



## Extrait du procès-verbal Délibération du Conseil de Communauté

Séance du lundi 25 septembre 2023

⇒ Membres en exercice : 47      ⇒ Absents - excusés : 11  
⇒ Présents ou remplacés : 37    ⇒ Procurations : 10

### HABITAT

Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre historique de Sélestat

#### RÉSUMÉ

La Communauté de communes est compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie. C'est à ce titre qu'elle souhaite réaliser une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) dans le centre historique de Sélestat pour une durée de 5 ans, en partenariat avec la Ville de Sélestat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Collectivité européenne d'Alsace, la Caisse des dépôts et de consignations, Procivis Alsace, Action Logement et la Caisse d'allocations familiales.

L'OPAH-RU est une des actions de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) de la Communauté de communes signée en 2020 et s'inscrit dans l'axe 1 du dispositif Action cœur de Ville (ACV) que la Ville de Sélestat a intégré en 2023.

Le programme vise à requalifier le centre historique dégradé de la Ville de Sélestat. Il s'agira de poursuivre l'amélioration de l'habitat privé ancien, de remédier de façon globale aux difficultés rencontrées en apportant des solutions ambitieuses d'un point de vue énergétique, de favoriser la remise sur le marché des logements dégradés et vacants dans une démarche de valorisation patrimoniale, de favoriser l'accueil des ménages et le maintien des populations existantes par une action volontariste sur le cadre de vie.

Il est proposé que la Communauté de communes, maître d'ouvrage de l'opération :

- pilote l'OPAH-RU et finance la mission de suivi-animation de l'opérateur,
- apporte une aide financière complémentaire aux ménages réalisant des travaux d'amélioration de l'habitat, en lien avec son engagement sur l'ensemble du territoire dans le cadre des Programmes d'intérêt général de la CeA.

L'OPAH-RU fait l'objet d'une convention de programme joint à la présente délibération. Celle-ci définit les axes d'intervention retenus et fixe les modalités de participation et de financement de chacun des partenaires.

B.P.20I95 • I rue Louis Lang 67604 Sélestat cedex

Tél. 03 88 58 01 60 • contact@cc-selestat.fr

www.cc-selestat.fr

## I. RAPPORT

La CCS s'appuie sur un Programme local de l'habitat pour mettre en œuvre sa « Politique du logement et du cadre de vie ».

### 1. Contexte du lancement de l'OPAH-RU dans le centre historique de Sélestat

En 2016, en accord avec la CCS, la Ville de Sélestat a décidé de mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) sur la période 2016/2021. Une Opération de restauration immobilière (ORI) a été menée en parallèle sur les immeubles les plus dégradés.

En 2021, la CCS et la Ville de Sélestat ont réalisé 2 études Habitat :

- Un diagnostic de l'habitat privé ancien sur le territoire de la CCS, permettant d'évaluer les besoins en réhabilitation/rénovation énergétique et de définir les contours opérationnels de la politique locale de l'habitat privé ancien
- L'évaluation de l'OPAH-RU menée sur le centre historique de Sélestat entre 2016 et 2021 et la définition des modalités de poursuites de l'action dans l'optique d'un renouvellement des dispositifs

Ces études, restituées en février 2022, relèvent que de nombreux problèmes d'habitats privés anciens subsistent malgré la mise en œuvre d'une OPAH-RU et d'une ORI dans le centre historique de Sélestat sur la période 2016/2021.

Les problématiques identifiées sur le centre historique de Sélestat sont les suivantes :

- Un bâti ancien, une trame urbaine dense structurellement énergivore - enjeu de la rénovation thermique du bâti ancien pour réduire la précarité énergétique des ménages, pour limiter les consommations énergétiques, lutter contre le réchauffement climatique et maintenir le parc locatif dans le contexte à venir d'interdiction des locations des passoires énergétiques,
- Des logements potentiellement dégradés concentrés dans le centre historique, ce qui pose la question de la décence des logements et des pratiques locatives,
- Un niveau de vacance préoccupant, des logements vacants obsolètes ou inadaptés au marché qui nuisent à l'image et à l'attractivité du centre historique, et qu'il est essentiel de mobiliser afin de maîtriser la consommation foncière,
- De fortes disparités de niveaux de vie entre la ville centre et le reste de l'intercommunalité. Le centre historique de Sélestat comprend de loin la population aux ressources les plus modestes de la CCS, parmi les plus faibles à l'échelle du département du Bas-Rhin.
- Un nombre important de propriétaires âgés qui pose la question de l'adaptation des logements au vieillissement,
- Un patrimoine sensible avec des contraintes imposant des coûts de réhabilitation élevés,
- La problématique des petites copropriétés peu ou pas organisées, avec un potentiel de fragilisation rapide compte tenu de la typologie du bâti.

L'analyse des données statistiques, corroborées par une approche terrain ainsi que par des entretiens avec les acteurs de l'habitat, justifient et légitiment la relance d'une OPAH-RU dans le centre historique de Sélestat.

L'objectif de l'OPAH-RU vise à requalifier le centre historique dégradé de la Ville de Sélestat en travaillant à la fois sur les aspects qualitatifs de l'habitat privé et sur la mise en œuvre d'un projet global de redynamisation des espaces publics et commerciaux en lien avec la stratégie de redynamisation du centre-ville déclinée dans la convention-cadre pluriannuelle d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) de la CCS et de la Ville de Sélestat signée en septembre 2020. Les questions de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie par la poursuite de la réhabilitation du parc privé et des immeubles anciens sont centrales (axe 1 de la convention-cadre).

Par ailleurs, la Ville de Sélestat a été informée, par lettre du Ministère du 25 avril 2023, de son intégration au dispositif Action cœur de ville (ACV) programmation 2023/2026. Cela permettra de poursuivre activement la dynamique enclenchée sur le secteur d'intervention opérationnel de l'ORT, correspondant également au périmètre de l'OPAH-RU, de renforcer, consolider et enrichir le volet Habitat du programme en investissant prioritairement dans le cœur de ville.

## **2. Périmètre de l'OPAH-RU et champs d'intervention**

L'OPAH-RU s'applique au périmètre de l'Opération de revitalisation de territoire (ORT), soit le centre historique de Sélestat, dessiné par la ceinture de boulevards et défini précisément dans la convention annexée à la présente délibération :

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

Les champs d'intervention sont les suivants : les logements ou immeubles du parc privé construits depuis plus de 15 ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers.

L'opération s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, aux propriétaires bailleurs produisant des logements à loyers maîtrisés ainsi qu'aux copropriétés en difficulté.

L'OPAH-RU se substitue aux dispositifs départementaux (Programme d'intérêt général Rénov'Habitat et Soutien à l'autonomie). Elle courra pendant 5 ans selon les modalités précisées dans la convention de partenariat et de financement annexée à la présente délibération.

### 3. Enjeux de l'OPAH-RU et objectifs quantitatifs poursuivis

L'opération s'inscrit dans la stratégie de revitalisation du territoire au travers de l'ORT, du dispositif Action cœur de Ville 2 et dans la politique globale Habitat portée par la CCS. Elle participe à la stratégie d'évolution du territoire qui se décline en plusieurs orientations :

- Renforcer le centre-ville en améliorant son attractivité
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Intensifier la résorption de l'habitat dégradé, requalifier le parc de logement existant
- Favoriser la diversité de l'habitat produit
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales

L'opération devra concourir au développement d'une offre privée attractive en centre-ville.

Les enjeux prioritaires de l'opération seront :

- Enjeux urbains : améliorer l'image et l'attractivité du centre historique, diversifier le peuplement par une offre de logements adaptés,
- Enjeux sociaux et d'habitat : requalifier le parc dégradé, renforcer le repérage et le traitement de l'habitat indigne et dégradé afin de garantir des conditions de logements décentes,
- Enjeu énergie : la lutte contre la précarité énergétique et la réduction du taux d'effort pour les ménages les plus modestes – une cible très contrainte par le périmètre ABF et la densité du bâti, mais des possibilités dans le cadre de rénovations globales,
- Enjeu vacance : un enjeu majeur pour l'attractivité du secteur et l'image du centre historique, produire une offre de logements abordables et de qualité,
- Enjeu adaptation : des possibilités limitées en raison de la nature du bâti, mais a minima accompagner le maintien dans les lieux à rez-de-chaussée,
- Enjeu copropriété : un enjeu de prévention de la fragilisation avant tout, mais ponctuellement aussi d'amélioration thermique et technique,
- Enjeu patrimonial : valoriser le patrimoine architectural de la Ville.

Le programme d'action de l'OPAH-RU s'articule autour de 8 volets d'intervention :

- Volet urbain
- Volet foncier et immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet copropriétés
- Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
- Volet social
- Volet patrimonial et environnemental

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU du centre historique de Sélestat visent l'amélioration des conditions de vie dans 245 logements financés par l'ANAH sur 5 ans répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire
- 145 logements appartenant à des propriétaires bailleurs
- 40 logements au titre de travaux sur parties communes

S'ajoutent à cela les objectifs liés à la mise en valeur du patrimoine architectural dans le périmètre de l'OPAH-RU, soit la rénovation de 150 façades dans le cadre du dispositif – restauration des façades, mise en valeur du patrimoine de la Ville de Sélestat.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU sera confiée à un opérateur, bureau d'études spécialisé qui réunit les compétences et les moyens humains nécessaires. L'opérateur aura un rôle de coordination, d'animation et de suivi du projet, d'accueil du public, d'accompagnement technique et social et d'expertise. Il sera l'interlocuteur privilégié des propriétaires et assistera également la CCS et la Ville de Sélestat.

#### **4. Financement de l'OPAH-RU**

Les modalités de mise en œuvre, le niveau de subventionnement et les participations financières de chaque partenaire (CCS, Ville de Sélestat, ANAH, Etat, Collectivité européenne d'Alsace, PROCIVIS Alsace, Caisse des dépôts et de consignations, Action logement, Caisse d'allocations familiales) sont définis dans la convention OPAH-RU et la maquette financière annexées à la présente délibération.

Les objectifs indiqués dans la convention OPAH-RU sont des objectifs prévisionnels.

Les subventions de travaux sont attribuées par chaque financeur directement aux propriétaires du logement, selon les taux et conditions prévus dans la convention annexée à la présente délibération.

#### **Concernant l'engagement financier de la Communauté de communes de Sélestat :**

##### **▪ Volet aide aux travaux**

Au regard des enjeux sur le centre historique de Sélestat, il est proposé que la CCS abonde les aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants (modestes et très modestes) et pour les propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes :

- Propriétaires occupants – travaux Lutte contre habitat indigne / très dégradé : 5% - plafond de travaux de 50 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux Sécurité salubrité : 5% - plafond de travaux de 20 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux Rénovation énergétique : 5% - plafond de travaux de 30 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux Autonomie de la personne : 5% - plafond de travaux de 20 000€ HT
- Propriétaires bailleurs – travaux Lutte contre habitat indigne / très dégradé : jusqu'à 5% plafonné à 2 950 € (plafond de travaux allant de 750€ à 1000€ HT/m<sup>2</sup>, plafonné à 80 m<sup>2</sup>)
- Propriétaires bailleurs - travaux Sécurité salubrité, logement dégradé, suite procédure RSD ou contrôle décence : jusqu'à 5% plafonné à 2 650 € (plafond de travaux allant de 750€ à 1000€ HT/m<sup>2</sup>, plafonné à 80 m<sup>2</sup>)
- Propriétaires bailleurs - travaux Rénovation énergétique : jusqu'à 5% plafonné à 1 387 € (plafond de travaux de 750€ HT/m<sup>2</sup>, plafonné à 80 m<sup>2</sup>)
- Propriétaires bailleurs - changement d'usage : forfait de 500€

Les montants prévisionnels d'engagement de la CCS sur le volet Aides aux travaux s'élèvent à 448 680 € pour 5 ans.

▪ Volet ingénierie de projet

La Communauté de communes, maître d'ouvrage de l'opération pilotera l'OPAH-RU et co-financera la mission de suivi-animation de l'opérateur, bureau d'études spécialisé qui réunit les compétences et les moyens humains nécessaires. L'opérateur aura un rôle de coordination, d'animation et de suivi du projet, d'accueil du public, d'accompagnement technique et social et d'expertise.

Le montant prévisionnel du marché de suivi-animation est de 680 000€ HT pour 5 ans. L'ANAH, la Caisse des dépôts et de consignations au titre d'Action cœur de ville et la Communauté de communes de Sélestat co-financeront le suivi-animation de l'OPAH-RU selon les modalités définies dans la convention. En qualité de maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté de communes de Sélestat sollicitera les subventions auprès des partenaires.

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
- Vu la circulaire du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits de l'Anah,
- 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 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 les statuts de la Communauté de communes de Sélestat,
- Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par la Communauté de communes de Sélestat le 27 juin 2016,
- Vu la convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) de la Communauté de communes de Sélestat signée le 28 septembre 2020,

- Vu** la lettre de la Ministre chargée des Collectivités territoriales et de la ruralité du 25 avril 2023 annonçant l'intégration de la Ville de Sélestat au programme national Action cœur de Ville 2023-2026,
- Vu** les lettres de confirmation d'engagement dans le dispositif Action cœur de Ville 2023-2026 du Maire de la Ville de Sélestat datée du 12 mai 2023 et du Président de la Communauté de communes de Sélestat datée du 15 mai 2023,
- Vu** la convention Action cœur de ville en cours de préparation et qui sera signée au plus tard le 31/12/2023,
- Vu** le projet de convention OPAH-RU du centre historique de Sélestat 2024-2028 annexé à la présente délibération,
- 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 ..... septembre 2023,
- Vu** la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 20 octobre 2023, ayant approuvé la convention OPAH-RU du centre historique de Sélestat,
- Vu** la délibération de la Ville de Sélestat en date du ..... 2023, ayant approuvé la convention OPAH-RU du centre historique de Sélestat

## **II. DÉCISIONS**

Il est demandé au Conseil Communautaire,

*Sur avis favorable du Bureau réuni le 11 septembre 2023*

**De se prononcer sur ces dispositions,**

**D'APPROUVER** le lancement, pour une durée de 5 ans, de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) dans le centre historique de Sélestat, secteur d'intervention opérationnel de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), également éligible au dispositif Action Cœur de Ville, programmation 2023-2026 dont la convention sera signée avant le 31.12 2023,

**D'APPROUVER** les orientations, les objectifs ainsi que les engagements financiers tel que présentés dans le projet de convention OPAH-RU annexé à la présente délibération,

.../...

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer la convention OPAH-RU avec l'ensemble des partenaires (ANAH, Etat, Ville de Sélestat, Collectivité européenne d'Alsace, PROCIVIS Alsace, Caisse des dépôts et de consignations, Action logement, Caisse d'allocations familiales du Bas-Rhin), les éventuels avenants, ainsi que toutes les pièces administratives ou financières y afférents,

**DE METTRE** à disposition du public, en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet de convention OPAH-RU au siège de la Communauté de communes de Sélestat, ainsi qu'à la Mairie de Sélestat pour une durée d'un mois,

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à passer et signer le marché relatif à la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU,

**De PRECISER** que les dépenses correspondantes aux aides attribuées par la Communauté de communes de Sélestat pour les travaux engagés par les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs dans la cadre de l'OPAH-RU seront inscrites aux budgets primitifs annuels de la Communauté de communes,

**DE PRECISER** que les dépenses correspondantes au financement de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU seront inscrites aux budgets primitifs annuels de la Communauté de communes,

**DE SOLLICITER**, après chaque exercice annuel, les subventions pour le financement de l'ingénierie – mission de suivi animation de l'OPAH-RU auprès de l'ANAH et de la Caisse des dépôts et de consignations.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

Monsieur Olivier SOHLER, Monsieur Charles ANDREA, Monsieur Gilbert RISCH (remplace Madame Sylvie HIRTZ), Monsieur Patrick BARBIER, Madame Virginie MUHR (ayant procuration de Monsieur Mathias PETER), Monsieur Jean-Claude SCHLATTER, Monsieur Claude SCHALLER (ayant procuration de Monsieur Robert ENGEL), Madame Christine WOLFERSPERGER, Monsieur Philippe WOTLING (ayant procuration de Madame Marie-Antoinette LEGRAND), Monsieur Stéphane ROMY, Monsieur Patrick KELLER, Monsieur Olivier MORIS, Monsieur Denis DIGEL (ayant procuration de Yvan GIESSLER), Monsieur Luc ADONETH, Monsieur Stéphane SIGRIST, Madame Christine GILL (ayant procuration de Monsieur Patrick DELSART), Madame Nadine GUTHAPFEL, Monsieur Jean LACHMANN, Monsieur Michel WIRA (ayant procuration de Evelyne HOCHSCHLITZ), Monsieur Christian SCHLEIFER, Monsieur Michel RENAUDET (ayant procuration de Madame Elisabeth LESTEVEN), Madame Régine DIETRICH, Monsieur Philippe SCHEIBLING, Madame Gwenaëlle RUHLMANN, Monsieur Marcel BAUER, Madame Nadège HORNBECK (ayant procuration de Monsieur Jacques MEYER), Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Geneviève MULLER-STEIN (ayant procuration de Madame Nadine MUNCH), Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER (ayant procuration de Madame Orianne HUMMEL), Monsieur Philippe DESAINQUENTIN, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN.

../...

Pour extrait conforme, Sélestat, le 27 septembre 2023

**Virginie MUHR**  
Secrétaire de séance



Le Président, p.d. **Josiane Martin-DOLL**  
Directrice Générale Adjointe des Services



Date de mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes de Sélestat le :  
03/10/2023