat pour les cibles suivantes, selon les taux et plafonds d'aides volontaristes suivants :

- Propriétaires occupants : 16 % sur les cibles très modeste et modeste (plafond de travaux de 50 000 €HT) pour les logements en sortie d'insalubrité, 16% pour les dossiers sécurité et salubrité (avec un plafond de travaux de 20 000 € HT),
- Propriétaires occupants : 7% en cas de remise sur le marché d'un logement vacant dégradé plafonné à 2 500 €, si cofinancement,
- Propriétaires bailleurs : 10 % sur les cibles loyer social et très social (plafond de travaux allant de 750 à 1 000€HT/m2, plafonné à 80 m²), si cofinancement.

La lutte contre la précarité énergétique :

L'objectif est de faciliter la réalisation de travaux favorisant les économies d'énergie pour les logements des propriétaires bailleurs et occupants modestes et très modestes selon les taux et plafonds d'aides volontaristes suivants :

- Propriétaires occupants : 7 % sur les cibles très modeste et modeste (plafond de travaux de 30 000 €HT), plafonné à 2 000 €, si cofinancement,
- Propriétaires bailleurs : 5% plafonné à 2 000 € sur les cibles loyer social et très social sans condition (plafond de travaux de 750 €HT/m2 plafonné à 80 m²). Ce taux peut être porté à 10% en cas de cofinancement.

L'autonomie :

- Propriétaires occupants : 15 % sur la cible modeste (plafond de travaux de 9 000 € HT), 30% sur la cible très modeste (plafond de travaux de 12 000 € HT),

- Propriétaires occupants hors plafonds Anah : 15 % du coût des travaux plafonnés à 9 000 € HT (plafonds CEA).

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'opération sont de 440 110 € selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
AE prévisionnel (fonds propres CEA)	42 357 €	88 022 €	180 442 €	88 022 €	41 267 €	**440 110 €**

Le dispositif d'aide volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace au titre du plan de rebond s'arrêtera au 31/12/2023. Des nouvelles modalités d'intervention pourront être définies et se substitueront aux modalités financières décrites dans l'article 5.5. Elles feront l'objet d'un avenant à la convention précisant les nouveaux financements.

5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

Une aide financière interviendra pour contribuer à la prise en charge de l'ingénierie pour la mission de suivi animation. Outre la convention d'objectifs pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2021-2023) signée le 2 juillet 2021 entre la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et l'Etat, une convention opérationnelle relative au renouvellement urbain dans les QPV et les villes lauréates des programmes ACV et PVD (2021-2023) a également été signée avec l'ANAH le 20 octobre 2021.

C'est dans ce cadre que la CDC propose son accompagnement financier de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU.

En complément de l'intervention de l'ANAH, le financement proposé par la CDC est de 25 % du montant total hors taxe du dispositif de suivi-animation.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'opération sont de 121 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
AE prévisionnel	24 300 €	24 300 €	24 300 €	24 300 €	24 300 €	**121 500 €**

5.7. Financements d'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 sa convention quinquennale 2018-2022 - et de son avenant signé le 15 février 2021 – mise en place avec l'Etat (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 Haguenau fait partie. Action Logement contribue, au sein d'un projet urbain global et sur le périmètre ORT de Haguenau, à la politique de rénovation

énergétique du parc ancien via des aides financières sous forme de prêts et de subventions. Dans ce cadre, 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) de Haguenau. 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.

5.8. Financements de 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 Fonds 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).

5.8.1 Les aides « Missions Sociales »

PROCIVIS Alsace soutient la politique d'amélioration de l'habitat menée par la Collectivité Européenne d'Alsace dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » et est mandaté par la Collectivité européenne d'Alsace.
A ce titre, l'intervention de PROCIVIS Alsace au titre 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.

5.8.2 Les Ménages bénéficiaires

- Les aides « Missions Sociales » sont allouées aux ménages modestes et très modestes, propriétaires ou co-propriétaires 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, CEA) ;
- 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.

5.8.3 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.

5.8.4 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).

Chapitre V – 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 d'Agglomération de Haguenau et les Villes de Haguenau et Bischwiller, maîtres d'ouvrage de l'opération programmée, seront chargées de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elles s'assureront par ailleurs de la bonne exécution de la mission de suivi-animation par le prestataire.

7.1.2. Instances de pilotage

Comité de Pilotage

Le Comité de pilotage stratégique est l'instance politique décisionnelle chargée d'apprécier l'avancement de l'opération et les résultats obtenus, de vérifier la pertinence de l'intervention et de valider les bilans annuels, à partir des bilans présentés en séance. Il permettra la rencontre des représentants élus de chaque partenaires signataires de la présente convention. Il est amené à prendre les décisions stratégiques nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'opération. Il se réunira en tant que de besoin et a minima une fois par an.

Comité technique

Le comité technique aura la charge de la conduite opérationnelle de la mission, du suivi technique des dossiers présentés par l'équipe de suivi-animation et de leur pré-validation avant présentation dans les instances décisionnelles des partenaires.

Il permettra de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements techniques nécessaires. L'opérateur y rendra compte de l'avancement de l'opération sur les volets opérationnel et financier. Il aura également la charge de détailler la stratégie de communication mise en œuvre. Ce sera notamment le lieu d'échange sur les dossiers spécifiques nécessitant un avis ou un arbitrage.
Chaque partenaire signataire de la convention y désignera un ou des représentants techniques. Il se réunira en tant que de besoin et a minima 3 fois par an. Des membres qualifiés (conseiller FAIRE, représentant du PETR…) pourront être associés en tant que de besoin.

Au besoin, des comités techniques restreints pourront être organisés pour orienter le travail de l'équipe de suivi-animation sur des thématiques plus précises. Leurs compositions seront définies en fonction de leurs objectifs techniques.

Chargé.e de mission Habitat de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Il assurera le suivi global de l'opération et plus particulièrement le pilotage du travail de l'équipe du suivi-animation (l'opérateur). Il élabore le cahier des charges de l'opérateur et suivra l'exécution du marché.

Il préparera, organisera et animera le comité technique ainsi que le comité de pilotage en appui aux élus référents de l'EPCI et des communes.

Il suivra la bonne mise en œuvre de la convention partenariale et de la coordination de l'opération avec l'ensemble des autres interventions existantes sur le territoire de l'opération (ORT-cœur de ville, PIG, programme FAIRE, actions politiques de la ville…).

Il pilotera également l'évaluation de l'opération.

Il mènera cette mission en collaboration régulière avec les services thématiques des communes concernés et le directeur de l'ORT.

Opération de Revitalisation du Territoire

L'OPAH-RU est adossée à la convention ORT, sa mise en œuvre alimente l'axe stratégique « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » Le Directeur de projet ORT fera le lien entre les deux dispositifs et leurs équipes projets (chargée de mission habitat de la CAH, services des communes de Haguenau et Bischwiller, bureau d'étude en charge du suivi-animation de l'OPAH…) et intégrera l'avancement de l'opération d'amélioration de l'habitat dans le plan d'actions stratégique multisectoriel global de l'ORT. Il veillera à sa cohérence, à sa synergie avec les autres leviers mis en œuvre pour une vitalité durable du territoire. Il pourra être associé en tant que de besoin au comité technique.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La mission de suivi-animation sera réalisée par un opérateur, bureau d'études spécialisé qui réunit les compétences et les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre de cette mission sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller. Le montant prévisionnel du marché de suivi-animation est de 486 000 € pour 5 ans.

Pour être retenue, l'équipe de suivi-animation devra démontrer les compétences suivantes :

- Une connaissance et maitrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU,
- Une connaissance et maitrise des dispositifs d'interventions coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Une capacité de développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec les collectivités concernées par le présent dispositif,
- Des connaissances techniques portant sur le bâti ancien, sa performance énergétique, son architecture, ses possibilités de réhabilitation (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),
- Des connaissances sur les spécificités des copropriétés et de leur gestion,
- Des capacités en coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur désigné pour la mission de suivi-animation aura à charge d'appuyer les collectivités, maitres d'ouvrage, dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. Il appuiera les services des collectivités en charge de l'Habitat et du suivi de l'ORT.

La coordination du programme

- L'opérateur assurera l'information générale du public sur le dispositif, en proposant notamment :
    - La rédaction et la production d'un plan de communication à destination du grand public (communiqués, supports…) visant à ce que l'ensemble des habitants, investisseurs et partenaires locaux (syndicats de copropriétés, agences immobilières, entreprises, notaires, travailleurs sociaux…) soient pleinement informés des actions menées dans le cadre du dispositif.

- L'opérateur sera chargé d'animer un réseau technique, regroupant l'ensemble des partenaires potentiels de l'opération, en proposant notamment :
    - La création d'une plateforme de contact à destination des partenaires institutionnels de l'opération (Action Logement, bailleurs sociaux, CCAS…), permettant l'animation des partenariats et la fluidification des échanges dans le traitement des projets ;
    - La création et l'animation d'une plateforme de contact à destination des investisseurs (diffusion d'information sur les projets immobiliers…) ;
    - La participation à des évènements spécifiques, ayant trait à l'opération, tels que les salons (Salon de l'immobilier du Nord Alsace…), des réunions, des visites d'opération…

- L'opérateur sera chargé d'accueillir et d'informer le public lors de permanences, tenues sur site ou à distance. Il est envisagé que l'opérateur assure :
    - 5 demi-journées de permanences téléphoniques par semaine ;
    - 1 demi-journée de permanence physique par semaine par commune dans les futurs lieux dédiés à l'information sur l'habitat sur les communes de Haguenau et Bischwiller.

<u>L'accompagnement technique des programmes de travaux</u>

- L'opérateur assurera l'ensemble des diagnostics préalables à l'engagement de travaux par des propriétaires occupants, bailleurs ou syndicats de copropriété ainsi que le montage du dossier de financement, en proposant notamment :
    - La visite des immeubles et logements, par suite des prises de contact avec les propriétaires et occupants, et la réalisation de diagnostic techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, diagnostic autonomie avec évaluation du GIR etc.) et sociaux ;
    - La réalisation des diagnostic multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique etc.) et l'élaboration d'une stratégie de redressement ;
    - La réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant des préconisations de travaux, une évaluation des diverses aides financières mobilisables. Ces pré-études pourront être appuyées par le CAUE dans le cas de projets rendant leurs porteurs éligibles aux aides du DVSHP ;
    - En cas de contact avec des locataires, la médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires, particulièrement dans le cadre d'opération de lutte contre l'habitat indigne ;
    - L'évaluation du coût des travaux, l'évaluation des divers financements mobilisables, l'évaluation d'un plan de financement intégrant l'ensemble des subventions, primes et dispositifs d'incitation fiscale.

- L'opérateur assurera ensuite l'aide à la décision et l'assistance des propriétaires dans le montage du projet, en proposant notamment :
    - Pour les propriétaires occupants et bailleurs, la vérification des devis, la traduction pédagogique, l'appui aux divers démarches administratives et montage des dossiers de demande de subvention ;
    - Dans le cas d'intervention en copropriétés, la diffusion d'information sur les règles de la copropriété, la participation aux assemblées générales pour présentation des financements mobilisables et du programme de travaux… ;
    - L'accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant en lien avec les CCAS ;
    - Le suivi des chantiers et la réalisation de la visite de conformité avant versement des subventions.

- Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et dont les actualisations ultérieures sont rappelées dans l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux.

<u>L'AMO des collectivités sur le général suivi du programme</u>

- L'opérateur assurera le suivi général du programme, en assurant notamment :
    - La création et l'enrichissement d'une base de données permettant le reporting sur les dossiers engagés et traités ainsi que le suivi budgétaire. Cette base servira à la préparation du reporting trimestriel ainsi qu'aux évaluations annuelles ;
    - La préparation et l'animation des instances techniques et de pilotage de l'opération ;
    - L'évaluation annuelle, ainsi que l'évaluation définitive du programme et la rédaction des documents de présentation de ces évaluations ;
    - La réalisation des évaluations individuelles du dispositif avec les ménages ayant bénéficié des aides, 6 mois après le dernier versement de subvention.

- L'opérateur appuiera la collectivité pour la réalisation des actions connexes, concourant au bon déroulement de l'opération :
    - Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, la participation aux actions de repérage et leur optimisation et la prise de contact avec les propriétaires concernés ;
    - Dans le cadre de la veille foncière, le suivi des DIA sur les immeubles prioritaires, la réalisation d'une visite, la rédaction d'un compte rendu avec émission d'un avis de préemption ou non et l'orientation de l'acquéreur en cas de non-préemption ;
    - Dans le cadre de l'application du DVSHP, l'appui aux actions de communication, d'information et d'appui aux propriétaires menées par la CEA et le CAUE

<u>Le suivi renforcé des actions prioritaires</u>

- En complément des actions de repérages menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur réalisera une démarche volontariste de prise de contact avec les propriétaires des immeubles identifiés comme prioritaires. Il proposera la réalisation de diagnostic et de programmes de travaux et conseillera la collectivité sur les actions à mener en cas de refus des propriétaires. Il complétera la liste des immeubles prioritaires tout au long de sa mission par le biais des repérages effectués sur le terrain.

- L'opérateur assurera un suivi renforcé à destination des copropriétés, en assurant notamment :
    - La mise en place, en coordination avec la maitrise d'ouvrage, de réunions publiques pour expliquer les possibilités d'aides et d'accompagnement des copropriétés et prévenir ainsi leur dégradation ;
    - La poursuite du repérage des immeubles entamés par l'étude pré-opérationnelle, en coordination avec les repérages réalisés dans le cadre du POPAC ;
    - La communication et l'accompagnement des syndicats bénévoles volontaires ;
    - La réalisation de DMC en cas d'identification de situations de dégradation et / ou de fragilité ;
    - L'assistance à maitrise d'ouvrage des copropriétés souhaitant recourir au programme MaPrimeRénov'Copropriété pour le montage de leur dossier de travaux ;
    - La mise en place d'un outil de suivi des copropriétés à partir des données du registre, de l'accompagnement des syndicats de copropriétés et du repérage de terrain.

- L'opérateur assurera un suivi renforcé des situations d'habitat indigne, en assurant notamment :
    - L'approfondissement du repérage et des tentatives de visite dans les biens repérés comme prioritaires ;
    - La définition d'un plan partenarial d'action ;

- L'assistance aux collectivités pour la réalisation de travaux d'office ;
- L'étude des facteurs nécessitant le recours à une ORI et la définition, avec les collectivités, d'un cahier des charges pour une étude préalable.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif et renforcé est une des conditions de réussite de l'OPAH-RU. L'opérateur aura la charge de mobiliser les acteurs de l'habitat privé et notamment :

- L'Anah et l'Etat pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération,
- Le groupe PROCIVIS Alsace pour l'apport d'une expertise globale via l'ensemble de ses sociétés, y compris l'OFSA,
- Les partenaires financiers (CEA, Action Logement) pour le traitement des dossiers,
- Le DDELIND, la CAF, l'ADIL, l'ARS et la DDCS pour la mise en place de procédures notamment coercitives,
- Le CCAS et les travailleurs sociaux afin d'étudier les situations de précarité recensées,
- Le CAUE pour les dossiers faisant l'objet de subvention du DVSHP.

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.

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH-RU, des tableaux de bords trimestriels, des comptes rendus et des bilans d'avancement annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de manière partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération.

Le tableau de bord trimestriel sera composé d'indicateurs dont la liste ci-dessous n'est pas exhaustive. Il devra permettre à l'opérateur, à la maitrise d'ouvrage et aux co-financeurs de suivre en temps réel l'avancement de l'OPAH-RU en termes d'objectifs et de consommations de crédits. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles des actions mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions ainsi que les besoins en études complémentaires (enclenchement d'ORI, repérages complémentaires…). L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats (réorientations des priorités, relance de partenariat, adaptation de la communication etc.).

Il sera mis en forme et tenu à jour par l'opérateur retenu et présenté lors des bilans annuels.

Le tableau de bord trimestriel contiendra à minima :

- **Indicateurs de fonctionnement du dispositif**
  - Nombre de logements repérés dans le cadre de démarches de terrain,
  - Nombre de contact pris,
  - Nombre de dossiers Anah agréés ;
  - Nombre de dossiers Anah soldés ;
  - Ratio contacts/dossiers de subvention ;
  - Nombre d'articles de presse, d'événements informant les propriétaires sur les possibilités d'accompagnement offertes par l'OPAH-RU ;
  - Nombre de contacts pris lors d'actions de communication (stand, mailing, phoning, boîtage…) ;
  - Parts des objectifs réalisés, objectif par objectif.

- **Effets sur la réhabilitation des logements**
    - Nombre de logements traités par type de propriétaires et interventions ;
    - Montant total des travaux bénéficiant d'aides ;
    - Montant moyens par m² ;
    - Taux de subvention moyen ;
    - Nombre et part respectifs des différents motifs de non-recours aux aides par les contacts pris ;
    - Etiquettes énergétiques de départ et d'arrivée, gain énergétique moyen estimé ;
    - Nombre de primes « Habiter Mieux » mobilisées.

- **Indicateurs économiques et financiers**
    - Montant des aides accordées, par type d'aide ;
    - Taux moyen de subventions par type de dossier et par partenaire ;
    - Montant total des travaux bénéficiant d'aides réalisés par des entreprises siégeant dans le territoire.

- **Effets urbains**
    - Cartographie des aménagements urbains réalisés, identifiant les immeubles traités dans le cadre de l'OPAH-RU et permettant de saisir leur participation aux projets urbains globaux.

- **Effets fonciers**
    - Nombre de visites réalisées pour les immeubles stratégiques ;
    - Nombre de dossiers engagés par suite d'une visite d'immeuble stratégique ;
    - Nombre de visites réalisées dans le cadre de Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
    - Nombre d'acquisitions réalisées par suite d'une DIA ;
    - Nombre d'immeubles rénovés dans le cadre de procédures d'acquisition amélioration.

- **Effets immobiliers**
    - Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
    - Nombre de locaux ayant fait l'objet d'une transformation d'usage pour créer du logement ;
    - Nombre et part respectifs des conventionnements intermédiaire, social, très social et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées.

- **Effets patrimoniaux**
    - Nombre de dossiers engagés au titre du DVSHP ;
    - Nombre de dossiers soldés.

- **Effets sur la lutte contre l'habitat indigne :**
    - Nombre de signalements de situations examinées en DDELIND et accompagnée dans le cadre de l'OPAH-RU
    - Nombre de logements sortis de dégradation, dont part de logements occupés et vacants
    - Nombre de procédures insalubrité et péril engagées dans le périmètre de l'OPAH-RU
    - Facteurs nécessitant l'engagement d'une étude préalable au montage d'une ORI

- **Effets sur les copropriétés**
    - Nombre de réunions publiques d'information tenues
    - Nombre de copropriétés repérées
    - Nombre de copropriétés inscrites au registre par suite d'une action de communication
    - Nombre de DMC et d'ateliers d'informations tenues auprès des copropriétés
    - Nombre d'accès traités
    - Nombre de rénovation énergétique de copropriétés réalisées

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

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. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses 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 perçue ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 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 et de la Collectivité européenne d'Alsace 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 et de la CeA en quadrichromie, la mention du site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par la CeA au titre des crédits délégués et des aides volontaristes.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention 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 CeA au titre des crédits délégués et des aides volontaristes.».

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 le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec 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 et la CeA.

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 la CeA délégataire de des aides de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres 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 la CeA délégataire des aides de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires à compter du 1er mars 2022. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/03/2022 au 01/03/2027.

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 les maîtres d'ouvrage, l'Anah et la Collectivité Européenne d'Alsace, 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 la Communauté d'Agglomération de Haguenau, maître d'ouvrage de l'opération, Monsieur le Président de la Communauté D'agglomération de Haguenau Claude STURNI	**Pour la ville de Haguenau,** Monsieur le Maire de Haguenau, Claude STURNI
Pour la ville de Bischwiller, Monsieur le Maire Bischwiller, Jean-Lucien NETZER	**Pour l'Etat,** Madame la Préfète de la Région Grand-Est, et du Département du Bas-Rhin, Josiane CHEVALIER
Pour la Collectivité européenne d'Alsace, Monsieur le Président de la Collectivité européenne d'Alsace Frédéric BIERRY	**Pour le délégataire de l'Anah,** Collectivité européenne d'Alsace, Monsieur le Président Frédéric BIERRY
Pour PROCIVIS Alsace Monsieur le Directeur Général Christophe GLOCK	**Pour la Caisse des Dépôts** Monsieur le Directeur Régional Grand-Est Patrick FRANCOIS
Pour Action Logement Madame la Directrice Régionale Grand-Est Caroline MACE	

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 4. Liste des adresses repérées et des adresses prioritaires

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'OPAH-RU est celui de la convention ORT. Les adresses exactes avec l'ensemble des numéros sont connues et disponibles sur sollicitation. Pour des raisons de lisibilité, ne sont retranscrits ci-dessous que les noms des rues inclues dans le périmètre.

A Haguenau :

Rue de l'Abbaye, Impasse de l'Ange d'Or, Rue des Anneaux, Impasse des Augustins, Place d'Armes, Place Barberousse, Impasse des Barbiers, Impasse du Bastion, Rue Betzheim, Route de Bischwiller, Route de Bitche, Impasse Bleue, Rue du Bouc, Rue de la Butte, Rue du Canal, Rue Capito, Rue des Capucins, Impasse des Charpentiers, Rue du Château Fiat, Rue des Chevaliers, Allée du Choucas des Tours, Rue du Clabaud, Rue des Cloutiers, Rue des Coqs, Rue Colomé, Rue Colonel Jean de Benoist, Rue du Couvent, Rue des Cultivateurs, Rue des Dentelles, Rue du Dépôt, Place Désiré Brumbt, Place des Dominicains, Rue des Dominicains, Petite Rue de l'Église, Impasse de l'Enfer, Rue des Étameurs, Rue de l'Esperanto, Rue des Étapes, Rue de l'Étoile, Rue Étroite, Boulevard de l'Europe, Rue de la Ferme Falk, Rue de la Filature, Impasse Fleckensein, Impasse de la Fontaine, Rue des Franciscains, Passage Françoise Dolto, Rue du Général Gérard, Rue du Général Rodony, Rue Georges Clémenceau, Rue Geyher, Rue du Grand Rabin Joseph Bloch, Grand'Rue, Rue du Grenier, Impasse des Guillemites, Rue Guntz, Boulevard Hanauer, Rue de la Herse, Rue des Horticulteurs, Rue du Houblon, Rue de l'Ivraie, Rue des Jardiniers, Rue des Johannites, Place Joseph Thierry, Rue de la Laiterie, Rond-Point de Landau, Boulevard de Lattre de Tassigny, Boulevard de la Libération, Rue du Lièvre, Rue du Loup, Rue des Maçons, Rue du Maire André Traband, Place du Maire Ernest Strasser, Rue du Maire Frédéric North, Rue du Maire Georges Weiss, Place du Maire Guntz, Place Marché aux Bestiaux, Place Marché aux Grains, Rue de la Mare aux Canards, Rue du Maréchal Foch, Rue du Maréchal Joffre, Rue Meyer, Rue de la Moder, Rue des Moines, Impasse de la Montagne Verte, Rue du Moulin Neuf, Rue de la Mos, Passage du Murin, Place de Neubourg, Boulevard Nessel, Rue Neuve, Rue Nicolas Thurot, Cour de l'Oie, Boulevard Pasteur, Quai des Pêcheurs, Impasse des Pigeons, Rue des Pinsons, Impasse des Platanes, Impasse de la Pomme d'Or, Rue des Poules, Rue des Prémontrés, Rue du Presbytère, Rue du Puits, Rue du Quartier Aimé, Rue de la Redoute, Rue des Repenties, Place de la République, Rue du Rempart, Rue du Renard, Rue Saint-Georges, Rue Saint-Nicolas, Place Robert Schuman, Rue de la Romaine, Rue des Roses, Route de Schirrhein, Route de Schweighouse, Rue du Séchoir, Rue du Sel, Passage de la Sitelle, Rue des Soeurs, Route de Soufflenheim, Rue Stiegelmann, Route de Strasbourg, Rue de la Synagogue, Fossé des Tanneurs, Rue des Tiercelines, Place de la Torture, Rue de la Torture, Impasse de la Tour Blanche, Rue du Tournoi, Boulevard Truttmann, Passage du Vecteur, Rue de la Vieille Fayence, Rue de la Vieille Île, Rue des Voituriers, Route de Weitbruch.

A Bischwiller :

Rue de l'Abattoir, Rue des Bobineurs, Impasse des Charpentiers, Rue des Charrons, Rue du Château, Impasse du Château d'Eau, Rue du Conseil, Rue de la Couronne, Rue du Diaconat, Rue des Écoles, Rue d'Elbeuf, Rue de l'Étang, Rue Eugène Prévot, Rue des Fileurs, Rue Française, Rue de la Garance, Rue de la Gare, Rue du Général Leclerc, Rue du Général Rampont, Rue Georges Clémenceau, Rue de la Grange, Rue Henri Pierson, Rue du Houblon, Rue Louis Pasteur, Rue du Lavoir, Place de la Liberté, Rue du Luhberg, Rue des Maçons, Place de la Mairie, Rue du Maire Luroth, Rue du Maréchal Foch, Rue du Maréchal Joffre, Rue de la Marne, Rue des Menuisiers, Quai de la Moder, Rue de la Montée, Rue du Moulin, Rue d'Oberhoffen, Rue de la Paix, Coin des Pâtres, Rue Paul Winckler, Rue de la Pomme d'Or, Rue des Pompes, Rue des Pharmacies, Rue des Prés, Rue des Rames, Rue Raymond Poincaré, Rue de la République, Rue du Rhin, Rue de Rohrwiller, Impasse de la Roseraie, Rue Saint-Augustin, Rue de Sedan, Rue des Serruriers, Route de Strasbourg, Rue des Tanneurs, Rue du Vieux Marché aux Bestiaux, Rue de Vire.

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Régimes des aides mises en place par les collectivités :

Pour les propriétaires occupants :

	PO modestes			PO très modestes		
	Assiette	%	Plafond	Assiette	%	Plafond
LHI / TD	50 000 €	15%	7 500 €	50 000 €	15%	7 500 €
Sécurité et salubrité	20 000 €	10%	2 000 €	20 000 €	10%	2 000 €
Rénovation énergétique	30 000 €	7%	2 100 €	30 000 €	7%	2 100 €

Pour les propriétaires bailleurs :

	PB		
	Assiette	%	
LHI TD	80 000 €	10%	8 000 €
Sécurité et salubrité	60 000 €	7%	4 200 €

Pour les propriétaires occupants :

	Syndicats de copropriété			
	Assiette	%	Plafond	
Rénovation énergétique	15 000 €	10%	1 500 €	par logement

Synthèse des aides apportées :

	Engagement **Anah**	Engagement **Haguenau**	Engagement **Bischwiller**	Engagement **CEA**	Engagement **CDC**
Total des aides aux travaux	2 129 380 €	248 020 €	175 424 €	440 110 €	0 €
Total aides à l'ingénierie	331 300 €	70 342 €	51 158 €	0 €	121 500 €
Total	**2 460 680 €**	**318 362 €**	**226 581 €**	**440 110 €**	**121 500 €**

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi animation. Ils pourront être articulés aux indicateurs globaux sur le parc privé suivi par la CAH et les communes dans le cadre du pilotage du Programme Local de l'Habitat et des autres dispositifs.

Indicateurs de fonctionnement du dispositif	Nombre de logements repérés dans le cadre de démarches de terrain
	Nombre de contact pris avec des propriétaires
	Nombre de dossiers Anah agréés
	Nombre de dossiers Anah soldés
	Ratio entre prises de contacts / dossiers de subvention soldés
	Nombre d'articles de presse, d'événements informant les propriétaires sur les possibilités d'accompagnement offertes par l'OPAH-RU…
	Nombre de contacts pris lors d'actions de communication (stand, mailing, phoning, boîtage…)
	Parts des objectifs réalisés, objectif par objectif

Effets sur la réhabilitation des logements	Nombre de logements traités par type de propriétaires et interventions
	Montant total des travaux bénéficiant d'aides
	Montant moyens par m²
	Taux de subvention moyen
	Nombre et part respectifs des différents motifs de non-recours aux aides par les contacts pris
	Etiquettes énergétiques de départ et d'arrivée, gain énergétique moyen estimé
	Nombre de primes « Habiter Mieux » mobilisées

Indicateurs économiques et financiers	Montant des aides accordées, par type d'aide
	Taux moyen de subventions par type de dossier et par partenaire
	Montant total des travaux bénéficiant d'aides réalisés par des entreprises siégeant dans le territoire

Effets urbains	Cartographie des aménagements urbains réalisés, identifiant les immeubles traités dans le cadre de l'OPAH-RU et permettant de saisir leur participation aux projets urbains globaux

Effets fonciers	Nombre de visites réalisées pour les immeubles stratégiques
	Nombre de dossiers engagés par suite d'une visite d'immeuble stratégique
	Nombre de visites réalisées dans le cadre de Déclaration d'Intention d'Aliéner
	Nombre d'acquisitions réalisées par suite d'une DIA
	Nombre d'immeubles rénovés dans le cadre de procédures d'acquisition amélioration

Effets immobiliers	Nombre de logements vacants (de plus de 3 ans) remis sur le marché
	Nombre de locaux ayant fait l'objet d'une transformation d'usage pour créer du logement
	Nombre et part respectifs des conventionnements intermédiaire, social, très social et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées

Effets patrimoniaux	Nombre de dossiers engagés au titre du DVSHP
	Nombre de dossiers soldés

Effets sur la lutte contre l'habitat indigne :	Nombre de signalements de situations examinées en DDELIND et accompagnée dans le cadre de l'OPAH-RU
	Nombre de logements sortis de dégradation, dont part de logements occupés et vacants

	Nombre de procédures insalubrité et péril engagées dans le périmètre de l'OPAH-RU
	Facteurs nécessitant l'engagement d'une étude préalable au montage d'une ORI

Effets sur les copro-priétés	Nombre de réunions publiques d'information tenues
	Nombre de copropriétés repérées
	Nombre de copropriétés inscrites au registre par suite d'une action de communication
	Nombre de DMC et d'ateliers d'informations tenues auprès des copropriétés
	Nombre d'accès traités
	Nombre de rénovation énergétique de copropriétés réalisées

Annexe 4. Liste des adresses repérées et des adresses prioritaires

Cette annexe recense les adresses repérées à l'issues du repérage de terrain mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et les adresses connues par les services des collectivités. Ces adresses seront à investiguer dans le cadre du suivi opérationnel, et prioritairement les adresses présentant un potentiel d'amélioration significatif (surlignées en jaune) tel que décrit dans le volet foncier de la présente convention.

Haguenau :

Adresse immeuble	Cadastre	Catégorie
6 Rue de l'Abbaye	BI0006	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration
1 Rue des Anneaux	AI0018	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
2 Rue des Anneaux	AI0019	Potentiel d'amélioration énergétique
2 Rue de l'Aqueduc	HY0032	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration
1 Impasse des Arquebusiers	AI0008	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
7 Route de Bischwiller	BZ0022	Suspicion de vacance
8 Route de Bischwiller	AO0023	Vacance + potentiel d'amélioration
2 Rue du Bouc	AS0068	Vacance commerciale + potentiel d'amélioration énergétique
15 Rue Capito	AP0003	Potentiel d'amélioration significatif
32 Rue Capito	AP0056	Potentiel d'amélioration énergétique
1 Rue Centrale	KS0163	Suspicion de vacance
8 Rue du Château Fiat	BZ0123	Vacance
3 Rue des Chevaliers	BI0018	Suspicion de vacance
8 Rue des Chevaliers	BH0040	Potentiel d'amélioration énergétique
10 Rue Colomé	BM0026	Vacance
6 Rue du Couvent	BP0015	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration significatif
11 Rue du Couvent	BP0033	Vacance
15 Rue du Couvent	BP0035	Suspicion de vacance
14 Rue des Cultivateurs	BP0037	Potentiel d'amélioration énergétique
25 Rue des Cultivateurs	BE0003	Vacance + potentiel d'amélioration
1 Rue du Dépôt	BL0005	Potentiel d'amélioration significatif
1 Petite Rue de l'Eglise	AI0014	Vacance commerciale + vacance + potentiel d'amélioration énergétique
6 Rue de l'Esperanto	BS0064	Vacance
3 Rue des Etameurs	BT0034	Vacance
6A Rue de l'Etoile	AX0067	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
13 Rue de la Ferme Falk	AM0046	Vacance
24 Rue de la Ferme Falk	AM0008	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
26 Rue de la Ferme Falk	AM0007	Vacance + potentiel d'amélioration
28 Rue de la Ferme Falk	AM0045	Vacance
35 Rue de la Ferme Falk	CY0014	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
54 Rue de la Ferme Falk	CY0046	Vacance
55 Rue de la Ferme Falk	CY0139	Suspicion de vacance
66 Rue de la Ferme Falk	CY0096	Suspicion de vacance
1 Rue de la Filature	BM0009	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration
2 Rue de la Filature	BM0018	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
5 Rue de la Filature	BM0074	Potentiel d'amélioration significatif
4 Rue du Grand Rabbin Joseph Bloch	AT0059	Potentiel d'amélioration énergétique

1 Grand Rue	AH0034	Vacance + potentiel d'amélioration
3 Grand Rue	AH0033	Vacance + potentiel d'amélioration
15 Grand Rue	AH0017	Suspicion de vacance
17 Grand Rue	AH0013	vacance commerciale + Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration
19 Grand Rue	AH0012	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
29 Grand Rue	AI0064	Potentiel d'amélioration énergétique
32 Grand Rue	AI0030	Vacance + potentiel d'amélioration
35 Grand Rue	AI0007	Potentiel d'amélioration énergétique
41 Grand Rue	AI0011	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
45 Grand Rue	AI0013	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
56 Grand Rue	AS0016	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
57 Grand Rue	AD0038	Vacance commerciale + potentiel d'amélioration énergétique
64 Grand Rue	AS0013	Vacance
96 Grand Rue	AW0019	Potentiel d'amélioration énergétique
99 Grand Rue	AX0034	vacance commerciale + Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration
117 Grand Rue	BC0035	Potentiel d'amélioration énergétique
121A Grand Rue	BC0008	Vacance
136 Grand Rue	BV0129	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration significatif
138 Grand Rue	BV0002	Suspicion de vacance
140 Grand Rue	BV0015	Suspicion de vacance
150 Grand Rue	BT0046	Vacance + potentiel d'amélioration énergétique
164 Grand Rue	BT0088	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
181 Grand Rue	BP0048	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
190 Grand Rue	BR0010	Vacance + potentiel d'amélioration
7 Rue du Général Gérard	AY0039	Potentiel d'amélioration énergétique
11 Rue Georges Clémenceau	AS0002	Potentiel de transformation d'usage
8 Rue Geyher	BS0113	Vacance + potentiel d'amélioration énergétique
14 Rue de l'Ivraie	KV0020	Suspicion de vacance
22A Rue de l'Ivraie	KW0060	Vacance
2 Rue des Johannites	AD0035	Potentiel d'amélioration
6 Boulevard de la Libération	BS0051	Vacance
34 Boulevard de la Libération	BS0171	Vacance + potentiel d'amélioration énergétique
9 Rue du Maire Georges Weiss	AE0016	Potentiel d'amélioration significatif
1 Marché aux Bestiaux	BK0020	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration
11 Marché aux Bestiaux	BK0014	Potentiel d'amélioration énergétique
8 Marché aux Grains	AW0069	Suspicion de vacance
1A Mare aux Canards	BM0049	Vacance
13 Mare aux Canards	BN0005	Vacance
27 Mare aux Canards	BO0018	Potentiel d'amélioration significatif
33 Mare aux Canards	BO0037	Potentiel d'amélioration énergétique
28 Rue du Maréchal Foch	AR0011	Vacance
11 Rue du Maréchal Joffre	AC0002	Potentiel d'amélioration énergétique
2 Rue Meyer	AI0042	Potentiel d'amélioration énergétique
1A Rue de la Mos	BH0006	Potentiel d'amélioration significatif
20 Boulevard Nessel	AH0055	Vacance
20 Boulevard Nessel	AH0057	Potentiel d'amélioration énergétique
8 Rue Neuve	AL0009	Vacance + potentiel d'amélioration
7 Boulevard Pasteur	KH0041	Potentiel d'amélioration énergétique

2 Impasse de la Pomme d'Or	BT0040	Potentiel d'amélioration énergétique
19 Rue des Prémontrés	BS0080	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
6 Rue du Presbytère	AI0060	Potentiel d'amélioration énergétique
1 Rue du Puits	BA0026	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration significatif
3 Rue du Puits	BA0024	Potentiel d'amélioration significatif
36 Rue de la Redoute	AP0023	Suspicion de vacance
46 Rue de la Redoute	AP0077	Vacance
58 Rue de la Redoute	AL0035	Vacance + potentiel d'amélioration
1 Rue des Repenties	BY0003	Vacance + potentiel d'amélioration énergétique
6 Rue des Repenties	BY0097	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
6 Rue des Roses	BH0011	Vacance
5 Rue Saint-Georges	AE0009	Suspicion de vacance
8 Rue Saint-Georges	AH0002	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
9 Rue Saint-Georges	AE0011	Vacance
2 Rue du Sel	AT0001	Potentiel d'amélioration énergétique
2 Fossé des Tanneurs	BA0021	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
11 Rue de la Torture	BS0172	Vacance + potentiel d'amélioration
1 Route de Weitbruch	CW0001	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration énergétique
2 Route de Weitbruch	AO0010	Suspicion de vacance
5 Route de Weitbruch	CW0003	Vacance
13 Route de Weitbruch	CW0602	Potentiel d'amélioration énergétique

Bischwiller :

Adresse immeuble	**Cadastre**	**Catégorie**
2 Rue des Bobineurs	160149	Suspicion de vacance
8 Rue des Bobineurs	220047	vacance + Potentiel d'amélioration
17 Rue des Bobineurs	230114	Suspicion de vacance
1 Rue des Charrons	150249	Potentiel d'amélioration significatif
3 Rue des Charrons	150249	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
18 Rue des Charrons	150250	Potentiel d'amélioration significatif
11 Rue du Conseil	060068	Vacance
1 Rue du Diaconat	030005	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
4 Rue des Ecoles	150029	Potentiel d'amélioration
6 Rue des Ecoles	160187	Potentiel d'amélioration énergétique
7 Rue des Ecoles	150066	Suspicion de vacance
10 Rue des Ecoles	160035	Potentiel d'amélioration
19 Rue des Ecoles	150077	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
47 Rue des Ecoles	160206	Potentiel d'amélioration
3 Rue d'Elbeuf	180036	Potentiel d'amélioration énergétique
16 Rue d'Elbeuf	180049	Suspicion de vacance
22 Rue d'Elbeuf	180052	Suspicion de vacance
2 Impasse de l'Equarisseur	130038	Potentiel d'amélioration énergétique
3 Rue des Fileurs	230056	Potentiel d'amélioration énergétique
21 Rue des Fileurs	230079	Potentiel d'amélioration énergétique
26 Rue des Fileurs	230007	Suspicion de vacance
1 Rue Française	150264	Potentiel d'amélioration significatif + suspicion d'habitat indigne
10 Rue Française	150218	Potentiel d'amélioration énergétique

22 Rue Française	160016	Potentiel d'amélioration énergétique
32 Rue Française	160004	Potentiel d'amélioration énergétique
52 Rue Française	170051	Potentiel d'amélioration significatif + signalement au DDELIND
1 B Rue de la Garance	270232	Potentiel d'amélioration énergétique
8 Rue de la Gare	160014	Suspicion de vacance
17, rue de la gare	160148	Potentiel d'amélioration
26 Rue de la Gare	160105	Potentiel d'amélioration énergétique
30 Rue de la Gare	160103	vacance + Potentiel d'amélioration
5 Rue du Général Leclerc	230119	Suspicion de vacance
26 Rue du Général Leclerc	160153	Vacance
39 Rue du Général Leclerc	220044	Vacance
6 Rue du Général Rampont	050027	Potentiel de transformation d'usage
13 Rue du Général Rampont	160181	Potentiel d'amélioration énergétique
18 Rue du Général Rampont	030013	Vacance
44 Rue du Général Rampont	020030	Suspicion de vacance
45 Rue du Général Rampont	170037	Potentiel d'amélioration énergétique
48 Rue du Général Rampont	020032	Vacance + vacance commerciale
49 Rue du Général Rampont	170035	vacance + Potentiel d'amélioration
58 Rue du Général Rampont	020038	Vacance
67 Rue du Général Rampont	170014	Potentiel d'amélioration énergétique
71 Rue du Général Rampont	170012	Vacance
72 Rue du Général Rampont	420123	Vacance
75 Rue du Général Rampont	170010	Potentiel d'amélioration significatif
103 Rue du Général Rampont	180281	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration
117 Rue du Général Rampont	180197	Vacance + Potentiel d'amélioration
5 Rue Georges Clémenceau	150141	Vacance
39 Rue Georges Clémenceau	160077	Suspicion de vacance
45 Rue Georges Clémenceau	160080	Vacance
59 Rue Georges Clémenceau	160089	Potentiel d'amélioration énergétique
61 Rue Georges Clémenceau	160090	Suspicion de vacance
3 Rue de Hanhoffen	270256	Suspicion de vacance
6 Rue de Hanhoffen	270004	Vacance
13 Rue de Hanhoffen	270032	Potentiel d'amélioration énergétique
5 Rue Henri Pierson	270111	Potentiel d'amélioration énergétique
7 Rue Henri Pierson	270118	Potentiel d'amélioration énergétique
13 Rue Henri Pierson	270121	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
3 Rue du Houblon	160093	vacance + Potentiel d'amélioration
13 Rue du Houblon	160099	Vacance
14 Rue du Houblon	210077	Potentiel d'amélioration énergétique
23 Rue du Houblon	160164	Vacance
7 Rue des Maçons	270052	Vacance
12 Rue des Maçons	270039	Potentiel d'amélioration énergétique
2 Rue du Maréchal Foch	150144	Vacance
6 Rue du Maréchal Foch	150170	Vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
24 Rue du Maréchal Foch	230134	Potentiel d'amélioration énergétique
17 Rue du Maréchal Joffre	200006	Suspicion de vacance
16 Rue de la Marne	180114	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
4 Rue des Menuisiers	150119	Suspicion de vacance

5 Rue des Menuisiers	150126	Vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
9 Rue des Menuisiers	150132	Suspicion de vacance
12 Rue des Menuisiers	150115	Vacance
14 Rue des Menuisiers	150114	Vacance
16 Rue des Menuisiers	150113	Potentiel d'amélioration énergétique
6 Rue d'Oberhoffenn	060034	Suspicion de vacance
14 Rue Pasteur	270133	Vacance + potentiel d'amélioration significatif
20 Rue Pasteur	270128	Vacance
15 Rue des Pharmaciens	050051	Potentiel d'amélioration
17 Rue des Pharmaciens	150001	Potentiel de transformation d'usage
4 Rue de la Pomme d'Or	160119	Suspicion de vacance
9 Rue de la Pomme d'Or	150186	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration significatif
14 Rue de la Pomme d'Or	160124	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration
19 Rue de la Pomme d'Or	150100	Potentiel d'amélioration énergétique
21 Rue de la Pomme d'Or	150101	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration significatif
1 Rue des Pompes	150163	Suspicion de vacance
34 Rue des Prés	140035	Suspicion de vacance
6 Rue Raymond Poincaré	160177	vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
9 Rue Raymond Poincaré	150024	Potentiel d'amélioration significatif
10 Rue Raymond Poincaré	160030	Vacance + potentiel d'amélioration significatif + abs d'accès indépendant
21 Rue Raymond Poincaré	150084	Potentiel d'amélioration énergétique
22 Rue Raymond Poincaré	160071	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration
29 Rue Raymond Poincaré	150091	Potentiel d'amélioration énergétique
31 Rue Raymond Poincaré	150187	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
17 Rue de la République	170086	Potentiel d'amélioration énergétique
31 Rue de la République	180106	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration
37 Rue de la République	180103	Vacance
40 Rue de la République	180021	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration
10 Rue du Rhin	140005	Suspicion de vacance
22 - 24 Rue du Rhin	140088	Potentiel d'amélioration énergétique
2 Rue de Rohrwiller	130001	Suspicion de vacance
4 Rue de Rohrwiller	130145	Potentiel d'amélioration
5 Rue de Rorhwiller	060084	Potentiel d'amélioration énergétique
12 Rue de Rohrwiller	130045	Potentiel d'amélioration énergétique
13 Rue de Rohrwiller	060024	Suspicion de vacance
21 Rue de Rorhwiller	060020	Potentiel d'amélioration énergétique
23 Rue du Rohrwiller	060019	Vacance
28 Rue de Rohrwiller	130054	Suspicion de vacance + Potentiel d'amélioration énergétique
29 Rue de Rohrwiller	060081	vacance + Potentiel d'amélioration
33 Rue de Rohrwiller	070010	Suspicion de vacance + potentiel d'amélioration significatif
9 Place du Vieux Marché aux Bestiaux	140043	vacance + Potentiel d'amélioration
7 Rue de Vire	170006	Suspicion de vacance
9 Rue de Vire	170092	Suspicion de vacance
10 Rue de Vire	180013	Potentiel d'amélioration énergétique
13 Rue de Vire	170094	Vacance

Le tableau ci-dessous présente la liste des adresses de propriétaires volontaires à l'engagement de travaux et la description plus détaillée de certaines adresses prioritaires repérées (et les besoins en travaux associés).

HAGUENAU

Liste des propriétaires volontaires

Adresse du logt	Statut	Intention	Travaux
8 Rue des Chevaliers	PO	faire des travaux	économie d'énergie, patrimoine
8 Bvd du 2ème Régiment de Dreagons	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	travaux lourds
9 Rue Saint Georges	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	travaux lourds et globaux
17 Grand Rue	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	système électrique, sanitaire, économies d'énergie
16 Route de Schirrhein	PB	intention de travaux mais pas volonté de mobiliser des aides	sanitaire, rafraichissement
6 Impasse Fleckenstein	PB	intention de travaux mais pas volonté de mobiliser des aides	économie d'énergie
140 Grand Rue	PB	intention de travaux mais pas volonté de mobiliser des aides	travaux lourds
32 Grand Rue	PB	intention de relouer	économies d'énergie, amélioration qualité
2 Rue du Bouc	PB	intention de travaux	économies d'énergie

HAGUENAU

Liste des immeubles à investiguer en priorité par l'opérateur lors de la 1ère année de suivi-animation

Adresse du logt	Caractéristique de dégradation et dégré de priorité
164, Grand Rue	Vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (volets vétustes, enduits fissurés et décollés, zinguerie en mauvais état...) Forte visbilité du bâtiment sur une rue passante et un parcours commerçant
1, impasse des Arquebusiers	Quatre appartements vacants depuis 2010, potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés, décollés et encrassés, présence de mousses et lichen...)
15, rue Capito	Vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés et menuiseries dégradées n'assurant plus le clos)
9, rue du Maire Georges Weiss	Potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés, menuiseries dégradées n'assurant plus le clos, fenêtres peu isolantes)
1, rue du Puits	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (volets vétustes, enduits fissurés et décollés, menuiseries dégradées n'assurant plus le clos, fenêtres peu isolantes) Forte visibilité de l'immeuble, situé face aux halles
3, rue du Puits	**Immeuble très dégradé** (volets vétustes, enduits fissurés et décollés, traces d'humidité sur les enduits de façade, menuiseries dégradées n'assurant plus le clos, fenêtres peu isolantes) Forte visibilité de l'immeuble, situé face aux halles
1 A, rue de la Mos	**Immeuble très dégradé** voir indigne (toiture en mauvais état apparent, matériaux inadaptés sur la toiture, enduits fissurés et décollés, traces d'humidité sur les enduits de façade, fenêtres peu isolantes) Présence de plusieurs immeubles dégradés dans la rue
181, Grand Rue	Vacance des logementset de commerces et potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés, fenêtres peu isolantes...) Visbilité du bâtiment en entrée d'artère commerçante, face à l'église
1, rue du Dépôt	**Immeuble très dégradé** (toiture en mauvais état apparent, couverture vétuste et zinguerie en mauvais état, enduits fissurés et décollés voir absents, traces d'humidité sur les enduits de façade, fenêtres peu isolantes, stockage de déchets aux abords) Immeuble visible car isolé
27, Mare aux Canards	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (enduits encrassés, menuiseries dégradées n'assurant plus le clos, fenêtres peu isolantes) L'intérêt architectural de l'immeuble renforce la priorité à agir
6, rue du Couvent	**Immeuble très dégradé** avec suspicion de vacance (fissures significatives sur la façade, enduits fissurés, décollés et encrassés voir absents, volets en mauvais état)
5, rue de la Filature	Potentiel d'amélioration significatif (toiture en mauvais état apparent, couverture vétuste et présence de végétaux, enduits fissurés et décollés)
6, rue de l'Etoile	**Immeuble dégradé**, vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (fenêtres peu isolantes, dépôts sauvages de déchets et stockages divers...) Forte visbilité du bâtiment sur une rue passante et un parcours commercant

BISCHWILLER

Liste des propriétaires volontaires

Adresse du logt	Statut	Intention	Travaux
29 Rue Raymond Poincaré	PO	faire des travaux	autonomie, économies d'énergie, système électrique
9 Rue Raymond Poincaré	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	système électrique, économie d'énergie, humidite/moisissures
11 Rue de Hanhoffen	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	sanitaires, humidité/moisissures
17 Rue de la Gare	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	travaux lourds et globaux
2A Rue de Vire	PB	intention de travaux et volonté de mobiliser des aides	économies d'énergie, travaux lourds
37 Rue des Ecoles	PB	intention de travaux	humidité/moisissures
23 Rue de la Gare	PB	intention de travaux	traitement logement indigne + économies d'énergie, amélioration qualité
6 Rue du Général Rampont	PB	intention de travaux	transformation d'usage
19 Rue de la Pomme d'Or	PO	projet d'achat	économies d'énergie
21 Rue de la Pomme d'Or	PO	projet de travaux	économies d'énergie
21 Rue de Rohrwiller	PB	projet de travaux	travaux lourds et globaux
10 Rue de Rohrwiller	PO	projet de travaux	économies d'énergie

BISCHWILLER

Liste des immeubles à investiguer en priorité par l'opérateur lors de la 1ère année de suivi-animation

Adresse du logt	Caractéristique de dégradation et dégré de priorité
1, rue des Charrons	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés) Forte visibilité de l'immeuble, situé sur l'axe principal, à proximité de la mairie
3, rue des Charrons	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés) Forte visibilité de l'immeuble, situé sur l'axe principal, à proximité de la mairie
18, rue des Charrons	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés voir absents) Forte visibilité de l'immeuble, situé sur l'axe principal, à proximité de la mairie
19, rue des Ecoles	Immeuble très dégradé avec 2 logements vacants (couverture vétuste, enduits fissurés et décollés voir absents, absence de menuiserie ou de murage dans certaines embrasures, autres menuiseries dégradées n'assurant plus le clos et fenêtres peu isolantes) Immeuble située à proximité d'autres immeubles dégradés
1, rue Française	Potentiel d'amélioration significatif et suspicion d'indignité dans le logement (enduits fissurés et décollés voir absents, traces d'humidité sur les enduits de façade et stockage de déchets aux abords extérieurs)
52, rue Française	Potentiel d'amélioration significatif et suspicion d'indignité dans le logement (enduits encrassés)
75, rue du Général Rampont	Potentiel d'amélioration significatif (couverture vétuste à contrôler, enduits fissurés et décollés, menuiseries dégradées n'assurant plus le clos, fenêtres peu isolantes) Immeuble à vendre
9, rue de la Pomme d'Or	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (couverture vétustes à contrôler, enduits fissurés et décollés, condensation à l'étage)
21, rue de la Pomme d'Or	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (couverture vétustes à contrôler, enduits fissurés et décollés)
33, rue de Rohrwiller	Suspicion de vacance des logements et potentiel d'amélioration significatif (enduits fissurés et décollés, fenêtres peu isolantes, espaces extérieurs peu entretenus)