

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

Commune de CHATENOIS

Arrondissement de SELESTAT

Extrait du procès-verbal

des délibérations du Conseil Municipal

Nombre des membres
du Conseil Municipal élus : 27

Nombre des membres
qui se trouvent en fonction : 27

Nombre des membres
qui ont assisté à la séance : 21

Séance du 04 juillet 2024

Sous la présidence de M. le Maire, Luc ADONETH

Présents :

M. Christian OTTENWAELDER, Mme Sylvie LIGNER, M. Stéphane SIGRIST, Mme Christine GILL, M. Christophe BOHN, Mme Anne HEUBERGER, Adjoint au Maire

MM. Daniel BROCKER, Patrick DELSART, Mme Marie-Antoinette SYLVESTRE, MM. Pascal HELDE, Christophe ELSAESSER, Mmes Nadine GUTHAPFEL, Sandrine DEMAY, M. Denis WACHBAR, Mme Amandine MARTIN, MM. Jean LACHMANN, Éric BRUNSTEIN, Mmes Anne-Catherine DORIDANT, Bénédicte SADOWNICZYK, M. Yann VILARDELL, Conseillers municipaux

Absents excusés :

Jean-Paul BARTH donne pouvoir à Daniel BROCKER
Michel GOETTELMANN donne pouvoir à Christophe BOHN
Sabrina DUSSOURD donne pouvoir à Christine GILL
Lysiane STENGER donne pouvoir à Luc ADONETH
Claire-Catherine BRUN donne pouvoir à Sylvie LIGNER
Axèle EBELIN donne pouvoir à Stéphane SIGRIST

Absents :

**10. Budget – Finances – Développement économique – Elections – Personnel administratif -
Tourisme**

RAPPORTEUR : M. Christophe BOHN

**10.2. Convention-Cadre de partenariat au titre des dispositifs et programmes
opérationnels pour l'habitat privé**

DELIBERATION D04072024/10

En réunion du 15 mars 2024, la CeA a décidé de poursuivre son intervention pour soutenir les opérations d'amélioration du parc de logements privé pour la réhabilitation et l'adaptation des logements et des copropriétés fragiles, pour permettre le maintien des ménages précaires dans un logement décent adapté et performant à travers ses Fonds volontaristes. Comme pour la précédente convention, des cofinancements sont organisés entre les différents partenaires afin de pouvoir proposer aux ménages éligibles, jusque 100% de financement de travaux HT (selon plafond) pour les plus modestes.

La commune propose de continuer à s'engager financièrement pour cette période 2024-2029, selon les modalités fixées en annexes 1 et 2. Les autres dispositifs ne sont pas retenus.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

DECIDE d'engager la Commune de Châtenois, dans un partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace pour la mise en œuvre des dispositifs et programmes pour l'habitat privé sur le territoire communal ;

DECIDE, du niveau d'intervention financier qu'elle souhaite mobiliser sur son territoire pour les projets de travaux de réhabilitation et d'adaptation du parc privé engagés par les propriétaires et/ou syndicats de copropriétés dans la cadre des dispositifs volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace, et d'apporter des financements complémentaires aux aides de l'ANAH et de la Collectivité européenne d'Alsace selon les conditions détaillées dans les annexes 1, et 2 de la présente délibération ;

APPROUVE la Convention-Cadre de partenariat pour la mise en œuvre des dispositifs et programmes pour l'habitat privé sur le territoire communal, jointe en annexe à la présente délibération à conclure entre la Commune et la Collectivité européenne d'Alsace ;

AUTORISE le Maire à signer ladite convention de partenariat telle qu'annexée.

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

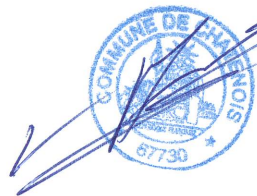
ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

DELIBERATION EXECUTOIRE

Pour extrait conforme
Châtenois, le 08 juillet 2024

Luc ADONETH
Le Maire,

Jean LACHMANN
Le secrétaire de séance,



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jean Lachmann', is written next to the official stamp.

Convention-Cadre de partenariat au titre des dispositifs et programmes opérationnels pour l'habitat privé

Entre

La **Collectivité européenne d'Alsace**, représentée par son Président Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en application de la délibération n° du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 15/03/2024

Ci-après dénommé le « Collectivité européenne d'Alsace ou la CeA »

D'UNE PART,

ET

Les **Communes ou Etablissements publics de coopération intercommunale de l'ensemble du territoire alsacien**, représentés par leur exécutif respectif,

ci-après dénommé « Collectivités territoriales »

D'AUTRE PART,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

1) Contexte

On estime que le secteur du bâtiment représente un quart des émissions de gaz à effet de serre. Les données de l'observatoire régional de la précarité énergétique (INSEE¹, janvier 2019, indiquent que 158 330 ménages alsaciens sont en situation de vulnérabilité face à leurs dépenses énergétiques liées au logement, soit 20 % de la population (24,3% pour la Région Grand Est). Ceux-ci résident majoritairement dans le parc privé, qui comporte 725 453 logements.

Face à ce défi climatique, la réhabilitation thermique de ce parc constitue un enjeu majeur pour lequel la Collectivité européenne d'Alsace est fortement investie. Les programmes d'intérêt général (PIG) déployés sur le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace ont permis d'impulser une dynamique territoriale forte par un accompagnement des citoyens dans leur projet de travaux.

Toutefois, des efforts importants restent à mener pour les logements classés très énergivores, notamment pour répondre aux mesures importantes prises dans le cadre de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les logements dits « passoires thermiques », soit un quart du parc locatif privé, seront interdits à la location dès 2023 pour les logements classés G et dès 2028 pour ceux classés F et à partir de 2034 les logements classées E. Ces mesures auront un impact sur le marché du logement, avec pour effet de réduire l'offre locative disponible à brève échéance et de laisser les ménages les plus précaires dans une situation délicate.

2) L'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace

Au vu de ces enjeux, le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, qui s'est réuni le 15 mars 2024 a décidé de poursuivre son intervention pour soutenir les opérations d'amélioration du parc de logements privé pour la réhabilitation et l'adaptation des logements et des copropriétés fragiles, pour permettre le maintien des ménages précaires dans un logement décent adapté et performant à travers ses Fonds volontaristes.

La Collectivité européenne d'Alsace décide d'accentuer son intervention sur les territoires pour lesquels les collectivités territoriales (Communes, Communautés de communes ou Communautés d'agglomération) ont conclu un partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace et abondent les aides dans le but de créer une dynamique territoriale forte.

Ainsi, la Collectivité européenne d'Alsace favorise une implication forte des collectivités territoriales à travers ses programmes opérationnels afin de construire un projet global de revitalisation du territoire qui se concrétise par la mise en place d'un partenariat pour renforcer son intervention sur le territoire. Ce partenariat est fondamental pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique et les ménages occupant un logement non décent.

La plus-value des dispositifs d'aides volontaristes s'appuient sur :

- L'assistance et l'accompagnement apportés aux propriétaires privés ou bailleurs pour l'aide à la décision afin de s'assurer du respect des procédés techniques pour garantir des réhabilitations de qualité ainsi qu'une assistance administrative et technique pour la demande de subvention ;
- L'animation locale du dispositif permettant son déploiement notamment dans le cadre de la tenue de permanences et la participation aux salons habitat ;
- L'adhésion des Communes et/ou des Communautés de communes ou d'agglomération à la convention-cadre définissant les modalités de collaboration et de participation aux dispositifs volontaristes portés par la Collectivité européenne d'Alsace à travers ses Fonds « Alsace Renov' », « Alsace Dévelop' ».

¹ Institut national de la statistique et des études économiques

Il est convenu ce qui suit :

Article I - Objet de la convention-cadre

Dans le cadre de la politique de l'habitat privé adopté le 15 mars 2024 par le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, la présente convention-cadre détermine les conditions et modalités de mise en œuvre de la politique volontariste à travers ses Fonds volontaristes pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2029.

Cette convention-cadre régit également les modalités de partenariat avec les Intercommunalités et les Communes de l'ensemble du territoire alsacien.

Elle fixe ainsi le cadre d'intervention du dispositif d'accompagnement spécifique des propriétaires occupants, des bailleurs, et syndicat de copropriétaires, déployé sur le territoire alsacien, pour renforcer son action au niveau de la vacance et la dégradation des logements.

Article II – Modalités d'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'amélioration du parc privé

2.1 Modalités d'accompagnement et d'intervention pour la réhabilitation du parc privé

2.1.1 Dispositifs en vigueur en 2024

La Collectivité européenne d'Alsace par délibération n° CD-2024-1-4-2 du 15 mars 2024 décide d'accentuer les dispositifs et programmes sur les territoires pour lesquelles les collectivités locales (Communes ou Intercommunalités) ont conclu une convention de partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace et abondent les aides financières et/ou complètent son intervention dans le but de créer une dynamique territoriale forte.

Pour cela, la Collectivité européenne d'Alsace propose cinq missions renforcées possibles au titre de ces dispositifs et programmes à destination des Collectivités qui le souhaitent, à condition que ces dernières s'engagent à financer les missions complémentaires du suivi-animation qu'elle aura préalablement sollicitées auprès de la Collectivité européenne d'Alsace, maître d'ouvrage de la mission de suivi-animation des programmes FIG.

- Mission n°1 : Permanence d'information publique complémentaire pour les propriétaires

La Collectivité européenne d'Alsace a mis en place une mission de suivi-animation qui s'appuie notamment sur des permanences d'information territorialisées afin de permettre un accompagnement de proximité des propriétaires. En effet, sur demande spécifique de la Commune/Intercommunalité, l'opérateur missionné par la CeA pourra être amené à réaliser des permanences complémentaires. La prestation est détaillée dans l'annexe 4 de la présente convention. Le coût de la permanence mensuelle sera précisé par la CeA en fonction du territoire. Le financement de cette prestation par la Commune ou l'intercommunalité fera l'objet d'un versement annuel auprès de la CeA, après transmission par celle-ci des justificatifs relatifs à la dépense.

La durée de la permanence est fixée à 2h.

- Mission n°2 : Financement complémentaire aux aides de l'ANAH

L'aide volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace, pour l'amélioration des logements, n'est accordée qu'en cas de cofinancement et de partenariat avec une collectivité qui abonde également les aides. Pour les logements en sortie d'insalubrité ou d'adaptation, l'aide de la CeA est attribuée à l'ensemble des propriétaires occupants sans obligations de cofinancement.

Les aides de la Commune/intercommunalité viendraient en complément des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ainsi que des dispositifs d'aides volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'amélioration de l'habitat privé.

Les financements complémentaires aux aides de l'Agence nationale de l'habitat répondent aux enjeux suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
 - La lutte contre la précarité énergétique
 - La production de logements de qualité à loyer maîtrisé
 - L'accompagnement des propriétaires modestes
 - L'adaptation de l'habitat et le soutien à l'autonomie.
 - La lutte contre la vacance des logements
-
- Mission n°3 : Animation renforcée à l'immeuble

Afin de renforcer son action dans la lutte contre l'habitat indigne, la Collectivité européenne d'Alsace prévoit une mission d'animation renforcée à l'immeuble. Sur demande spécifique de la Commune/Intercommunalité, l'opérateur missionné par la CeA pourra être amené à réaliser une action d'animation renforcée à l'immeuble pour le traitement du logement insalubre et non décent auprès des propriétaires et locataires, tout en ciblant les ménages à revenus modestes et/ou très modestes.

L'objectif est de réaliser une visite technique, une prise de données ainsi que des relevés (diagnostic technique, thermique et social complet) intégrant l'examen du fonctionnement de la gestion devant aboutir à un cadrage des coûts et des subventions pour le propriétaire. L'opérateur pourra proposer une stratégie de traitement globale.

Par ailleurs, l'opérateur devra identifier les conséquences sociales (loyers, relogements) et rechercher avec le propriétaire d'autres solutions si celui-ci est dans l'impossibilité de réaliser les travaux (vente...).

Les logements relevant de l'insalubrité ou du péril et pour lesquels l'intervention de l'opérateur n'a pas abouti à la réalisation des travaux, devront être relayés au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) pour proposer des actions plus coercitives : pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets en matière de sécurité et de salubrité publique.

- Mission n°4 : Accompagnement renforcé pour le traitement de la vacance

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage activement dans la lutte contre les logements vacants et dégradés en mettant en place une initiative innovante. Dans cette perspective, la CeA souhaite fournir un appui opérationnel concret aux communes et aux EPCI, en créant une task-force dédiée à cette problématique.

La task-force « logement vacant », formée au sein d'un comité d'experts, jouera un rôle crucial dans la recherche de solutions efficaces pour remettre sur le marché les logements vacants. L'opérateur missionné par la CeA sera chargé d'apporter son expertise technique, analysant en profondeur les divers aspects des logements vacants et proposant des solutions pratiques pour leur réhabilitation. Pour garantir une approche complète, d'autres partenaires clés seront mobilisés dans cette démarche, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) sur le volet juridique et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) sur le volet conseil en architecture et conception technique du bâti.

L'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace est conditionnée à une délibération préalable du Conseil municipal/communautaire. Cette délibération exécutoire est à adresser à la Direction de l'habitat et innovation urbaine – Service amélioration de l'habitat privé de la Collectivité européenne Alsace.

La collectivité territoriale pourra délibérer sur la ou les missions souhaitées annexes jointes à la présente convention qui détaillent les prestations proposées pour chacune des missions ainsi que les grilles tarifaires correspondantes.

2.1.2 Dispositif à venir pour l'année 2025

Le nouveau dispositif de suivi animation ainsi que ses modalités qui seront mis en place dès 2025 seront décrites dans une nouvelle annexe, laquelle sera transmise pour information aux parties signataires. Cette annexe fera partie intégrante de la présente convention sans qu'il soit nécessaire de délibérer sur celle-ci, ni d'établir un avenant.

2.2 Modalités d'intervention pour le financement des travaux :

Les Fonds volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace « Alsace Rénov' » et « Alsace Dévelop' » permettent de soutenir financièrement les opérations de rénovation et d'adaptation des logements du parc privé. Ces aides interviennent en complément des subventions de l'ANAH attribuées au titre notamment des programmes opérationnels PIG, et OPAH-RU.

Dans le cadre de ce dispositif, il est proposé trois niveaux d'aide financière :

- ⇒ **Une aide individuelle aux travaux pour la rénovation énergétique** des logements des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.
 - Cette aide est plafonnée jusqu'à 8 000 € pour les propriétaires occupants et jusqu'à 12 000 € pour les propriétaires bailleurs, calculée en fonction du montant des travaux réalisés.
 - Une prime « matériaux bio-sourcés » peut être accordé aux propriétaires occupants et bailleurs à raison de 80 % de la dépense hors taxe plafonnée à 3000 € par logement
- ⇒ **Une aide individuelle aux travaux pour l'adaptation des logements** des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.
 - Cette aide est plafonnée jusqu'à 4 000 € pour les propriétaires occupants et jusqu'à 2 500 € pour les propriétaires bailleurs, calculée en fonction du montant des travaux réalisés. Cette aide s'adresse uniquement aux personnes de 60 ans et plus en GIR 1 à 4.
- ⇒ **Une aide collective aux syndicats des copropriétaires** pour des travaux de rénovation jusqu'à 3000€/logement pour les copropriétés en difficulté.
 - Cette aide, plafonnée à 50 000 € par copropriété (hors QPV) et jusqu'à 70 000 € en QPV, est calculée en fonction du montant des travaux HT réalisés dans la limite de 10% des travaux subventionnables et au minimum 500 € de subvention.

Les travaux financés et les modalités de calcul de la subvention sont ceux détaillés et définis dans les annexes 1,2 et 3 de la présente convention-cadre.

Cette aide est complémentaire aux aides de l'ANAH, au titre du Programme d'Intérêt Général (PIG) ou d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), pour des travaux d'amélioration de l'habitat.

2.3 Modalités d'attribution des financements :

Pour accorder ces financements, la Collectivité européenne d'Alsace s'appuiera sur les préconisations et propositions des accompagnateurs agréés par l'ANAH ainsi que les AMO dédiées pour l'accompagnement des Copropriétés pour l'intervention à toutes les étapes du projet de rénovation énergétique des ménages. Seuls les dossiers conformes aux exigences de la Collectivité européenne d'Alsace seront examinés.

2.4 Modalités de gestion des demandes :

Mon accompagnateur Rénov' ou Adapt' accompagne ainsi les propriétaires pour le montage administratif et technique de son dossier de demande de subvention et de paiement. Il poursuit cet accompagnement par la recherche de devis ainsi que la possibilité de recourir au dispositif de préfinancement des aides.

2.5 Modalité d'intervention au titre du fonds social exceptionnelles « Alsace Coup de Pouce » :

Afin d'aider les propriétaires dont les ressources sont trop faibles pour réussir à finaliser leur plan de financement et leur permettre de s'engager dans un programme de travaux, la Collectivité européenne d'Alsace a mis en place un fonds social dénommé « Alsace Coup de Pouce ». Ce fond permet de boucler le plan de financement des opérations des propriétaires occupants et bailleurs, en mono- ou copropriété.

Ce fonds, destiné aux propriétaires occupant leur logement ou aux propriétaires bailleurs, en monopropriété ou en copropriété, est un des outils mobilisés pour mener à bien les projets de réhabilitation énergétique des logements et répondre au mieux aux situations de précarité que les communes alsaciennes, les services sociaux, les associations et les services de la Collectivité européenne d'Alsace (FSL², PDLHI³) auront pu repérer.

L'objectif est de permettre aux propriétaires d'engager des travaux de rénovation énergétique en leur permettant de boucler leur plan de financement après sollicitation des aides de droit commun (ANAH, aides volontaristes). En complément, des prêts sociaux pourront être mobilisés. Le Fonds « Alsace Coup de Pouce » contribuera également à lutter contre la pauvreté, prévenir l'exclusion, réduire les impacts environnementaux, et maintenir les occupants dans leur logement.

Le Fonds « Alsace Coup de Pouce » s'inscrit dans un dispositif global au sein duquel :

- Un accompagnement social spécifique par des associations mandatées par les services de la Collectivité européenne d'Alsace pourra être mobilisé pour les personnes concernées (propriétaires occupants ou ménages locataires) afin d'optimiser les travaux par l'apprentissage des bons gestes d'entretien du logement et d'économie d'énergie ;
- Un accompagnement technique et financier par des bureaux d'études assurant le suivi-animation des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH), des Programmes d'Intérêt Général (PIG) et des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) MPR Copropriété.

En outre, PROCIVIS Alsace s'engage à soutenir activement les propriétaires occupants éligibles au dispositif du Fonds « Alsace Coup de Pouce » en mettant en place deux mécanismes spécifiques : l'octroi des prêts complémentaires aux aides publiques, et des avances des subventions attribuées, offrant ainsi une solution financière accrue pour les bénéficiaires et assurant ainsi une mise à disposition rapide des ressources nécessaires.

Il est important de souligner que ces engagements s'intègrent pleinement dans le cadre des conventions PIG en vigueur. En conséquence, il est recommandé de se référer de manière générale à cette convention, ou à toute autre convention qui la compléterait ou s'y substituerait, pour obtenir des informations détaillées sur les modalités d'octroi des aides, la durée et l'enveloppe financière affectée. Cette approche garantit une cohérence et une transparence dans la mise en œuvre des actions en faveur de la rénovation du logement.

La Collectivité européenne d'Alsace met à disposition une enveloppe annuelle de 100 000 € pour soutenir les dossiers dans le cadre de ce dispositif social. Son intervention couvre l'ensemble du territoire alsacien, et elle assume la gestion financière et comptable du Fonds, incluant la coordination administrative, technique et financière.

De plus, les territoires de Mulhouse Alsace Agglomération et de l'Eurométropole de Strasbourg, désignés comme territoires délégataires, pourront adhérer à ce dispositif à travers leur contribution financière au fonds Alsace Coup de Pouce. Cet engagement financier permet de renforcer les moyens disponibles pour soutenir les projets d'amélioration de l'habitat.

² Fonds de Solidarité pour le Logement

³ Pôles départementaux de Lutte contre l'habitat indigne

2.6 Modalités d'accompagnement des copropriétés

La Collectivité européenne d'Alsace souhaite poursuivre les actions menées en faveur de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté. En redéployant les programmes d'accompagnement de l'ANAH (POPAC⁴), et avec la poursuite de ses dispositifs volontaristes, l'objectif est de leur permettre de retrouver une gestion saine, mener un projet de rénovation, ou encore les aider à se redresser. Ces actions seront menées en lien étroit avec les communes et intercommunalités.

Pour ce faire, la structuration d'un « pôle copropriété » alsacien dès 2024 permettrait de coordonner les actions menées au titre de l'ensemble des dispositifs d'aides pour l'accompagnement des copropriétés, en s'appuyant sur l'observatoire des copropriétés de l'Agence de développement et d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (Adeus) et de l'Agence départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin.

Par son expertise, le pôle apporterait un premier niveau de conseil et d'informations générales sur le fonctionnement, la gestion ou encore les aides mobilisables. Suite au repérage de copropriétés fragiles ou dégradées, deux programmes pourraient être mobilisés pour les aider à résoudre leurs difficultés : un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété Dégradée (OPAH CD).

Lorsque des travaux de performance énergétique ou de redressement sont nécessaires, le Fonds Alsace Rénov' permet de soutenir les projets de ces copropriétés fragiles et dégradées sur l'ensemble du territoire alsacien, en complément des aides disponibles dans le cadre des programmes de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

2.7 Modalités d'intervention pour le maintien à domicile

Si la question du vieillissement est une composante essentielle des politiques de l'habitat, tant nationale que locale, c'est parce qu'il s'agit d'une période de la vie où se cumulent de nombreux facteurs, qui, pris individuellement, ont souvent un impact sur la question du logement : perte de mobilité, dégradation de la santé y compris mentale, diminution des ressources, augmentation de charges (coûts de santé, conjoint en institution...), isolement social.

Le cumul de ces facteurs conduit à des ruptures d'équilibre parfois brutales, où la question du logement est souvent centrale, d'autant que le parc occupé par de nombreux seniors n'est pas le plus adapté aux difficultés survenant avec le vieillissement.

La mise en œuvre de la politique de l'habitat privé s'appuie également sur les collectivités volontaires (établissement public de coopération intercommunale ou commune) qui interviennent sur le volet autonomie de la personne ainsi que sur des outils de programmations.

Le logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap se répartit entre le maintien à domicile et l'hébergement dans des établissements spécialisés.

La Collectivité Européenne d'Alsace essaie de privilégier le maintien à domicile lorsque cela est possible, en apportant des aides financières pour les travaux d'adaptation du logement des seniors en GIR 1 à 4.

2.8 Modalité d'intervention pour la lutte contre la vacance et la dégradation des logements

En 2022, 27 247 logements privés potentiellement dégradés (3,3% du parc) sont comptabilisés à l'échelle alsacienne dont 15 185 hors EmS et M2A.

La Collectivité européenne d'Alsace s'est engagée depuis 2009 dans une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne à travers le co-pilotage du dispositif départemental d'éradication du logement indigne ou non-décent (DDELIND) dans le Bas-Rhin avec l'Etat avec une prise en charge de plus de 1600 signalements hors ville

⁴ Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

de Strasbourg et 50 % des situations classées suite à la réalisation de travaux de logements.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, une nouvelle gouvernance a été définie. Le DDELIND devient le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dont le pilotage est exclusivement porté par l'Etat.

La Collectivité européenne d'Alsace, signataire de la nouvelle convention PDLHI sur la période 2024-2029, poursuit pleinement son engagement en tant que partenaire du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dont le pilotage exclusif est porté par l'Etat. Elle renforce ses actions sur le volet opérationnel, en appui aux territoires, en lien avec les dispositifs de l'ANAH pour lutter contre l'habitat vacant ou dégradé (PIG, OPAH, développement d'une ingénierie de lutte contre la vacance...).

Actions mises en place dans le cadre de nouvelle stratégie habitat :

- Une amplification de son appui opérationnel aux Communes et aux EPCI, en accompagnement de sa prise de délégation :
 - o Mise en place d'une task-force locale pour lutter contre les logements vacants et dégradés.
 - o Encourage toutes les collectivités inscrites dans des OPAH Renouvellement Urbain à mettre en place une gouvernance locale pour le suivi de l'habitat indigne.
- La promotion de l'Auto Réhabilitation accompagnée comme outil pour accompagner les ménages précaires en situations de mal-logement (indignité, insalubrité, passoire thermique...), de fragilités sociales, d'adaptation des logements, favorisant ainsi la remobilisation et insertion des publics par leur adhésion/participation à un projet d'amélioration de leur cadre de vie, voire de l'efficacité énergétique de leur logement.
- Le repérage des situations d'habitat indigne en lien avec ses travailleurs sociaux ; la Collectivité européenne d'Alsace alimentera les dispositifs portés par les services de l'Etat sur tout le territoire alsacien.

Article III – Intervention financière de la Commune et/ou de l'Intercommunalité

Article 3.1 L'adhésion aux dispositifs volontaristes de la CeA pour l'amélioration de l'habitat privé :

Les établissements publics à fiscalité propres et les collectivités territoriales qui souhaitent adhérer aux dispositifs volontaristes devront adopter la présente convention-cadre en assemblée délibérante et transmettre la délibération correspondante à la Collectivité européenne d'Alsace pour enregistrement de la participation de la collectivité territoriale aux dispositifs.

3.1 Les conditions techniques de la participation de la Commune ou de l'Intercommunalité pour la réalisation des travaux :

Dans le cadre de ces dispositifs, la Commune ou l'Intercommunalité adhérente, s'engage à abonder les aides de la Collectivité européenne d'Alsace pour les propriétaires réalisant des travaux d'amélioration de l'habitat :

- Les bâtiments subventionnés sont les immeubles d'habitation ou maison individuelle datant d'au moins 15 ans conformément à la réglementation de l'ANAH.
- Les travaux subventionnés doivent préalablement être prescrits par un par un accompagnateur Rénov' et/ou Adapt' agréé par l'ANAH mentionné dans l'annexe évoquée à l'article 2.4.
- Les travaux doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises conformément à la réglementation de l'ANAH ;
- Les travaux faisant l'objet de la demande ne doivent pas avoir commencés à la date de dépôt du dossier auprès du service instructeur de la Collectivité européenne d'Alsace ;

- Le bénéfice de la subvention implique la mise en location de l'a (saisonnier de tourisme) pour une période minimale de 6 ans ou son occupation comme logement principal pour une période minimale de 3 ans, en deçà de laquelle un remboursement de la subvention au prorata de la non-occupation sera demandé ;
- À l'issue des travaux, le demandeur prendra contact avec l'accompagnateur Rénov et/ou Adapt' agréé par l'ANAH pour la vérification de la conformité des travaux et dépôt de la demande de solde auprès du service de la Collectivité européenne d'Alsace

3.2 Les conditions financières de la participation de la Commune :

La Collectivité territoriale pourra délibérer sur le niveau d'intervention financier qu'elle souhaite mobiliser sur son territoire sur la base des grilles financières figurant dans les annexes 1,2,3 de la présente convention-cadre. Celles-ci détaillent le niveau d'intervention financière par priorité de travaux et selon le statut du propriétaire ou copropriété.

3.3 Engagement de la Commune :

La Commune s'engage pendant la durée d'exécution de la convention

- **À financer les missions complémentaires du suivi-animation** qu'elle aura préalablement commandées à la Collectivité européenne d'Alsace, maître d'ouvrage de la mission de suivi-animation des programmes opérationnels.
- **À abonder les aides de l'ANAH et de la Collectivité européenne d'Alsace** pour les propriétaires bailleurs, occupants et syndicat de copropriétaires telles définies dans les annexes financières.

Les travaux subventionnés doivent préalablement être prescrits par un accompagnateur agréé. Les travaux doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises. Au-delà de 100 000 € de travaux, le recours à un maître d'œuvre est exigé.

- ~~À abonder les aides de la Collectivité européenne d'Alsace au titre du fonds social « Alsace Coup de Pouce » pour les propriétaires nécessitant un accompagnement supplémentaire.~~

La Collectivité territoriale pourra adopter l'ensemble de ces actions sur la base du modèle de délibération figurant en annexe 4.

3.4 Information et communication

Dans le cadre de ce partenariat, la Commune s'engage à informer du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace dans les supports qu'elle produit.

Cette information doit se matérialiser par la présence du logotype de la Collectivité européenne d'Alsace sur les documents édités par la Commune et par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un évènement, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, etc.). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype de la Collectivité européenne d'Alsace, la Commune pourra prendre utilement contact auprès de la Direction de la communication de la Collectivité européenne d'Alsace.

Article IV - Durée

La présente convention-cadre est conclue pour une période de six ans 2024-2029. Elle portera ses effets du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2029 applicable aux dossiers de demande de subvention déposés sur cette période.

Toutefois, la présente convention-cadre pourra, d'un commun accord entre les Parties, être prorogée pour une durée d'un an par voie d'avenant, dans les conditions ci-après définies à l'article 6.

Article V - Résiliation et révision de la convention

En fonction du bilan de l'action, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention. Il en est de même pour toute mesure réglementaire concernant l'un des partenaires du Programme d'Intérêt Général. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Article VI - Modification de la convention

Toute modification de la présente convention de partenariat, à l'exception des annexes, devra faire l'objet d'un avenant signé entre tous les partenaires à condition que cette modification n'en remette pas en cause les principes fondamentaux. Tous les avenants ultérieurs feront partie intégrante de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

VII – Règlement des différends

Les litiges susceptibles de naître entre les parties signataires à l'occasion de la présente convention feront l'objet d'une procédure de règlement amiable, préalable à toute procédure contentieuse.

En cas de différend survenant lors de l'exécution de la présente convention, les parties signataires sont tenues d'organiser dans les meilleurs délais une réunion de règlement amiable.

Au cours de cette réunion, un arrangement amiable est convenu, ou il peut être décidé de faire appel à une mission de médiation désignée par le Tribunal administratif de Strasbourg, par application des articles L.213-1 à L.213-10 du Code de justice administrative.

En cas de constat d'échec de la procédure de règlement amiable précitée, la partie la plus diligente pourra saisir, si elle s'y estime fondée, le Tribunal administratif de Strasbourg.

Article VIII – Annexes

En annexe des présentes conditions particulières figurent les documents suivants :

- Annexe 1 – Participation financière pour les projets des propriétaires occupants
- Annexe 2 - Participation financière pour les projets des propriétaires bailleurs
- Annexe 3 - Participation financière pour l'aide au syndicat des copropriétaires
- Annexe 4 – Participation au fonds Alsace Coup de Pouce
- Annexe 5 – Permanence territoriale d'information complémentaire et/ou réunion technique
- Annexe 6 – Projet d'extrait de délibération portant adhésion de la Commune ou de l'intercommunal

ANNEXE 1

**PARTICIPATION FINANCIERE DES COMMUNES OU INTERCOMMUNALITE VOLONTAIRES DANS LE CADRE
DU PIG
PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

La Commune s'engage à abonder les aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes et très modestes dans les conditions suivantes, et pour un montant annuel maximal de 15 000€, tous dispositifs confondus :

		Plafonds de travaux HT	Taux de subvention de l'ANAH		Taux de subvention de la CeA	Taux de subvention de la Commune ou l'intercommunalité	
Type de projet		Plafond HT des travaux subventionnables par l'ANAH	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes et très modestes	Ménages aux ressources très modestes (3 000€ max par projet)	Ménages aux ressources modestes (3 000€ max par projet)
Travaux de lutte contre l'habitat indigne (occupé)	Atteinte de la « E » minimum après travaux (logement indigne)	70 000 € HT	80%	60%	16% Plafonné à 8000 €/logt max	10 %	5 %
	Non –atteinte de la classe « E » minimum après travaux (logement très dégradé)	50 000 € HT	50%	50%			
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (vacant)	Atteinte de la « E » minimum après travaux (logement indigne)	70 000 € HT	80%	60%	10% Plafonné à 5000 €/logt max	10 %	5 %
	Non –atteinte de la classe « E » minimum après travaux (logement très dégradé)	50 000 € HT	50%	50%			
Travaux de rénovation énergétique « Ma Prime rénov' » Parcours Accompagné	Gain de deux classes	40 000 € HT	80%	60%	5% Plafonné à 2500 €/logt max	10 %	5 %
	Gain de trois classes	55 000 € HT	80%	60%			
	Gain de quatre classes	70 000 € HT	80%	60%			
Travaux Autonomie		22 000 € HT	70%	50%	POTM : 30% Jusqu'à 4 000 € TTC POM : 25% Jusqu'à 3 000 € TTC	10 %	5 %

Prime complémentaire accordée par la Collectivité européenne d'Alsace:

- Prime « matériaux biosourcés » : 80 % de la dépense HT plafonnée à 3 000 €

ANNEXE 2

PARTICIPATION FINANCIERE DES COMMUNES OU INTERCOMMUNALITE VOLONTAIRES DANS LE CADRE DU PIG PROPRIETAIRES BAILLEURS

La Commune s'engage à abonder les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes, pour un montant annuel maximal de 15 000€, tous dispositifs confondus :

Type de projet	Plafond HT des travaux subventionnables par l'ANAH *	Taux de subvention de l'ANAH	Taux de subvention de la CeA*			Taux de subvention de la Commune (6 000€ max par projet)	
			Avec cofinancement		Sans cofinancement		
			Atteinte classe C	Atteinte classe D	Atteinte classe D		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1000 €/m ²	35%	15% (max. 12 000€/logement)	10% (max. 6000€/logement)	2000 €/logt	5 %	
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 €/m ²	35%				5%	5 %
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé, suite à une procédure RSD* ou à un contrôle de décence	750 €/m ²	25%	15% (max. 8000€/logement)	10% (max. 4000€/logement)		5 %	
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires	750 €/m ²	25%				5 %	
Travaux pour l'autonomie de la personne	750 €/m ²	35%	20% Jusqu'à 2 500 €			5 %	

DISPOSITIONS ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX DOSSIERS DEPOSES A PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2024

Aides à la rénovation énergétique

(Uniquement pour les personnes physiques
 et dans la limite de 3 logements aidés sur 5 ans)
 pour un montant annuel maximal de 15 000€, tous dispositifs confondus :

Type de projet	Plafond HT des travaux subventionnables par l'ANAH		Taux de subvention de l'ANAH		Taux de subvention de la CeA			Taux de subvention de la commune (3 000€ max par projet)
			PB Très Modeste	PB Modeste	Avec cofinancement		Sans cofinancement	
					Atteinte classe C	Atteinte classe D	Atteinte classe D	
Ma Prime Rénov	Gain de deux classes	40 000 € HT	80 %	60 %	15 %	10 %	5 %	5 %
Parcours Accompagné	Gain de trois classes	55 000 € HT	80 %	60 %	Jusqu'à 8 000 € HT. / logt max	Jusqu'à 4 000 € HT. / logt max	Jusqu'à 2 000 € HT. / logt max	5 %
	Gain de	70 000 €	80 %	60 %				5 %

	quatre classes ou plus	HT							
--	------------------------	----	--	--	--	--	--	--	--

La Collectivité européenne d'Alsace complète ces aides par des primes forfaitaires dans les cas suivants :

- Une prime plafonnée à 3 000 € par logement en cas d'utilisation de matériaux bio-sourcés (80% de la dépense HT)*** ;
- Une prime de + 2 000 € par logement en cas de mise en intermédiation locative de petits logements (surface habitable inférieure à 45m²) ;
- Une prime de + 2 000 € par logement en cas d'intermédiation locative en secteur prioritaire**.

* dans la limite de 80 m²/ logt (annexes comprises)

** secteurs prioritaires : communes de plus de 6 000 habitants, OPAH/PVD/ACV, communes déficitaires de la loi SRU

*** cf. définition en annexe