

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –
Renouvellement Urbain (OPAH-RU)
des centres-villes de BOUXWILLER et INGWILLER

Période et n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

PRO

La présente convention est établie entre :

La Communauté de Communes Hanau La Petite Pierre, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Patrick MICHEL, désigné ci-après « CCHLPP », agissant en qualité de Président,

La Ville de Bouxwiller, désignée ci-après « la Ville » et représentée par Monsieur Franck LEZAIRE agissant en qualité de 1^{er} adjoint au Maire,

La Ville de Ingwiller, désignée ci-après « la Ville » et représentée par Monsieur Hans DOEPPEN, agissant en qualité de Maire,

ET

L'État, représenté en application de la délégation de compétence par M. Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace et délégués 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 »,

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par Mme Fatima JENN, agissant en qualité de Vice-Présidente en charge des solidarités, de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté de la Collectivité européenne d'Alsace, dûment habilité par délibération n°CP- de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu la circulaire C 2022/01 du 14 février 2022 relative aux orientations pour la programmation 2022 des actions et des crédits de l'ANAH,

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

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

Vu le Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin adopté par délibération n°CD/2018/008 du Conseil Départemental du 28 mars 2018,

Vu la délibération n° CD-2023-5-4-4 de l'Assemblée plénière de la Collectivité européenne d'Alsace du 18 décembre 2023, relative notamment à l'approbation de la convention de délégation de l'aide à la pierre et l'approbation de la convention avec l'ANAH pour la gestion des aides à l'habitat privé,

Vu la délibération n°CD-2024-X-X-X de l'Assemblée plénière de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 mars 2024, relative à la l'approbation de la nouvelle politique alsacienne de l'habitat,

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

Vu la convention de Pacte territorial – France Rénov' (PIG) 2025-2029 approuvé par délibération du comité syndical du pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Saverne Plaine et Plateau du 03 décembre 2024;

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 30 novembre 2023 ;

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 25 novembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu les délibérations de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes de Hanau La Petite Pierre, en date du 21 septembre 2023 et du 26 septembre 2024, autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Bouxwiller, en date du 14 septembre 2023 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune d'Ingwiller, en date du 25 septembre 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 X/X/2024

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

Vu l'avis du délégué régional de l'ANAH en date du

Il a été exposé ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE⁶

Contexte territorial et problématiques du territoire⁶

CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION⁹

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux⁹

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPÉRATION¹⁰

Article 2 – Enjeux¹⁰

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION¹¹

Article 3 – Volets d'actions¹¹

3.1. Volet urbain¹¹

3.2. Volet foncier¹³

3.3. Volet immobilier¹⁴

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé¹⁶

3.5. Volet copropriété¹⁸

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique¹⁹

- 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 pourrot également être vecteur de contacts notamment de propriétaires occupants ;¹⁹

- Délivrer un conseil préalable en performance énergétique afin de permettre aux demandeurs de prévoir des travaux adaptés et conformes aux exigences de la réglementation ;¹⁹

- 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 ;²⁰

- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire, en lien avec le conseiller France Rénov.²⁰

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat²¹

3.8. Volet social²²

3.9. Volet patrimonial et environnemental²³

3.10. Volet économique et développement territorial²⁴

3.11. Autres volets spécifiques²⁵

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation²⁶

4.1. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH²⁶

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements bénéficiaires des aides propres mises en place par la commune de Bouxwiller²⁶

4.3. Objectifs quantitatifs portant sur les logements bénéficiaires des aides propres mises en place par la commune d'Ingwiller²⁶

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES²⁸

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération²⁸

5.1. Financements de l'ANAH²⁸

5.1.1 Règles d'application²⁸

5.2. Financements de la Collectivité européenne d'Alsace²⁹

- 5.3 Financements de la Communauté de Communes de Hanau La Petite Pierre31
 - a. Financements de la commune de BouxwillerErreur ! Signet non défini.
 - b. Financements de la commune d'Ingwiller33
 - c. Financements de la Caisse des dépôts et consignations35

CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION35

Article 7 – Conduite de l'opération35

- 7.1. Pilotage de l'opération35
 - 7.1.1 Mission du maître d'ouvrage35
 - 7.1.2 Instances de pilotage35
- d. Suivi-animation de l'opération36
 - i. Équipe de suivi-animation37
 - ii. Contenu des missions de suivi-animation37
- e. Modalités de coordination opérationnelle43
- f. Évaluation et suivi des actions engagées43
 - i. Indicateurs de suivi des actions engagées43
 - ii. Bilans et évaluation finale43

CHAPITRE VI : COMMUNICATION44

Article 8 – Communication44

CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION45

Article 9 – Durée de la convention45

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention45

Article 11 – Transmission de la convention45

ANNEXES47

Annexe 1 – Périmètres de l'opération47

Annexe 2 – Objectifs prévisionnels (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)49

Annexe 3 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention51

Annexe 4 – Récapitulatif des aides du bloc local53

Annexe 5 – Echéanciers prévisionnels d'engagement55

PRÉAMBULE

Contexte territorial et problématiques du territoire

Contexte

Située au Nord-Ouest du Bas-Rhin, dans la Région du Grand Est, la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre (CCHLPP) regroupe 38 communes et 4 communes associées.

Bouxwiller et Ingwiller sont deux des trois polarités du territoire, regroupant respectivement 3 757 et 4 048 habitants. À ce titre, elles ont été retenues au programme national « Petites Villes de Demain ».

Évolution démographique

Après une croissance démographique qui a débuté dans les années 1990 pour s'achever vers 2014, la population des deux communes diminue progressivement ces dernières années. Elle évolue de -7,4% à Bouxwiller et de -2,4% à Ingwiller, ce qui représente respectivement une perte moyenne de 60 et 20 habitants par an entre 2014 et 2019. Cette baisse démographique s'explique par un solde apparent des entrées et des sorties et un solde naturel tous deux négatifs.

À l'érosion démographique s'ajoute le vieillissement de la population, notamment à Bouxwiller : entre 2014 et 2019 le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus augmente, tandis que le nombre des moins de 20 ans diminue. L'offre de logements devra donc s'adapter à ce phénomène.

État des lieux du parc de logements

○ Caractéristiques du parc de logements

Les parcs de logements de Bouxwiller et d'Ingwiller se composent respectivement de 1 851 et 1 895 logements en 2019. Ce sont majoritairement des logements individuels, les appartements représentant en effet 33% des logements bouxwillerois et 37% des logements ingwillerois.

Dans les périmètres des centres-villes, le nombre de logements du parc privé occupés par un locataire est quasi comparable à celui des logements occupés par leur propriétaire (Fichiers Fonciers, 2021) :

- 236 logements locatifs et 264 occupés par leur propriétaire à Bouxwiller
- 228 logements locatifs et 232 occupés par leur propriétaire à Ingwiller

Le parc public est peu représenté dans les deux périmètres, bien que les deux communes concentrent à elles deux 61% des logements sociaux de la communauté de communes (INSEE, 2019).

Les grandes typologies de logements sont majoritaires voire surreprésentées dans les deux communes (respectivement 77% et 67% des résidences principales à Bouxwiller et Ingwiller). Nombreux de ces logements sont sous-occupés : 37% et 39% des logements familiaux sont habités par un ménage de 2 personnes quand seuls 26% et 22% de ces logements le sont par des ménages de 4 personnes ou plus.

○ Des prix de l'immobilier de la revente plus faibles que dans le reste du département

Le marché immobilier de la revente sur le territoire de la Communauté de Communes de Hanau La Petite Pierre apparaît comme plus abordable que dans d'autres territoires bas-rhinois avec des prix au m² des biens en vente variant entre 970 € et 1 840 €, pour un prix médian de 1 430 € quand le prix médian départemental est de 1 840 €. À Bouxwiller, le prix médian est comparable à celui de la CCHLPP (1 430 €/m²) mais l'amplitude des prix est plus faible (1 150 à 1 740 €/m²). À Ingwiller, le prix médian est supérieur (1 610 €/m²) mais le prix maximal est comparable.

Ces prix sont donc une opportunité pour ces territoires.

Le constat est identique pour le marché de la location : les prix de la Communauté de communes (prix moyen de 8,4€/m²) et de Bouxwiller (prix moyen de 8,6 €/m²) sont inférieurs aux prix départementaux (prix moyen de 9,3 €/m²). À l'inverse, à Ingwiller, les prix moyens sont supérieurs aux prix de la CCHLPP et comparable à ceux du département (prix moyen de 9,1 €/m²).

Problématiques du parc de logements existant

À l'issue du diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs fragilités ont été identifiées : présence d'habitat dégradé, situations de mal-logement, vacance structurelle, mauvaise performance énergétique des logements anciens, ou encore inadaptation des logements à la demande actuelle des ménages.

○ Un parc privé ancien potentiellement énergivore

La majorité des logements privés du centre-ville de Bouxwiller (86%) et du centre-ville d'Ingwiller (60%) a été construit avant 1974. Ces logements construits avant toute réglementation thermique peuvent être énergivores s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique.

La mauvaise qualité énergétique des logements est à mettre en relation avec le faible niveau de vie des occupants. En effet, près des 2/3 de la population locale appartient à une frange sociale précaire (retraités, ouvriers ou sans personne sans activité professionnelle) témoignant de nombreuses situations de précarité énergétique.

○ Un parc privé relativement inconfortable

3,5% des résidences principales bouxwilleroises et 5,3% des résidences principales ingwilleroises auraient un confort sanitaire insuffisant. La situation semble plus préoccupante à Ingwiller, la part étant plus élevée qu'à l'échelle intercommunale (3,5%) et départementale (3,6%). (Source : Insee)

15,8% et 12,7% des résidences principales de Bouxwiller et Ingwiller n'auraient ni chauffage central ni chauffage tout électrique, quand cette proportion s'élève à 20,3% dans la CCHLPP. Ces chiffres moins importants s'expliquent par le fait que le gaz est l'énergie la plus utilisée pour le chauffage dans les deux communes contrairement à la situation intercommunale.

○ Une part du parc privé vacant importante et en augmentation

En 2021, selon les fichiers fonciers, 146 logements et 79 logements sont vacants respectivement dans les périmètres de centre-ville de Bouxwiller et Ingwiller, soit 22% et 14% du parc, alors qu'on estime qu'un taux de vacance raisonnable doit être compris entre 6% et 7%.

À cela s'ajoute, à l'échelle communale, un taux de vacance en augmentation depuis 2008. Ces chiffres témoignent donc d'une situation préoccupante.

Démarches engagées et en cours

En 2019, les élus de la CCHLPP adoptent un projet de territoire 2019-2026, en cours de révision, qui a fixé des objectifs ambitieux en termes d'habitat pour répondre aux enjeux de la CCHLPP, dont celui de la mise en place d'une nouvelle politique d'aide à l'habitat, en complémentarité avec la politique départementale, autour de plusieurs objectifs :

- La réhabilitation du bâti ancien,
- La préservation des caractéristiques des patrimoines bâtis lors des rénovations, tout en respectant le projet de vie des habitants (confort, économie d'énergie et attachement culturel),
- La lutte contre la précarité énergétique,

- L'adaptation de logements aux séniors et aux personnes handicapées.

En parallèle, les élus ont défini, en co-construction avec les partenaires institutionnels, une stratégie de renforcement des fonctions de centralités, en pointant pour Bouxwiller et Ingwiller (communes inscrites dans le dispositif Petites Villes de Demain), un besoin de réhabilitation et de restructuration du bâti, dans l'objectif de tendre vers une offre attractive de l'habitat des centres-villes.

Dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain, divers champs nécessaires à un projet global de revitalisation seront traités, dont un axe habitat, avec des actions d'intervention à destination du parc public et privé. Face au constat du vieillissement et de l'inadaptation du parc privé, le sujet de sa rénovation est un véritable enjeu pour les territoires (accompagner la rénovation énergétique, adapter et diversifier les logements, lutter contre l'habitat indigne et dégradé et renforcer l'attractivité résidentielle).

Une OPAH-RU pour accompagner le territoire intercommunal dans sa revitalisation.

L'OPAH-RU permettra de développer la dynamique d'amélioration de l'habitat commencée dans le cadre des Programmes d'Intérêt Général portés par la Communauté européenne d'Alsace en prenant en compte le besoin de cibler également les logements locatifs.

Ainsi, l'OPAH-RU répondra aux enjeux suivants :

- Poursuivre la rénovation énergétique des logements ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Adapter et diversifier l'offre existante pour l'adapter aux besoins de la population intercommunale ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle des centralités.

À L'ISSU DE CE CONSTAT IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

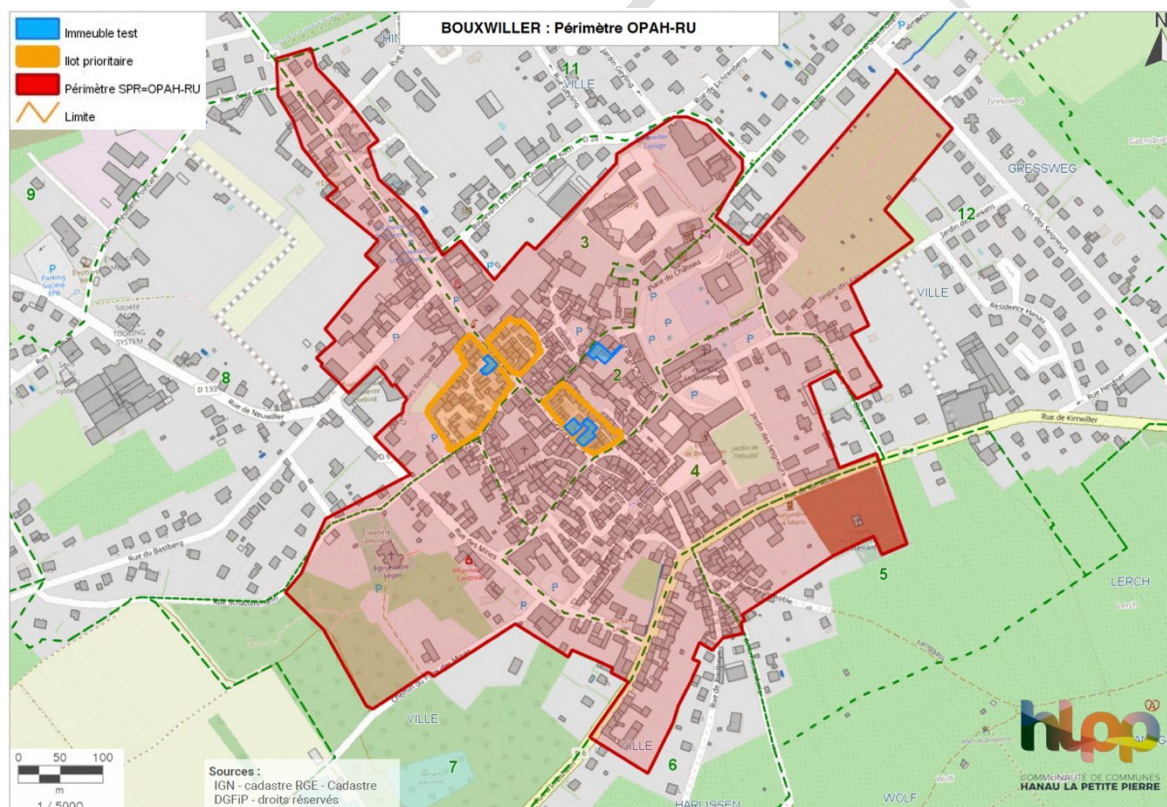
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes de Hanau La Petite Pierre, la commune de Bouxwiller, la commune d'Ingwiller, la Collectivité européenne d'Alsace, l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat, décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain dans les centres-villes de Bouxwiller et Ingwiller dénommée ci-après « **OPAH-RU des centres-villes de Bouxwiller et Ingwiller** » pour une durée de 5 ans sur la période 2025-2029.

Périmètre et champs d'intervention

La présente OPAH-RU est multisite et sa convention s'applique aux périmètres tels que repérés sur les cartographies ci-après.



Le périmètre bouxwillerois concentre 657 logements privés dont :

- 264 logements occupés par un propriétaire occupant
- 236 logements locatifs
- 146 logements vacants

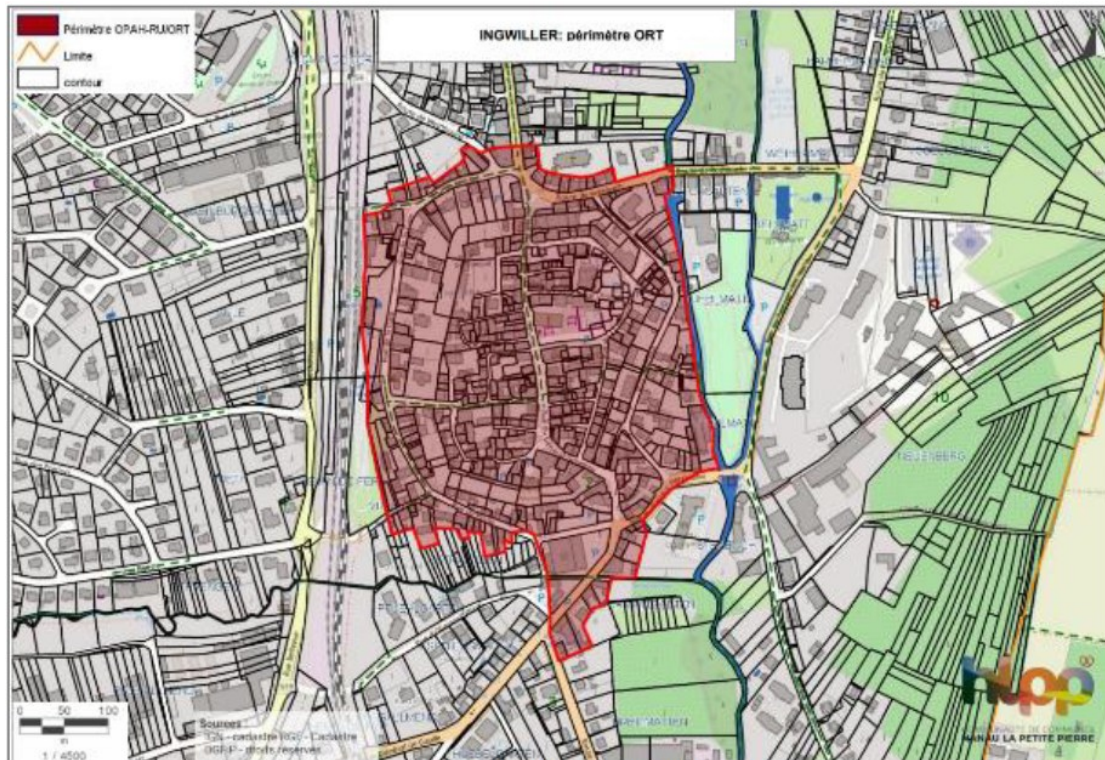


Figure 36: Périmètre ORT d'Ingwiller, HLPP 2023

Au sein de ce périmètre, un secteur spécifique a été identifié comprenant les rues suivantes :

- Rue de la Madeleine
- Rue de l'Église
- Rue du Général Lévy
- Rue Reeb
- Rue Liewer
- Rue du 11 Novembre
- Ainsi que les immeubles sis au 2 Place du Marché et 12 Route de Rothbach.

Le périmètre ingwillerois concentre 552 logements privés dont :

- 232 logements occupés par un propriétaire occupant
- 228 logements locatifs
- 79 logements vacants

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPÉRATION

Article 2 – Enjeux

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) définit le cadre d'intervention global dans lequel les actions de réhabilitation et de rénovation seront conduites.

L'enjeu de la présente opération est de construire la stratégie d'intervention de la CCHLPP et des Communes de Bouxwiller et d'Ingwiller en direction du parc privé afin de l'améliorer.

Ainsi, l'OPAH-RU vise à promouvoir :

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle des centralités.
- La lutte contre l'insalubrité, l'habitat indigne ou très dégradé,
- La reconquête du parc vacant,

- La diversification de l'offre existante en favorisant la production de logements de petites typologies et en encourageant la production de logements locatifs à loyer modéré
- La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance thermique des logements,
- L'autonomie des personnes âgées ou handicapées dans leur logement.

D'une manière générale, l'OPAH-RU vise à favoriser la rénovation du parc privé ancien existant, en réduisant la vacance et en développant une offre de logements de qualité afin d'être plus concurrentielle par rapport à la construction neuve.

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Article 3 – Volets d'actions

3.1. Volet urbain

- **Les opérations de revitalisation urbaine**

Afin de créer une dynamique commune de reconquête du patrimoine local et favoriser un traitement global des centres anciens, la CCHLPP et les communes de Bouxwiller et d'Ingwiller poursuivent de manière coordonnée leur politique de requalification urbaine et d'amélioration des espaces publics. L'intervention combinée sur le parc privé, dont l'OPAH-RU constitue le dispositif opérationnel, contribue à la requalification urbaine des cœurs de ville.

Cette intervention coordonnée s'inscrit dans le dispositif « Petites Villes de Demain ». La convention de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) des centres-villes de Bouxwiller et d'Ingwiller intègre des réflexions pour revitaliser les territoires et la présente convention d'OPAH-RU. Cette convention détaille les différentes actions, leurs objectifs et les coûts et calendriers prévisionnels

BOUXWILLER

Cette revitalisation s'articule autour des actions suivantes :

- l'animation du label Petite Cité de Caractère et la mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable (créé en 2023) et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP, arrêté en 2024) et d'une modification du PLUi en 2025) et qui traduisent réglementairement des projets urbains et des outils fonciers en vue de la création d'espaces publics et de cheminement ;
- la requalification de la friche Staat et l'aménagement de la ruelle du moulin,
- la requalification de la grange rue des bergers et du parking des remparts,
- le réaménagement de la Place du Château,
- la restructuration de l'îlot centre culturel – théâtre,
- la restauration de bâtiments communaux patrimoniaux,
- des Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), pour céder des bâtiments communaux à des porteurs de projets (économiques, commerciaux, habitat, services,...) sélectionnés selon l'intérêt pour le centre-ville ;
- le développement des espaces verts (trame verte, bleue et brune),
- le développement des liaisons douces, des sentiers et des pistes cyclables,
- la création d'un accueil de loisirs périscolaires et extrascolaire.

INGWILLER

Cette revitalisation s'articule autour des actions suivantes :

- la transformation des coupures urbaines en coutures urbaines,
- le développement des cheminements, signalétiques et des politiques de stationnement,
- la requalification du plateau sportif,
- la rénovation énergétique des bâtiments publics communaux,

- des Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), pour céder des bâtiments communaux à des porteurs de projets (économiques, commerciaux, habitat, services,...) sélectionnés selon l'intérêt pour le centre-ville ;
- la requalification du tiers-lieu de la gare,
- la végétalisation de la cour d'école,
- le lancement d'une étude de faisabilité de la création d'un centre d'éco-rénovation,
- la création d'un lieu d'accueil de la ressourcerie et épicerie solidaire,
- le développement des liaisons douces, des sentiers et des pistes cyclables,
- la mise en œuvre d'actions de désimperméabilisation, de revégétalisation et de création d'aménité paysagère.

o **Les actions à destination des commerces et des espaces de convivialité**

La revitalisation des centres-villes de Bouxwiller et d'Ingwiller doit également passer par le soutien et le développement de l'offre commerciale et des espaces publics lieux de convivialité et s'inscrivant en complémentarité dans leurs aires de chalandise intercommunales.

BOUXWILLER

L'objectif est de préserver le parcours marchand et de réduire l'impact de la vacance commerciale dans un centre-bourg souffrant d'une image ternie par :

- La vacance commerciale qui se développe au sein des linéaires stratégiques ;
- La vacance et la dégradation intérieure et extérieure croissante des logements.

Trois axes d'intervention spécifiques au renouvellement commercial sont déclinés en fiches-actions dans la convention d'ORT et développés notamment par les dispositifs consécutifs au classement en Site Patrimonial Remarquable et Petite Ville de Caractère :

- Concentrer et densifier le cœur commerçant, notamment en préservant un linéaire commercial stratégique resserré et orienté notamment vers l'art, la culture, le patrimoine, et les lieux de convivialité, en continuité avec les implantations récentes (librairie, ébénisterie d'art, salon de thé et d'antiquités, ...);
- Réduire l'impact de la vacance commerciale hors du parcours marchand, notamment en accompagnant la reconversion des rez-de-chaussée excentrés afin de limiter l'impact des vitrines vides sur l'image du centre-bourg ;
- Orienter les flux d'usagers vers le centre-ville notamment :
 - o En valorisant et développant les liaisons douces entre les équipements structurants et espaces publics, et les parkings périphériques ;
 - o Par la mise en place d'une signalétique et une identification de lieux de convivialité.

INGWILLER

L'objectif est de permettre de conforter et d'accompagner dans leurs mutations les commerces et services d'un centre-ville dynamique mais fragile :

- Consolider les commerces et services de proximité par l'afflux de nouveau habitants dans le centre-ville ;
- Renforcer sa dimension affective et apporter de l'innovation.

Trois axes d'intervention complémentaires à l'OPAH-RU sont déclinés en fiches-actions dans la convention d'ORT :

- Accompagner les commerçants sur les enjeux du digital ;
- Engager le centre-ville vers de nouveaux concepts marchands et de services ;
- Favoriser les synergies périphérie / centre-ville.

3.2. Volet foncier

○ Éléments de contexte

Une démarche de terrain, réalisée au cours de l'étude pré-opérationnelle, a permis de cibler des ensembles bâtis pour chacun des centres-villes, et pour lesquels une intervention publique pourrait s'avérer prioritaire.

Un périmètre spécifique a été identifié à Ingwiller comprenant les rues de la Madeleine, de l'Église, du Général Lévy, Reeb, Liewer, du 11 Novembre ainsi que les immeubles sis au 2 Place du Marché et au 12 Route de Rothbach.

L'action publique devra inciter au passage à l'acte pour les propriétaires de ces ensembles bâtis avant tout recours à des procédures coercitives. Elle doit ainsi permettre :

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

Il est envisagé que cette action foncière passe par :

○ L'accompagnement des propriétaires dans des réhabilitations de qualité

En complément des aides de l'ANAH portant sur des travaux lourds de réhabilitation des logements ou sur des travaux d'amélioration énergétique, les deux communes soutiennent les propriétaires pour créer des logements de qualité et les rendre attractifs pour les ménages souhaitant s'installer dans le territoire.

Ce soutien passe par la mise en place de trois actions :

- Une aide à la démolition de verrière urbaine (appentis, annexe) pour agrandir une cour commune, créer un jardin ou encore aérer un cœur d'îlot,
- Une aide à la création d'espaces communs ou partagés dans les immeubles collectifs, tels que des garages à vélo ou à poussettes, des locaux poubelles, des espaces partagés,
- Une aide à la création de nouveaux accès aux logements : pour des logements créés à la suite de division d'une maison individuelle, pour la restructuration d'un immeuble ou pour des logements situés à l'étage d'une cellule commerciale sans accès indépendant.

○ Un renforcement du suivi-animation à destination des adresses repérées dans l'étude pré-opérationnelle

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

Cette animation renforcée sera menée en articulation avec les services techniques concernés, mobilisés autant que de besoin.

○ Une veille foncière

Afin d'appuyer la stratégie de renouvellement urbain des deux centres-villes, un contrôle fin des transactions concernant les biens les plus dégradés ou présentant un intérêt urbain majeur sera réalisé. Afin d'optimiser ce suivi complexe, les communes pourront exercer leur droit de préemption (DPU) renforcé sur le périmètre de l'OPAH-RU en lien étroit avec l'équipe opérationnelle. L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), , permettra d'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. Par ailleurs, la CCHLPP pourra contacter les futurs acquéreurs pour les informer des actions mises en place dans le territoire (OPAH-RU et éventuellement Permis de Louer).

○ **Un soutien aux acquisitions-améliorations**

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.

○ **La mise en place d'actions pour résorber durablement des immeubles ou des îlots très dégradés**

- Si le bâti présente un réel potentiel de mutation immobilière, la mise en place d'opérations de recyclage ou de restructuration immobilière, telles que les ORI ou les opérations d'acquisitions-améliorations par les organismes de logements sociaux, pourront être étudiées et engagées.
- Si le bâti présente une problématique foncière, une opération d'aménagement sera nécessaire pour créer de nouveaux logements en centre-ville.

L'opérateur de suivi animation de l'OPAH-RU, avec les services de l'État, accompagnera les communes dans la mise en œuvre de procédure d'insalubrité ou de mise en sécurité. Cet accompagnement prendra la forme de missions complémentaires (tranches optionnelles avec bordereau de prix unitaire, affermi au cas par cas par ordre de service et facturation indépendante au marché principal de suivi-animation).

○ **Objectifs chiffrés**

Sur le territoire de Bouxwiller, des subventions spécifiques sont versées par la Commune, selon les interventions suivantes :

- 3 démolitions de verrue urbaine
- 2 créations d'espaces communs ou partagés dans les immeubles collectifs
- 3 créations de nouveaux accès aux logements

De plus, la commune de Bouxwiller, dans le cadre de la mise en œuvre du SPR, prévoit des réorganisations foncières et des regroupements parcellaires de propriétés communales bâties, non-bâties ou à démolir et/ou à acquérir (procédures d'insalubrité et de mise en sécurité, biens sans maitres). L'objectif est de proposer à la vente (gré à gré ou sous forme de concours) des biens immobiliers présentant des aménités attractives pour des catégories sociales supérieures (immeuble de résidence principale + petit jardin + stationnement véhicule).

Sur le territoire de Ingwiller, des subventions spécifiques sont versées par la Commune, selon les interventions suivantes :

- 3 démolitions de verrue urbaine
- 2 créations d'espaces communs ou partagés dans les immeubles collectifs situés dans le secteur spécifique
- 3 créations de nouveaux accès aux logements

3.3. Volet immobilier

○ **Éléments de contexte**

Le taux de vacance est respectivement de 22% et 14% dans les périmètres des centres-villes de Bouxwiller et Ingwiller, ce qui justifie une action sur ce volet.

La vacance de longue durée, dite vacance structurelle, laisse supposer un état de dégradation du bâti pouvant rendre le logement éligible aux aides de droit commun. Au 1^{er} janvier 2020, 59% des logements recensés (DGFIP) à Bouxwiller et 38% des logements recensés à Ingwiller seraient inoccupés depuis plus de 2 ans, représentant un volume d'environ 150 logements vacants potentiellement dégradés à Bouxwiller et environ 70 à Ingwiller.

La vacance structurelle est perceptible dans le territoire. Le travail de terrain a en effet permis de pré-identifier près de 70 adresses à Bouxwiller et près de 55 adresses à Ingwiller présentant une situation de vacance avérée ou suspectée.

La réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants représentent donc un enjeu de l'OPAH-RU pour les deux territoires.

Par ailleurs, les deux communes ont recours au dispositif « AMI Logement Vacant » pour agir sur la reconquête du patrimoine vacant. L'objectif est d'investir le petit patrimoine bâti en accompagnant les porteurs des projets, qu'ils soient investisseurs ou propriétaires accédants, dans les démarches administratives (acquisition, dossiers d'instruction, etc.) et de conception (plan, conseils par les SYCOPARCS, etc.). Le SYCOPARC et l'UDAP 67 se sont engagés pour réaliser ces missions.

○ **Mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants**

Les communes de Bouxwiller et d'Ingwiller, voire à moyen terme la CCHLPP dans le cadre d'un Plan Local de l'Habitat, envisagent d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Cette taxe est due par les propriétaires qui possèdent un logement vacant à usage d'habitation depuis plus de deux ans consécutifs au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En 2021, la Direction Générale des Finances Publiques comptabilise 175 logements vacants qui pourraient être assujettis à la taxe d'habitation sur les logements vacants dans les deux communes. Cela correspond à 84% des logements vacants recensés dans les données LOVAC 2021.

Cependant, certains logements peuvent cependant être exonérés de la taxe d'habitation sur les logements vacants :

- logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur),
- logement occupé plus de 90 jours de suite au cours d'une année,
- logement nécessitant des travaux importants pour être habitable, le montant des travaux dépassant 25% de la valeur du logement,
- résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

○ **Appui au changement d'usage des locaux inadaptés**

L'étude pré-opérationnelle à une OPAH-RU a mis en évidence, dans son volet portant sur l'offre commerciale du territoire, la présence de cellules commerciales vacantes avec des possibilités de réemplois faibles en raison de leur visibilité limitée, leur état ou leur dimension. Ces cellules se situent notamment à l'écart du parcours marchand à valoriser et à développer.

La reconversion de ces cellules pour de l'habitat peut donc être une action pour réduire l'impact de la vacance commerciale dans les périmètres ainsi que 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 deux centres-villes et à renforcer leur attractivité résidentielle, notamment auprès des jeunes ménages.

○ **Objectifs chiffrés**

Pour les deux périmètres, le dispositif vise la réhabilitation de :

- 10 logements vacants très dégradés de propriétaires accédants, aidés pour une réhabilitation d'un logement occupé à titre de résidence principale
- 25 logements vacants aidés au titre d'une réhabilitation pour une mise en location par des propriétaires bailleurs
- 5 transformations d'usage.

En complément à Bouxwiller, des subventions spécifiques sont versées par la Commune :

- 25 propriétaires aidés par la commune pour l'acquisition et la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 5 ans pour une occupation à titre de résidence principale
- 20 familles aidées par la commune pour l'acquisition et la réhabilitation de leur résidence principale

En complément à Ingwiller, des subventions spécifiques sont versées par la Commune :

- 15 propriétaires aidés par la commune pour l'acquisition et la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 3 ans pour une occupation à titre de résidence principale, dont 5 pour des logements situés dans le secteur spécifique
- 6 familles aidées par la commune pour l'acquisition et la réhabilitation de leur résidence principale située dans le secteur spécifique

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

○ Éléments de contexte

La présence d'un Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Indigne et Non Décent (DDELIND) dans le département a permis d'assurer le suivi de 5 logements à Bouxwiller et 13 logements à Ingwiller ayant fait l'objet d'un signalement entre 2017 et juin 2022 (dispositif qui est arrivé à échéance au 31/12/2024).

Le potentiel d'habitat indigne ou très dégradé semble cependant encore important dans les deux périmètres. 5% et 4% des logements du parc privé situés respectivement dans le périmètre OPAH-RU de Bouxwiller et de Ingwiller appartiennent aux catégories cadastrales 7 ou 8, ce qui témoigne de ce potentiel.

Par ailleurs, selon le fichier du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), près de 80 logements à Bouxwiller et 100 à Ingwiller appartiendraient au PPPI. Cela représente respectivement 5,45% et 6,25% des parcs communaux. L'habitat indigne concernerait en majorité les locataires (64,6% à Bouxwiller et 62,5% à Ingwiller).

Le repérage de terrain a aussi permis de pré-identifier environ 49 adresses à Bouxwiller et 26 adresses à Ingwiller correspondant à des immeubles dont l'état est supposé dégradé. Ces situations regroupent des immeubles occupés et des immeubles où au moins un logement vacant a été identifié (environ 61% des situations à Bouxwiller et 52% à Ingwiller).

Aussi, la lutte contre l'habitat indigne doit-elle devenir un enjeu de cette OPAH-RU pour pouvoir résorber un maximum de situations.

○ La mise en place d'un partenariat renforcé sur le volet Lutte contre l'Habitat Indigne

L'OPAH-RU sera le cadre d'action en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé sur les centres-villes de Bouxwiller et d'Ingwiller. Elle s'appuiera sur le Pôle Départemental de Lutte contre l' Habitat Indigne (PDLHI) qui assure, sous maîtrise d'ouvrage des services de l'État, la lutte contre le logement insalubre et non-décent en coordonnant l'intervention des différents partenaires. Le PDLHI remplace le DDELIND depuis le 1er janvier 2024.

Le repérage des situations de mal-logement étant complexe, un partenariat renforcé devra être développé pour détecter et suivre au mieux les situations fondées sur :

- une coordination interservices pour la mutualisation et la centralisation des informations et actions des services municipaux et notamment des CCAS (suivi social, suivi des difficultés ou impayés pour le paiement des factures d'énergie, etc.),
- une sensibilisation de l'ensemble des travailleurs sociaux intervenant dans le périmètre de l'OPAH-RU au repérage des situations problématiques, notamment au travers de signalements systématiques de logements ou d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de mise en sécurité,
- un partenariat et des contacts réguliers avec la CAF pour le signalement et le contrôle de la décence sur des logements inclus au périmètre de l'OPAH-RU,
- un partenariat et des contacts réguliers avec l'ensemble des autres partenaires pouvant déclarer des signalements (associations, ADIL, etc.),
- un partenariat et des contacts réguliers avec le PDLHI.

Par ailleurs, 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.

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

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

- procédure de non-décence,
- manquement aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitat et assimilés
- arrêté de mise en sécurité,
- arrêté d'insalubrité,
- procédure pour abandon manifeste
- procédure des biens sans maître

○ **La mise en place du Permis de Louer**

Le « permis de louer » a été instauré par la Loi ALUR et complété par la loi ELAN pour maximiser la lutte contre l'habitat indigne. Il permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à une demande d'autorisation préalable.

L'objectif est de renforcer le contrôle des conditions de décence des logements et de contraindre les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux le cas échéant.

Ainsi, la Communauté de Communes envisage d'expérimenter la mise en place du Permis de Louer dans les périmètres de l'OPAH-RU dans lesquelles des situations de mal-logement sont connues ou pressenties. L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU sera chargé d'effectuer les contrôles des logements sur site (tranche optionnelle avec bordereau de prix unitaire, affermi au cas par cas par ordre de service et facturation indépendante au marché principal de suivi-animation).

○ **Objectifs chiffrés**

Le dispositif vise le financement de projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé avec un objectif, pour les deux communes, réparti comme suit :

- 15 logements de propriétaires occupants, dont 5 logements indignes et 10 logements très dégradés
- 30 logements de propriétaires bailleurs, dont 20 logements très dégradés ou indignes et 10 logements dégradés

En complément à Bouxwiller, des subventions spécifiques sont versées par la Commune :

- 5 rénovations de parties communes de logements collectifs ;
- 3 aides versées par la commune pour la réhabilitation d'un logement insalubre ;
- 7 aides pour la réhabilitation d'un immeuble ou logement souffrant de désordres structurels.

En complément à Ingwiller, des subventions spécifiques sont versées par la Commune :

- 5 rénovations de parties communes de logements collectifs ;
- 5 aides versées pour la réhabilitation d'immeubles ayant fait l'objet d'un signalement au Dispositif d'Éradication du Logement Indigne et Non Décent

3.5. Volet copropriété

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.

Avec cet objectif, 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 des copropriétés de l'Adeus et de l'ADIL68, ainsi que 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

Le POPAC est en cours de redéploiement à l'échelle de l'Alsace (hors agglomérations de Mulhouse et Strasbourg). Dans le périmètre de l'OPAH-RU, le POPAC pourra apporter un appui au repérage et à l'animation d'actions de sensibilisation-formations spécifiques, en lien avec l'opérateur de l'OPAH-RU.

En complément et en coordination avec le POPAC, l'enjeu de l'OPAH-RU est l'immatriculation de 100% des copropriétés au Registre national des Copropriétés et l'accompagnement pour la rénovation énergétique des copropriétés saines éligibles.

○ Éléments de contexte

Selon l'analyse des Fichiers Fonciers et du Registre des copropriétés, la commune de Bouxwiller compte 39 copropriétés dont 28 sont situées dans le périmètre OPAH-RU. À Ingwiller, ce sont 30 copropriétés situées dans le périmètre OPAH-RU (sur les 60 de la commune).

Lors de l'étude pré-opérationnelle et du travail de repérage de terrain, 2 copropriétés ont été repérées pour des potentiels d'amélioration énergétique ou d'amélioration :

- 2 et 2b Boulevard du Général Bolgert à Bouxwiller
- 13 et 15 Rue du 11 Novembre à Ingwiller

Un ou plusieurs logements vacants serai(en)t présent(s) dans 8 autres copropriétés.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'action consistera à :

- Mener des actions d'information et de sensibilisation spécifique à destination des syndics bénévoles et professionnels et/ou des conseils syndicaux de copropriété concernant la conduite de projets ou de rénovations ;
- Évaluer les besoins de copropriétés en matière de rénovation énergétique par le biais de prise de contact avec les syndics et les copropriétaires et d'enquêtes auprès des occupants ;
- Favoriser les projets de rénovation énergétique des copropriétés éligibles à MaPrimeRénov'Copropriété dès lors que ceux-ci ont été votés par l'Assemblée Générale des

Copropriétaires : aide à la prise de décision, accompagnement dans le montage et la réalisation du projet.

- **Objectifs chiffrés**

Outre l'accompagnement de 10 copropriétés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénovCopropriété (cf ci-dessous 3,6 « Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique), un avenant à la présente convention pourra être conclu si les besoins identifiés nécessitent l'intégration d'un volet « Copropriétés en difficulté » à l'opération, avec une liste de Copropriétés en difficulté à accompagner.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

- **Éléments de contexte**

Les logements construits avant 1975, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique, sont potentiellement énérgivores s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux. Au sein du périmètre de Bouxwiller, 564 logements privés sont concernés, dont 26 construits entre 1949 et 1975, période dite cible. Un tiers d'entre eux sont occupés par leurs propriétaires et un autre tiers par des locataires.

Dans le périmètre de Ingwiller, ce sont 332 logements privés construits avant 1975, dont 62 dans la période dite cible. 47% sont occupés par leur propriétaire et 34% par des locataires.

La problématique concerne donc à la fois les propriétaires occupants et les locataires, et devront être ciblés par le futur dispositif.

L'analyse des Diagnostics de Performances Énergétiques (DPE) mis en ligne par l'Ademe confirme le constat d'une part toujours importante de passoires thermiques au sein du parc de logements, notamment à Ingwiller : 55% des logements mis en vente ou en location entre 2013 et 2020 ont une étiquette classée en E, F ou G au niveau du DPE. À Bouxwiller, cette part est moins importante (22%) mais peut s'expliquer notamment par l'offre en logements neufs disponibles dans la commune.

La loi « Climat et Résilience » intègre la performance énergétique des logements dans les critères de décence. Ainsi, depuis cette date il est interdit de mettre en location un logement dont la consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE) et exprimée en énergie finale est supérieure à 450 kWh/m²/an. A l'horizon 2034 les « passoires thermiques », c'est-à-dire les logements avec une étiquette E à G, seront interdits à la location suivant le calendrier suivant :

- à partir du 1^{er} janvier 2025 : interdiction des logements classés en G
- à partir du 1^{er} janvier 2028 : interdiction des logements classés en F
- à partir du 1^{er} janvier 2034 : interdiction des logements classés en E

Par ailleurs, la loi interdit à compter du 24 août 2022 toute augmentation de loyer des logements du parc privé classés F et G au titre du DPE.

L'amélioration énergétique demeure clairement un enjeu important de cette OPAH-RU.

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'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 audits énergétiques 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 les Villes de Ingwiller et Bouxwiller ainsi que l'intercommunalité (CCHLPP).

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 France Rénov, Oktave, ADIL, CCAS, ...

o **Objectifs chiffrés**

L'OPAH-RU doit permettre l'amélioration énergétique de 10 logements répartis de la manière suivante :

- 5 logements de propriétaires occupants très modestes et modestes sur le territoire de Ingwiller ;
- 5 logements de propriétaires occupants modestes et modestes sur le territoire de Bouxwiller.
- Pour les propriétaires occupants, l'objectif de travaux d'amélioration énergétique permettant un saut de classe de 2 étiquettes minimum se porte à 10 logements sur la durée de la convention pour les deux communes
- Bien qu'une grande majorité des logements locatifs existants seraient susceptibles d'entrer dans la cible de l'amélioration du confort thermique, l'objectif de logements avec uniquement des travaux d'économies d'énergie permettant un saut de 2 étiquettes minimum est de 5 logements sur la durée de la convention (étant entendu que 30 autres logements traités au titre de la dégradation feront également l'objet de travaux énergétique dans le cadre de leur rénovation globale) pour les deux communes.

L'objectif est également de pouvoir accompagner 10 logements en copropriétés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov/Copropriété.

Afin de prendre en compte les évolutions concernant l'interdiction progressive de mettre en location les passoires thermiques, les modalités d'accompagnement des ménages et des propriétaires bailleurs seront étudiées dans le lancement de l'OPAH.

L'accompagnement des propriétaires bailleurs faisant déjà partie des missions de l'opérateur, une communication spécifique envers ceux possédant des logements locatifs énergivores pourra être mise en place.

Actuellement, le territoire de la CCHLPP est couvert par un Programme d'Intérêt Général (PIG) porté par le Collectivité européenne d'Alsace et par un opérateur France Rénov' (Pays de Saverne, Plaine et Plateau) jusqu'à la fin de l'année 2024. A compter du 1^{er} janvier 2025, le territoire sera couvert par le Pacte territorial « France Rénov' Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg ». La mise en œuvre de l'OPAH-RU devra donc s'articuler avec ce service qui assure déjà un accueil pour les propriétaires désirant réaliser des travaux de rénovation énergétique. Le maître d'ouvrage de l'OPAH-RU assurera le lien avec l'espace-conseil France Rénov' identifié par le pacte territorial sur le territoire, pour assurer la meilleure information et l'orientation des usagers. Les propriétaires éligibles aux aides de l'OPAH-RU seront orientés vers l'opérateur en charge du suivi-animation, quand les propriétaires non éligibles seront accompagnés par le conseiller France Rénov'.

Le prestataire devra être agréé Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Par ailleurs, les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié par l'arrêté du 14 décembre 2023 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la rénovation énergétique de l'habitat.

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

○ Éléments de contexte

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 CCHLPP et des Villes de Ingwiller et Bouxwiller 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.

L'adaptation des logements est donc également un enjeu à prendre en compte dans cette OPAH-RU.

Les deux communes sont marquées par un vieillissement de la population, bien que plus important à Bouxwiller, entraînant des besoins actuels et à venir concernant l'adaptation du parc de logements occupés par des seniors, notamment ceux vivant seul à leur domicile. 210 et 253 personnes âgées de 65 ans ou plus sont dans cette situation, respectivement à Bouxwiller et Ingwiller, ce qui correspond à près d'un tiers des ménages âgés (29% et 30%).

Par ailleurs, la commune d'Ingwiller projette d'avoir recours au dispositif « AMI Logement Inclusif », ce qui permettrait de développer l'offre de logement locatif pour des personnes âgées ou handicapées. En réponse à cet appel, le porteur de projet bénéficierait d'un accompagnement par l'Agence nationale de la cohésion des territoires pour réhabiliter un bâtiment communal mis à disposition soit par vente soit par bail emphytéotique pour créer des logements à destination des personnes en situation de handicap ou âgées de 65 ans ou plus.

○ Objectifs

Sur la durée de l'opération, l'objectif de logements de propriétaires occupants pouvant faire l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie a été fixé à 5 logements.

La commune de Bouxwiller accompagne 5 propriétaires bailleurs pour la création de logement adapté aux personnes à mobilité réduite

La commune d'Ingwiller accompagne 3 propriétaires bailleurs pour la création de logement adapté aux personnes à mobilité réduite

La Collectivité européenne d'Alsace, fort de ses compétences en matière de compensation de la perte d'autonomie des personnes âgées et également de prévention de cette perte d'autonomie, favorise le maintien à domicile en apportant des solutions pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

En effet, les bénéficiaires du volet aménagement du logement de la Prestation de Compensation du Handicap et de l'Allocation personnalisée à l'autonomie, s'ils respectent les conditions de ressources de l'ANAH, peuvent prétendre à une aide de l'agence afin de compléter le plan de financement.

Afin de renforcer la cohérence et l'efficacité de cette action auprès de la population sur les territoires de Ingwiller et Bouxwiller, l'opérateur apportera une réponse intégrée à l'utilisateur ayant sollicité, en première intention le territoire, et fera le lien avec l'opérateur de la Collectivité européenne d'Alsace pour la mobilisation des aides de droits communs (APA ou PCH) en première instance.

L'équipe opérationnelle veillera 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 FIG.

3.8. Volet social

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'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 CCHLPP et des deux communes : l'État, l'ANAH, la CeA, la CAF et l'ARS.

- 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, etc.).

L'équipe opérationnelle fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services de la CCHLPP et les Villes de Bouxwiller et Ingwiller, notamment les CCAS, 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, etc.). 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-RU impliquent la recherche de solutions de logement 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 logement, sollicitera les solutions adéquates (Organismes de Logement Sociaux, et notamment contingents adaptés, AIVS, bailleurs privés, logements préemptés, CeA dans le cadre du FSL, etc.), préparera le déménagement avec le ménage et assurera un suivi post-logement.

○ **Éléments de contexte**

Une partie de la population des deux communes se trouve en situation de précarité :

- Le taux de pauvreté, de 13% à Bouxwiller et de 15% à Ingwiller, est très conséquent et est supérieur au taux observé à l'échelle intercommunale (9,4%)
- Les populations dites précaires (retraités, ouvriers et personnes sans activité professionnelle) représentent plus de la moitié de la population (64% pour les deux communes)

Ainsi, un certain nombre de ménages du territoire apparaissent comme vulnérables face aux difficultés à entretenir leur logement ou à payer leur loyer et leurs charges. La situation pourrait s'amplifier dans le contexte actuel, notamment de hausse du prix des énergies.

Il apparaît donc nécessaire de développer une offre de logement de qualité et avec des niveaux de loyers maîtrisés et plus abordables en complément de l'offre de logements sociaux.

○ **Objectifs chiffrés**

Pour les deux périmètres OPAH-RU, les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

L'accompagnement de 30 ménages de propriétaires occupants, dont :

- 18 ménages aux ressources très modestes
 - 12 ménages aux ressources modestes
- L'accompagnement de 40 dossiers de propriétaires bailleurs permettant ainsi de créer à minima une offre de 35 logements conventionnés sur la durée de l'opération (les dossiers d'amélioration énergétique n'étant plus obligatoirement conventionnés), répondant à la nécessité de développer l'offre en logements locatifs et de loger une population aux ressources modestes dans le parc locatif privé.

Une sensibilisation des travailleurs sociaux en relation avec des ménages précaires ou avec des personnes âgées sera à réaliser. Un lien devra être créé avec ces derniers et le prestataire de l'OPAH-RU afin d'accompagner au mieux les ménages. Si nécessaire, un accompagnement social au relogement sera également réalisé.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le patrimoine est l'élément primordial de l'identité de la commune de Bouxwiller. Ancienne résidence des Comtes de Hanau, elle a été fortifiée à ce titre au XII^e siècle. Elle est ainsi dotée d'un patrimoine important encore visible aujourd'hui (remparts, maisons adossées aux remparts, grands immeubles à colombages).

Bouxwiller a été labélisée « Petite Cité de Caractère » et reconnu site patrimonial remarquable en 2023. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) sera arrêté en 2024, pour être annexé au Plan Local

d'Urbanisme intercommunal dont la modification serait approuvée en 2025. Un Périmètre Délimité des Abords (PDA), identique au périmètre du SPR et à celui de l'OPAH-RU/ORT a remplacé le périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques.

À Ingwiller, le patrimoine bâti ancien est représentatif de la diversité architecturale du piémont des Vosges du nord (maison blocs à pierre de taille, maisons à colombages). Malgré un renouvellement urbain plus marqué, des éléments du patrimoine notamment public sont cependant encore présents (hôtel de Ville, gare, synagogue) et l'utilisation du grès pour les encadrements y est forte. Le périmètre du centre-ville est également distinctement défini par les anciens remparts, qui sont présents ou dont l'emprise se distingue dans l'espace urbain. Ainsi le périmètre de l'OPAH-RU / ORT est, à de rares exceptions, défini par ce rempart.

Ce rempart est classé monument historique et génère un périmètre de protection de 500m autour de celui-ci. Le secteur de l'OPAH-RU est donc intégralement dans le périmètre de protection des monuments historiques.

L'opérateur conseillera donc les propriétaires sur des travaux pertinents et respectueux du patrimoine local. Il pourra également mettre en relation les propriétaires avec les architectes mutualisés par la Communauté de Communes auprès du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord et avec les services de l'ABF

La CCHLPP adhère au dispositif de Sauvegarde et de Valorisation de l'Habitat Patrimonial porté par la Collectivité européenne d'Alsace. Il vise à protéger et à assurer la pérennité du bâti traditionnel alsacien, en limitant les surcoûts de travaux de rénovation réalisés par les propriétaires (sans conditions de ressources) s'engageant dans une restauration respectueuse. La réalisation de travaux est ainsi soutenue financièrement par la CeA et les collectivités partenaires qui abondent selon un taux fixé.

Les élus de la Communauté de Communes ont choisi le taux d'intervention le plus élevé (délibération du Conseil Communautaire du 24 janvier 2024), et se sont engagés à réaliser un inventaire du patrimoine bâti. Le SYCOPARC, le Service Régional de l'Inventaire et la CCHLPP ont élaboré en 2024 une méthodologie (cahier des charges) pour faire réaliser cet inventaire en 2025.

Ainsi, la Commune d'Ingwiller sera également couverte par un inventaire patrimonial peu de temps après le démarrage de l'OPAH. Cet inventaire a déjà été réalisé sur Bouxwiller dans le cadre de l'élaboration du site patrimonial remarquable.

Cet inventaire patrimonial sera réutilisé :

- pour identifier les projets de rénovation, en particulier soutenus par l'OPAH-RU, qui devront faire l'objet d'une attention particulière dans les prescriptions des travaux, mais aussi pourront bénéficier du dispositif de Sauvegarde et de Valorisation de l'Habitat Patrimonial ;
- lors de la prochaine révision du PLU, afin d'être traduit réglementairement et opposable via les autorisations du Droits des Sols ;
- pour éventuellement définir un périmètre délimité des abords à Ingwiller.

3.10. Volet économique et développement territorial

La mise en œuvre des actions de l'OPAH-RU sera l'occasion de favoriser la mobilisation de professionnels de l'habitat et du bâtiment issus du territoire. Les entreprises et artisans locaux seront informés de l'opportunité d'intervenir sur les travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique prévus dans le cadre de l'opération, ce qui devrait engendrer une montée en compétences de ces entreprises.

Le montant prévisionnel hors taxe des travaux générés dans le cadre de l'OPAH-RU est estimé à plus de 4 millions d'euros, dont 67% correspondent à des travaux engendrés par des propriétaires bailleurs, 29% correspondent à des travaux engagés par des propriétaires occupants et 4% par des copropriétés.

Ces travaux seront très probablement réalisés par des entreprises implantées localement et viendront, à ce titre, booster l'économie locale. Le territoire intercommunal étant riche d'un réseau d'entreprises et d'artisans du bâtiment, les analyses statiques réalisés lors de dispositifs précédents (OPAH, PIG, ...) ont mis en évidence qu'environ 70% du montant des travaux étaient attribuées à des entreprises issues du territoire de l'intercommunalité.

Dans le cadre de l'OPAH-RU des actions de sensibilisation ou de promotion du dispositif seront réalisées à destination des professionnels, dont les entreprises locales. Dans un objectif de diffuser une communication claire et pédagogique, celles-ci s'articuleront avec les démarches engagées par l'espace France Rénov' qui, dans le cadre du PCAET, mène des actions de communication et de mise en réseau des professionnels et avec les démarches engagées par le SYCOPARC qui, dans le cadre de ses actions de sauvegarde et de valorisation du patrimoine bâti, mène des actions de formation des professionnels et de mise en réseaux.

Le territoire de la Communauté de Communes propose un nombre d'emploi conséquent, notamment auprès de quelques grandes entreprises de dimension internationale et à forte valeur ajoutées (Grand Chais de France, Cristallerie et activités touristique Lalique, Hôpital et centre de formation d'Ingwiller, Royal Palace à Kirrwiller, etc.). Ces grands employeurs font part de leur difficultés croissante à recruter des jeunes actifs (16-35 ans), le principal frein étant le manque de logements locatifs de taille adaptée, aggravé par le manque de mobilité (peu de transport en commun).

En partenariat avec ces entreprises, des acteurs publics et des promoteurs immobiliers, la CCHLPP a mené une étude de faisabilité de logements et résidences adaptés à ce public.

Cela se traduit concrètement par des projets d'ensembles immobiliers loués par les grands employeurs à destination de leurs salariés et gérés par un bailleur social. L'OPAH-RU s'intégrera dans ce réseau partenarial pour développer les projets de rénovation mobilisant l'investissement des grands employeurs et centres de formation du territoire, des promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les dispositifs d'Action Logement.

3.11. Autres volets spécifiques

Sans objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux pour les deux périmètres sont évalués à 80 logements répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leurs propriétaires et recevables par l'ANAH
 - o 15 logements indignes ou très dégradés
 - o 10 logements avec des travaux énergétiques
 - o 5 logements avec des travaux d'adaptation à la perte de mobilité
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés et recevables par l'ANAH
 - o 20 logements indignes ou très dégradés
 - o 10 logements moyennement dégradés
 - o 5 logements avec des travaux énergétiques
 - o 5 transformations d'usage
- 10 logements situés en copropriétés et recevables par l'ANAH

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements bénéficiaires des aides propres mises en place par la commune de Bouxwiller

Les objectifs globaux sont évalués comme suit :

- 25 aides à l'acquisition et à la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 5 ans pour une occupation à titre de résidence principale
- 20 primes à l'installation des familles qui achètent une résidence principale à réhabiliter
- 3 aides à la démolition d'une verrue urbaine
- 2 aides à la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs
- 5 aides à la rénovation des communs
- 5 aides à la création de logement adapté aux personnes à mobilité réduite
- 3 aides permettant de créer de nouvelles entrées / nouveaux accès aux logements
- 3 aides permettant de réhabiliter un logement insalubre
- 7 aides pour réhabiliter un immeuble ou logement souffrant de désordres structurels

4.3. Objectifs quantitatifs portant sur les logements bénéficiaires des aides propres mises en place par la commune d'Ingwiller

Les objectifs globaux sont évalués comme suit :

- 15 aides à l'acquisition et à la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 3 ans pour une occupation à titre de résidence principale
- 6 primes à l'installation des familles qui achètent une résidence principale à réhabiliter
- 3 aides à la démolition d'une verrue urbaine
- 2 aides à la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs
- 5 aides à la rénovation des communs
- 3 aides à la création de logement adapté aux personnes à mobilité réduite
- 3 aides permettant de créer de nouvelles entrées / nouveaux accès aux logements
- 5 primes à la réhabilitation d'immeubles signalés par le PDLHI

Objectifs de réalisation de la convention portant sur les logements subventionnés ANAH

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	3	5	6	7	9	30
Dont LHI et TD* (Ma Prime Logement Décent)	1	2	3	4	5	15
Dont travaux énergétiques (Ma Prime Rénov Parcours Accompagné)	1	2	2	2	3	10
Dont travaux d'adaptation (Ma Prime Adapt)	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB	5	8	8	8	11	40
Dont LHI et TD	3	4	4	4	5	20
Dont moyennement dégradé	1	2	2	2	3	10
Dont travaux énergétiques	1	1	1	1	1	5
Dont transformations d'usage	0	1	1	1	2	5
Nombre de logements en copropriétés	0	0	3	3	4	10
Dont MaPrimeRenov' Copropriété	0	0	3	3	4	10
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	5	8	8	8	11	40
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	5	5	4	5	22
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	3	3	3	4	15
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	1	2	3

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté de communes Hanau la Petite Pierre finance la mission de suivi animation avant de solliciter les subventions de l'ANAH sur présentation d'éléments de bilan financier.

Les aides aux travaux de chaque partenaire financier pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

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

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.

Aide 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 équivalent à 50% du montant du suivi-animation général de l'OPAH-RU, confié par la CCHLPP 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% du total des dépenses.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **2 170 570 €**, (Primes incluses), selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	232 823 €	370 870 €	440 816 €	490 416 €	635 645 €	2 170 570 €
Dont aides aux travaux *	179 823 €	307 814 €	373 760 €	419 360 €	554 133 €	1 834 890 €
Dont aides à l'ingénierie **	53 000 €	63 056 €	67 056 €	71 056 €	81 512 €	335 680 €
Dont part fixe	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	162 500 €
Dont primes variables	20 500 €	30 556 €	34 556 €	38 556 €	49 012 €	173 180 €

*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.

Calcul de la part variable selon les prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé _ Délibération Anah 2023-51_ Point 2.1.3_CA 06/12/23 :

- Dossier POTM énergie : 2 000 €
- Dossier POM et PB énergie : 1 600 €
- Dossier LHI/TD : 4 000 € si travaux énergétique inclus, 2 000 € sans.
- Dossier PB dégradé : 300 €
- Dossier Adaptation : 600 €
- Dossier TU : 156 €

5.2. Financements de la Collectivité européenne d'Alsace

5.2.1 Règles d'application

Le fonds « Alsace Rénov' » permet d'apporter des aides financières au titre de la politique volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace, pour les opérations de rénovation du parc privé. Ces aides interviennent en abondement des aides de l'ANAH attribuées au titre des programmes opérationnels de l'ANAH pour les propriétaires privés, les syndicats de copropriétaires ou encore les structures ayant un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

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, en situation de péril ou d'insalubrité, selon les taux et plafonds d'aides volontaristes suivants :

- Propriétaires occupants : 16 % plafonné à 8 000 € sur les cibles très modeste et modeste (plafond de travaux de 50 000 ou 70 000 € HT suivant l'étiquette E atteinte ou non) 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 : 10% plafonné à 5 000 € sur les cibles très modeste et modeste (plafond de travaux de 50 000 ou 70 000 € HT suivant l'étiquette E atteinte ou non) en cas de remise sur le marché d'un logement vacant dégradé, si cofinancement,
- Propriétaires bailleurs :
 - 15% plafonné à 12 000 € sur les cibles loyer social, très social et intermédiaire si logement classé en E/F/G avant travaux et étiquette C après travaux (plafond de travaux de 1000 €/HT/m² plafonné à 80 m²), si cofinancement,
 - 10% plafonné à 6 000 € sur les cibles loyer social, très social et intermédiaire si logement classé en E/F/G avant travaux et étiquette D après travaux (plafond de travaux de 1000 €/HT/m² plafonné à 80 m²), si cofinancement,

Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé ou travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat :

- Propriétaires bailleurs :
 - 15% plafonné à 8 000 € sur les cibles loyer social, très social et intermédiaire si logement classé en E/F/G avant travaux et étiquette C après travaux (plafond de travaux de 750 €/HT/m² plafonné à 80 m²), si cofinancement,
 - 10% plafonné à 4 000 € sur les cibles loyer social, très social et intermédiaire si logement classé en E/F/G avant travaux et étiquette D après travaux (plafond de travaux de 750 €/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 : 5 % plafonné à 2 500 € sur les cibles très modeste et modeste (plafond de travaux de 40 000 à 70 000 € HT), si cofinancement,
- Propriétaires bailleurs :
 - 15% plafonné à 8 000 € sur les cibles loyer social, très social et intermédiaire si logement classé en E/F/G avant travaux et étiquette C après travaux (plafond de travaux de 750 €/HT/m² plafonné à 80 m²), si cofinancement,
 - 10% plafonné à 4 000 € sur les cibles loyer social, très social et intermédiaire si logement classé en E/F/G avant travaux et étiquette D après travaux (plafond de travaux de 750 €/HT/m² plafonné à 80 m²), si cofinancement,

Prime matériaux biosourcés jusqu'à 3 000 € (80 % de la dépense HT) sans condition de cofinancement.

L'autonomie :

- Propriétaires occupants : 30 % plafonné à 4 000 € sur la cible modeste (plafond de travaux de 22 000 € HT), 25% plafonné à 3 000 € sur la cible très modeste (plafond de travaux de 22 000 € HT),
- Propriétaires occupants hors plafonds ANAH (plafonds CeA) : 20 % plafonné à 2 000 € (plafond de travaux de 22 000 € HT),
- Locataires engageant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie : 20 % plafonné à 2 500 € (plafond de travaux de 60 000 € HT),

Syndicats de copropriétaires :

- Copropriétés fragiles et en difficultés : 10 % plafonné à 3 000 €/logement dans la limite de 50 000 € par copropriété,
- Prime évaluation énergétique pour les petites copropriétés fragiles (<20 logements) : 75 % plafonné à 4 500 € par copropriété,
- Prime atteinte du BBC (ou équivalent) : 500 €/logement plafonné à 20 000 € par copropriété,

Le développement d'une offre locative sociale :

En complément des abondements des aides ANAH à destination des propriétaires bailleurs, la Collectivité européenne d'Alsace soutient le développement de l'intermédiation locative :

- prime additionnelle pour la mise en place d'une intermédiation locative pour les petits logements de 2 000 € par logement

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

○ Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'opération sont de **509 607 €** HT détaillé en annexe selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels (Fonds propres CeA)	50 324 €	86 231 €	104 715 €	115 215 €	153 122 €	509 607 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'OPAH-RU sont calculés sur la base d'un objectif prévisionnel de 70 logements répartis comme suit :

- 30 logements de propriétaires occupants
 - dont 15 logements indignes ou très dégradés
 - dont 10 logements avec des travaux énergétiques
 - dont 5 logements avec des travaux d'adaptation à la perte de mobilité
- 40 logements de propriétaires bailleurs
 - dont 20 logements indignes ou très dégradés
 - dont 10 logements moyennement dégradés
 - dont 5 logements avec des travaux énergétiques

5.3 Financements de la Communauté de Communes de Hanau La Petite Pierre

5.3.1 Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH-RU, la CCHLPP met en place des abondements aux aides de l'ANAH.

Pour les dossiers de propriétaires occupants les modalités sont les suivantes :

- pour un logement indigne ou très dégradé : abondement de 15% pour les propriétaires modestes et très modestes plafonné à 7 500 €
- pour un logement avec des travaux énergétiques : abondement de 5% pour les propriétaires modestes et très modestes plafonné à 2 500 €
- pour un logement avec des travaux d'autonomie de la personne : abondement de 10% pour les propriétaires modestes et très modestes plafonné à 2 000 €

Pour les dossiers de propriétaires bailleurs les modalités sont les suivantes :

- pour un logement très dégradé ou indigne : abondement de 25% plafonné à 20 000 €

- pour un logement dégradé : abondement de 20% plafonné à 12 000 €
- pour un logement avec des travaux énergétiques : abondement de 20% plafonné à 12 000 €
- pour une transformation d'usage : abondement de 20% plafonné à 12 000 €

Pour les dossiers de logements situés en copropriétés les modalités sont les suivantes :

- pour des travaux d'économies d'énergie : abondement de 5% plafonné à 750 €

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCHLPP pour l'opération sont de **946 407 € HT** selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	126 874 €	180 281 €	190 031 €	197 531 €	251 690 €	946 407 €
Dont aides aux travaux	94 374 €	147 781 €	157 531 €	165 031 €	219 190 €	783 907 €
Dont ingénierie *	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	162 500 €

* Seule la part fixe est reportée ici, étant entendu que la part variable est pris en charge par l'Anah.

5.4 Financements de la commune de Bouxwiller

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.

5.4.1 Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH-RU, la commune de Bouxwiller met en place des aides propres, dites « hors champs ANAH », avec un règlement spécifique d'attribution pour chacune d'entre elles.

Ces aides pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués. Elles pourront être complémentaires d'une demande de subvention ANAH mais les propriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH pourront également en être bénéficiaires hormis l'aide pour réhabiliter un logement indigne qui est uniquement à destination des ménages non éligibles aux aides de l'ANAH, étant entendu que les ménages éligibles sont aidés financièrement par la CCHLPP.

Le dispositif d'aides spécifiques se traduit selon les modalités suivantes :

Reconquête de l'habitat vacant et très dégradé : La commune de Bouxwiller s'engage dans la résorption de la vacance et de l'habitat très dégradé par la mise en place de plusieurs aides :

- Une prime de sortie de vacance forfaitaire de 2 500 € à destination des propriétaires bailleurs et accédants, réhabilitant un logement vacant depuis plus de 5 ans. Elle est plafonnée à 5 000 € par immeuble
- Une aide à destination des familles acquérant leur résidence principale à réhabiliter avec une prime forfaitaire de 1 000 € par personne du ménage, plafonnée à 4 000 €
- Une aide pour réhabiliter un immeuble ou logement souffrant de désordres structurels (au niveau de la charpente, du colombage ou encore de la maçonnerie) de 5 000 €.

L'objectif est de pouvoir accompagner 55 dossiers sur 5 ans :

- 25 primes de sortie de vacance
- 20 aides à destination des familles s'installant dans le périmètre
- 7 aides pour remédier à des désordres structurels

Résorption de l'habitat indigne : La commune de Bouxwiller soutient les démarches de résorption des situations de mal-logement avec :

- une aide à la rénovation des communs (mise en sécurité incendie, mise aux normes de l'installation électrique, peinture, etc.) de 15% du montant des travaux, plafonnée à 5 000 € par immeuble
- une aide aux travaux permettant de résoudre des situations d'insalubrité grâce à la mise en place d'une prime forfaitaire de 5 000 €. Cette aide est la seule aide communale qui est uniquement à destination des ménages non éligibles aux aides de l'ANAH. La commune décide d'accompagner les ménages qui dépassent de 20% les plafonds ANAH.

L'objectif est de pouvoir accompagner 12 dossiers sur 5 ans :

- 5 aides à la rénovation des communs
- 3 primes pour des immeubles insalubres

Amélioration de la qualité résidentielle. Le renforcement de l'attractivité résidentielle des centralités étant un enjeu de l'OPAH-RU, la commune de Bouxwiller accompagne les propriétaires occupants et bailleurs pour développer une offre de logements de qualité :

- Prime forfaitaire de 2 000 € pour la démolition d'une verrière urbaine d'au moins 20 m² (appentis, annexes, etc.)
- Prime forfaitaire de 2 500 € par espace pour la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs (garage à vélo, poussettes, local poubelle, espace de coworking / convivialité)
- Prime forfaitaire de 2 000 € pour créer de nouvelles entrées ou de nouveaux accès aux logements

L'objectif est de pouvoir accompagner 8 dossiers sur 5 ans :

- 3 aides à la démolition de verrière
- 2 aides à la création d'espaces communs
- 3 aides à la création de nouveaux accès

Adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap. La commune de Bouxwiller accompagne les propriétaires bailleurs créant un logement adapté aux personnes à mobilité réduite par une prime forfaitaire de 3 000 € par logement. Les adaptations devront concerner à la fois l'accessibilité extérieur et la mise aux normes de l'intérieur du logement.

L'objectif est de pouvoir accompagner 5 dossiers sur 5 ans.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels de la commune de Bouxwiller pour l'opération sont de **249 500 €** selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels)	41 500 €	41 500 €	50 500 €	58 000 €	58 000 €	249 500 €

5.5 Financements de la commune d'Ingwiller

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.

5.5.1 Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH-RU, la commune d'Ingwiller met en place des aides propres, dites « hors champs ANAH », avec un règlement spécifique d'attribution pour chacune d'entre elles.

Ces aides pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués et seront complémentaires d'une demande de subvention ANAH.

Reconquête de l'habitat vacant et très dégradé : La commune d'Ingwiller octroiera une prime de sortie de vacance forfaitaire de 2 500 € à destination des propriétaires bailleurs et accédants réhabilitant un logement vacant depuis plus de 3 ans. Elle est plafonnée à 5 000 € par immeuble. Cette prime est majorée de 2 000 € pour les logements situés dans le secteur spécifique.

L'objectif est de pouvoir accompagner 15 dossiers sur 5 ans.

Elle aidera également les familles acquérant leur résidence principale à réhabiliter avec une prime forfaitaire de 1 000 € par personne du ménage, plafonnée à 5 000 €.

L'objectif est de pouvoir accompagner 6 dossiers sur 5 ans.

Cette prime ne s'applique que dans le secteur spécifique.

Résorption de l'habitat indigne. La commune d'Ingwiller soutient les démarches de résorption des situations de mal-logement avec :

- une aide à la rénovation des communs (mise en sécurité incendie, mise aux normes de l'installation électrique, peinture, etc.) de 15% du montant des travaux, plafonnée à 3 000 € par immeuble
- une prime forfaitaire de 3 000 € par immeuble pour la réhabilitation des immeubles ayant fait l'objet d'un signalement au Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND)

L'objectif est de pouvoir accompagner 10 dossiers sur 5 ans :

- 5 aides à la rénovation des communs
- 5 primes pour les immeubles signalés au DDELIND

Amélioration de la qualité résidentielle. Le renforcement de l'attractivité résidentielle des centralités étant un enjeu de l'OPAH-RU, la commune d'Ingwiller accompagne les propriétaires occupants et bailleurs pour développer une offre de logements de qualité :

- Prime forfaitaire de 1 500 € pour la démolition d'une verrière urbaine (appentis, annexes, etc.)
- Prime forfaitaire de 2 000 € par immeuble pour la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs (garage à vélo, poussettes, local poubelle, espace de coworking / convivialité). Cette prime ne s'applique que dans le secteur spécifique.
- Prime forfaitaire de 2 000 € pour créer de nouvelles entrées ou de nouveaux accès aux logements

L'objectif est de pouvoir accompagner 8 dossiers sur 5 ans :

- 3 aides à la démolition de verrière
- 2 aides à la création d'espaces communs
- 3 aides à la création de nouveaux accès.

Adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap. La commune d'Ingwiller accompagne les propriétaires bailleurs créant un logement adapté aux personnes à mobilité réduite par une prime forfaitaire de 3 000 € par logement, plafonné à 6 000 € par immeuble. Les adaptations devront concerner à la fois l'accessibilité extérieur et la mise aux normes de l'intérieur du logement.

L'objectif est de pouvoir accompagner 3 dossiers sur 5 ans.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels d'autorisation d'engagement de la commune d'Ingwiller pour l'opération sont de **131 000 €**.

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	20 500 €	29 000 €	29 000 €	27 000 €	25 500 €	131 000 €

a. Financements de la Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des dépôts et de consignation – banque des territoires a participé au financement de la mission pré-opérationnelle d'OPAH-RU et co-finance à hauteur de 75% (200 000€/6ans) le poste de chef de projet Petite Ville de Demain (PVD), dont les missions principales sont de participer à la mise en œuvre de l'OPAH-RU. La convention PVD prendra fin en 2026.

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 CCHLPP, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Le service Habitat/aménagement de la CCHLPP sera l'interlocuteur du prestataire retenu pour le suivi-animation. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire.

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 pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente.

Comité de pilotage décisionnel sur l'ensemble du projet

- Comité technique de mise en œuvre et suivi du projet. Le comité de pilotage est l'instance de validation de la stratégie et doit garantir une vision globale du projet. Il est chargé d'apprécier l'avancement de l'opération et les résultats obtenus, de vérifier la pertinence de l'intervention et de valider les bilans annuels.

Il se réunira annuellement pour examiner les rapports semestriels, le rapport annuel ou le rapport final sur le déroulement de l'OPAH-RU, mais également pour traiter des difficultés ou de nouvelles orientations par rapport à la démarche mise en œuvre.

Si nécessaire, le comité de pilotage proposera au cours de l'OPAH-RU les actions à programmer pour réajuster ou modifier les objectifs, ainsi que les moyens à mobiliser. Dans ce dernier cas, il conviendra d'effectuer un avenant à la convention d'opération.

Le comité de pilotage sera composé :

- des représentants de la CCHLPP (élus et techniciens)
- des représentants de la commune de Bouxwiller (élus et techniciens)
- des représentants de la commune d'Ingwiller (élus et techniciens)
- des représentants de l'État (Préfet, DDT, DDELIND)
- des représentants de la Communauté européenne d'Alsace
- des représentants de l'espace conseil France Rénov', c'est-à-dire le Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- et tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération (ABF, CRMH, CAUE, SYCOPARC)

L'équipe opérationnelle sera membre du comité de pilotage de l'OPAH-RU sans voix délibérative.

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

Il permettra de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements techniques nécessaires. L'opérateur y rendra compte de l'avancement de l'opération sur les volets opérationnel et financier. Il aura également la charge de détailler la stratégie de communication mise en œuvre. Ce sera notamment le lieu d'échange sur les dossiers spécifiques nécessitant un avis ou un arbitrage.

Le comité technique se réunira au moins une fois par trimestre. L'équipe d'animation apportera toute information utile au bon fonctionnement de l'opération.

Il s'agit d'une instance plus restreinte que le comité de pilotage, le comité technique est constitué des membres suivants :

- représentants de la CCHLPP
- représentants de la commune de Bouxwiller
- représentants de la commune d'Ingwiller
- représentants de l'État
- représentants de l'ANAH
- représentants de la Communauté européenne d'Alsace
- représentants de l'espace conseil France Rénov', c'est-à-dire le Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- Prestataire du suivi-animation

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

- Articulation avec l'Opération de revitalisation du territoire : L'OPAH-RU est adossée à la convention ORT de la CCHLPP. Sa mise en œuvre alimente l'axe stratégique n°X de l'ORT « Amélioration de l'habitat des centres villes de Ingwiller et Bouxwiller ». Le Chef 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.

b. 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 les territoires de Ingwiller et Bouxwiller. Le montant prévisionnel du marché de suivi-animation est de **650 000 € HT** pour 5 ans.

i. 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 ;

ii. 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 Rénov' » conformément au communiqué ministériel du 8 juin 2023 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat avant le 1er janvier 2024 ;

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 le service de la collectivité en charge de l'Habitat/Urbanisme.

L'opérateur désigné pour la mission de suivi-animation aura à charge d'appuyer la collectivité, maître d'ouvrage, dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. Il appuiera le service de la collectivité 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 :
 - 1 demi-journées de permanences téléphoniques par semaine ;
 - 1 demi-journées de permanence physique par semaine dans le lieu dédié à l'information sur l'habitat (en alternance entre les deux communes).

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.

L'AMO de la collectivité sur le suivi général 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.
- Participation à la mise en place de la procédure de demande d'autorisation préalable (permis de louer)

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

Le suivi-animation de l'OPAH-RU comporte plusieurs axes d'intervention complémentaires :

1. Volet incitatif de la mission de suivi-animation

Ce volet comprend les missions de conseil et d'animation, d'assistance technique, financière juridique et administrative.

L'équipe de suivi-animation aura pour missions de concevoir et de mettre en œuvre des prestations de services s'adressant à des propriétaires et/ou à leurs représentants mandatés ainsi qu'à des locataires, permettant :

- de connaître l'ensemble de ses droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention
- de se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économie d'engager des travaux
- d'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier du dispositif mis en œuvre pendant la durée de l'OPAH-RU (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, possibilité de défiscalisation, etc.)

À ce titre, l'équipe assurera une prestation de montage administratif et technique des projets susceptibles de bénéficier d'aides des cosignataires de la présente convention.

L'équipe d'animation proposera un état des lieux de la situation puis un accompagnement complet des propriétaires dans les domaines suivants :

- le domaine technique : réalisation de diagnostics techniques, signalement des situations d'insalubrité ou de mise en sécurité, réalisation d'évaluations énergétiques, études de faisabilité avant le passage à la phase opérationnelle, aide à l'élaboration du programme et à la hiérarchisation des travaux, accompagnement du bénéficiaire pendant la réalisation des travaux, visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux, etc.
- le domaine administratif : production de plans de financements prévisionnels, orientation si nécessaire vers des dispositifs d'avance et de prêt et montage du dossier, recherche de financements complémentaires en fonction des projets et/ou orientation vers des partenaires spécialisés, montages, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financements auprès des différents partenaires de la présente convention, etc.

Cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

2. Volet communication de la mission de suivi-animation

Ce volet comprend la mission d'appui relative à l'information et à la promotion de l'opération.

La maîtrise d'ouvrage aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre une politique de communication spécifique et adaptée au développement de l'OPAH-RU pour orienter et informer les habitants, les propriétaires, les syndicats de copropriétés et les différents partenaires concernés, des actions entreprises par l'équipe.

Un plan de communication sera proposé dès le lancement de l'opération et comprendra a minima :

- des supports matériels dont la conception et la réalisation (graphisme, impression) sont assurés par l'opérateur
- des réunions d'information et des participations aux événements ou actions particulières
- des actions de communication de terrain, comme la distribution de flyers ou par voie dématérialisée. L'opérateur préparera et participera à ces actions qui ont pour but de mobiliser les propriétaires, les informer sur les enjeux de l'opération et sur l'accompagnement technique et financier proposé.
- une information des acteurs relais (travailleurs sociaux et autres acteurs de l'habitat, etc.)
- une formation des acteurs de l'immobilier puis la formalisation de partenariats le cas échéant (agents, banques, notaires, artisans, etc.)
- la conception et la mise en place d'une signalétique spécifique sur le périmètre de l'OPAH-RU, sur les chantiers (panneaux de chantiers lors de la rénovation d'immeubles avec l'ANAH) ou éventuellement sur proposition, dans d'autres lieux publics du périmètre de l'OPAH-RU (panneaux explicatifs, etc.)
- la création d'une page internet dédiée sur le site de la CCHLPP et des communes de Bouxwiller et d'Ingwiller et sa mise à jour le cas échéant.

Le dispositif OPAH-RU devra s'articuler avec l'espace conseil France Rénov' et l'espace France Service.

Les axes de communication à prioriser seront définis par les instances de suivi de l'OPAH-RU (proposition en COTECH puis validation en COPIL).

Les modalités d'accompagnement des ménages dans la valorisation des CEE seront étudiées dès le lancement de l'OPAH-RU.

3. Volet lutte contre la précarité énergétique

L'opérateur devra exécuter :

- le repérage des ménages en précarité énergétique
- l'établissement de l'audit énergétique
- l'explication, les conseils et l'assistance auprès des propriétaires pour qu'ils puissent mettre en œuvre la solution thermique la mieux adaptée à leur situation, avec ou sans travaux
- l'estimation, le cas échéant, du coût de l'intervention sur le second œuvre,
- la recherche des financements correspondants aux travaux projetés,
- le montage des dossiers de demande de subvention,
- la vérification de la conformité des travaux par rapport aux devis, déclenchement du paiement des travaux et établissement, si nécessaire, de tout document réglementaire permettant d'attester des gains énergétiques réalisés ou du niveau de consommation attendu,
- le montage des dossiers de demande de paiement (avance, acompte et solde)

4. Volet repérage et traitement de l'habitat indigne

L'opérateur devra exécuter :

- la collecte et le traitement des signalements remontant des acteurs sociaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux de la Communauté européenne d'Alsace, CCAS, FSL ...) et autres partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne (DDELIND)
- l'identification et le montage de partenariat financier en vue de solvabiliser les propriétaires occupants concernés par les situations d'habitat indigne ou très dégradé
- le repérage des situations à traiter et l'établissement de la grille d'insalubrité ou de dégradation
- l'évaluation administrative et sociale de la situation

- l'élaboration d'un diagnostic social, financier et technique
- l'évaluation du montant des travaux à réaliser pour la sortie d'insalubrité
- l'assistance à la recherche des entreprises et des devis
- le montage des dossiers de demande de paiement (avance, acompte et solde)
- l'accompagnement de la réalisation des travaux
- la vérification de la conformité des travaux par rapport aux devis et le déclenchement du paiement des travaux

5. Volet mise en place du Permis de Louer

La Communauté de Communes de Hanau La Petite Pierre pourrait mettre en place la mise en place du permis de louer et s'occuperait de la partie administrative de la procédure.

Les visites des logements et leur compte-rendu seraient à la charge de l'opérateur du suivi-animation.

6. Volet autonomie de la personne

L'opérateur devra exécuter :

- le diagnostic technique
- le conseil et orientation des propriétaires vers des partenaires reconnus dans les dossiers spécifiques de la perte d'autonomie (ergothérapeute, ...)
- l'explication, les conseils et l'assistance auprès des propriétaires pour qu'ils puissent mettre en œuvre la solution technique la mieux adaptée à leur situation,
- l'estimation, le cas échéant, du coût de l'intervention sur le second œuvre,
- la recherche du financement correspondant aux travaux projetés,
- le montage des dossiers de demande de subvention
- la vérification de la conformité des travaux par rapport aux devis, déclenchement du paiement des travaux
- l'établissement, si nécessaire, de tout document réglementaire permettant d'attester des gains énergétiques réalisés ou du niveau de consommation attendu, dans le cadre de projet couplant Énergie et Autonomie uniquement,
- le montage des dossiers de demande de paiement (avance, acompte et solde)

7. Volet relation avec l'ANAH

Les relations entre l'équipe opérationnelle en charge du suivi-animation et la Collectivité européenne d'Alsace en charge de l'instruction des dossiers devront respecter certaines clauses portant notamment sur :

- les visites des immeubles avec rapport d'analyse, rapport photographique, indication des prises de vue, fiche d'état des lieux, etc.
 - les modalités de pré-instruction des dossiers par l'opérateur,
 - les modalités de suivi et d'échange des informations,
 - les modalités de contrôle,
- Les objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions et des paiements, date de commission)

c. 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'équipe de suivi-animation interviendra de façon coordonnée avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des collectivités
- les services instructeurs des demandes de subventions
- les services en charge des procédures coercitives
- les acteurs du secteur social notamment les CCAS
- le DDELIND, la CAF, l'ADIL, l'ARS pour la mise en place de procédures notamment coercitives
- les espaces conseil France Rénov'.

L'équipe de suivi-animation assurera la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme de l'ANAH sur le périmètre de l'OPAH-RU.

d. Évaluation et suivi des actions engagées

i. Indicateurs de suivi des actions engagées

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.

Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs dont la définition détaillée sera examinée par le Comité de Pilotage lors de sa première réunion.

ii. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un bilan final d'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage en comité de pilotage. Ces bilans feront l'objet de rapports qui seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les rapports feront état de l'activité annuelle, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH-RU et aux objectifs affichés pour l'année en cours et une appréciation de la dynamique des résultats déjà obtenus.

Les informations suivantes seront présentées :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectifs, coûts et financement
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectifs, état d'avancement du dossier, plan de financement prévisionnel, points de blocage
- un suivi des situations de mal-logement (repérages engagés au niveau de l'opérateur et au niveau des élus locaux)
- un état des dossiers non éligibles aux aides et indication des motifs de rejets
- un point sur les actions d'animation et de communication réalisées et prévues

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.

Enfin, à l'issue de la dernière année d'OPAH-RU, l'équipe d'animation dressera le bilan final des actions menées. Ce bilan final sera adossé à une évaluation permettant aux signataires de la présente convention de prendre toutes les décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH-RU.

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, des 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
- recenser les dossiers abandonnés et analyser les motifs d'abandon
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale

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 graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanie, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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 de presse municipale ou de 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-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) 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 la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

Les documents d'informations 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-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires à compter du X/X/2024. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services délégataire des aides de l'ANAH à compter du xx/xx/2024 jusqu'au xx/xx/2029.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait à Bouxwiller, le xx/xx/2024 en 5 exemplaires

Pour le maître d'ouvrage de l'opération,

Pour la Commune de Bouxwiller

Patrick MICHEL, Président de la CC de Hanau La
Petite Pierre

Franck LEZAIRE, 1^{er} adjoint au Maire de la Commune
de Bouxwiller

Pour la Commune d'Ingwiller

Pour l'État et l'ANAH

Hans DOEPPEN, Maire de la Commune d'Ingwiller

Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité
européenne d'Alsace

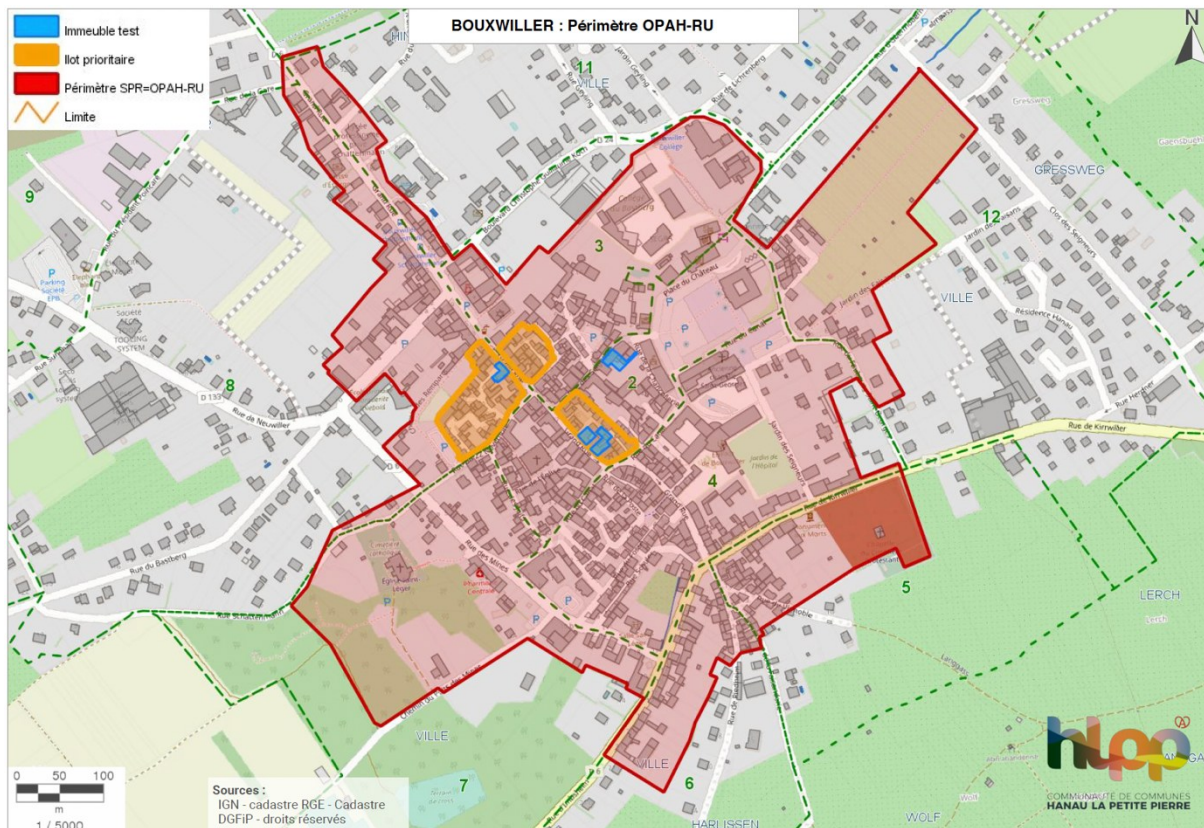
Pour la Collectivité européenne d'Alsace

Fatima JENN, Vice-présidente de la Collectivité
européenne d'Alsace

ANNEXES

Annexe 1 – Périmètres de l'opération

La présente OPAH-RU est multisite et sa convention s'applique aux périmètres tels que repérés sur les cartographies ci-après.



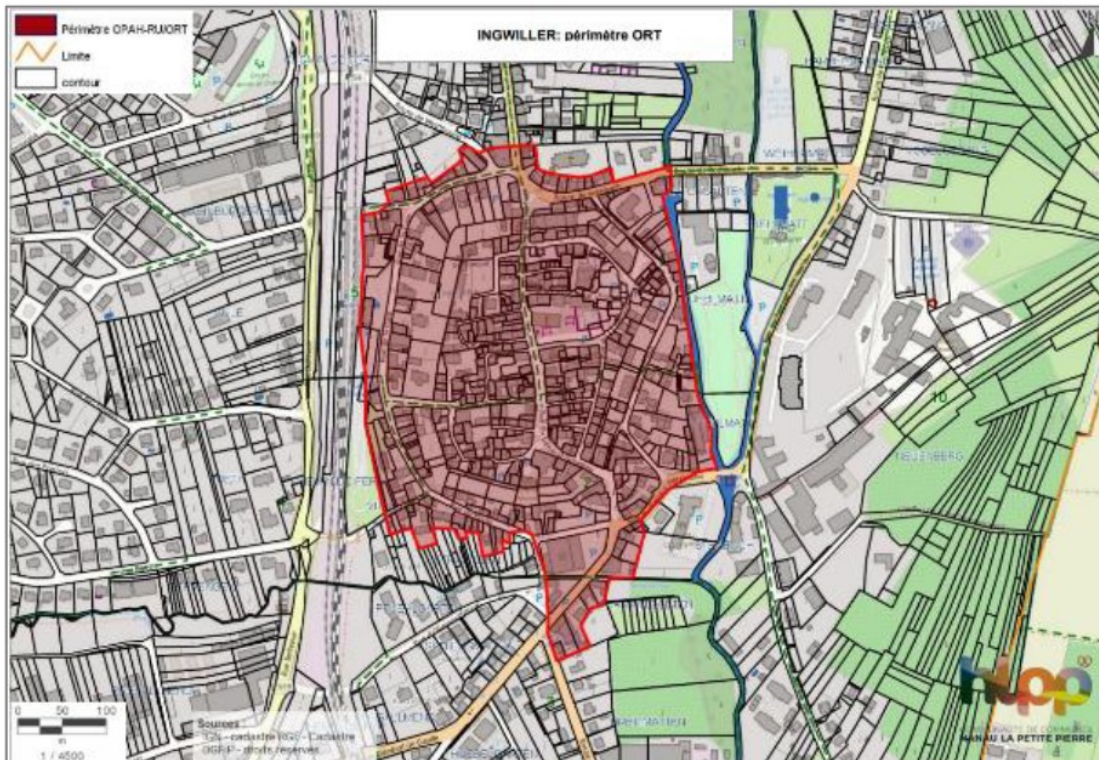


Figure 36: Périmètre ORT d'Ingwiller, HLPP 2023

Au sein de ce périmètre, un secteur spécifique a été identifié comprenant les rues suivantes :

- Rue de la Madeleine
- Rue de l'Église
- Rue du Général Lévy
- Rue Reeb
- Rue Liewer
- Rue du 11 Novembre

Ainsi que les immeubles sis au 2 Place du Marché et 12 Route de Rothbach

Annexe 2 – Objectifs prévisionnels (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

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

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Nombre de logements PO	3	5	6	7	9	30
Dont LHI et TD	1	2	3	4	5	15
Dont amélioration énergétique	1	2	2	2	3	10
Dont adaptation	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB	5	8	8	8	11	40
Dont LHI et TD	3	4	4	4	5	20
Dont moyenne dégradation	1	2	2	2	3	10
Dont amélioration énergétique	1	1	1	1	1	5
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	2	5
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriétés	0	0	3	3	4	10
Répartitions des logements PB par niveau de loyers conventionnés	5	8	8	8	11	40
Loc'Avantage						
Dont Loc1	3	5	5	4	5	22
Dont Loc2	2	3	3	3	4	15
Dont Loc3	0	0	0	1	2	3

Objectifs de réalisation de la convention portant sur les logements aidés par la commune de Bouxwiller (hors champs ANAH)

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Aide à l'acquisition et à la réhabilitation d'un logement vacant pour une occupation à titre de résidence principale	5	5	5	5	5	25
Prime à l'installation des familles qui achètent une résidence principale à réhabiliter	4	4	4	4	4	20
Aide à la démolition d'une verrue urbaine	0	0	1	1	1	3
Aide à la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs	0	0	0	1	1	2
Aide à la rénovation des communs	1	1	1	1	1	5
Aide à la création de logements aux personnes à mobilité réduite	1	1	1	1	1	5
Aide permettant de créer de nouvelles entrées / nouveaux accès aux logements	0	0	1	1	1	3
Réhabilitation d'un logement insalubre	0	0	1	1	1	3
Réhabilitation d'un immeuble ou logement souffrant de désordres structurels	1	1	1	2	2	7

Objectifs de réalisation de la convention portant sur les logements aidés par la commune d'Ingwiller (hors champs ANAH)

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Aide à l'acquisition et à la réhabilitation d'un logement vacant pour une occupation à titre de résidence principale	3	3	3	3	3	15
Prime à l'installation des familles qui achètent une résidence principale à réhabiliter	1	1	1	1	2	6
Aide à la démolition d'une verrue urbaine	0	1	1	1	0	3
Aide à la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs	0	1	1	0	0	2
Aide à la rénovation des communs	1	1	1	1	1	5
Aide à la création de logements aux personnes à mobilité réduite	0	1	1	1	0	3
Aide permettant de créer de nouvelles entrées / nouveaux accès aux logements	0	1	1	1	0	3
Aide à la réhabilitation d'immeubles ayant fait l'objet d'un signalement au DDELIND	1	1	1	1	1	5

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

TRAVAUX

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	30		
.. dont indigne / très dégradé	15		
... dont amélioration énergétique	10		
... dont adaptation	5		
Engagement financier de l'ANAH	980 030 €		
Engagement financier de la CeA	131 607 €		
Engagement financier de la CCHLPP	136 407 €		

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	40		
... dont indigne / très dégradé	20		
... dont moyennement dégradé	10		
... dont amélioration énergétique	5		
... dont transformation d'usage	5		
Engagement financier de l'ANAH	787 040 €		
Engagement financier de la CeA	378 000 €		
Engagement financier de la CCHLPP	640 000 €		

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ	10		
Engagement financier de l'ANAH	678 20 €		
Engagement financier de la CeA	/		
Engagement financier de la CCHLPP	7 500 €		

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
Aides propres de la Commune de Bouxwiller	73		
.. dont aides à l'acquisition d'un logement vacant	25		
... dont prime à l'installation de famille	20		
... dont aide à la démolition d'une verrue urbaine	3		
... dont aide à la création d'espaces communs	2		
... dont l'aide à la rénovation des communs	5		
... dont aide à la création de logement PMR	5		
... dont aide à la création de nouveaux accès	3		
... dont aide à la réhabilitation d'un logement insalubre	3		
... dont aide pour remédier à des désordres structurels	7		
Engagement financier de Bouxwiller	249 500 €		

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
Aides propres de la Commune d'Ingwiller	42		
.. dont aides à l'acquisition d'un logement vacant	15		
... dont prime à l'installation de famille			
... dont aide à la démolition d'une verue urbaine	6		
... dont aide à la création d'espaces communs	3		
... dont l'aide à la rénovation des communs	2		
... dont aide à la création de logement PMR	5		
... dont aide à la création de nouveaux accès	3		
... dont aide à destination d'un immeuble signalé au DDELIND	3		
	5		
Engagement financier d'Ingwiller	131 000 €		

INGENIERIE

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS / BAILLEURS	80		
Accompagnement d'un logement indigne ou très dégradé	35		
Accompagnement amélioration énergétique	15		
Accompagnement autonomie	5		
Accompagnement logement moyennement dégradé	10		
Accompagnement d'un logement situé en copropriété	10		
Accompagnement d'une transformation d'usage	5		
Engagement financier de l'ANAH	173 180 €		

Annexe 4 – Récapitulatif des aides du bloc local

A titre indicatif à la date de conclusion de la convention.

Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre

Propriétaires occupants		
Travaux d'amélioration de l'habitat	Niveau de ressources*	Intervention de la CCHLPP
Logement indigne ou très dégradé	POTM et POM	Abondement de 15% plafonné à 7 500 €
Amélioration énergétique	POTM et POM	Abondement de 5% plafonné à 2 500 €
Autonomie de la personne	POTM et POM	Abondement de 10% plafonné à 2 000 €

* POTM : propriétaires occupants aux ressources très modestes

* POM : propriétaires occupants aux ressources modestes

Propriétaires bailleurs	
Travaux d'amélioration de l'habitat	Intervention de la CCHLPP
Logement indigne ou très dégradé	Abondement de 25% plafonné à 20 000 €
Logement moyennement dégradé	Abondement de 20% plafonné à 12 000 €
Amélioration énergétique	Abondement de 20% plafonné à 12 000 €
Transformation d'usage	Abondement de 20% plafonné à 12 000 €

Copropriétés	
Travaux d'amélioration de l'habitat	Intervention de la CCHLPP
Amélioration énergétique	Abondement de 5% plafonné à 750 €

Commune de Bouxwiller

Aides propres	Intervention de la Commune de Bouxwiller
Aide à l'acquisition et à la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 5 ans pour une occupation à titre de résidence principale	Prime forfaitaire de 2 500 € par logement vacant, plafonné à 5 000 € par immeuble
Prime à l'installation des familles qui achètent une résidence principale à réhabiliter	Prime forfaitaire de 1 000 € par personne du ménage plafonné à 4 000 €
Aide à la démolition d'une verrue urbaine	Prime forfaitaire de 2 000 € par intervention
Aide à la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs	Prime forfaitaire de 2 500 € par immeuble
Aide à la rénovation des communs	Aide 20% du montant des travaux plafonnée à 5 000 €
Aide à la création de logement adapté aux PMR	Prime forfaitaire de 3 000 € par logement
Aide permettant de créer de nouvelles entrées / nouveaux accès aux logements	Prime forfaitaire de 2 000 €
Aide pour réhabiliter un logement insalubre	Prime forfaitaire de 5 000 €
Aide pour remédier à des désordres structurels	Prime forfaitaire de 5 000 € par immeuble

Commune d'Ingwiller

Aides propres	Intervention de la Commune d'Ingwiller	Périmètre d'intervention
Aide à l'acquisition et à la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 3 ans pour une occupation à titre de résidence principale	Prime forfaitaire de 2 500 € par logement vacant, plafonné à 5 000 € par immeuble Majoration de 2 000 € pour le secteur spécifique	Ensemble du périmètre
Prime à l'installation des familles qui achètent une résidence principale à réhabiliter	Prime forfaitaire de 1 000 € par personne du ménage, plafonnée à 5 000 €	Uniquement secteur spécifique
Aide à la démolition d'une verrue urbaine	Prime forfaitaire de 1 500 € par intervention	Ensemble du périmètre
Aide à la création d'espaces communs / partagés pour les immeubles collectifs	Prime forfaitaire de 2 000 € par immeuble	Uniquement secteur spécifique
Aide à la rénovation des communs	Aide de 15% du montant des travaux plafonnés à 3 000 € par immeuble	Ensemble du périmètre
Aide à la création de logement adapté aux PMR	Prime forfaitaire de 3 000 € par logement plafonnée à 6 000 € par immeuble	Ensemble du périmètre
Aide permettant de créer de nouvelles entrées / nouveaux accès aux logements	Prime forfaitaire de 2 000 € par logement vacant	Ensemble du périmètre
Aide à la réhabilitation d'un logement signalé au DDELIND	Prime de 3 000 € par immeuble	Ensemble du périmètre

Annexe 5 – Echéanciers prévisionnels d'engagement

Anah

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	232 823 €	370 870 €	440 816 €	490 416 €	635 645 €	2 170 570 €
Dont aides aux travaux	179 823 €	307 814 €	373 760 €	419 360 €	554 133 €	1 834 890 €
Dont aides à l'ingénierie	53 000 €	63 056 €	67 056 €	71 056 €	81 512 €	335 680 €
Dont part fixe	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	162 500 €
Dont primes variables	20 500 €	30 556 €	34 556 €	38 556 €	49 012 €	173 180 €

Collectivité européenne d'Alsace

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
PO Logement indigne ou très dégradé	5 000 €	10 000 €	18 000 €	26 000 €	31 000 €	90 000 €
PO Amélioration énergétique	1 907 €	3 814 €	3 814 €	3 814 €	5 722 €	19 073 €
PO Autonomie de la personne	2 417 €	2 417 €	2 900 €	2 900 €	2 900 €	13 533 €
Primes (aides propres)	0 €	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	9 000 €
Total PO	9 324 €	16 231 €	27 715 €	35 715 €	42 622 €	131 607 €
PB Logement indigne ou très dégradé	30 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	60 000 €	216 000 €
PB Logement dégradé	4 000 €	12 000 €	16 000 €	16 000 €	24 000 €	72 000 €
PB Amélioration énergétique	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	36 000 €
Primes (aides propres)	3 000 €	8 000 €	11 000 €	13 500 €	18 500 €	54 000 €
Total PB	41 000 €	70 000 €	77 000 €	79 500 €	110 500 €	378 000 €
TOTAL	50 324 €	86 231 €	104 715 €	115 215 €	153 122 €	509 607 €

Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
PO Logement indigne ou très dégradé	7 500 €	15 000 €	22 500 €	30 000 €	37 500 €	112 500 €
PO Amélioration énergétique	1 907 €	3 814 €	3 814 €	3 814 €	5 722 €	19 073 €
PO Autonomie de la personne	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	4 833 €
Total PO	10 374 €	19 781 €	27 281 €	34 781 €	44 189 €	136 407 €
PB Logement indigne ou très dégradé	60 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	100 000 €	400 000 €
PB Logement dégradé	12 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	36 000 €	120 000 €
PB Amélioration énergétique	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
Transformation d'usage	0 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	24 000 €	60 000 €
Total PB	84 000 €	128 000 €	128 000 €	128 000 €	172 000 €	640 000 €
Total copropriété	0 €	0 €	2 250 €	2 250 €	3 000 €	7 500 €
Total Abondements	94 374 €	147 781 €	157 531 €	165 031 €	219 189 €	783 907 €

Commune de Bouxwiller

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Acquisition et réhabilitation d'un logement vacant	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	62 500 €
Installation de familles qui achètent leur résidence principale	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	80 000 €
Démolition de verrière	0 €	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
Création d'espaces communs pour les immeubles collectifs	0 €	0 €	0 €	2 500 €	2 500 €	5 000 €
Rénovation des communs	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €
Création de logement PMR	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
Création de nouveaux accès	0 €	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
Réhabilitation d'un logement insalubre	0 €	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €
Réhabilitation d'un logement souffrant de désordres structurels	5 000 €	5 000 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	35 000 €
Total Aides propres	41 500 €	41 500 €	50 500 €	58 000 €	58 000 €	249 500 €

Commune d'Ingwiller

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Acquisition et réhabilitation d'un logement vacant	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	47 500 €
Installation de familles qui achètent leur résidence principale	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	10 000 €	30 000 €
Démolition de verrière	0 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	0 €	4 500 €
Création d'espaces communs pour les immeubles collectifs	0 €	2 000 €	2 000 €	0 €	0 €	4 000 €
Rénovation des communs	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
Création de logement PMR	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	0 €	9 000 €
Création de nouveaux accès	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	6 000 €
Réhabilitation d'un logement signé au DDELIND	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
Total Aides propres	20 500 €	29 000 €	29 000 €	27 000 €	25 500 €	131 000 €