



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de
Renouvellement urbain (OPAH-Ru)
Centre historique de SELESTAT**

Durée : 5 ans

NUMERO DE LA CONVENTION :

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION : 16 février 2024

La présente convention est établie entre :

La Communauté de communes de Sélestat, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Olivier SOHLER, désigné ci-après « la CCS » agissant en qualité de Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du 9 juillet 2020,

La Ville de Sélestat, désignée ci-après « la Ville » et représentée par Monsieur Stéphane ROMY, agissant en qualité de Conseiller municipal délégué en charge de l'Habitat,

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 et 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 »,

L'Etat, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace par délégation de compétence,

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°CP-2022-2-9-2 de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 20 octobre 2023,

La Caisse des dépôts et consignations, direction régionale Grand Est de la Banque des territoires, représentée par Isabelle HALB-SIENER, directrice territoriale Alsace hors Eurométropole, dûment habilitée par arrêté du 28 novembre 2023 portant délégation de signature pour la direction chargée de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations,

Action Logement Services, représenté par Monsieur Philippe RHIM, directeur régional Grand Est, dûment habilité par Action Logement Groupe,

PROCIVIS Alsace, société anonyme représentée par Monsieur Christophe GLOCK, directeur général, dûment habilité par le Conseil d'administration réuni le 11 octobre 2023,

La Caisse d'allocations familiales du Bas-Rhin, représentée par Madame Frédérique MEYER, Présidente,

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

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

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

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté de communes de Sélestat, le 27 juin 2016,

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 juillet 18 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 juillet 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°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 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 permettant de renforcer et consolider les partenariats autour du volet Habitat,

Vu la délibération du Conseil de communauté de la Communauté de communes de Sélestat, en date du 25 septembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Sélestat, en date du 26 octobre 2023, autorisant la signature de 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 26 juin 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 08 septembre 2023,

Vu la délibération n°CP-2023-8-4-3 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 20 octobre 2023, ayant approuvé la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Ru du 10 novembre au 27 décembre 2023 inclus au siège de la Communauté de communes de Sélestat, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération	8
<u>Article 2 – Enjeux</u>	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	8
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	9
3.1. Volet urbain = rendre le centre historique plus attractif.....	9
3.2. Volet foncier et immobilier	10
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.4 Volet Copropriété.....	13
3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	14
3.6 Volet Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.7 Volet social	16
3.8 Volet patrimonial et environnemental	18
3.9 Volet économique et développement territorial.....	20
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	20
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	22
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	22
5.1. Financements de l'ANAH	22
5.2. Financements de Communauté de communes de Sélestat, maître d'ouvrage de l'opération	23
5.3. Financement de la Ville de Sélestat	24
5.4. Financements de la Collectivité européenne d'Alsace	25
5.5. Financements de Procivis	27
5.6. Financements de la Caisse des dépôts et consignations	28
5.7. Financements d'Action logement services	28
<u>Article 6 – Engagements complémentaires</u>	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	30
<u>Article 7 – Conduite de l'opération</u>	30
7.1. Pilotage de l'opération	30
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	30
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
Chapitre VI – Communication	37
<u>Article 8 – Communication</u>	37

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	38
<u>Article 9 - Durée de la convention</u>	38
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	38
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u>	38
Annexes.....	40
Annexe 1 – Périmètre de l'opération	41
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées – travaux – à titre indicatif à la date de signature de la convention	42
Annexe 3 - Règlement d'attribution des aides financières pour les travaux de ravalement / restauration des façades / mise en valeur du patrimoine de la Ville de Sélestat (modifié le 24 juin 2021)	44
Annexe 4 – Projet de maquette financière OPAH RU.....	49
Annexe 5 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de suivi de la convention	50

PREAMBULE

La Communauté de communes de Sélestat (CCS) regroupe 12 communes, et compte, au 1^{er} janvier 2022, 36 863 habitants (Insee RP2018), dont 19 242 à Sélestat, ville-centre.

La CCS est compétente en matière de Politique du logement et du cadre de vie. Sa politique s'appuie sur un Programme local de l'habitat 2017/2022.

L'amélioration de la qualité de vie dans les logements existants, la production d'une offre de logements suffisante afin de maintenir et relancer la croissance démographique à l'échelle de la CCS et de la ville-centre Sélestat, la réduction de la précarité énergétique, l'accompagnement du vieillissement du territoire en permettant le maintien à domicile des personnes âgées autonomes ou encore la mobilisation du gisement de logements vacants sont des enjeux forts du territoire, en prise directe avec le contexte actuel, notamment la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

En 2016, en accord avec la CCS, compétente en matière d'Habitat, et au regard des dysfonctionnements établis sur le centre ancien, la Ville de Sélestat a décidé, par délibération du 28 avril 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 créé un groupement de commandes pour la réalisation de 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 et de l'Opération de restauration immobilière (ORI) menées sur le centre historique de Sélestat 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 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. Au fil de ces dernières années, une dégradation progressive du parc résidentiel privé s'est accompagnée d'un phénomène de paupérisation du centre historique,
- 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 élevées – enjeu de la préservation et de la valorisation,
- 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 sur le centre historique de Sélestat.

Le renouvellement de l'OPAH-RU sur le centre historique de Sélestat s'inscrit pleinement dans la stratégie de redynamisation du centre-ville de Sélestat 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.**

La stratégie visée par l'ORT doit en effet permettre à la Ville de Sélestat, notamment son centre historique, de jouer durablement son rôle primordial dans l'image, l'attractivité et le développement du territoire. **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).**

L'OPAH-RU devra favoriser le projet global d'attractivité de Sélestat et son animation devra se faire en bonne articulation avec les autres volets de l'ORT : requalification des espaces publics, développement commercial et artisanal, valorisation du patrimoine, mobilités durables et accès au centre-ville, équipements et services publics ...

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.

Parallèlement, afin d'accompagner au mieux la transition énergétique et écologique du territoire, la CCS est partenaire de différents dispositifs au titre de sa politique Habitat :

- Programme d'intérêt général Rénov'Habitat 67 déployé sur tout le territoire de la CCS (hors centre historique couvert par une OPAH-RU) avec mise en place d'une aide complémentaire de la CCS pour la réalisation des travaux,
- Programme d'intérêt général Soutien à l'autonomie sur tout le territoire de la CCS avec versement d'une aide complémentaire de la CCS pour la réalisation de travaux,
- Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
- Promotion de l'Espace info énergie, membre du réseau France Rénov
- Promotion des permanences des acteurs présents sur le territoire (ADIL, opérateurs PIG,...)

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

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.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'opération s'inscrit dans la stratégie de revitalisation du territoire au travers de l'ORT 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 décents,
- 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 (146 logements concernés) – 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 (115 logements concernés) – 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 (80 logements concernés) – 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

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

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 l'ORT. Il s'agit de poursuivre l'amélioration de l'habitat privé, entamée dans le cadre de la première OPAH-RU 2016/2021, de poursuivre l'adaptation du patrimoine bâti existant afin de maintenir les populations dans le centre historique et améliorer les conditions d'habitat des ménages les plus précaires.

Les objectifs de l'OPAH-RU menée sur le centre historique de Sélestat sont les suivants :

- Permettre la détection et le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé / Résorber l'habitat indigne
- Lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche globale des travaux de réhabilitation : économie d'énergie, d'eau, isolation thermique
- ...
- Développer une offre qualitative de logements locatifs à loyers maîtrisés,

- Réduire de manière forte la vacance des logements, rendre le centre historique plus attractif
- Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite pour permettre le maintien à domicile,
- Développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, primo-accédant à revenu modeste...),
- Proposer des actions d'adaptation du bâti et son environnement dans une logique de développement durable,
- Mettre en valeur et respecter les éléments d'architecture
- Observer et accompagner les copropriétés

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

3.1. Volet urbain = rendre le centre historique plus attractif

3.1.1 Descriptif du dispositif

Face aux menaces qui pèsent sur le centre historique de Sélestat, la Ville a mis en place une politique de redynamisation se traduisant notamment par :

- La poursuite d'un plan de requalification des espaces publics dans l'objectif d'amélioration du cadre de vie et de la convivialité du centre historique.
A ce titre, l'aménagement de la place Saint-Quirin est projetée en 2023, le réaménagement de la rue de la Poste et de la rue Sainte Barbe en 2024.
Par ailleurs, l'aménagement de l'avenue de la Liberté permettra dès 2023 de favoriser les déplacements piétons/cycles entre le pôle Gare et le centre-ville.
- L'instauration du droit de préemption sur les cessions des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux dans l'objectif de dynamiser le commerce et l'artisanat en centre-ville.
- La rénovation des églises Saint-Georges et Sainte-Foy et du bâtiment historique de la Porte de Strasbourg.
- L'instauration d'une nouvelle politique de stationnement payant sur voirie afin d'améliorer la rotation des véhicules.
- La mobilisation d'aides financières pour inciter les propriétaires à restaurer les façades des immeubles. Cette politique a permis de contribuer à la mise en valeur patrimoniale de 200 immeubles depuis 2017 pour un montant d'aides de 1 000 000 €.
- L'amélioration du parc des logements.

3.1.2 Objectifs

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

Redonner une vocation résidentielle au centre-ville par :

- La lutte contre l'habitat dégradé avec une action partenariale alliant incitation et coercition
- La qualité et le confort des prestations résidentielles, indispensables à la revalorisation de l'habitat en centre-ville
- La lutte contre la vacance

Dynamiser le commerce et l'artisanat

Viser la qualité du cadre de vie par :

- Des interventions sur la qualité de l'espace public
- La priorisation aux déplacements piétons/cycles

Valoriser la cité historique par :

- Une campagne de ravalement de façades ciblée
- Une mise en valeur des bâtiments emblématiques (églises Saint Georges et Sainte Foy, Porte de Strasbourg)

Le calendrier prévisionnel des réalisations programmées des projets tiendra lieu d'indicateur de suivi du volet urbain. Les comités de suivi de l'OPAH-RU seront fixés régulièrement. Un bilan annuel rendra compte des objectifs.

3.2. Volet foncier et immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

▪ Volet foncier

L'OPAH-RU doit permettre à la CCS et la Ville de Sélestat de préciser la stratégie et les capacités d'intervention. Plusieurs pistes pourront être étudiées/confortées.

Veille foncière

Afin d'appuyer la stratégie de renouvellement urbain du centre-ville, la Ville de Sélestat opère un contrôle fin des transactions concernant les biens les plus dégradés ou présentant un intérêt urbain majeur. Afin d'optimiser ce suivi complexe, la Ville peut exercer son droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Par le suivi des Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA, l'opérateur pourra systématiquement rencontrer les acquéreurs et étudier, pour chaque transaction de lot ou d'immeuble, l'opportunité d'une intervention publique en faveur de la maîtrise 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 et pourront faire l'objet de visites afin de repérer des situations particulières (indignité...).

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 îlot urbain.

Au fur et à mesure des démarches entreprises, et en fonction des éléments d'analyses recueillis, l'équipe opérationnelle et la maîtrise 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 soutien à la poursuite des acquisitions-améliorations

Dans la continuité d'actions déjà menées sur le centre historique de Sélestat, les bailleurs du territoire pourront participer à la stratégie de la collectivité en faveur de la reconquête des logements vacants ou très dégradés. Les organismes pourront s'appuyer sur le montage en vente d'immeuble à rénover (VIR) et sur les dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) de l'Anah pour la réalisation des opérations. Le recours à ces dispositifs, ou encore au bail à réhabilitation sera recherché et pourra être intégré à la présente convention par voie d'avenant.

▪ Volet immobilier

L'OPAH-RU s'attachera à produire une offre de logements privés de qualité tant en accession qu'en locatif (qualité

architecturale et énergétique. Un plan de communication adapté aux différents publics (propriétaires occupants, bailleurs, professionnels) et présentant les différents outils et dispositifs sera proposé. En lien avec outil incitatif de l'ORT : fiscalité Denormandie.

Par le suivi des DIA, l'opérateur pourra systématiquement rencontrer les acquéreurs et réalisera des visites des immeubles ou logements en cours de vente : visite du lieu et aide au choix du meilleur scénario patrimonial / architectural / financier, faisabilité réglementaire des projets en relation avec les services et partenaires. Le suivi des cessions supposera la mise en place d'outils de suivi au moment du lancement de l'OPAH-RU (contenu rapports de visite).

L'accompagnement des propriétaires bailleurs dans la mise en location de leur bien sera recherché.

Approche du parc de logements vacants et incitation à leur remise sur le marché

Le diagnostic de l'habitat privé ancien décompte 146 logements vacants dans le centre historique de Sélestat en 2020, ce qui nuit à son attractivité. Les collectivités souhaitent mobiliser et adapter le bâti vacant pour développer une offre locative de qualité et à loyer/charges maîtrisées, pour développer une offre nouvelle adaptée et conforme aux attentes des ménages. L'OPAH RU comprendra ainsi une animation renforcée à destination des propriétaires de biens vacants : aide à la définition des travaux à réaliser, programme de travaux, aides financières mobilisables, sécurisation des rapports locatifs, accompagnement aux financements de projets par sensibilisation du secteur bancaire, préfinancement des subventions, accompagnement vente des biens. L'équipe contactera 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, mobilisés en tant que de besoin.

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

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

Dans le cas de situations de blocage, les collectivités maitres d'ouvrage se réservent la possibilité d'étudier le recours à d'autres outils de maîtrise foncière et d'action sur l'habitat. L'équipe opérationnelle appuiera les collectivités 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)

Changements d'usage

Une dizaine de projets de transformation d'usage par des investisseurs privés pourraient être identifiés sur le périmètre de l'OPAH-RU, les 1^{er} adresses sont : 5 porte de Brisach, 3a porte de Brisach, 2b impasse de l'Enfer, 4 impasse des Lilas, 6 rue Oberkirch, 7 rue de l'Or.

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

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

Ces projets seront présentés pour avis préalable à la CLAH.

3.2.2 Objectifs

L'OPAH RU sera l'occasion de

- suivre l'évolution du marché immobilier,
- contrôler les mutations non désirables,
- porter les objectifs de recyclage de certaines parcelles ou ilots

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

3.3.1 Eléments de diagnostic

Le centre-ville dispose d'un nombre important de logements privés potentiellement dégradés, ce qui pose la question de la décence des logements et des pratiques locatives. La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est une action prioritaire de l'OPAH-RU du centre historique de Sélestat. L'objectif porte sur la rénovation de 150 logements dégradés.

Le repérage et le traitement de manière partenariale des situations d'habitat indigne et très dégradé est impératif pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents.

L'OPAH-RU sera le cadre d'action en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé sur le centre-ancien de Sélestat. Elle s'appuiera du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) qui assure, sous maîtrise d'ouvrage des services de l'Etat, la lutte contre le logement insalubre et non-décent en coordonnant l'intervention de différents partenaires. Le PDLHI pourra proposer un appui à l'élaboration des courriers de mise en demeure à l'issue des visites. Il s'agit ainsi 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 instance locale appelée Comité de Traitement de l'Habitat Indigne (CTHI), sera mise en place et animée avec l'appui de l'opérateur qui fera un état d'avancement des situations. Le CTHI sera adossé au comité technique de l'OPAH-RU, il permettra un suivi plus spécifique au contexte local et aura pour objet de mobiliser les acteurs afin d'améliorer le repérage des situations, centraliser l'information et la rendre accessible à tous les intervenants, analyser les situations, décider d'une stratégie à appliquer, suivre et conclure les procédures.

Le CTHI se réunira au moins tous les 4 mois. Il sera composé a minima des services concernés de la Ville de Sélestat (réglementation, urbanisme, CCAS, travailleurs sociaux) et de la CCS, des partenaires (ARS, CAF, DDT, CeA, Pocivis, PDLHI...) et de l'opérateur OPAH-RU.

Au sein du périmètre de l'OPAH-RU, la mission des contrôles de décence des logements sera réalisée par l'opérateur de la CAF67 ou par l'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH-RU.

La procédure de demande d'autorisation de mise en location (permis de louer) pourra être étudiée au démarrage de l'OPAH-RU.

3.3.2 Objectifs

L'objectif vise le traitement de **150 logements** dégradés répartis de la manière suivante :

- 45 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de travaux lourds, logements indignes ou très dégradés
- 30 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de sécurité, salubrité
- 45 logements de propriétaires bailleurs pour des dossiers de travaux d'amélioration des logements dégradés, ou suite procédure RDS, ou contrôle de décence
- 20 logements de propriétaires occupants pour des dossiers de travaux lourds ou très dégradés, logements indignes
- 10 logements de propriétaires occupants pour des dossiers de travaux d'amélioration de la sécurité et salubrité

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

- Nombre de signalements de situations examinées notamment dans le cadre du PDLHI et son partenariat 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

3.4 Volet Copropriété

3.4.1 Descriptif du dispositif

En préalable, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) est piloté par la Collectivité européenne d'Alsace, avec le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat 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 :

- 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, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67) est l'opérateur en charge du suivi-animation de ce programme sur le territoire départemental du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg). Elle assure la poursuite des services de conseils, de formation et d'accompagnement proposés aux différents acteurs de la copropriété, avec l'appui de l'association SOLIHA Alsace sur le volet technique et social.

Sur cette période, l'objectif est d'accompagner 2 à 3 copropriétés par an sur le territoire d'action Sud/Sélestat-Erstein de la Collectivité européenne d'Alsace, avec une présence renforcée sur la ville de Sélestat fait partie des secteurs d'intervention prioritaires pour le traitement des copropriétés fragiles.

L'enjeu dans le cadre de l'OPAH RU du centre historique de Sélestat est la prévention de la fragilisation et de la dégradation des copropriétés existantes avant tout. En effet, 74% des copropriétés du territoire sont concentrées à Sélestat, dont 87% des immeubles collectifs situés dans le centre ancien. Il s'agit en grande partie de petits collectifs comprenant entre deux et quatre logements.

Les deux programmes interviendront en articulation pour mener des actions communes pour identifier et traiter les situations repérées sur le terrain, et au regard de leurs interventions respectives :

- POPAC : actions de prévention auprès des copropriétés fragiles
- OPAH-RU : actions de redressement et de requalification.

3.4.2 Objectifs

L'enjeu dans le cadre de l'OPAH RU du centre historique de Sélestat est la prévention de la fragilisation des copropriétés existantes avant tout.

L'OPAH-RU vise l'immatriculation de 100% des copropriétés au registre national des copropriétés.

Les 17 copropriétés du périmètre OPAH-RU construites entre 1945 et 1973 seront approchées avec proposition d'un accompagnement vers une rénovation énergétique ambitieuse.

L'OPAH-RU vise l'accompagnement pour la rénovation énergétique de l'immeuble de 8 petites copropriétés d'environ 5 logements, soit 40 logements traités sur le temps de la convention.

3.4.3 Indicateurs de suivi pour le volet copropriétés :

- Nombre de réunions publiques d'information tenues
- Nombre de diagnostics multicritères
- 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

3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1. Descriptif du dispositif

48% du parc de logements privés de Sélestat ont été construits avant 1974 (première réglementation thermique), 29% avant 1946. Sélestat comprend un bâti ancien, une trame urbaine dense structurellement énergivore, concentrés sur le centre historique. Couplé à des occupants aux niveaux de ressources modestes, le parc ancien non rénové présente une précarité énergétique potentielle significative, accentuée dans le périmètre d'étude.

A l'échelle de la communauté de communes, 24% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, ce chiffre est nettement supérieur sur le territoire communal de Sélestat avec un taux de 27% qui compte plus de propriétaires éligibles.

De plus le territoire enregistre une part importante de logements énergivores. Sur Sélestat, 35% des logements privés sont classés en étiquette énergétique E, F ou G en 2020 (source Majic 2020, traitement Urbanis).

La rénovation thermique du bâti ancien pour réduire la précarité énergétique des ménages et limiter les consommations énergétiques est une action prioritaire de la CCS dans le cadre de son OPAH-RU. Ce volet doit permettre d'améliorer directement le confort de vie et les finances des ménages précaires. La performance énergétique est un élément déterminant dans le choix de son habitation. Ainsi pour attirer de nouvelles populations dans le centre ancien, les logements devront être attractifs et assurer un gain énergétique significatif.

L'opérateur animera et mettra en œuvre le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du périmètre de l'OPAH-RU. Pour cela différentes actions seront prévues.

Le repérage dynamique et l'accompagnement des ménages en précarité énergétique :

- Informer en amont et repérer les ménages occupants en situation de précarité énergétique à partir des signalements de précarité énergétique identifiés par les partenaires (ADIL, CCAS, CAF, services sociaux, fournisseurs d'énergie, ...). Les artisans pourront également être vecteur de contacts notamment de propriétaires occupants.
- Délivrer un conseil préalable en performance énergétique afin de permettre aux demandeurs de prévoir des travaux adaptés et conformes aux exigences de la réglementation
- Mettre en œuvre par l'équipe d'animation un conseil et un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux de qualité et performants pour la maîtrise de l'énergie
- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire, en lien avec le conseiller France Rénov
- L'opérateur devra être pro-actif en proposant des actions de repérage des ménages en précarité énergétique : campagne thermographique, réunions thématiques publiques et réunions spécifiques pour les élus en lien avec le conseiller France Rénov.

Par ailleurs, l'équipe du suivi-animation, conformément aux directives de l'Anah, cherchera à coupler aux projets « Autonomie de la personne » un programme de travaux lié aux économies d'énergie.

L'incitation à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique :

- L'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.
- Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'équipe devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergie, prioriser ces travaux et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, l'installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, la création de ventilation, le remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, l'installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).
- Les diagnostics de performance énergétique pour les propriétaires occupants modestes et très modestes seront pris en charge et effectués par l'opérateur dans le cadre des dossiers de demande de subvention pour travaux.
- La réalisation de projets sera encouragée par les aides mises en œuvre par l'Anah, des partenaires ainsi que par la Ville de Sélestat et la Communauté de communes.

L'équipe d'animation encouragera la rénovation énergétique du parc de copropriétés.

L'équipe d'animation de l'OPAH RU veillera à travailler en étroite collaboration avec le réseau des acteurs de l'habitat et de la rénovation énergétique : SLIME, CeA, Conseiller Franc'Rénov, Oktave, ADIL, CCAS, ENEDIS, ...

3.5.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit permettre l'amélioration énergétique de 65 logements répartis de la manière suivante :

- 5 logements de propriétaires occupants très modestes
- 5 logements de propriétaires occupants modestes
- 15 logements de propriétaires bailleurs
- 40 logements situées en copropriété, soit potentiellement 8 syndicats de copropriétés composées de 5 logements bénéficiant de MaPrimeRenov' Copropriétés pour l'amélioration thermique de la copropriété

Les 17 copropriétés du périmètre OPAH-RU construites entre 1945 et 1973 seront approchées avec proposition d'un accompagnement vers une rénovation énergétique ambitieuse.

3.5.3 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

3.6 Volet Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1 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. L'objectif de la CCS et de la Ville de Sélestat est de permettre aux personnes âgées ou en situation de handicap de faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Au sein du périmètre du centre-ancien de Sélestat, 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, 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 Commune de Sélestat. En effet, la part des personnes âgées de plus de 60 ans n'a cessé d'augmenter durant les 10 dernières années à Sélestat, passant de 19% (en 2008) à 25% (en 2018).

La volonté de favoriser le maintien à domicile s'est traduit par la mise en œuvre du PIG départemental de la Collectivité européenne d'Alsace « 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. La CCS est partenaire du PIG Soutien à l'autonomie.

Le PIG s'articule avec un guichet unique pour les aides relatives à la compensation du handicap et/ou de la perte d'autonomie. Ce guichet, confiée à la Maison des aînés et des aidants, centralise et traite toutes les demandes des usagers

relatives aux aides techniques, à l'aménagement et à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

L'opérateur, en coordination avec les services compétents (CeA, MSA, CARSAT, ...) assurera le repérage des situations individuelles et la bonne information sur les possibilités de maintien à domicile. Ce processus comprendra les préconisations d'un ergothérapeute, le plan de compensation, le plan de financement, la recherche de devis et le montage et dépôt du dossier dans le cadre du dispositif Autonomie de la CeA.

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, l'UTAMS et en coordination avec le suivi-animation prévu dans le cadre du PIG.

3.6.2 Objectifs

Il est visé d'adapter 20 logements à la perte d'autonomie dont :

- 10 logements de propriétaires occupants très modestes
- 10 logements de propriétaires occupants modestes

3.6.3 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
- Types d'aménagement

3.7 Volet social

3.7.1 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.

L'étude préalable a permis de constater la concentration d'une population plus fragile au centre-ville de Sélestat, qui se retranscrit par une part d'allocataires plus importante. En 2018, le taux de pauvreté à l'échelle de la Ville de Sélestat est de 16%, et 27% des ménages propriétaires occupants (soit 1127) sont éligibles aux aides de l'ANAH.

L'accompagnement social des ménages en difficulté, qu'ils soient propriétaires ou locataires, sera conduit par l'opérateur d'OPAH-RU, en lien avec les services sociaux du territoire (UTAMS, CCAS, ...) et les partenaires de la Ville et de la CCS : l'État, l'Anah, la CeA, la CAF, l'ARS.

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), 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 Commune et de l'intercommunalité, des financements de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du Fonds d'aide à la rénovation (FAR) et du Fonds social « Alsace Coup de Pouce », ainsi que des autres partenaires, 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 « Alsace Coup de Pouce » 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 de communes et Ville de Sélestat notamment le CCAS de Sélestat 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 DDETS « Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités », 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, Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du FSL...), préparera le déménagement avec le ménage et assurera un suivi post-relogement.

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

3.7.2 Objectifs

L'objectif est de permettre le maintien dans les lieux des publics précaires, de faire respecter les droits des occupants, de repérer et accompagner de manière partenariale les ménages en difficulté sur le volet logement.

3.7.3 Indicateurs de suivi pour le volet social :

- Nombre de signalements de situations examinées dans le cadre du PDLHI et son partenariat 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 effectués et enquête de satisfaction des ménages relogés
- Nombre et part respectif des conventionnements Loc'Avantage et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées

3.8 Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

La valorisation du patrimoine est un véritable levier de requalification du centre historique de Sélestat, elle contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe au changement de perception d'un lieu et de regard des habitants.

Le centre historique dispose d'un patrimoine architectural sensible, de contraintes morphologiques importantes. Les réhabilitations devront être respectueuses de l'architecture des bâtiments. Elles seront réalisées dans une logique de préservation et de mise en valeur et permettront ainsi de rendre le centre historique plus attractif et les logements plus confortables.

- Aides financières pour les travaux de ravalement / restauration des façades / mise en valeur du patrimoine

Dans le cadre de sa politique de valorisation du centre historique, la Ville de Sélestat porte un dispositif incitatif afin d'aider les propriétaires dans la réalisation de travaux de mise en valeur des façades.

Tous les immeubles situés dans le centre historique (périmètre OPAH-RU) sont éligibles sauf les immeubles déclarés insolides ou insalubres non remédiables. Les travaux s'inscrivant dans une démarche de mise en valeur globale de l'immeuble (sauf dispositif spécifique notamment prévu pour les façades commerciales ou d'activité économique et les copropriétés) des façades, pignons des immeubles peuvent faire l'objet d'une aide financière (type traitement des façades, pose de volets en bois à battant, restauration des menuiseries, des ferronneries,).

L'attribution de la subvention de la Ville est subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par les services compétents : Architecte des Bâtiments de France et Ville de Sélestat. Dans ce cadre, seront indiqués lors du dépôt des autorisations administratives, les divers procédés et techniques à utiliser pour les travaux. Ceux-ci seront examinés au cas par cas par les services compétents.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment et doivent se conformer strictement aux prescriptions émises au titre de l'autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville.

Les personnes physiques ou morales titulaires de l'autorisation d'exécuter les travaux ; les bailleurs sociaux uniquement dans l'hypothèse d'une opération d'acquisition/réhabilitation et le représentant de la copropriété mandaté par les copropriétaires d'un immeuble peuvent être bénéficiaires de ces aides.

Toute demande de subvention doit être adressée au Maire de Sélestat, une visite de l'immeuble est effectuée par les services de la Ville de Sélestat afin d'établir une fiche diagnostic et de prescriptions.

L'aide octroyée par la Ville de Sélestat est détaillée dans le règlement d'attribution des aides financières pour les travaux de ravalement/restauration des façades/mise en valeur du patrimoine modifié le 24 juin 2021 annexé à la présente convention (annexe 3).

L'opérateur OPAH-RU veillera à faciliter les démarches des porteurs de projet par un travail partenarial avec l'ABF et l'architecte conseil en patrimoine de la Ville de sélestat. Le fonctionnement entre les services techniques de la Ville de Sélestat et l'opérateur en charge de l'OPAH-RU sera défini en début d'opération.

3.8.2 Objectifs

L'objectif est de porter des rénovations respectueuses de l'architecture des bâtiments et non pathogènes à long terme. La rénovation de 150 façades d'immeubles (environ 30 façades par an) dans le périmètre de l'OPAH-RU est visée par la Ville.

3.8.3 Indicateurs de suivi pour le volet patrimonial :

- Nombre de dossiers engagés au titre du dispositif de la Ville de Sélestat
- Nombre de façades rénovées
- Montant des subventions
- Montant des travaux

3.9 Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic ORT indique que « le centre historique de Sélestat constitue le pôle structurant du territoire. Il montre cependant une démographie fragile qui tend à impacter l'activité commerciale. Il peine à polariser avec un manque de services non marchands et de professionnels de santé, un développement de la vacance et un parc de logement peu diversifié. »

L'objectif majeur de l'ORT est de renforcer et redynamiser le centre historique de Sélestat. Le projet de revitalisation se concentre prioritairement sur ce secteur qui concentre de nombreuses fonctions (commerciales, administratives, touristiques, culturelles, résidentielles, ...) qui sont toutes indispensables pour le bon fonctionnement et l'attractivité de la ville.

La stratégie de redynamisation du centre historique de Sélestat est déclinée en 5 orientations dans l'ORT :

- Améliorer l'habitat en centre-ville de sélestat
- Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville
- Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville
- Faciliter l'accès au centre-ville et les mobilités durables
- Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville

L'intervention OPAH-RU concourt au renforcement de la désirabilité, de la convivialité et de l'attractivité du centre historique de Sélestat. Les aménagements des espaces publics énoncés précédemment contribueront à l'attractivité des commerces/services du centre.

3.9.2 Indicateurs

- Implantation des locaux commerciaux, analyse des retombées économiques.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'objectif global de l'OPAH-RU vise l'amélioration des conditions de vie dans 245 logements financés par l'Anah

- 60 logements occupés par leur propriétaire
- 145 logements de propriétaires non occupants
- 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 150 rénovations de façades.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO*	12	12	12	12	12	60
Dont LHI et TD*	6	6	6	6	6	30
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	2	2	2	2	2	10
Dont autonomie*	4	4	4	4	4	20
Nombre de logements PB*	18	27	32	33	35	145
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DILF (le cas échéant)						
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété*	4	6	10	10	10	40
dont autres Copropriétés	4	6	10	10	10	40
dont copropriétés fragiles						
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1						
Dont loyer conventionné social Loc'2						
Dont loyer conventionné très social Loc'3						

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté de communes de Sélestat finance la mission de suivi animation avant de solliciter les subventions de l'Anah et de la Caisse des dépôts et consignations, 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 Conseil Départemental du Bas-Rhin, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

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

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 les primes.

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 :

- Une part fixe équivalant à 50% du montant du suivi-animation général de l'OPAH-RU, confié par la Communauté de communes de Sélestat à un prestataire ;
- 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 (plafonnée à 80% d'aides publiques)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 647 545 €** (Primes incluses), selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	677 414 €	878 033 €	1 002 754 €	1 023 983 €	1 065 361 €	4 647 545 €
dont aides aux travaux *	593 724 €	786 743 €	907 724 €	928 113 €	968 891 €	4 185 195 €
dont aides à l'ingénierie **	67 970 €	67 970 €	67 970 €	67 970 €	67 970 €	339 850 €
dont primes variables	15 720 €	23 320 €	27 060 €	27 900 €	28 500 €	122 500 €

*Les aides aux travaux comprennent l'ensemble des subventions Anah dédiées y compris les primes

**Part forfaitaire + part variable. Le montant de la subvention ingénierie ne doit pas excéder 80% du total des dépenses.

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

5.2. Financements de Communauté de communes de Sélestat, maître d'ouvrage de l'opération

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 :

5.2.1 Règles d'application

Aide aux travaux

La Communauté de communes de Sélestat s'engage à co-financer les travaux de propriétaires bailleurs, de propriétaires occupants (modestes et très modestes) en abondant les aides aux travaux octroyées par l'Anah, et suivant les règles précisées ci-dessous :

- Propriétaires occupants – travaux lourds de lutte contre habitat indigne / très dégradé : 5% - plafond de travaux de 50 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux pour la sécurité, salubrité : 5% - plafond de travaux de 20 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux de 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 lourds de lutte contre habitat indigne / très dégradé : jusqu'à 5% plafonné à 2 950 € (plafond de travaux allant de 750€ à 1000€ HT/m², plafonné à 80 m²)
- Propriétaires bailleurs - travaux pour la sécurité salubrité, amélioration logement dégradé ou suite procédure RSD ou contrôle décence : jusqu'à 5% plafonné à 2 650 € (plafond de travaux allant de 750€ à 1000€ HT/m², plafonné à 80 m²)
- Propriétaires bailleurs - travaux de rénovation énergétique : jusqu'à 5% plafonné à 1 387 € (plafond de travaux de 750€ HT/m², plafonné à 80 m²)
- Propriétaires bailleurs – travaux de transformation d'usage : forfait de 500€

Aide à l'ingénierie

La Communauté de communes de Sélestat 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.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de communes de Sélestat pour l'opération s'élèvent à **618 605 € dont 448 680 € pour les aides aux travaux et 169 925 € pour l'aide à l'ingénierie**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	92 746 €	118 706 €	131 981 €	134 931 €	140 241 €	618 605 €
Dont aides aux travaux	58 761 €	84 721 €	97 996 €	100 946 €	106 256 €	448 680 €
Dont aides à l'ingénierie	33 985 €	33 985 €	33 985 €	33 985 €	33 985 €	169 925 €

5.3. Financement de la Ville de Sélestat

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 de l'Anah.

5.3.1. Règles d'application

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 :

Aide aux travaux

La Ville de Sélestat s'engage à co-financer les travaux de propriétaires bailleurs, de propriétaires occupants (modestes et très modestes) et de syndicats de copropriété en abondant sur les aides aux travaux octroyées par l'Anah, et suivant les règles précisées ci-dessous :

- Propriétaires occupants – travaux lourds de lutte contre habitat indigne / très dégradé : 10% - plafond de travaux de 50 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux pour la sécurité, salubrité : 10% - plafond de travaux de 20 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux de rénovation énergétique : 10% - plafond de travaux de 30 000€ HT
- Propriétaires occupants – travaux d'autonomie de la personne : 10% - plafond de travaux de 20 000€ HT
- Propriétaires bailleurs – travaux de lutte contre habitat indigne / très dégradé : jusqu'à 15% plafonné à 8 850 € (plafond de travaux allant de 750€ à 1000€ HT/m², plafonné à 80 m²)
- Propriétaires bailleurs - travaux pour la sécurité, salubrité, amélioration logement dégradé ou suite procédure RSD ou contrôle décence : jusqu'à 15% plafonné à 7 960 € (plafond de travaux allant de 750€ à 1000€ HT/m², plafonné à 80 m²)
- Propriétaires bailleurs - travaux de rénovation énergétique : jusqu'à 15% plafonné à 4 160 € (plafond de travaux de 750€ HT/m², plafonné à 80 m²)

- Propriétaires bailleurs – travaux de transformation d'usage : forfait de 1000€
- Volet copropriété : aides à la réalisation de travaux sur les parties communes - forfait de 750€ par dossier modestes et très modestes dans la limite de 40 dossiers pour 5 ans

En complément des aides attribuées dans le cadre de l'OPAH-RU, la Ville de Sélestat met en place une Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine Architectural (AMVPA). Le règlement d'attribution des aides financières pour les travaux de ravalement / restauration des façades / mise en valeur du patrimoine (modifié le 24 juin 2021) est joint en annexe à la présente convention (annexe 3). Il détaille les travaux éligibles et les montants et modalités de versement de la subvention de la Ville. La Ville de Sélestat réserve une enveloppe financière annuelle de 240 000€ pour le financement des projets, soit 1 200 000 € sur la durée de l'OPAH-RU.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Sélestat pour l'opération s'élèvent à **2 468 025€ d'aides aux travaux dont 1 200 000 € pour le volet patrimonial** selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	397 680 €	477 060 €	519 885 €	528 735 €	544 665 €	2 468 025 €
Dont aides aux travaux	157 680 €	237 060 €	279 885 €	288 735 €	304 665 €	1 268 025 €
Dont aides patrimoniales	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	1 200 000 €

5.4. Financements de la Collectivité européenne d'Alsace

5.4.1 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 : jusqu'à 15 % sur les cibles loyer social et très social et intermédiaire (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 35 000 €HT), plafonné à 2 000 €, si cofinancement,
- Propriétaires bailleurs : jusqu'à 15% plafonné à 8 000 € sur les cibles loyer social et très social et intermédiaire sans condition (plafond de travaux de 750 €HT/m2 plafonné à 80 m²).

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).

Le fonds social « Alsace Coup de Pouce » permet d'apporter une aide complémentaire pour les propriétaires dont les ressources sont trop faibles pour engager les travaux malgré l'ensemble des aides existantes, sur l'ensemble du territoire alsacien. Ce fonds est géré par la Collectivité européenne d'Alsace et alimenté par plusieurs collectivités locales et EPCI (Eurométropole de Strasbourg, Mulhouse Alsace Agglomération, Communauté d'Agglomération de Haguenau, ...)

Conditions d'éligibilité : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Lorsque l'aide concerne des travaux en copropriété, l'aide attribuée à titre individuel et versée au syndicat des copropriétaires Signature convention de partenariat. Mode de calcul de l'aide attribuée par logement : pourcentage selon le montant plafond de travaux subventionnable par l'Anah

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'opération sont de **976 500 €** selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels (Fonds propres CeA)	125 300 €	182 300 €	216 300 €	222 300 €	230 300 €	976 500 €

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 5.4. Elles feront l'objet d'un avenant à la convention précisant les nouveaux financements.

5.5. Financements de Procivis

PROCIVIS Alsace est une Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Coopérative (SACICAP). Elle exerce au travers de plusieurs sociétés des activités immobilières :

- Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur de logements collectifs),
- Oikos (promoteur de maisons groupées),
- Synchro 67 et 68, Ciloge (syndics, administration de biens, agence immobilière)
- Amélogis (aménageur).

Ces sociétés couvrent tout le territoire alsacien et notamment le secteur de Sélestat.

PROCIVIS Alsace mobilise une part significative des ressources générées par l'activité commerciale de ses filiales au financement d'activités sociales dans le secteur du logement. Cette politique RSE volontariste se traduit par un partenariat avec l'Etat dont la dernière convention a été signée le 24 janvier 2023.

Cette convention permet à PROCIVIS Alsace d'intervenir sur les axes suivants :

- la participation au redressement des copropriétés fragiles et en difficulté
- la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique
- l'aménagement et l'attractivité des territoires
- l'accès à un logement adapté et décent

En outre, dans un objectif de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels, PROCIVIS Alsace s'est engagé à construire des logements en accession sociale à la propriété : PSLA, BRS (notamment par le biais de son Organisme Foncier Solidaire dénommé l'OFSA), ANRU et QPV.

Afin de mettre en place une synergie bénéficiant tout à la fois à la politique de l'habitat mise en place sur le territoire de la Communauté de communes de Sélestat mais aussi aux activités des sociétés immobilières de PROCIVIS Alsace, la Communauté de communes de Sélestat et la ville de Sélestat s'engagent à favoriser le développement des activités immobilières de PROCIVIS dont les résultats constituent les ressources nécessaires à ses engagements sociétaux de soutien aux politiques publiques locales.

Dans le cadre de l'OPAH-RU de Sélestat, les financements accordés par PROCIVIS Alsace peuvent être de deux ordres :

- avances sans frais des subventions publiques notamment ANAH, Collectivité Européenne d'Alsace, communauté de communes, villes ;
- prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Missions Sociales » pour le reste à charge.

Les caractéristiques et modalités de mise œuvre de ces aides sont définies par le Comité de pilotage des Activités Sociales et Solidaires (COPIL ASS) de PROCIVIS Alsace.

5.6. Financements de la Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des dépôts et de consignation participera au financement de la mission de suivi animation de l'OPAH-RU en lien avec le dispositif Action cœur de Ville 2023-2026 dont la convention sera signée avant le 31.12.2023.

L'aide financière de la CDC, à hauteur de 25 % du montant total hors taxe du dispositif de suivi-animation, viendra en complément de l'intervention de l'ANAH (50%) et de la Communauté de communes de Sélestat (25%).

Le montant prévisionnel du marché de suivi -animation de l'OPAH-RU est de 680 000 € HT.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des dépôts pour l'opération s'élève à **169 925€ pour l'aide à l'ingénierie**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	33 985 €	33 985 €	33 985 €	33 985 €	33 985 €	169 925 €

En outre, la quote-part de la CDC ne devra pas dépasser celle de la collectivité maître d'ouvrage.

5.7. Financements d'Action logement services

Action Logement s'engage en faveur du logement et de la mobilité des salariés, pour soutenir l'emploi et la performance des entreprises et contribuer au développement de l'attractivité économique et à l'équilibre social des territoires. Action Logement poursuit son action dans l'Acte II du volet habitat du programme Action Cœur de Ville grâce à un financement dédié aux projets de revitalisation qui a démontré son adéquation avec les spécificités des territoires au cours de la première phase.

L'intervention d'Action Logement évolue vers une approche en lien avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière, en accord avec la stratégie RSE et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement de son intervention sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme. Dans le cadre défini par la nouvelle directive 2023-2026, Action Logement financera les opérateurs de logements sociaux et privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Le financement pour la production d'une offre locative privée abordable (loyers conventionnés), en acquisition-amélioration ou réhabilitation, portera sur des immeubles entiers (monopropriété) vacants se situant dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Les logements rénovés devront, après travaux, atteindre, a minima, l'étiquette énergétique C (pour au moins 50% des logements). Action Logement Services financera les opérations prioritairement en prêt amortissable et complété par de la subvention selon la qualité environnementale, d'usage et architecturale du projet, et les besoins en logement exprimés par les salariés du bassin d'emploi. Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires et afférents, dans la limite de 1000 € maximum TTC par m² de surface habitable.

En contrepartie de ces financements, au moins 75% des logements des opérations concernées seront réservés pour des salariés et participeront, ainsi, à la redynamisation du centre-ville.

De plus, 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 de la mobilisation complémentaire de ses produits et services au profit des salariés (garantie locative VISALE notamment).

Pour terminer, l'ensemble des produits et services d'Action Logement s'inscrivent dans le cadre de la Convention Quinquennale 2023-2027 entre l'Etat et Action Logement (aides allouées aux salariés du secteur privé et/ou assujettis aux salariés d'entreprises cotisantes). Les fonds mobilisés sont prédéfinis pluri annuellement dans la limite de la consommation des enveloppes inscrites dans la convention.

Article 6 – Engagements complémentaires

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 de communes de Sélestat et la Ville de Sélestat seront chargées de piloter l'opération conjointement, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elles s'assureront de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire.

Le service Habitat/aménagement de la Communauté de communes de Sélestat et le pôle Aménagement et cadre de vie de la Ville de Sélestat seront les interlocuteurs du prestataire retenu pour le suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

A cet effet, 3 instances seront mises en place :

- Le **comité de pilotage** est l'instance politique décisionnelle chargée d'apprécier l'avancement de l'opération et des résultats obtenus, de vérifier la pertinence de l'intervention et de valider les bilans annuels. Il se réunira en tant que de besoin et a minima une fois par an lors pour la présentation du bilan. Il permettra la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Outre la Communauté de communes de Sélestat et la Ville de Sélestat, il sera composé de l'ensemble des partenaires du programme (CeA, DDT, Banque des territoires, CAF, Action logement ...) et pourra être étendu à d'autres personnes, publiques ou privé, en fonction des partenariats établis.

- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle de l'OPAH RU. Il permettra de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération sur les volets opérationnel et financier. Il aura en charge de détailler la stratégie de communication mise en œuvre. Ce sera un lieu d'échange sur les dossiers nécessitant un avis ou un arbitrage. Il se réunira autant que de besoin (au moins 3 fois par an). Il réunira les services concernés de la Communauté de communes de Sélestat et de la Ville de Sélestat, l'opérateur chargé du suivi-animation et au besoin et en fonction des situations évoquées d'autres partenaires (conseiller France rénov, ...).

- Des **commissions de suivi spécifiques** seront/pourront être mises en place au besoin (Comité de Traitement de l'Habitat Indigne, commission foncière ...). Leurs compositions seront définies en fonction de leurs objectifs techniques.

Articulation avec l'Opération de revitalisation du territoire et Action cœur de ville 2 2023-2026.

L'OPAH-RU est adossée à la convention ORT de la Communauté de communes de Sélestat et de la Ville de Sélestat et au dispositif Action cœur de ville 2023-2026. Sa mise en œuvre alimente l'axe stratégique n°1 de l'ORT « Amélioration de l'habitat en centre-ville de Sélestat ». Le Directeur de projet ORT fera le lien entre les deux dispositifs et intégrera l'avancement de l'OPAH-RU dans le plan d'actions stratégique 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

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 le centre-ancien de Sélestat. Le montant prévisionnel du marché de suivi-animation est de **680 000 € HT** pour 5 ans.

7.2.1 Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera une équipe opérationnelle pluridisciplinaire chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH-RU.

Pour la bonne exécution du marché, les compétences suivantes seront nécessaires à l'équipe, à savoir :

- Une connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU
- Une connaissance et maîtrise 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
- Compétences techniques portant sur le bâti ancien, sa performance énergétique, son architecture, ses possibilités de réhabilitation (amélioration du confort, sortie d'insalubrité, préconisation de travaux, suivi de la mise en place des dossiers dans le cadre de procédures d'urgence)
- Compétences sur le plan financier (maîtrise de connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et de leurs conditions d'octroi)
- Compétence en matière fiscale (larges connaissances sur les dispositifs de défiscalisation, calcul de rentabilité...)
- Des connaissances sur les spécificités des copropriétés et de leur gestion
- Des capacités à traiter des situations complexes ; connaissance des aspects juridiques, sociaux, médiation avec les bailleurs et les locataires et les partenaires institutionnels
- 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).
- Compétences en matière de pilotage et de suivi de projet pour assurer les actions et la restitution des résultats du programme

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience, il est précisé que dans le territoire :

L'opérateur s'engage à conduire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément « Mon Accompagnateur Renov' » relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat ;

Les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat ou être mises en conformité avant le 1er juillet 2024 (via un avenant).

L'opérateur désigné aura à charge d'appuyer les collectivités maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. Il appuiera les services des collectivités en charge de l'Habitat/Urbanisme.

L'opérateur désigné pour la mission de suivi-animation aura à charge d'appuyer les collectivités, maîtres 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. L'opérateur en charge du suivi-animation aura en charge l'ensemble des actions ci-dessous détaillées

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 événements spécifiques, ayant trait à l'opération, tels que les salons (Salon de l'Habitat, ...), 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 dans le lieu dédié à l'information sur l'habitat.

L'accompagnement technique des programmes de travaux

- 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 diagnostics 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;
 - 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.

L'AMO des collectivités sur le général suivi du programme

- 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 ;

Le suivi renforcé des actions prioritaires

- 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 complètera 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 :
 - Conseil et assistance aux copropriétaires
 - Sensibilisation, information des copropriétaires (formation), aide à l'élaboration d'un projet de travaux
 - Articulation avec le POPAC pour mutualiser des sessions de formation sur le fonctionnement des copropriétés
 - Recherche et mobilisation des financements possibles
 - La mise en place, en coordination avec la maîtrise 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 maîtrise 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.
 - Mise en place de la procédure de demande d'autorisation préalable (permis de louer) (option à chiffrer)

Autres missions

- Mission de conseil aux collectivités sur la stratégie foncière et les opportunités de préemption ou de portage financier, rédaction de cahiers des charges en cas de vente de biens communaux

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 la CeA 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 autres partenaires financiers (CARSAT, Action Logement, FAP...) pour le traitement des dossiers,
- Le PDLHI, la CAF, l'ADIL, l'ARS et la DDETS 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,
- Le PETR Sélestat Alsace centrale.

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.

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

Les indicateurs prendront en compte

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

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 maîtrise 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 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 DVSHS ;
 - 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 « diagnostics multicritères » 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

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

- **Bilan annuel**

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

- **Bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication

Article 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 la charte. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

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 digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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 celle-ci ou 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.


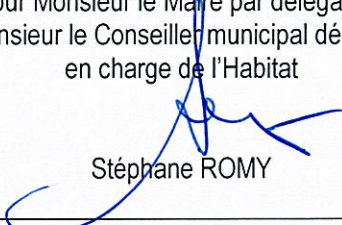
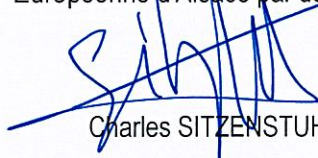


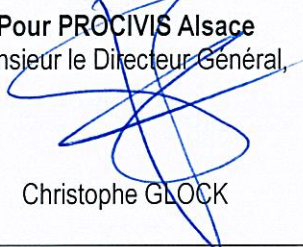
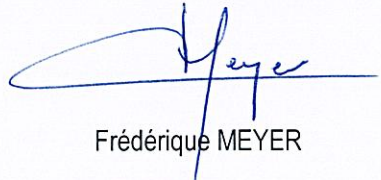

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah 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 au PCCRI 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.

<p>Pour la Communauté de communes de Sélestat, maître d'ouvrage de l'opération Monsieur le Président</p>  <p>Olivier SOHLER</p>	<p>Pour la Ville de Sélestat Pour Monsieur le Maire par délégation, Monsieur le Conseiller municipal délégué en charge de l'Habitat</p>  <p>Stéphane ROMY</p>
<p>Pour l'Etat et l'Anah, en application de la délégation de compétence Pour Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace par délégation,</p>  <p>Charles SITZENSTUHL</p>	<p>Pour la Collectivité européenne d'Alsace Pour Monsieur le Président par délégation, Monsieur le Conseiller d'Alsace,</p>  <p>Charles SITZENSTUHL</p>
<p>Pour Action Logement Services Monsieur le Directeur Régional Grand-Est</p>  <p>Philippe RHIM</p>	<p>Pour PROCIVIS Alsace Monsieur le Directeur Général,</p>  <p>Christophe GLOCK</p>
<p>Pour la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin Madame la Présidente</p>  <p>Frédérique MEYER</p>	<p>Pour la Caisse des Dépôts et consignations, Direction régionale Grand Est, Madame la Directrice territoriale Alsace hors Eurométropole</p>  <p>Isabelle HALB-SIENER</p>

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 5 années à compter du lancement de l'OPAH-Ru.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage, 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, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Le délégué local de l'ANAH dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans module Contrat de l'ANAH.

Annexes

- Annexe 1 Périètre de l'opération
- Annexe 2 Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)
- Annexe 3 Règlement d'attribution des aides financières pour les travaux de ravalement / restauration des façades / mise en valeur du patrimoine de la Ville de Sélestat (modifié le 24 juin 2021)
- Annexe 4 Projet maquette financière OPAH RU
- Annexe 5 Indicateurs de suivi de la convention

Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées – travaux – à titre indicatif à la date de signature de la convention

		ANAH		CeA		CCS		Ville de Sélestat	
		Coût travaux	Taux	Coût travaux	Taux	Coût travaux	Taux	Coût travaux	Taux
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds de lutte contre habitat indigne ou très dégradé	80 000 €	35 %	80 000 €* 15 % si classe C (Sub max = 12 000 €/logt) 10% si classe D (Sub max = 6 000 €/logt)		80 000 €	5% plafonné à 2 950€	80 000 €	15 % plafonné à 8 850 €
	Travaux de transformation d'usage	60 000 €	25 %	-		Forfait 500 €		Forfait 1 000 €	
	Travaux pour la sécurité, salubrité, amélioration logement dégradé ou suite procédure RSD ou contrôle décence	60 000 €	25 %	60 000 €* 15 % si classe C (Sub max = 8 000 €/logt) 10% si classe D (Sub max = 4 000 €/logt)		60 000 €	5 % plafonné à 2 650 €	60 000 €	15 % plafonné à 7 950 €
	Travaux de rénovation énergétique	60 000 €	25 %	60 000 €* 10% si classe D (Sub max = 4 000 €/logt)		60 000 €	5 % plafonné à 1 387€	60 000 €	15 % plafonné à 4 160 €
Propriétaires occupants	Travaux lourds de lutte contre habitat indigne ou très dégradé	50 000 €	50 %	50 000 € 16 % LHI (Sub max = 8 000 €) 7% TD (Sub max = 2 500 €)		50 000 €	5 %	50 000 €	10 %
	Travaux pour la sécurité, salubrité, procédure RSD suite contrôle décence	20 000 €	50 %			20 000 €	5 %	20 000 €	10 %
	Travaux de rénovation énergétique	35 000 €	50 % (POTM) 35 % (POM)	35 000 € 7% (Sub max = 2 000 €)		30 000 €	5 %	30 000 €	10 %

	Autonomie de la personne	20 000 € (6000€)	50 % (POTM) 35 % (POM)	12 000 € (POTM) 9000 € (POM)	35 % (POTM) (Sub max = 3 600 €) 15 % (POM) (Sub max = 1 350 €)	20 000 €	5 %	20 000 €	10 %
Copropriétés **	Ma PrimeRénov’Copro	25 000 € par lgt + bonus	25 % Max 3 750 € par lgt + bonus basse conso + bonus passoire thermique	Uniquement pour les copro fragiles 3 000 € par lgt dans la limite de 10% du montant HT plafonné à 50 000 € + primes		/	/	Forfait	750 € par dossier modestes ou très modestes dans la limite de 40 dossiers pour 5 ans
	Copro fragiles		Jusqu'à 3000 € par lgt selon conditions			/	/		
	Aide au ravalement de façades	Selon règlement d'attribution en vigueur			/	/	/	/	Selon règlement d'attribution en vigueur

* Abondement CeA si Logement classé E/F/G avant travaux et atteinte de 1^{er} étiquette énergétique C ou D

** Primes cumulables

Ces montants et coûts de financement sont donnés à titre indicatifs et sont susceptibles d'évoluer durant la mise en œuvre du programme de l'OPAH-RU.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et de la CeA au titre du Fonds Alsace Rénov sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace.

**CENTRE
HISTORIQUE**

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES FINANCIERES

POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT /

RESTAURATION DES FACADES /

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

MODIFIE LE 24 JUIN 2021

Article 1 : Objet et entrée en vigueur du présent règlement

- 1.1 Les présentes dispositions ont pour objet de fixer les conditions d'attribution des subventions de la Ville de Sélestat pour les opérations de ravalement/restauration des façades/mise en valeur du patrimoine.
- 1.2 **Dispositions transitoires**
Le dispositif de subventions arrêté par délibération du 27 septembre 2012 est maintenu pour tous travaux ayant fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire autorisé ou en cours d'instruction à la date du 31 octobre 2016.
Toutefois, les travaux objet de déclarations préalables ou de permis de construire autorisés ou en cours d'instruction, non démarrés, pourront être éligibles au présent règlement s'ils en remplissent les conditions.

Article 2 : Champs d'application du règlement

2.1 Immeubles éligibles

Sont éligibles tous les immeubles situés dans le centre-ville historique (cf : carte jointe en annexe du présent règlement).

Sont exclus de ce dispositif les immeubles déclarés insolides ou insalubres non remédiables et ce, afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque, ainsi que les immeubles dont un ou des logements sont indécents si le propriétaire n'y porte pas remède parallèlement aux travaux projetés.

2.2 Travaux éligibles

Peuvent faire l'objet d'une subvention les travaux s'inscrivant dans une **démarche de mise en valeur patrimoniale globale** (sauf dispositif spécifique notamment prévu pour les façades commerciales ou d'activité économique et les copropriétés) des façades, pignons des immeubles, c'est-à-dire intégrant notamment :

- les façades et tous les éléments de la façade tels que les boiseries, ferronneries,...
- tous les étages depuis le sol jusqu'à la gouttière et l'avant toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation ainsi que les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite ;
- les murs pignons ;
- les couvertures (sous certaines conditions) ;
- les éléments en limite de l'espace public tels que les murs de clôture, portails, ...

Dans le détail, les travaux éligibles sont les suivants (liste non exhaustive) :

- les échafaudages ;
- la réfection d'enduits ;
- le nettoyage, le rejointoiement et la restauration, le remplacement de matériaux de façades ;
- la peinture des façades, menuiseries, ...
- le remplacement, la restauration des menuiseries, boiseries, ferronneries, ...
- la réfection des faîtières, arêtières et rives au mortier,...
- la restauration des lucarnes ;
- les corniches ;
- la suppression de velux et leur remplacement par des lucarnes ;
- la pose de volets en bois à battants ;
- la réfection ou la dépose des éléments de zinguerie assurant l'évacuation des eaux de pluie ;
- la dépose des éléments techniques situés en façade tels que les câbles d'alimentation, les climatiseurs, les antennes, ...
- les travaux de couverture si utilisation de tuiles « secteurs protégés » ou ardoises naturelles (hors charpente) ;
- traitement des façades commerciales ou d'activité économique ;
- les diagnostics archéologiques du bâti...

- les honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- ne sont pas éligibles les frais liés à l'occupation du domaine public. En effet, les chantiers concernés par ce dispositif d'aides en sont exonérés.

2.3 Conditions de réalisation

L'attribution de la subvention sera subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par les services compétents : Architecte des Bâtiments de France et Ville de Sélestat.

Dans ce cadre, seront indiqués lors du dépôt des autorisations administratives, les divers procédés et techniques à utiliser pour les travaux.

Ceux-ci seront examinés au cas par cas par les services compétents.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment et doivent se conformer strictement aux prescriptions émises au titre de l'autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville.

2.4 Bénéficiaires

Peuvent bénéficier des subventions :

- les personnes physiques ou morales titulaires de l'autorisation d'exécuter les travaux ;
- les bailleurs sociaux uniquement dans l'hypothèse d'une opération d'acquisition/réhabilitation ;
- le représentant de la copropriété mandaté par les copropriétaires d'un immeuble.

Article 3 : Montant des subventions

3.1 Montant général de la subvention

- **Propriétaires bailleurs** : 30 % du coût TTC ou HT en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 30 000 € par immeuble.
- **Propriétaires occupants** : 50 % du coût TTC ou HT en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou FCTVA des travaux éligibles avec un plafond de travaux éligibles de 40 000 € par immeuble.
- **Copropriétés** :
 - Pour des travaux globaux de l'immeuble : 50 % du coût TTC ou HT en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA des travaux éligibles avec un plafond de travaux éligibles de 40 000 €.
 - Pour des travaux individuels : montant des subventions en fonction du statut du demandeur (propriétaire occupant ou propriétaire bailleur).
- **Façades commerciales ou d'activité économique** : 30 % du coût TTC ou HT en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 30 000 € par commerce ou type d'activité.
- **Maîtrise d'œuvre** : montant se rajoutant de façon déplafonnée au montant des aides portant sur les travaux éligibles : 50 % du coût de la maîtrise d'œuvre dans la limite de 8 % du coût des travaux.
 Cette disposition n'est pas applicable aux travaux dont le montant est inférieur au plafond de 30 000 € ou 40 000 €. Dans ce cas, le coût intégral de la maîtrise d'œuvre est subventionné à hauteur de 30 % ou 50 % dans la limite du plafond de 9 000 € ou 20 000 €. Il en va de même lorsque le coût des travaux est inférieur à 30 000 € ou 40 000 € et que ces montants sont dépassés en raison du coût de la maîtrise d'œuvre.

Le montant de l'ensemble des aides publiques est plafonné à 70 % du montant TTC ou HT des travaux

subventionnables selon le statut du demandeur (PO, PB,...).

- 3.2 Les subventions ne peuvent être octroyées que dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée à cet effet par délibération du conseil municipal.

Article 4 : Modalités d'instruction de la subvention

- 4.1 Toute demande de subvention doit être adressée à Monsieur le Maire de Sélestat.
- 4.2 Une visite de l'immeuble est effectuée par les services de la Ville afin d'établir une fiche diagnostic et de prescriptions.

Les services de la Ville de Sélestat, en lien avec l'architecte des bâtiments de France, étudient la demande et proposent à la commission d'attribution, composée d'élus, le dossier pour avis.

La fiche de prescription et l'avis de principe sur l'octroi de la subvention sont transmis au demandeur afin qu'il puisse consulter les entreprises, solliciter les devis et déposer la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le demandeur dépose le dossier de demande de subvention complet (formulaire de demande / devis / photos ...).

La commission d'attribution émet un avis sur le montant estimatif de la subvention, calculé sur la base des devis produits. Si un devis apparaît anormalement élevé eu égard aux travaux projetés ou à la maîtrise d'œuvre, la commission se réserve la possibilité de le rejeter.

La décision d'octroi de la subvention relève du Conseil Municipal après examen par la commission d'attribution.

La décision de subvention est notifiée au bénéficiaire par convention entre la Ville et le bénéficiaire.

Une visite de contrôle est organisée par les services de la Ville dès l'achèvement des travaux (des visites de contrôle pourront également être effectuées durant le déroulement du chantier).

La commission examine le dossier au vu des constatations réalisées lors de la visite.

La Ville procédera au versement de la subvention après réception :

- des copies des factures acquittées comportant les mentions obligatoires,
- de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT),
- d'un RIB établi au nom du bénéficiaire de la subvention,
- de photographies après travaux,
- attestation en cas de non assujettissement au régime de la TVA et attestation du statut du demandeur (propriétaire occupant, bailleur,...).

et

- après vérification de la conformité des travaux par les services de la Ville et par l'architecte des bâtiments de France dans le cas de récolement obligatoire qui donnera lieu à une visite sur place en vue d'établir un certificat d'achèvement des travaux.

Les factures devront être adressées au plus tard 18 mois après la date de décision d'octroi de la subvention. Le non respect des prescriptions mentionnées dans les autorisations administratives et relatives aux travaux fait obstacle au versement des subventions.

Le montant de la subvention est non révisable à la hausse même si la dépense réalisée dépasse le coût prévisionnel de l'opération. Si la dépense n'atteint pas le coût prévisionnel de l'opération (devis), la subvention est versée au prorata du montant des dépenses effectivement réalisées.

4.3 Caducité des subventions

Toute subvention est valable 24 mois à compter de la notification de la décision d'attribution. Les subventions ne seront pas versées si les pièces justificatives conformes, exigibles pour le paiement, n'ont pas été fournies avant la fin du délai de validité.

Toutefois, si le bénéficiaire de l'aide municipale, par lettre motivée adressée avant l'expiration du délai de validité de la production des factures, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté, une prorogation de délai pourra être accordée.

En cas d'absence de demande de prolongation du délai dans les 24 mois, il y a lieu de redéposer un nouveau dossier de demande de subvention.

Par ailleurs, si l'autorisation d'occuper le domaine public par l'emprise du chantier impose de décaler le chantier dans le temps, les échéances seront reportées d'autant.

Article 5 : Engagement des bénéficiaires

5.1 Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention ne peuvent débuter avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et l'accord de la commission patrimoniale validant la nature des travaux et le montant estimatif de la subvention. Le pétitionnaire en sera averti par courrier.

Le conseil municipal se réserve le droit de ne pas valider l'avis de la commission patrimoniale.

Dans ce cas, le service urbanisme en informera le pétitionnaire dans les plus brefs délais par lettre recommandée avec avis de réception.

Une bâche d'information à l'en-tête de la Ville de Sélestat sera remise gracieusement au bénéficiaire de la subvention. Ce panneau devra être visible depuis l'espace public pendant toute la durée du chantier.

Le demandeur autorise la Ville de Sélestat à utiliser les photos des façades avant et après travaux.

Article 6 Ce règlement pourra faire l'objet de modifications par délibération du conseil municipal.

Annexe 4 – Projet de maquette financière OPAH RU

Annexe 5 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de suivi de la convention

	Objectifs logements	Nombre de logements avec travaux réalisés	Dont objectifs aidés par ANAH	Nombre de logements aidés par ANAH
Propriétaires occupants	60		60	
Travaux Insalubrité	10		10	
Travaux lourds, dégradation importante	10		10	
Sécurité	10		10	
Autonomie	10		10	
Autonomie	10		10	
Habiter Mieux Sérénité	5		5	
Habiter Mieux Sérénité	5		5	
Propriétaires bailleurs	145		145	
Travaux lourds (insalubrité / péril / dégradation importante)	45		45	
Sécurité salubrité	30		30	
Dégradation moyenne / RSD / décence	45		45	
Habiter mieux	15		15	
Transformation d'usage	10		10	
Copropriétés	40		40	
MaPrimeRénov' Copro (travaux parties communes)	40		40	
Politique patrimoniale	150		0	
Rénovation des façades	150		0	

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi animation. Il est nécessaire que ces indicateurs puissent être articulés aux indicateurs globaux sur le parc privé et sur le logement en général.

Suivi transversal aux volets thématiques :

- Pilotage partenarial :
 - Nombre de comités techniques, de comités de pilotage
 - Nombre de réunions techniques avec les services de la CCS et de la Ville de Sélestat
- Animation territoriale :
 - Nombre de participation à des événements du territoire (forums, permanences communes,
 - 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, boîitage...);
 - Parts des objectifs réalisés, objectif par objectif.

- Travaux engendrés par l'opération :
 - 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 ;
 - Nombre de bénéficiaires des aides financières par statut d'occupation
 - Etiquettes énergétiques de départ et d'arrivée, gain énergétique moyen estimé ;
 - Nombre de primes mobilisées ;
 - Gains énergétiques générés par l'opération et nombre de logements concernés
 - Détail des aides financières mobilisées par financeurs et par volet d'intervention

- 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.

Suivi par volets :

1. 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.

2. Volet foncier et immobilier

- 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.
- 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.

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

- Nombre de signalements de situations examinées notamment dans le cadre du PDLHI et son partenariat 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
- Facteurs nécessitant l'engagement d'une étude préalable au montage d'une ORI

4. Volet copropriétés

- Nombre de réunions publiques d'information tenues
- Nombre de copropriétés inscrites au registre par suite d'une action de communication
- Nombre de DMC « diagnostics multicritères » et d'ateliers d'informations tenues auprès des copropriétés
- Nombre d'accès traités
- Nombre de rénovation énergétique de copropriétés réalisées
- Nombre de diagnostics multicritères
- 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

5. Volet énergie et précarité énergétique
 - 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

6. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
 - Nombre de logements traités par type de propriétaires et travaux
 - Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
 - Types d'aménagement

7. Volet social
 - Nombre de signalements de situations examinées dans le cadre du PDLHI et son partenariat 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 Loc'Avantage et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées

8. Volet patrimonial et environnemental
 - Nombre de dossiers engagés au titre du dispositif SVHP
 - Nombre de façades rénovées
 - Montant des subventions
 - Montant des travaux

9. Volet économique et développement territorial
 - Implantation des locaux commerciaux, analyse des retombées économiques.

