

OPAH RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain sur le quartier de Koenigshoffen à Strasbourg

2023 - 2027

Convention de Programme
N° : 067PRO033

La présente convention est établie :

b) En délégation de compétences

Entre l'**Eurométropole de Strasbourg**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Pia IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg

l'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Madame Pia IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg, et dénommée ci-après « Anah »,

de l'**Etat**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Madame Pia IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg,

et les partenaires suivants :

la **Caisse d'Allocations Familiales 67**, représentée par Monsieur Francis BRISBOIS, Directeur ;

Procivis Alsace, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) représenté par Monsieur Christophe GLOCK, Directeur général;

la **Banque des Territoires** représentée par Monsieur Alexandre SCHNELL, Directeur Territorial sur l'Eurométropole de Strasbourg ;

Action Logement représentée par Madame Caroline PERRIOT, Directrice Régionale ;

l'**Agence du Climat** représentée par Madame Danielle DAMBACH, Présidente.

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 le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté 2015-2020, prorogé en 2021 et 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), adopté par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 16 décembre 2016, sa révision délibérée en date du 27 septembre 2019 et ses modifications successives,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté pour la période 2015-2022

Vu la convention de délégation de compétence du 04 juillet 2022 conclue entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 04 juillet 2022 entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*)

Vu la circulaire de programmation de l'Anah du 14 février 2022

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 28 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de validation, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, qui a validé les objectifs de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU en date du 16 février 2021, le lancement du l'OPAH RU sur le quartier de Koenigshoffen en date du 25 janvier 2022 et les objectifs de la Convention en date du 09 février 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 10 mars 2023

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) du 22 mars 2023 à 22 avril 2023 sur le site internet <https://www.strasbourg.eu/> sur la page d'actualité <https://www.strasbourg.eu/web/strasbourg.eu/-/habiter-koenigshoffen> en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1 Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Article 2 – Enjeux.....	9
Article 3 – Volets d'action.....	10
3.1. Volet urbain.....	11
3.1.1 Descriptif du dispositif.....	11
3.1.2 Objectifs.....	11
3.2. Volet foncier.....	12
3.2.1 Descriptif du dispositif.....	12
3.2.2 Objectifs.....	13
3.3. Volet immobilier.....	13
3.3.1 Descriptif du dispositif.....	13
3.3.2 Objectifs.....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	15
3.4.2 Objectifs.....	16
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	16
3.5.1. Descriptif du dispositif.....	16
3.5.2. Objectifs.....	17
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	17
3.6.1 Descriptif du dispositif.....	17
3.6.2 Objectifs.....	19
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.7.1 Descriptif du dispositif.....	19
3.7.2 Objectifs.....	20
3.8 Volet social.....	20
3.8.1 Descriptif du dispositif.....	20
3.8.2 Objectifs.....	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	21
3.9.1 Descriptif du dispositif.....	21
3.9.2 Objectifs.....	22
3.10. Volet économique et développement territorial.....	22
3.10.1 Descriptif du dispositif.....	22
3.10.2 Objectifs.....	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	23

Objectifs de réalisation de la convention (logements subventionnés par l'Anah)	25
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	26
5.1. Financements de l'Anah.....	26
5.1.1. Règles d'application	26
5.1.2 Montants prévisionnels	26
5.2. Financements de l'Eurométropole de Strasbourg.....	27
5.2.1. Règles d'application	27
5.2.2 Montants prévisionnels	27
5.3. Financements des autres partenaires	27
5.3.1 Règles d'application	27
5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires.....	29
Article 6 – Engagements complémentaires.....	29
Article 7 – Conduite de l'opération.....	30
7.1. Pilotage de l'opération.....	30
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	30
7.1.2. Instances de pilotage	30
7.2. Suivi-animation de l'opération	31
7.2.1. Équipe de suivi-animation	31
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	34
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	34
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	34
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	36
Article 8 - Communication	37
Article 9 - Durée de la convention.....	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	38
Article 11 – Transmission de la convention.....	39
Annexes :	40
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	41
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées.....	44
Annexe 2.1 : Logements conventionnés : plafonds de loyers et plafonds de ressources des locataires.....	44
Annexe 2.2 : Logements conventionnés : plafonds de travaux subventionnables, taux de subventions maximums et primes.....	45
Annexe 2.3 : Propriétaires occupants : plafonds de ressources pour bénéficier des aides ANAH.....	47
Annexe 2.4 : Propriétaires occupants : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums pour les dossiers déposés avant le 1 ^{er} juillet 2022.....	48
Annexe 2.5 : Propriétaires occupants : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums pour les dossiers déposés à compter du 1 ^{er} juillet 2022	50
Annexe 2.6 : Syndicats de copropriétaires : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums	52

Annexe 2.7 : Les bénéficiaires	54
Annexe 2.8 : Pièces justificatives pour les primes de l'Eurométropole de Strasbourg à destination des propriétaires bailleurs.....	55
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	56
Annexe 4. Récapitulatif des financements de l'opération.....	57
Financement des aides aux travaux.....	57
Financement de l'ingénierie de suivi-animation.....	57

Préambule

La politique de l'Eurométropole de Strasbourg du point de vue de l'amélioration de l'habitat

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) regroupe 33 communes dont Strasbourg, ville centre, et compte plus de 500 000 habitants. Elle mène une politique de l'habitat volontariste qui vise l'atteinte des objectifs suivant : construire une métropole attractive, durable et de proximité.

L'Eurométropole de Strasbourg est délégataire des aides à la pierre de l'Anah depuis 2006. Dans ce cadre elle délivre des subventions aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis par l'Eurométropole au travers de cette délégation, sont issus de la feuille de route fixée en matière d'Habitat dans le cadre du nouveau mandat, soit :

- Engager une politique écologique de l'habitat, à la fois en réduisant l'empreinte écologique du parc résidentiel mais également en s'inscrivant dans la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols ;
- Réaffirmer le droit au logement pour tou.te.s, notamment en développant l'offre de logements abordables, décentes et adaptés en faveur des publics les plus fragiles selon une approche équilibrée et dans le respect du principe de mixité sociale ;
- Soutenir un habitat mixte et diversifié adapté aux besoins sur tout le territoire ;
- À la poursuite de objectifs cités plus haut, l'enjeu est également de donner toute sa place à l'usager dans la construction de cette politique publique, de manière à produire le logement dont a besoin le demandeur.

Pour atteindre ces objectifs, l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie sur plusieurs dispositifs opérationnels en lien avec l'Anah (Programme d'intérêt général « Habiter l'Eurométropole », Opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété)

Le territoire de l'Eurométropole est couvert par 2 espaces conseil France Renov' : l'Agence du Climat et la Chambre de Consommation d'Alsace et du Grand Est.

Le quartier de Koenigshoffen au sein des quartiers ouest de Strasbourg

Au sein d'un marché immobilier globalement tendu mais très inégal, les quartiers Ouest de Strasbourg, traditionnellement plus populaires et moins valorisés du point de vue immobilier, voient leur attractivité se renforcer ces dernières années. **C'est le cas du quartier Koenigshoffen, ancien faubourg structuré autour de l'axe de la route des Romains, porté par de nombreux projets de construction (habitat, équipements, activités...) et l'arrivée du tram fin 2020.**

Un secteur du quartier est identifié Quartier Prioritaire de la Ville - Koenigshoffen Est au sein duquel la copropriété Spender est intégrée à l'OPAH Copropriétés Dégradées (2019-2024) en cours sur le territoire de l'Eurométropole.

A ce jour, le quartier de Koenigshoffen ne fait pas l'objet d'une action publique renforcée tel que les quartiers Ouest voisins.

Conclusion des études sur le quartier de Koenigshoffen et mobilisation d'un programme d'actions renforcé :

Consciente des dynamiques à l'œuvre, l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé en 2017 un diagnostic préalable qui a conclu à l'existence à Koenigshoffen d'un parc vétuste et/ou déqualifié (poches d'insalubrité, marchands de sommeil, copropriétés dégradées...) accueillant des ménages en situation de précarité ou de fragilité.

Cette première analyse a encouragé la collectivité à lancer une étude pré-opérationnelle en 2020 (cf. délibération du conseil en date du 18 décembre 2019) qui a permis de cerner, au sein d'un périmètre d'environ 5600 logements, les caractéristiques et dynamiques suivantes :

- **un parc privé hétérogène** (mixité entre collectif / individuel, social / privé) composé en grande majorité de bâtiment de plus de 15 ans et de logements locatifs.
- une disparité de prix très importante entre le **parc ancien bien moins attractif que l'offre en logements neufs** (dans un contexte où les opportunités de constructions vont aller en se raréfiant).
- **des problématiques diffuses et diverses au niveau de l'habitat et du patrimoine bâti** plutôt concentrées dans le parc privé ancien : présence d'habitats dégradés et/ou insalubres, faible performance énergétique des bâtiments, logements vacants ;
- **une population globalement modeste**, en très forte progression et des premiers signes de gentrification ;
- une **faible attractivité et diversité de l'offre commerciale** constituant un réel frein à la dynamique de quartier
- un **chapelet de polarités, le long de la Route des Romains**, aux vocations complémentaires à conforter et l'absence d'une centralité de quartier structurante et attractive ;
- **des projets en cours** depuis quelques années qui représentent un potentiel **pour réactiver le dynamisme du quartier**, en parallèle de l'existence des difficultés relevées plus haut

L'étude a conclu à la pertinence de mener une politique globale à l'échelle de Koenigshoffen, par la mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) visant à traiter les problématiques identifiées et à faire de Koenigshoffen, *une centralité de quartier désirable comme lieu de vie du quotidien*.

Au sein du périmètre de l'opération, les propriétaires non "éligibles aux aides de l'Anah (dépassé le plafond, type de travaux, ...), seront redirigés vers les conseillers France Rénov' de l'EMS (l'Agence du climat et la Chambre de Consommation d'Alsace et du Grand Est) grâce aux points de contact unique, ainsi que vers le site internet france-renov.gouv.fr pour des informations complémentaires. Ce type de projet, relancés au besoin par l'opérateur de l'OPAH RU, émerge ainsi aux objectifs quantitatifs de l'opération non accompagnés par l'Anah.

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

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

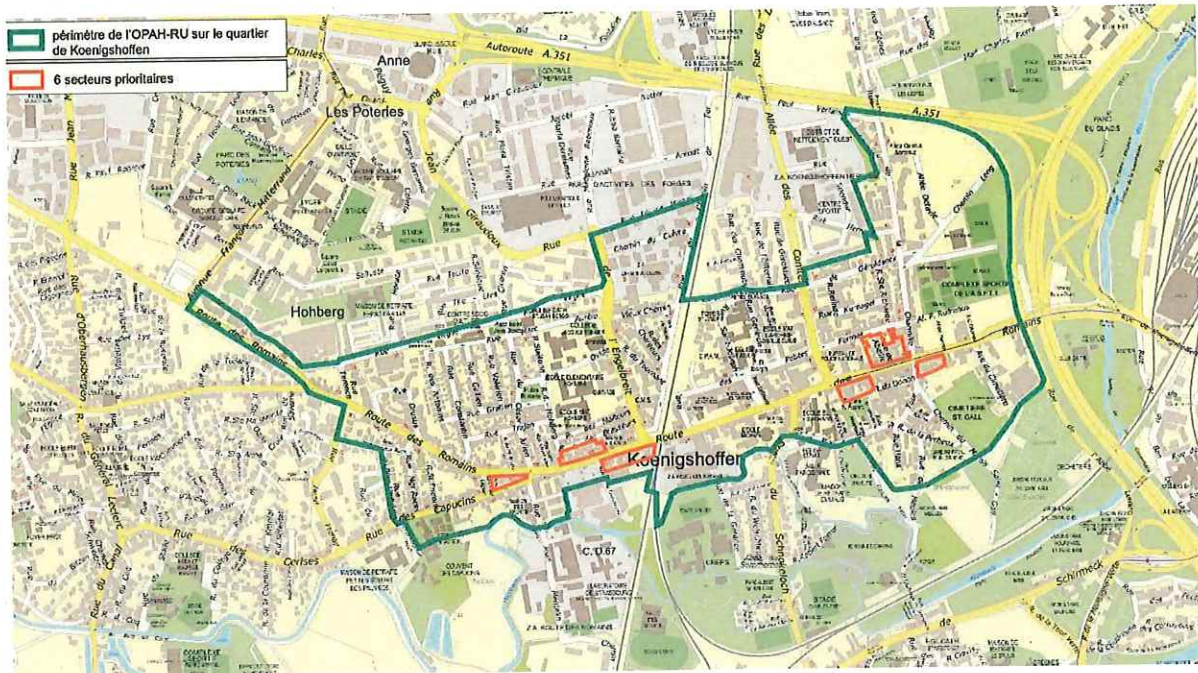
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1 Dénomination de l'opération

L'Eurométropole de Strasbourg, l'État et l'Anah décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le quartier de Koenigshoffen.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit selon la cartographie suivante, qui reprend le périmètre d'étude :



Les champs d'intervention sont les suivants :

- les logements ou immeubles du parc privé construits depuis plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).
- les logements ou immeubles maîtrisés par la Collectivité

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

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les enjeux principaux de l'OPAH RU ont été identifiés au cours de l'étude pré-opérationnelle, ils portent notamment sur les points suivants :

- Enjeux urbains :
 - Rendre lisible la centralité et créer une identité différenciante ;
 - Améliorer l'image et l'attractivité du quartier de Koenigshoffen notamment à travers la requalification d'îlots ou d'immeubles ponctuels et des aménagements qualitatifs de l'espace public ;
 - Préserver la mixité sociale qui marque le peuplement du quartier ;
 - Favoriser les déplacements, notamment leurs modes actifs, à l'intérieur du quartier, et en lien avec les autres secteurs de la ville et de la métropole (prolongement à venir du tramway notamment) ;
 - Disposer d'une offre d'équipements et services publics adaptée à la croissance démographique.
- Enjeux sociaux et d'habitat :
 - Requalifier le parc dégradé ;
 - Garantir aux locataires et aux propriétaires occupants des conditions de logements décents ;
 - Améliorer la performance thermique des bâtiments et lutter contre la précarité énergétique ;

- Permettre le maintien dans les lieux des occupants en perte d'autonomie ;
- Remettre sur le marché des logements vacants ;
- Produire une offre de logements abordables de qualité.
- Enjeux économiques et d'identité :
 - Dynamiser et diversifier l'offre commerciale afin de renforcer l'attractivité résidentielle ;
 - Animer le quartier, y développer la convivialité.
- Enjeux patrimoniaux :
 - Veiller à l'exemplarité du patrimoine détenu par la Collectivité et les bailleurs sociaux ;
 - Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l'espace public ;
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural (bâti et non bâti) lors des interventions sur l'habitat.
- Enjeux environnementaux (en lien avec le Plan Climat) :
 - Réhabiliter l'existant pour limiter l'impact carbone de démolition/reconstruction
 - Adapter les logements au changement climatique
 - Encourager les opérations de végétalisation et la mise en valeur du cadre paysager et des espaces végétalisés existants

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

Les objectifs de l'OPAH-RU de Koenigshoffen répondent à la politique de l'Anah et s'orientent sur les thèmes suivants : lutte contre l'habitat indigne, amélioration de l'habitat dégradé et très dégradé, lutte contre la précarité énergétique, autonomie de la personne, traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté, lutte contre le logement vacant.

L'OPAH-RU et notamment les objectifs de son volet énergie et précarité énergétique sont une réponse opérationnelle aux enjeux et objectifs fixés au Plan Climat, adopté le 18 décembre 2019 par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg,

L'OPAH-RU sur le quartier de Koenigshoffen intègre les objectifs du mandat 2021-2026 et les grands axes de la stratégie Habitat : réaffirmer le droit au logement pour tous, engager une politique écologique de l'habitat et soutenir un habitat mixte et diversifié adapté aux besoins sur tout le territoire.

L'opération sera ainsi envisagée à travers une approche intégrée de l'ensemble des politiques urbaines : l'amélioration du logement est pensée en relation avec le cadre de vie des habitants, dans une logique de territoire résilient.

🔊 *L'OPAH RU intègre également dans ses objectifs de mise en œuvre l'enjeu de démocratie participative qui figure au mandat 2021-2026 dans un objectif de co-construction du territoire avec les habitants, les services administratifs, les partenaires associés et les professionnels.*

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU sur le quartier de Koenigshoffen est un dispositif opérationnel dont l'objectif premier est l'amélioration du cadre de vie. Dans une logique de mise en cohérence des projets, l'OPAH RU doit approfondir et mettre en œuvre au niveau de l'habitat privé, les enjeux de développement territorial définis par :

- La feuille de route des Directions de territoires
- Le schéma d'orientation et le plan guide du projet pilote « Centralité de Koenigshoffen »
- Le PLUi et ses modifications à venir (dont le repérage des ensembles d'intérêt urbain et paysager et des bâtiments exceptionnels ou intéressants)

Le volet urbain du dispositif consiste à accompagner et à enrichir les projets structurants de l'Eurométropole et de la Ville de Strasbourg en cours sur le quartier :

- Prolongement du **tramway et réaménagement induits des espaces publics** dont la requalification de la route des romains ;
- Etude urbaine sur les espaces publics et l'analyse spatiale des potentiels, pouvant conduire à faire évoluer **les conditions de stationnement et de circulation** ;
- Etude en cours sur le devenir du **Parc Gruber** : l'orientation politique actuelle est de conserver et de renforcer la vocation du site (parc d'activités) tout en l'ouvrant sur le quartier (à relier au Parc Naturel Urbain) ;
- Potentiels autour de l'association des **Jardins de la Montagne Verte** : recherche d'un point de vente et d'animation, enjeu de gagner en visibilité vers la route des Romains ;
- Réflexion en cours sur **le développement d'une centralité de quartier animée et attractive** au niveau de la route des romains (recherche d'un site pour un marché alimentaire, ouverture à venir de la Maison des Services au public, potentielle requalification du site de la poste,...)
- Réaménagement de l'entrée de quartier : Projet de la Porte des Romains, collège des Pinsons au 7 route des romains ;
- La dynamique de projets citoyens, les espaces et projets à venir du **Parc Naturel Urbain III Bruche**
- Les besoins au niveau des groupes scolaires : projets d'extensions, projet de construction d'un **groupe scolaire** de 19 classes à Koenigshoffen Est ;
- La démarche Ceinture Verte

Des échanges réguliers entre les différents services de l'Eurométropole de Strasbourg actifs sur le territoire dans le cadre de ces projets et avec la direction de territoire doivent permettre de coordonner, d'enrichir voire d'orienter les actions de l'OPAH RU sur le quartier de Koenigshoffen.

📣 *L'OPAH RU pourrait accompagner les dispositifs de participations citoyennes autour de ces projets, afin de communiquer sur le dispositif, de repérer des situations à traiter ou d'alimenter les réflexions en cours.*

3.1.2 Objectifs

L'objectif du volet urbain est de s'assurer que les actions de l'OPAH RU :

- s'inscrivent bien dans la dynamique de projets en cours et soient elles-mêmes confortées par l'amélioration des espaces et des équipements publics
- soient en cohérence avec les outils de planification existants et leurs évolutions à venir
- approfondissent les réflexions sur certains secteurs à enjeux au niveau de l'habitat privé et proposent des pistes d'amélioration ou moyens d'action sur ces espaces

Les comités de suivi/ la gouvernance technique de l'OPAH RU seront fixés régulièrement et participeront à l'auto-évaluation.

Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Interventions sur les secteurs à enjeux

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de 6 îlots et d'immeubles à enjeux afin de répondre à certaines difficultés structurelles : morphologie urbaine parfois contrainte, bâti dégradé, vacance structurelle...

Par ailleurs, l'OPAH RU sera l'occasion pour la Collectivité de préciser sa stratégie d'intervention par rapport à certains secteurs (notamment en statuant sur la portée du plan guide de la rue des Abeilles : quelle mise à jour et mise en œuvre opérationnelle au niveau du bâti et de l'espace public). Afin de préciser ses capacités d'intervention foncière, l'EMS étudiera plusieurs pistes :

- Mettre en œuvre une veille foncière par le biais de l'analyse des DIA ;
- Exercer le Droit de Préemption Urbain en cas de mutation des biens stratégiques ;
- Étudier les moyens d'intervention foncière offerts par une convention avec l'EPF d'Alsace en fonction des opérations et des opportunités.

☞ L'Eurométropole de Strasbourg pourra également interroger et concerter les habitants et riverains sur le devenir de certains de ces secteurs à enjeux dans le but de faire émerger des orientations d'aménagement, de diriger les interventions de la collectivité, voire de faire émerger des projets citoyens.

Dans le cas de la rue des Abeilles par exemple, la concertation pourrait permettre d'engager une intervention de type ruelles vertes (projet de co-construction et de végétalisation de ruelles publiques en cœur d'îlot à Montréal, partenariat en cours avec Strasbourg).

Stratégie d'intervention sur le patrimoine Ville comportant du logement

L'intervention de l'Eurométropole et de la Ville de Strasbourg en matière d'acquisition foncière dans le quartier a été particulièrement soutenue depuis une quinzaine d'années, dans le cadre du projet de prolongement du tramway. Alors que ce projet s'est concrétisé, la destination de certains immeubles détenus par la Ville ou l'Eurométropole de Strasbourg reste incertaine, ce qui nuit à l'image du quartier. L'OPAH RU doit donc permettre à la Collectivité de définir une stratégie d'intervention sur le patrimoine qu'elle possède déjà dans le périmètre, dans un souci d'exemplarité de l'action publique en matière de logement et de qualité des rénovations.

L'objectif est de se servir de cette OPAH RU comme d'un laboratoire pour porter à plus grande échelle une méthodologie d'approche et de traitement des propriétés publiques. La cession d'une partie des biens maîtrisés dans le quartier pourrait par exemple permettre d'alimenter un fonds pour les préemptions nécessaires.

Patrimoine de la Ville de Strasbourg dans le périmètre ciblé par l'OPAH RU	Patrimoine de l'Eurométropole de Strasbourg dans le périmètre ciblé par l'OPAH RU
Site 5 r. Tour (Patrimoine Locatif) Ville	Site 69 r. Charmille (Patrimoine Locatif) EMS Site 47 rte Romains (Patrimoine Locatif) EMS Site 5 r. Abeilles (Patrimoine Locatif) EMS Site 173 rte Romains (Occupation partielle) EMS Site 9 r. Petites Fermes (Patrimoine Locatif) EMS

Il est décidé que l'OPAH RU pourra également être le cadre d'expérimentation de la **Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)** telle que nouvellement prévue par l'Anah au terme de sa délibération 2020-24 et de son régime d'aide applicable à la VIR.

3.2.2 Objectifs

Intervention sur les secteurs à enjeux : l'objectif est d'approcher en priorité, de manière renforcée et transversale, les 6 îlots identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Les stratégies d'interventions sur ces secteurs seront définies en lien avec les services de la ville et de l'Eurométropole concernés (Police du Bâtiment, PFI, Direction de territoire, ATPU, SHSE, GIPB..). La mise en œuvre opérationnelle des différentes actions permettant la requalification de ses sites sera coordonnée au niveau des instances de l'OPAH RU (acquisition, démolition, aménagement d'espace publics, ect.).

☞ *Lorsque cela sera identifié comme opportun, il y aura lieu d'intégrer les habitants aux réflexions sur la restructuration de ces secteurs à enjeux.*

Intervention sur le patrimoine de la Collectivité : l'objectif est de fournir une stratégie d'intervention sur la dizaine d'immeubles déjà maîtrisés dans le périmètre et qui comportent du logement.

Les comités de suivi de l'OPAH RU seront fixés régulièrement et participeront à l'auto-évaluation. Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi. Il proposera le cas échéant des axes d'amélioration, qui pourront donner lieu à des avenants à la présente convention et/ou aux missions de l'opérateur.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU devra concourir à produire une offre de logements privés de qualité tant en accession qu'en locatif pour répondre notamment aux enjeux de mixité sociale et d'équilibre de peuplement.

Développer l'offre de logements à loyers et charges maîtrisés par le biais du conventionnement avec et sans travaux

La production de logements locatifs privés conventionnés est un axe important de la politique de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'habitat privé. Cette production répond à un besoin avéré et vient compléter l'offre du parc de logements sociaux publics sur le centre ancien. Les logements produits pourront de plus contribuer aux solutions de relogement des occupants de logements indignes.

Un conventionnement des logements sera systématiquement proposé aux propriétaires bailleurs, dont il est par ailleurs attendu une exigence de qualité à la fois architecturale et énergétique. Les conditions du conventionnement seront portées à connaissance des propriétaires et investisseurs en fonction de la réglementation applicable, pour le dispositif "Loc'Avantages". Les possibilités d'intermédiation locative offertes par la plateforme Fac'IL seront également systématiquement proposées aux propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires bailleurs : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition loyers conventionnés, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités, logements créés. Objectif de conventionnement avec travaux de 105 logements avec l'Anah.

Remettre sur le marché des logements vacants

L'étude pré-opérationnelle a montré la persistance d'une frange de logements (environ 69) qui demeurent vacants de manière structurelle (depuis plus de deux ans) dans le quartier, alors même que le nombre de ménages cherchant à s'y installer ne cesse de progresser. Par ailleurs, lorsque ces logements sont concentrés dans un immeuble, l'impact visuel est généralement désastreux pour l'image du quartier et son attractivité.

L'OPAH RU devra lutter contre la vacance structurelle par des moyens :

- Incitatifs : au travers des subventions pour les travaux de remise en location, auxquelles l'EMS ajoute

une prime spécifique pour la remise sur le marché locatif conventionné de logements vacants.

- **Coercitifs** : au travers des procédures d'Abandon manifeste, de Biens vacants sans maître, voire d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), qui seront étudiées au cas par cas.

Indicateur de résultat : au terme de l'OPAH RU, il est visé que 69 logements vacants depuis plus de 2 ans aient été remis sur le marché.

Requalifier les immeubles les plus dégradés

L'Eurométropole de Strasbourg se réserve la possibilité d'étudier la mise en œuvre de procédures coercitives afin de renforcer l'action publique sur certains immeubles. Deux leviers seront étudiés en tant que de besoin :

- **L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)** qui contraint les propriétaires, sous déclaration d'utilité publique, à faire une réhabilitation complète de leur bien sous peine d'expropriation ou mettre en œuvre leur droit de délaissement,
- **la DUP Loi Vivien** qui permet d'acquérir des immeubles sous arrêté de mise en sécurité irrémédiable et/ou avec interdiction définitive d'habiter, afin de les restructurer et de les remettre en situation d'être réhabilités ou les démolir.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 18 immeubles ont été repérés comme étant à approcher en priorité et de manière renforcée car ils cumulent un besoin de travaux important et une absence de motivation du propriétaire. Parmi ces adresses, certaines pourraient être ciblées pour d'éventuelles procédures d'ORI et de RHI :

- | | |
|--|---|
| ❖ 16 rue du Donon (8 boîtes aux lettres recensées) | ❖ 36 route des Romains (5 logements/8 boîtes aux lettres) |
| ❖ 12 rue des Brasseurs (5 logements) | ❖ 51 route des Romains (3 logements) |
| ❖ 12 rue de la Charmille (7 logements) | ❖ 113 route des Romains (9 logements) |
| ❖ 24 rue des Capucins (14 logements) | ❖ 115 route des Romains (5 logements) |
| ❖ 13 route des Romains (1 logement) | ❖ 134 route des Romains (?) |
| ❖ 17 route des Romains (1 logement) | ❖ 136 route des Romains (?) |
| ❖ 28 route des Romains (4 logements) | ❖ 141 route des Romains (?) |
| ❖ 34 route des Romains (5 logements/15 boîtes aux lettres) | ❖ 144 route des Romains (11 logements) |
| ❖ 34a route des Romains (8 logements) | ❖ 167 route des Romains (3 logements) |

Hors cibles potentielles de procédures d'ORI ou de RHI, deux adresses repérées par l'étude pré-opérationnelle ou et une adresse repérée par les services de l'Eurométropole de Strasbourg sur le territoire seront également à approcher en priorité dès le début de l'opération :

- ❖ 41 route des romains (1 logement) - éventuelle procédure d'Abandon Manifeste
- ❖ 151 route des romains (2 logements)
- ❖ 43 route des romains

Cette liste est susceptible d'être amendée : l'opérateur éclairera l'Eurométropole de Strasbourg sur l'opportunité, la faisabilité et le calibrage des procédures sur ces immeubles, voire proposer d'autres immeubles qui pourraient être repérés en cours d'opération.

Indicateur de résultat : Le nombre de ces immeubles les plus dégradés que l'opération aura pu traiter (état de dégradation traité et résolu) et les immeubles sur lesquels une stratégie et un calendrier d'intervention auront été arrêtés avant lancement de travaux.

Accompagner le changement d'usage de locaux à usage d'habitation :

Dans le but de développer l'offre en logement sur le quartier et de requalifier des locaux à usage de service ou de commerces en mutation, l'OPAH RU accompagnera le changement d'usage de locaux vers des usages d'habitation.

Traitement des rez-de-chaussée commerciaux

Les actions en faveur de la redynamisation commerciale sur le périmètre de l'OPAH RU et le traitement des rez-de-chaussée commerciaux sont explicités au point 3.10.

Aides au ravalement de façade – sous réserves

Sous réserve de la mobilisation des crédits expérimentaux de l'Anah, des aides travaux au ravalement de façade seront débloquées, selon les situations et les projets, en prenant garde à ne pas obérer des transformations et rénovation par après, notamment des travaux de rénovation énergétique.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs du volet foncier sont inscrits ci-dessus, au niveau des sous-titres : *Indicateurs de Résultats* pour chaque sous-partie thématique (voir point 3.3.1 Descriptif du dispositif).

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est une action prioritaire de l'OPAH-RU de Koenigshoffen qui doit se traduire notamment par le repérage et le traitement partenarial des situations d'habitat indigne.

Création d'un comité de lutte contre l'habitat indigne : Ce comité dédié sera créé par l'EMS pour assurer le suivi des situations d'habitat indigne, définir les modes opératoires de traitement (prise d'arrêtés, réalisation de travaux d'office, actions curatives), favoriser le relogement des ménages concernés...

Ce comité LHI réunira au moins tous les 3 mois les services concernés de la Ville et de l'EMS (SHSE, Police des Bâtiments, CMS, services sociaux) ainsi que les partenaires concernés (CAF, DDT). Ce comité sera animé par l'EMS avec l'appui de l'opérateur d'OPAH-RU qui fera état de l'avancement des situations.

L'action en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé reposera sur une démarche graduée et un traitement global, en fonction des différentes procédures réglementaires, techniques, financières et sociales, en effectuant :

- **un repérage et recensement** des logements dégradés (au sens large du terme) par le biais de ce comité unique qui centralise les plaintes et demandes (en lien avec le DDELIND) ;
- les visites des logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif de sécurité et de salubrité
- **une évaluation et une expertise technique** préalable pour déterminer le degré de dégradation, d'insalubrité ou de péril des bâtiments ainsi que le bilan social des occupants concernés ;
- **une orientation et un choix du dispositif de traitement** des logements et/ou parties communes d'immeubles suivant le résultat de l'expertise, distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (insalubrité avérée et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires) ;
- **un suivi social** par les services sociaux et une recherche et gestion de relogement temporaires ou définitifs selon les cas ;
- un appui au suivi des procédures coercitives par l'opérateur de l'OPAH-RU ;
- **une vérification** de la bonne réalisation des travaux prescrits ;

En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les propriétaires, il pourra s'avérer nécessaire, si danger pour la sécurité ou la salubrité, de notifier des arrêtés de mise en sécurité et d'enclencher des travaux d'office, le cas échéant. L'opérateur accompagnera la Ville dans le montage et la sollicitation de la subvention

appropriée auprès de l'Anah (en cas d'incurie auprès du propriétaire bailleur : versement auprès de la commune).

Cette démarche, qui évolue de l'incitatif au coercitif avec le propriétaire, fait l'objet d'une coordination entre les différents acteurs intervenants sur cette problématique et un pilotage global.

Le repérage de ménages occupant un habitat indigne ou très dégradé s'effectue via les services sociaux de secteur, les associations locales, l'ADIL, l'AIVS, la CAF, l'opérateur d'OPAH RU.

L'analyse et le suivi de cette action se fait par le biais d'un tableau de suivi des procédures, permettant d'identifier l'acteur, la tâche à réaliser et les délais.

3.4.2 Objectifs

L'objectif est qu'aucune situation d'habitat indigne connue ne persiste sur le secteur à la fin de l'OPAH RU. Au terme de l'OPAH, 200 logements dégradés auront été réhabilités, dont 180 subventionnés par l'Anah

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Concentrant la grande majorité des logements du quartier, les copropriétés constituent un objet d'intervention primordial pour l'OPAH RU. L'étude pré-opérationnelle n'a pas mis en évidence de copropriétés cumulant des difficultés multicritères permettant à ce stade de les reconnaître comme des copropriétés en difficulté nécessitant un accompagnement spécifique. Cependant, de nombreuses copropriétés présentent des signes de fragilité et pourraient rapidement basculer vers des difficultés plus importantes. L'OPAH RU comporte donc un volet copropriétés visant principalement à prévenir la fragilisation et la dégradation du parc de copropriétés.

Deux copropriétés ont déjà fait l'objet de diagnostics multi-critères. Elles n'ont pas été identifiées comme copropriétés fragiles mais une veille doit être maintenue et elles seront à approcher suivant les problématiques identifiées et les recommandations émises dans l'étude pré-opérationnelle :

- Les Acturiales, 47 au 57 rue de la Charmille, 198 logements
- Résidence Ovide, 21 rue de l'Engelbreit, 101 logements

Communication sur le dispositif et repérage : La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine constituera un volet indispensable afin de faire connaître le dispositif et de repérer les copropriétés nécessitant un accompagnement. Cette action de communication et de sensibilisation est un préalable indispensable.

Accompagnement des copropriétés fragiles : A la suite, il s'agira d'apporter aux copropriétés fragiles une information et un conseil technique, financier et juridique aux copropriétés en s'appuyant sur :

- L'analyse des documents juridiques et comptables de la copropriété, contrat d'assurance multirisques immeuble et inscription sur le registre national des copropriétés. En l'absence de structuration juridique de la copropriété, l'opérateur accompagnera les copropriétaires dans les démarches nécessaires en apportant un conseil juridique personnalisé. Dans les cas les plus complexes, la désignation d'un administrateur provisoire pourra s'avérer nécessaire.
- l'aide au redressement de l'Anah, pourra être mobilisée pour soutenir financièrement les copropriétés les plus fragiles dans leurs dépenses afférentes à leur organisation (géomètre, avocat, notaire...).
- les copropriétaires intéressés pourront également participer à des formations spécifiques sur l'organisation des copropriétés en lien avec le POPAC, mis en œuvre par ailleurs par l'EMS.
- un renvoi sur la permanence d'information de l'ADIL pour les questions d'ordre courant.
- la mise en œuvre par l'opérateur d'un conseil technique, financier (aide au redressement notamment) et juridique spécifique et développement de formation à destination des copropriétaires et leurs représentants.

- la mise en place possible de portage ciblé (mobilisation des bailleurs)

À noter : l'OPAH-RU ne permet le financement d'aide au redressement de la gestion que si la copropriété est diagnostiquée comme étant « en difficulté » à l'issue d'un diagnostic multicritères, ayant ainsi identifié un besoin de redressement. Si tel n'est pas le cas, les copropriétés ayant besoin d'aide au redressement de la gestion seront renvoyées vers le POPAC pour le financement de cette aide.

Par ailleurs, une poursuite des repérages et des diagnostics multi-critères de copropriété est à prévoir pendant la phase opérationnelle en tant que de besoin (il est recommandé de les réaliser les 2 premières années). L'accompagnement et la formation proposés pourront plus spécifiquement viser les copropriétés nouvellement créées dans le quartier pendant la durée de l'OPAH RU (par vente de parc social ou livraison de copropriété neuve).

Compte tenu de l'ancienneté d'une partie des bâtiments du secteur, la survenance rapide et imprévisible de problématiques techniques importantes (structurelles notamment) n'est pas à exclure durant l'OPAH RU. Dans ce cas, l'EMS pourra commander à l'opérateur la réalisation de diagnostics multicritères afin de préciser l'opportunité d'une aide aux travaux bénéficiant au syndicat de copropriétaires. Dans ce cas, les aides de l'Anah seront abondées par une aide de l'EMS de 10% calculée sur le montant hors taxe des travaux pour le traitement des parties communes.

En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les copropriétaires, il pourra s'avérer nécessaire en cas de danger pour la sécurité des parties communes de notifier des arrêtés de mise en sécurité. En cas de manquement de la copropriété dans ses obligations à engager les travaux prescrits dans l'arrêté, la Commune pourra engager des procédures de substitution pour la réalisation de travaux d'office.

3.5.2. Objectifs

100% des copropriétés du secteur devront être immatriculées au Registre national des copropriétés à l'issue de l'OPAH RU.

Toutes les copropriétés en difficulté repérées seront accompagnées.

Dans le cadre de l'aide aux travaux apportées aux syndicats de copropriété, il est visé l'amélioration de 528 logements au sein de copropriété dont 500 aidés par l'Anah.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est une action prioritaire de l'OPAH RU, qui doit contribuer directement aux objectifs du Plan Climat de l'EMS. Ce volet de l'OPAH RU doit permettre d'améliorer directement le confort de vie et les finances des ménages précaires.

L'OPAH RU doit également intégrer les objectifs du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement II (PPBE II) : le secteur de projet étant affecté par de nombreuses nuisances sonores aux abords de la route des Romains et de la voie ferrée.

Pour répondre à ces objectifs, différentes actions sont prévues.

Le repérage des situations de précarité énergétique :

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet consistent à :

- Repérer et informer en amont les ménages occupants en situation de précarité énergétique via le guichet unique de l'OPAH-RU. C'est à travers ce guichet que seront centralisés les signalements de précarité énergétique qui proviendront des partenariats avec les services sociaux, l'ADIL, les fournisseurs d'énergie. Les artisans seront également vecteurs de contacts notamment de propriétaires occupants ;

- Délivrer un conseil technique en rénovation énergétique afin de permettre aux demandeurs de prévoir des travaux adaptés et conformes aux exigences de la réglementation ;
 - Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire, en lien avec l'Agence du Climat, par exemple dans le cadre du label Eco-Artisans en partenariat avec la CAPEB et Pro de la Performance Energétique avec la FFB afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable ;
 - Proposer des actions de repérage des ménages en précarité énergétique : campagne thermographique, réunions thématiques publiques et réunions spécifiques pour les élus ;
 - Sensibiliser et informer les propriétaires bailleurs autour des logements locatifs énergivores (étiquette E à G) afin d'encourager des travaux qui permettent une modification de l'étiquette thermique ;
- Par ailleurs, l'équipe du suivi-animation, conformément aux directives de l'Anah, cherchera à coupler aux projets « Autonomie de la personne » un programme de travaux lié aux économies d'énergie.

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

L'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et des occupants de la réalisation de travaux de qualité, à faible empreinte carbone 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 performantes, mise en place d'installations de chauffage et de ventilation performants, recours à une énergie renouvelable, etc.).

Les évaluations énergétiques de tous les projets de réhabilitation seront prises en charge gratuitement et effectuées 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, ainsi que l'EMS. Une attention particulière sera portée aux projets les plus ambitieux, notamment ceux susceptibles d'atteindre le BBC rénovation.

L'accompagnement spécifique des copropriétés

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide MaPrimeRenov' Copropriété. Dans le cadre de la présente OPAH RU, il est prévu que la mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété est intégrée au marché de suivi animation au titre de la part fixe.

L'étude pré-opérationnelle a montré que les copropriétés du quartier sont très peu sensibilisées à la rénovation énergétique et que plusieurs projets de rénovation ont même été réalisés sans aucune prise en compte de l'amélioration possible. L'OPAH RU doit permettre de remédier à ce constat.

Pour cela, l'opérateur conduit des actions générales de sensibilisation à l'intention des syndics, des conseils syndicaux et/ou des copropriétaires, dans le cadre d'un programme d'actions et de formations qui sera validé avec l'EMS. Ces actions pourront être coordonnées avec celles de l'Agence du Climat.

La collectivité accompagnera une vingtaine de copropriétés dans des projets de rénovation énergétique très ambitieux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation. La méthode de repérage et de sélection des copropriétés à accompagner dans ses projets exemplaires sera à définir en cours d'opération en lien avec les missions de l'opérateur (organisation de la communication, calendrier, méthodologie de repérage, etc.).

Dans le cadre de ces projets, ces copropriétés bénéficieront d'une assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite, prise en charge dans le cadre du marché de suivi-animation.

L'amélioration de la qualité acoustique des logements

Dans le secteur de l'OPAH-RU, les axes routiers structurants du quartier de Koenigshoffen sont sources de

nuisances sonores importantes et peuvent créer des situations de points noirs bruit pour les immeubles d'habitation.

L'OPAH-RU doit inclure le repérage de ces situations de points noirs bruit et, lorsque c'est possible, faire accompagner les travaux de rénovations énergétiques par des travaux de rénovations acoustiques. L'approche transversale des problématiques énergétiques et acoustiques des bâtiments se justifie d'autant que les rénovations énergétiques seules n'agissent pas forcément en faveur d'un accroissement des performances acoustiques d'un patrimoine, voire les dégradent, là où une amélioration des performances acoustiques de l'enveloppe d'un bâtiment (à savoir le changement des ouvrants et l'isolation acoustique des murs extérieurs) identifié point noir bruit permettra systématiquement d'accroître les caractéristiques de performances énergétiques d'un patrimoine.

Dans une logique de complémentarité des démarches et afin de résorber les points noirs bruits dans le périmètre de l'OPAH-RU, il s'agirait de :

- proposer systématiquement un diagnostic thermo-acoustique aux propriétaires souhaitant s'engager dans un projet de rénovation énergétique dans le cas de logements ou copropriété en situation de point noir bruit
- associer étroitement à l'opération le Service Hygiène et Santé Environnementale qui pourra accompagner l'opérateur sur l'identification de point noir bruit dans le périmètre de l'étude et prendre en charge des études thermo-acoustique permettant de définir les objectifs techniques (acoustiques, thermiques, voire optimisation qualité de l'air intérieur) à atteindre. (Financement de maximum 80% HT de l'étude, nombre maximum d'études finançables)
- accompagner les propriétaires souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation thermiques : (à savoir que des rénovations acoustiques associées à des travaux de rénovation thermique créent malgré tout un surcoût en matière de matériaux d'isolation de niveau acoustique/qualité thermique de l'ordre de 15 à 20 % sur la matière)

3.6.2 Objectifs

L'OPAH RU doit permettre (en plus des améliorations apportées au travers des réhabilitations lourdes, des dossiers LHI, etc...), la rénovation énergétique de 112 logements de propriétaires occupants aidés par l'Anah et de 15 logements de propriétaires bailleurs aidés par l'Anah.

20 copropriétés sont à accompagner vers une rénovation ambitieuse du point de vue thermique permettant d'atteindre le BBC rénovation. Au terme de l'OPAH RU, il est visé que des travaux de rénovation énergétiques soient effectués au niveau de 400 logements au travers des aides aux syndicats de copropriété dans le cadre de MaPrimerenov Copropriété.

Lorsque des projets de rénovation énergétique impactent des bâtiments potentiellement en situation de point noir bruit, un accompagnement spécifique sera proposé aux propriétaires dans le but de résorber aussi la situation de point noir bruit.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le quartier de Koenigshoffen est relativement jeune, cependant une part non négligeable de la population est âgée en perte d'autonomie et pourrait donc être rapidement concernée par une perte de mobilité. Il conviendra donc de favoriser la réalisation de travaux permettant leur maintien à domicile pour concourir à l'objectif de mixité sociale recherché.

Il en va de même pour les personnes en situation de handicap qui doivent pouvoir trouver des solutions pour rester chez elles à chaque fois que des travaux le permettent (*travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements*).

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet consistent à :

- **Informer les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap** sur les possibilités du maintien à domicile et se coordonner avec les services évaluateurs afin de mieux cibler les demandes prioritaires : CeA, caisses de retraite (MSA, CARSAT, SNCF...), MDPH...
- Mettre en œuvre par l'équipe technique d'animation **un diagnostic autonomie et un accompagnement adapté**, notamment auprès des personnes les plus dépendantes.
- Mobiliser et renforcer **les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire**, dans le cadre par exemple du label HANDIBAT en partenariat avec la CAPEB, afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable.
- Coordonner les actions avec celles du CEP-Cicat, opérateur de la CeA pour les dossiers APA et PCH.

3.7.2 Objectifs

Il est visé d'adapter 50 logements à l'aide des subventions autonomie de l'Anah.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux différentes thématiques liées au projet urbain et à l'habitat, en particulier à la lutte contre l'habitat indigne.

Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

Un partenariat particulier sera noué avec les services sociaux du territoire.

L'accompagnement social sera conduit par l'opérateur d'OPAH-RU, en lien avec les services sociaux du territoire et les partenaires de la Commune et de l'EMS : l'État, l'Anah, la CeA, la CAF 67, ... Cet accompagnement pourra permettre de déboucher sur : des mesures de relogement, la mobilisation du FSL, une offre de logements adaptés aux publics spécifiques via la mobilisation du contingent réservataire de l'Eurométropole, des mesures d'accompagnement du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires.

La coordination locale des actions des partenaires de l'EMS permet une cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) qui apporte des conseils juridiques gratuits liés au logement pour les demandeurs (locataire et propriétaire). Elle intervient sur le territoire par le biais de permanences téléphoniques ou permanences sur sites (à la mairie annexe). La bonne information aide au déblocage de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions...
- Un partenariat est mis en place avec Procivis pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement. Ce dispositif permet de financer le reste à charge du propriétaire à taux bas et d'offrir un préfinancement gratuit des subventions. Procivis peut accompagner également les copropriétés dégradées avec la possibilité de préfinancer les subventions pour des travaux sur parties communes.
- L'AIVS d'HHGA a pour objet de favoriser l'accès et le maintien des personnes et familles fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout en sécurisant le risque locatif du bailleur privé et ce, par la mobilisation d'une offre de logements adaptée. L'OPAH RU est un vecteur de communication sur cette offre de service, incarnée par la plateforme Fac'IL.
- La Fondation Abbé Pierre qui intervient sur le territoire en apportant des aides financières aux travaux réalisés chez des propriétaires occupants impécunieux et qui peut également mettre en place une subvention pour équilibrer les plans de financement en cas de recours au bail à réhabilitation.

- Action Logement, participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes. Il s'agira donc de développer le partenariat avec Action Logement. Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés.

- Le dispositif de bail à réhabilitation pourra être expérimenté au cours de l'opération en lien avec des associations ou organismes agréés.
- L'OPAH pourra servir de territoire d'expérimentation à la mise en place de baux réels et solidaires.

3.8.2 Objectifs

L'objectif est de permettre le maintien dans le quartier des publics modestes, de favoriser leur accès au logement et ainsi de préserver la mixité sociale du quartier.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le faubourg de Koenigshoffen est le plus ancien de la ville. L'est du quartier est couvert par quatre périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (*Tour du Breuscheck-1932 ; Église protestante Saint-Paul-1914 ; Cimetière juif-1801 ; Église catholique Saint-Joseph-1901*). Il est également faiblement impacté par deux périmètres à l'Est du quartier (*Fortifications allemandes Nord et Nord Ouest et Château d'Eau*).

Des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables mais ni inscrits ou ni classés sont repérés dans le PLUi : *bâtiment exceptionnel ; bâtiment intéressant ; ensemble d'intérêt urbain et paysager ; ensemble de façades remarquables*. Ces classifications ne garantissent pas le maintien des bâtiments ni la protection des qualités architecturales.

La mise en valeur de ce patrimoine contribue à l'embellissement du cadre de vie et à la requalification du quartier. L'enjeu d'accompagnement est fort sur ces sites car les réhabilitations (notamment thermiques) y sont souvent plus complexes et coûteuses (potentielles situations d'abandon voire de démolition pour péril).

La mise en œuvre de réhabilitations dans le cadre de l'OPAH-RU doit intégrer les enjeux suivants :

- respect et mise en valeur de l'architecture des bâtiments, du patrimoine bâti et non bâti (patrimoine végétal et mise en valeur des espaces extérieurs)
- respect des réglementations d'urbanisme (PLU, périmètre de protection des monuments historiques) ;
- qualité techniques des réhabilitations : non pathogènes à long terme, solutions de constructions durables (matériaux écologiques,..) ; lutte contre la précarité énergétique (permettant maîtrise de charges des occupants).

Afin de répondre à ces objectifs, l'OPAH RU devra **faciliter les démarches des porteurs de projets** :

- en les accompagnant dès le départ vers les réhabilitations acceptables du point de vue administratif, patrimonial et environnemental ;
- en leur apportant **un conseil technique pointu**, en s'appuyant notamment sur des rencontres régulières avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
- en faisant le lien si nécessaire avec services de la collectivité : la Police des bâtiments peut accompagner les porteurs de projets au niveau du cadre réglementaire des interventions sur le bâti et du lien avec ABF.

L'OPAH RU pourra également permettre de :

- dégager une méthodologie d'approche des réhabilitations (surtout thermique) dans le cadre de bâtiment à intérêt patrimonial (notamment de type faubourg) en lien avec la police du bâtiment
- proposer d'éventuels immeubles d'habitation ou maisons à repérer au PLUi dans le cadre des modifications à venir
- sensibiliser la population au cadre bâti et non bâti du quartier, à l'intérêt de sa réhabilitation, aux solutions possibles

🔊 *Il pourrait être engagé un processus de repérage et de communication autour du patrimoine, bâti et non bâti, dans le quartier, en particulier au niveau de l'habitat privé route des Romains. Cette démarche sera en soi un excellent vecteur de communication pour l'OPAH RU voire d'orientation des objectifs et outils de l'Opération*

3.9.2 Objectifs

100% des logements visés par des projets de rénovation dans le cadre de l'OPAH RU, ne présenteront pas d'achoppement avec les réglementations patrimoniales et environnementales (à minima). Au mieux ces projets seront réalisés en prenant en compte ces données et en valorisant le cadre bâti et non bâti des projets et de leur environnement.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Afin de renforcer la désirabilité résidentielle du quartier, l'OPAH-RU mènera ou accompagnera des actions en faveur de l'offre de commerces et de services visant à renforcer l'attractivité du territoire. Au vu des problématiques relevées par l'OPAH RU sur ce volet, les actions mises en œuvre auront pour objectif :

- de **développer et relocaliser les activités commerciales** au sein de la centralité (en particulier l'offre alimentaire de proximité) ;
- de **dynamiser, valoriser et diversifier** l'offre commerciale au sein du quartier ;
- d'assurer **une offre de services suffisante** sur le quartier (notamment la présence de professionnels de santé).

Pour répondre à ces objectifs, des actions seront menées sur le territoire, en lien étroit avec la Direction de développement économique et de l'attractivité (DDEA), la Direction de Territoire, le Service de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg et le travail sur le terrain de l'opérateur de l'OPAH RU :

- Agir sur les **7 cellules commerciales vacantes** route des romains : 149 route des romains ; 145 route des romains ; 137 route des romains ; 135 route des romains ; 39 route des romains ; 40 route des romains ; 28 route des romains ; 29 route des romains ; 26 route des romains (*données de l'étude pré-opérationnelle de 2021, à actualiser en cours d'opération*)
- Agir sur **les cellules commerciales en mutation** : veille sur le secteur, accompagnement des commerces en difficulté, projet de changement d'usage
- Accompagner **l'association des commerçants** existante sur le quartier de Koenigshoffen actuellement en situation de fragilité avancée

D'autres réflexions et projets en cours portés par l'Eurométropole de Strasbourg en faveur de l'offre de commerces et de services dans le quartier seront mis en lien avec l'action de l'OPAH RU le cas échéant :

- **Droit de Prémption Urbain Commercial et Artisanal (DPUC) dans le PLUi intégrant la route des romains** : en cours d'approbation. Il s'agit en premier lieu d'un outil de veille par l'analyse des DIA des mutations au niveau des cellules commerciales. **L'OPAH RU devrait intégrer cette veille.**
- Charte des terrasses et des enseignes : existante mais non actualisée

- **Fond d'aide à l'innovation et la rénovation des commerces** : le périmètre actuel est en cours de révision et devrait à présent intégrer la Ville de Strasbourg.
- **Projet de déploiement d'un marché**, actuellement envisagé rue Lothaire (un état des lieux sur les marchés strasbourgeois est en cours d'étude)
- **Créer un tiers lieu** en lien avec le développement et l'animation de la centralité de quartier voir pour lancer/configurer un projet de ce type au niveau du projet provisoire de Maison des projets (future Maison des Services au Public)
- Favoriser **l'accueil des professionnels de santé** et accompagner un projet (à définir) de structure de regroupement de professionnels de santé
- Réaliser une étude sur **le devenir du site Auchan** : enjeux de maintien du commerce, possibilités offertes par l'espace de stationnement au nord du site, ect.

Les artisans et entreprises peuvent utilement accompagner la dynamique de l'OPAH RU. La mobilisation de **la CAPEB** (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment), et de **la Fédération des artisans** sur les actions de l'OPAH-RU relatives aux économies d'énergie et aux bonnes pratiques attendues pour la conservation du patrimoine lors des réhabilitations sera recherchée dès le démarrage de l'opération.

🔊 *L'OPAH RU pourra accompagner les dispositifs de participations citoyennes autour de ces projets si cela s'en avérait opportun, afin de communiquer sur le dispositif, de repérer des situations à traiter ou d'alimenter les réflexions en cours.*

3.10.2 Objectifs

Indicateur : analyse des retombées économiques et du nombre d'emplois en équivalent temps plein (ETP) généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs quantitatifs de réhabilitation sont repris dans le tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention (Annexe 3 de la présente Convention de Programme)

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 1000 logements minimum, répartis comme suit :

- 192 logements occupés par leur propriétaire
- 280 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 128 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 400 logements inclus dans des copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Les objectifs de réalisation hors subvention Anah estimatifs sont repris dans le tableau ci-dessous :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Projets au niveau de logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (en nombre de logement)	2	34	35	52	52	175
Projets au niveau de partie commune de copropriétés (en nombre de logement)	0	6	6	20	96	128

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 797 logements minimum, répartis comme suit :

- 192 logements occupés par leur propriétaire
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 100 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 400 logements inclus dans des copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention (logements subventionnés par l'Anah)

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

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Nombre de logements PO*						
Dont LHI et TD*	6	6	6	6	6	30
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	22	22	22	23	23	112
Dont autonomie*	10	10	10	10	10	50
Nombre de logements PB*						
Dont logements indignes et très dégradés	6	11	11	11	11	50
Dont énergie	1	3	3	4	4	15
Dont transformation du logement (travaux d'amélioration logement dégradé ou suite procédure RSD ou contrôle de décence)	4	7	7	11	11	40
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)	0	0	3	2	2	7
Nombre de logements financés au titre du DIIF : <i>Non concerné : cette OPAH RU n'est pas en secteur ORT</i>	0	0	0	0	0	
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	20	20	60	300	400
dont autres Copropriétés	0	20	20	60	300	400
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)	20	20	20	20	20	100
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	5	5	10	10	10	40
Dont loyer conventionné social Loc'2	5	5	10	10	10	40
Dont loyer conventionné très social Loc'3	5	5	5	5	5	25

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

A noter :

Les crédits liés à la **RHI THIRORI** font l'objet de crédits nationaux et d'un passage en CNLHI et ne sont pas à intégrer dans les montants prévisionnels des conventions de programmes.

Les crédits liés à **une action optionnelle consistant au ravalement et à la mise en valeur patrimoniale des façades** – sous réserves à ce stade, ne sont pas intégrés dans les montants prévisionnels repris ci-dessus.

- C'est pourquoi les montants prévisionnels inscrits dans les tableaux ci-dessous **ne correspondent pas** aux montants inscrits dans la délibération de lancement de l'OPAH RU approuvée par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 juin 2022 (qui eux intègrent les crédits estimés liés aux opérations RHI et aux opérations façade).

Ces crédits supplémentaires sont exposés à l'article 6 – Engagement supplémentaires de la présente Convention de programme.

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 6 582 000 HT€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€
dont aides aux travaux*	348 000	600 000	900 000	2 000 000	2 000 000	5 848 000
dont aides à l'ingénierie** :	156 680 :	164 480 :	164 480 :	167 480 :	167 480 :	820 600 :
- Part fixe	- 125 000	- 125 000	- 125 000	- 125 000	- 125 000	- 625 000
- Part variable	- 31 680	- 39 480	- 39 480	- 42 480	- 42 480	- 195 600

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

**part forfaitaire + part variable

5.2. Financements de l'Eurométropole de Strasbourg

5.2.1. Règles d'application

L'EMS propose des aides financières pour la rénovation portée par les propriétaires privés dans les conditions fixées dans son PAT et son règlement des aides.

Les conditions relatives à ces aides et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation.

Les règles de calcul des aides financières de l'EMS au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 985 000 HT€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€
Dont aides aux travaux	130 000	165 000	165 000	250 000	650 000	1 360 000
Dont aides à l'ingénierie*	161 000	126 000	116 000	116 000	106 000	625 000

*déduction faite de la participation de l'Anah

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

L'opérateur de l'OPAH RU devra, durant les 5 années du dispositif, être en capacité de faire bénéficier les propriétaires du secteur de l'ensemble des aides financières mobilisables à une date donnée sur le territoire.

Pour cela, des contacts réguliers seront assurés avec tous les organismes susceptibles de contribuer au financement des travaux des propriétaires privés, en particulier les organismes suivants :

Subventions versées à l'Eurométropole au titre de l'ingénierie

La Caisse d'Allocations Familiales 67 :

Au sein du périmètre de l'OPAH RU, la mission **des contrôles de décence** réalisée par le prestataire de la CAF 67 sera réalisée par l'opérateur de l'OPAH RU. Cette mission comprend les actions suivantes : sensibilisation, communication renforcée, prise de contact avec les propriétaires, visite (contrôle de décence), contre visite après travaux, suivi et organisation, participation au comité LHI et suivi des dossiers.

Les crédits d'ingénierie pour cette mission seront versés par la CAF 67 directement à l'Eurométropole de Strasbourg sur le principe d'un montant forfaitaire équivalent à 30 dossiers par an soit 150 dossiers pour les 5 ans de l'OPAH RU.

Ce forfait pourra être revu par la CAF 67 ou l'Eurométropole de Strasbourg en cours d'opération si le nombre de dossiers réalisés augmente ou diminue fortement par rapport à cette estimation.

Caisse des Dépôts :

La Caisse des dépôts **co-financera le marché de suivi-animation** de l'OPAH RU sur le quartier de Koenishoffen à hauteur de 25% de la part HT de l'Eurométropole de Strasbourg pour les crédits d'ingénierie du marché de suivi animation (maximum de 150 000 €HT par an sur toute la durée l'opération), sous réserve de l'éligibilité de l'OPAH RU aux critères de financement de la Caisse des Dépôts.

Par ailleurs, la Caisse des Dépôts octroie des **prêts financiers pour des projets de réhabilitation** menés par

un bailleur social ou par la collectivité, à destination de logements en conventionnement social (taux soumis au niveau social de sortie du logement). Ce levier pourra être utilisé dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH RU.

Procivis :

PROCIVIS Alsace intervient au titre de son activité spécifique des « **Missions Sociales** » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et convention n°2 période 2018/2022 signée avec l'Etat le 19 juin 2018).

Ce Fond est alimenté exclusivement par les résultats dégagés par les filiales immobilières de PROCIVIS Alsace : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Oikos (constructeur de maisons individuelles), Synchro 67 et 68, Ciloge (syndics, gestion) et Amélogis (aménagement).

L'intervention des aides « Missions Sociales » est double :

- avances sans frais des subventions publiques
- prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Missions Sociales » pour le reste à charge.

Les Ménages bénéficiaires :

- Les aides « Missions Sociales » sont allouées aux ménages modestes et très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants exclus du circuit bancaire classique en raison notamment de revenus précaires ou encore de leur âge.
- Ils doivent être éligibles à une subvention publique (ANAH, Ems, ville de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace).
- Les prêts sont réservés exclusivement aux propriétaires ou copropriétaires occupants (et usufruitiers occupants ou bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) pouvant justifier **d'une durée de détention du bien au moins égale à 5 ans.**

Les demandes de prêts sont présentées à une Commission d'Engagement interne à PROCIVIS Alsace qui décide, seule, du sort qui leur est réservé.

Travaux éligibles :

Les travaux éligibles sont ceux portant exclusivement sur la résidence principale des bénéficiaires et limités à :

- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation du logement au handicap et/ou à l'âge.

Subventions d'aides aux travaux :

Région Grand Est :

Les copropriétés au sein du périmètre d'OPAH RU pourront être éligibles aux aides Climaxion (aides à la rénovation énergétiques forfaitaires, selon le type de travaux). Le cas échéant, afin de s'assurer de l'éligibilité du projet retenu, la Région Grand Est sera associée dès les premiers rendez-vous avec la maîtrise d'œuvre de ce type de projet.

Des liens seront également assurés avec les actions des partenaires suivants :

Action Logement :

Les modalités d'intervention d'Action Logement seront à réinterroger à partir de 2023 au regard de la mise en œuvre de la nouvelle convention quinquennale avec l'Etat. Les fonds mobilisés sont prédéfinis pluri annuellement dans la limite de la consommation des enveloppes inscrites dans la convention.

Action Logement s'engage, dès lors, à mettre à disposition la globalité de son offre de produits et services, dédiée aux locataires, aux propriétaires accédants, occupants ou bailleurs, selon la réglementation en vigueur.

L'Agence du Climat et les conseillers France Rénov'

La Collectivité européenne d'Alsace

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par **la CAF 67** à l'opération est de 90 000 HT€, sous réserve de la décision de la commission sociale, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
enveloppes prévisionnelles	Montant en HT €	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€
Dont aides à l'ingénierie	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	90 000

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par **la Caisse des Dépôts** à l'opération est de 150 000€HT, sous réserve des conventions signées entre l'Eurométropole de Strasbourg et la Caisse des Dépôts en cours d'opération, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
enveloppes prévisionnelles	Montant en HT €	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€	Montant en HT€
Dont aides à l'ingénierie	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	150 000

Article 6 – Engagements complémentaires

Les montants précédemment indiqués s'entendent pour une animation de l'ensemble des volets classiques d'une OPAH RU. Cependant l'EMS étudie la possibilité de mettre en œuvre des outils complémentaires qui pourront faire l'objet de financements complémentaires dont le tableau ci-dessous présente des montants estimatifs, à titre d'indication.

Opération de Restauration Immobilière (ORI) hypothèse de DUP sur 10 immeubles			
	Anah	Eurométropole de Strasbourg	Total (en € HT)
Aides aux travaux : Subvention complémentaire pour les travaux visés par DUP	0	149 500 €	149 500 €
Aides à l'ingénierie : Animation de l'ORI	35 500 €	35 500 €	71 000 €
Total ORI	35 500 €	185 000 €	220 500 €

Opération façades hypothèse de 50 façades ravalées			
	Anah	Eurométropole de Strasbourg	Total (en € HT)
Aides aux travaux : Aide au ravalement et à la mise en valeur patrimoniale	318 750 €	127 500 €	446 250 €
Aides à l'ingénierie : Animation	25 700 €	25 700 €	51 400 €
Total opération façades	344 450 €	153 200 €	497 650 €

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

L'EMS sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera aussi de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation. Le service Habitat privé de l'EMS assurera ce pilotage et sera l'interlocuteur du prestataire retenu pour effectuer le suivi-animation de l'opération. Le dispositif sera déployé en lien étroit avec les services et élus de la Ville de Strasbourg.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par l'EMS, maître d'ouvrage de l'opération.

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

À cet effet, les instances de suivi ci-dessous seront mises en place :

- **La réunion de coordination** vise à permettre le suivi régulier du déploiement de l'OPAH-RU, elle constitue le premier échelon du pilotage et du suivi du programme et à lieu chaque mois minimum. Suivant l'ordre du jour et les besoins, des partenaires extérieurs ou d'autres services de l'Eurométropole ou de la Ville de Strasbourg (notamment la Direction de Territoire), sont associés à la réunion de coordination. Elle doit permettre d'évoquer :
 - le suivi de dossiers spécifiques (opérations particulières, questions sur l'instruction, dossiers difficiles/sensibles...);
 - des propositions d'actions concrètes et la mise au point de stratégies d'interventions afin de résorber les dysfonctionnements constatés. (voir point 6.2.3).
 - des points d'actualités/de veille documentaire ;
 - des questions relatives à l'instruction ou à la réglementation Anah ;
 - le suivi de la programmation (objectifs de l'Anah, suivi budgétaires, besoins complémentaires....);
 - le suivi du marché (bon de commande, certifications des factures, livrables...).
- **Le comité technique** pour assurer la conduite opérationnelle de l'OPAH RU. Outre les différents services concernés de l'EMS et de la Ville de Strasbourg, il sera composé des représentants de la DDT, ainsi que de l'opérateur en charge du suivi-animation. Il pourra être complété, selon le besoin, de services et partenaires. Il se réunit au moins 3 fois par an.
- **Le comité de pilotage** stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Outre l'EMS et la Ville de Strasbourg, il sera composé des représentants de la DDT, de la CeA, de la Région, de l'ABF, des services sociaux, de la

CAF et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (ADIL, AIVS, EPF, SACICAP...) ainsi que d'autres services si nécessaire. Il suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés, valide les orientations prises... Il se réunit au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel.

- **Le comité de lutte contre l'habitat indigne (Comité LHI)** pour assurer le suivi de l'activité d'éradication de l'habitat indigne et dégradé de l'OPAH RU. Ce comité, piloté par l'EMS, réunit la commune (tout particulièrement le Service Hygiène et Santé Environnementale ainsi que Service Police des Bâtiments), l'opérateur d'OPAH-RU, la DDT, la CeA, l'ARS, les services sociaux et la CAF. L'objet de cette commission est de faire état de l'avancement des procédures engagées (phase amiable de négociation avec les propriétaires et phase coercitive avec la prise d'arrêté) à la suite des signalements reçus par chaque acteur, de faire état des situations de blocage (envisager le recouvrement des astreintes administratives prévues en cas de non-réalisation des travaux dans les délais prescrits dans l'arrêté, lancement de travaux d'office...), mettre en place le relogement des occupants en cas de défaillance des propriétaires. Le Comité LHI se réunit 4 fois par an minimum.
- **D'autres comités thématiques** pourront être mis en place, en fonction des besoins et du déroulé de l'opération, dans le but de résoudre de manière partenariale des situations ou des projets complexes.
 - **Un partenariat associant, entre autres, l'AIVS d'Habitation et Humanisme, Procivis et Action logement** est à mettre en place afin de coordonner les dispositifs d'aide à des propriétaires en difficultés et dans des situations complexes.
 - **Un partenariat est à trouver avec les services de l'UDAP et l'Agence du Climat** pour des projets de rénovation énergétique au niveau de bâtiment comportant un fort enjeu de mise en valeur patrimoniale.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera une équipe opérationnelle pluridisciplinaire chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH RU. Il lui confie les missions suivantes :

- Information, mobilisation des propriétaires et accueil du public ;
- Information et animation des partenariats ;
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique s'appuyant sur repérage actif en matière d'indignité et de précarité énergétique ;
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires ;
- Conseil à la Collectivité sur le devenir des bâtiments déjà maîtrisés ;
- Accompagnement juridique et technique à la mise en place de procédures renforcées ;
- Réalisations de diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Mise en place et animation du dispositif de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement ;
- Animation du dispositif d'information au public et AMO pour l'élaboration du plan de communication ;
- Animation du suivi et évaluation de l'opération ;
- Repérage et sensibilisation des différents publics sur la rénovation énergétique, la précarité énergétique, l'évaluation énergétique.
- Repérage des opportunités pour la mise en place de dispositif de participation citoyenne. Animation de ces dispositifs le cas échéant ou co-animation avec les services concernés notamment les services déconcentrés sur le territoire

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Information et communication :

- Mise en œuvre du plan de communication, élaboré conjointement avec le service communication de la commune et différents articles de presse, parutions internet, bulletin communal d'informations, ...
- Proactivité en matière de repérage de propriétaires
- Mise en place d'actions de repérage (nuit de la thermographie, réunions publiques...)
- Information et mobilisation des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information générale sur l'opération.
- Information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaire ...
- Information spécifique pour une orientation vers les partenaires : AIVS, Action Logement,...

Démarches de participations citoyennes :

- Repérer les situations ou projets pour lesquels l'intégration des habitants s'avère faisable et opportun
- Proposer des dispositifs de participation citoyenne (sujets, temps forts, degré de participation : information, concertation ou co-construction) en lien avec les services et partenaires concernés (réseaux associatifs sur le terrain)
- Animer, suivre et valoriser ces démarches. Permettre et assurer la prise en compte des conclusions de ces dispositifs dans les projets et l'aménagement du cadre de vie

Permanence d'accueil du public :

- Tenue de permanences physiques (lieu à définir dans le secteur et à mettre à disposition par la Commune ou l'EMS) ;
- Tenue de permanences téléphoniques ;
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah et la commune à destination du public.

Événements spécifiques :

- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- Invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération
- Participation aux commissions communales d'attribution des subventions

Accompagnement des propriétaires, copropriétaires et de la Collectivité :

Technique et juridique :

- Évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah), rédaction des rapports de visite ;
- Évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés ;
- Réalisation du diagnostic autonomie ;
- Recherche du couplage travaux d'autonomie/travaux d'économie d'énergie / travaux acoustiques ;
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures ;
- Vérification de la décence des logements locatifs

Administratif, fiscal et financier :

- Conseil et assistance aux propriétaires, copropriétaires, commune (dans le cadre des travaux d'office)
- Aide à apporter aux propriétaires pour accéder et remplir leur demande d'aides en ligne sur le site « monprojetanah.gouv.fr »
- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires (ou à la Collectivité dans le cadre de la réalisation de travaux d'office) ;
- Accompagnement du propriétaire bailleur sur la lecture des coûts et retour sur investissement des travaux engagés et de bonne gestion de son opération, des dispositifs fiscaux ;
- Sensibilisation des propriétaires sur l'impact économique de réaliser des travaux de rénovation énergétique ;
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents financeurs ;
- Préparation des conventions des logements bailleurs avec travaux ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques, vérification des travaux sur site et contrôle des factures ;

- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, ..., aide à la constitution des dossiers bancaires ;
- Aide à la valorisation des CEE en tant que de besoin

Conseil et assistance aux copropriétaires :

- Assistance et suivi des copropriétés en difficulté : diagnostic social, technique, de fonctionnement et de gestion, proposition de stratégie de reprise en gestion et d'outils opérationnels permettant de remédier de façon durable aux dysfonctionnements identifiés, participation aux assemblées générales. Évaluation de la capacité financière des copropriétaires à financer leur reste-à-charge.
- Information des copropriétaires sur les règles de la copropriété, aide à l'élaboration d'un projet de travaux (diagnostics succincts techniques, sociaux et financiers), sensibilisation et information des copropriétaires, organisation de rencontres régulières, réalisation d'estimations et simulations destinées à faire émerger un processus de travaux de réhabilitation.
- Recherche de partenariat et mobilisation des acteurs collatéraux (notaires notamment).
- Articulation avec le POPAC pour mutualiser les sessions de formation aux copropriétaires sur le fonctionnement des copropriétés
- Recherche et mobilisation des financements possibles.

Expertises et autres missions spécifiques :

- Rédaction des cahiers des charges en cas de vente de biens communaux ;
- Accompagnement de la commune ou de son aménageur éventuel dans la prise des arrêtés nécessaires à la stratégie de recyclage foncier ;
- Veille foncière et conseil à la Collectivité sur les opportunités de préemption ou de portage foncier ;
- Accompagnement aux opérations d'aménagement éventuelles dans les îlots dégradés et à la réhabilitation des immeubles en diffus sous DUP d'ORI : information sur l'avancement des opérations (procédures coercitives, négociation foncière, procédure d'expropriation, phase travaux d'aménagement, phase travaux de construction ou réhabilitation...), recherche d'investisseurs potentiels pour le rachat des plateaux à aménager, réalisation de pré-études technique, fiscale et financière à destination des potentiels investisseurs, accompagnement au montage des dossiers de subvention le cas échéant.

Missions sociales à poursuivre :

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne ;
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ;
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire.

Mise en conformité avec l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' de l'Anah

Selon l'arrêté du 21 décembre 2022 de l'Anah, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération devra posséder l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' à partir du 1^{er} juillet 2023.

Les missions de l'opérateur inscrite dans le CCTP du marché de suivi-animation seront mis en conformité par avenant avec la réglementation Mon Accompagnateur Rénov' avant le 1^{er} juillet 2024.

Conseil et assistance pour les dossiers de demande de subvention façade et vitrine- sous réserve :

Cet axe englobe les missions ci-dessus et en particuliers :

- Analyse pour définir les secteurs où mettre en place des axes prioritaires d'intervention ;
- Analyse quantitative et financière des façades ou vitrines à réaliser ;
- Suivi-animation éventuel de l'action façades et vitrines en général et plus particulièrement des axes prioritaires en cas de campagne de ravalement obligatoire
- Réalisation d'une préconisation de travaux architecturale au propriétaire
- Réunions de coordination régulières avec l'ABF
- Définition conjointe d'un mode de fonctionnement permettant un développement de l'action façades
- Bilan quantitatif et qualitatif

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

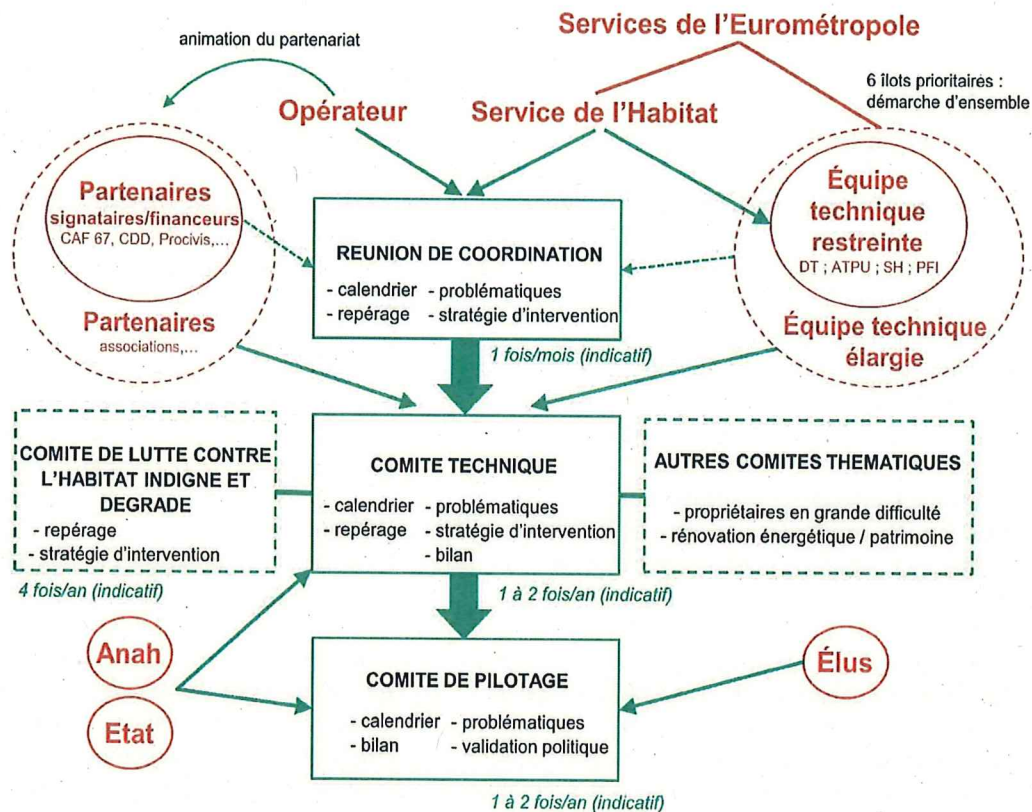


Schéma représentant la coordination opérationnelle et les instances de gouvernance de l'OPAH RU sur le quartier de Koenigshoffen

La coordination de l'intervention au niveau des différents services de la collectivité sera assurée en interne et piloté par le Service de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg. Cette coordination permettra de planifier et d'organiser les interventions des différents services qui participent à la réussite de l'opération, en particulier sur les 6 îlots prioritaires (par exemple : acquisition, vente de patrimoine immobilier de la collectivité, aménagement d'espace public, ect.). Une équipe technique restreinte au niveau de la Direction Urbanisme et Territoire sera mise en place.

L'opérateur sera chargé d'assister le maître d'ouvrage dans l'animation du dispositif avec les partenaires externes concernées en particulier :

- Les services sociaux, la CAF67, FSL, ... en ce qui concerne la lutte contre le bâti indigne et dégradé et la précarité énergétique
- Les associations présentes sur le quartier : CSC Camille Claus ; Association par Enchantement
- Les autres partenaires thématiques : ALEC, ADIL, CAPEB, FFB, Compagnons bâtisseurs, AIVS, Fondation Abbé Pierre, CAF... ;
- Les espaces conseils France Rénov' notamment dans le cas de repérage de ménage souhaitant réaliser des travaux mais non éligibles aux aides de l'Anah mises en place au niveau de l'OPAH RU

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

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. En particulier :

Indicateurs de fonctionnement :

- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers ;
- Délai entre le contact et le montage du dossier, entre la notification de la subvention et le dépôt du solde de la subvention ;
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux ;
- Nombre et fréquence des réunions ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL, etc).
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décents ; précarité énergétique...);
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris ;
- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés, de lutte contre la précarité énergétique ;
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement spécifique (MOUS, accompagnement renforcé PO LHI / LTD...);
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU) ;
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police...);
- Points de blocage identifiés par l'opérateur.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, KWh économisés, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages, temps de retour sur investissement ; analyse du reste à charge des propriétaires.
- Nombre de logements rénovés au niveau BBC.

Effets immobiliers :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombre d'accession à la propriété
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles ;
- Dynamique de vente et valorisation immobilière attribuées à l'OPAH-RU ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Cartographie des réhabilitations.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :

- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires ;
- Nombre de façades et vitrines rénovées dans le cadre de l'action dédiée, des campagnes de ravalement obligatoire ;
- Nombre de DUP travaux et d'ORI suivies ;
- Etat d'avancement des opérations d'aménagement (îlots, espaces publics) ;
- Opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé ;

- Sortie opérationnelle des biens maîtrisés par la Collectivité ;
- Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement urbain.
- Avancement des projets urbains

Indicateurs économiques et financiers :

- Coûts de réhabilitation au m2 ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées, nombre de primes spécifiques, effets bancaires spécifiques : accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux (SACICAP), prêts à taux zéro... ;
- Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH RU, équivalent temps plein générés par les travaux...

Effets démographiques et sociaux :

- Nombre et type de logements conventionnés produits, montant des loyers pratiqués ;
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Profil des nouveaux ménages connus sur le périmètre opérationnel ;
- Evolutions sociales observées.

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions et l'impact sur le cadre de vie et les occupants. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs, et établira des listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Les bilans seront établis par l'opérateur de suivi animation et présentés au Comité de Pilotage, après validation par l'EMS. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Bilan annuel

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

Le bilan annuel devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être

présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

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.

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

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

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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à

nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de 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 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de signature de la convention.

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, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

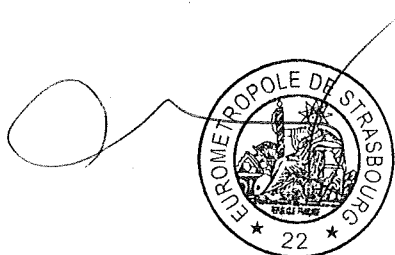
Fait en 8 exemplaires à Strasbourg, le 02 mai 2023

Pour la collectivité maître d'ouvrage, pour l'Etat et l'Anah en application de la délégation de compétence, la
Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg

Pia IMBS

Représentée par

Suzanne BROLLY vice-présidente en charge de l'Habitat et de la politique foncière et immobilière



Pour les autres partenaires :

Nom de la structure partenaire	Nom du signataire	Signature
L'Agence du Climat	Danielle DAMBACH, Présidente	
Action Logement	Caroline PERRIOT, Directrice Régionale	
La Banque des Territoires	Alexandre SCHNELL, Directeur Territorial Eurométropole de Strasbourg	
Procivis Alsace	Monsieur Christophe GLOCK, Directeur Général	
La Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin	Francis BRISBOIS, Directeur	

Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

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

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

Annexe 4. Récapitulatif des financements de l'opération

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Nom de la voie	Totalité de la voie	N° impaire	N° paire
Avenue du cimetière	oui		
Chemin du Marais de Saint-Gall	oui		
Rue du Narion	oui		
Rue de la Perheux	oui		
Rue des Meules	oui		
Rue Hans	oui		
Rue de la Tour	-	N° 1 à 25	N° 2 à 40
Rue du Donon	oui		
Rue du Schneeberg	oui		
Rue du Martinet	oui		
Rue de la Petite Croix	oui		
Rue du Schnokeloch	-	N° 1 à 3	N° 2 à 4
Rue Caius Caprius	oui		
Allée Publius Rufrenus	oui		
Allée Marcia	oui		
Chemin Long	oui		
Place Quintus Sertorius	oui		
Rue de la Charmille	-	N° 1 à 77	N° 2 à 52
Rue Herrade	-	N° 1 à 5 rue Herrade	-
Rue de Geroldseck	-	N° 1 à 51	N° 2 à 28
Rue Sainte-Richarde	oui		
Rue Kurnagel	oui		
Rue Relinde	oui		
Rue des Petites Fermes	oui		
Rue des Abeilles	oui		
Allée des Comtes	-	N° 1 à 17	N° 2 à 32
Rue du Rail	-	Coté impaire	-
Ruer Gerlinde	oui		
Rue Saint Joseph	oui		
Place Saint Joseph	oui		
Rue Lothaire	oui		
	oui		

Route des Romains			
Rue Gerlinde	oui		
Rue Lothaire	oui		
Rue de la Chartreuse	-	N° 1 à 3	N° 2
Rue Jean Mentelin	-	N° 1 à 7a	N° 2 à 6
Rue des Capucins	-	N° 1 à 37	N° 2 à 64
Rue de la 8 ^{ème} Légion	oui		
Rue Saint Fridolin	oui		
Rue Monseigneur Raess	oui		
Rue du Père Umbricht	-	N° 1 à 19	-
Rue Monseigneur Ruch	-	N° 11	N° 2 à 14
Rue Henri Frenay	-	-	N° 28 à 34
Rue Virgile	-	Côté impair	-
Rue Terence	oui		
Rue Drusus	oui		
Rue Marc Aurèle	oui		
Rue des Antonins	oui		
Rue Constantin	oui		
Rue Gallien	oui		
Rue Valérien	oui		
Rue Gratien	oui		
Rue Trajan	oui		
Rue Saint-Bruno	oui		
Rue du César Julien	oui		
Petite rue des Chartreux	oui		
Rue du Hohberg	oui		
Place des Romains	oui		
Rue Ovide	oui		
Place Saint-Jean Bosco	oui		
Rue Suétone	oui		
Rue des Malteurs	oui		
Rue des Brasseurs	oui		
Rue de l'Engelbreit	oui		
Chemin du cuivre	oui		
	oui		

Vieux Chemin			
Rue du Tournant	oui		
Rue des Chargeurs	oui		
Rue des porteurs	oui		
Rue du Chemin de Fer	-	N° 1 à 25	N° 2 à 26a
Rue Louise Michel	-	N° 1 à 11	-

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

(Extraits du Programme d'Actions 2022)

Annexe 2.1 : Logements conventionnés : plafonds de loyers et plafonds de ressources des locataires¹

Conformément à l'article R. 321-26 du CCH, les logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conventions prises en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du même code.

Pour apprécier la situation de chaque ménage, le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention. L'ensemble des personnes destinées à occuper le bien constitue un ménage.

Les modalités de fixation des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires sont déterminées par le décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du code général des impôts².

Les plafonds de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable à respecter sont définis par commune dans l'annexe à l'arrêté du 14 avril 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts³. Ces plafonds sont pondérés par un coefficient multiplicateur, conformément aux dispositions prévues par le Code général des impôts⁴.

L'Anah met à disposition sur son site un simulateur⁵ pour permettre aux propriétaire bailleurs de connaître les plafonds applicables en fonction de la localisation et des caractéristiques de leurs biens.

¹ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP>

² <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045458093>

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=MNp5nBkJ2LcjAxCTxNf3Ss1EHFQ2DgWXsjxXY-a5RFQ=>

⁴ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045458906

⁵ <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/realiser-une-simulation-de-votre-projet/>

Annexe 1.2 : Logements conventionnés : plafonds de travaux subventionnables, taux de subventions maximums et primes⁶

Propriétaires bailleurs – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums par logement						
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables HT adaptés (dans la limite de 80 m ² par logement)	Taux Anah adapté (par logement)	Taux EmS (par logement)	Prime Habiter Mieux si gain de 35 % (par logement)	Primes conventionnement	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	750 € / m ² si Loc1	35 % Loc1	0 % Loc1	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire thermique	Cf. tableaux des primes Annexe 3	
	1000 € / m ² si Loc2 ou Loc3	45 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 15 % Loc2 si prime HM 20 % Loc3			
Projet de travaux d'amélioration (autres situations)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € / m ²	35 % Loc1	0 % Loc1	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire thermique	Cf. tableaux des primes Annexe 3
		45 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 20 % Loc3			
	Travaux pour l'autonomie de la personne	750 € / m ²	35 % Loc1	0 % Loc1		
			45 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 20 % Loc3		
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	750 € / m ²	25 % Loc1	0 % Loc1		
			35 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 15 % Loc2 si prime HM 20 % Loc3		
	Travaux de rénovation énergétique globale	750 € / m ² si Loc1 ou Loc2 937 € / m ² si Loc3	25 % Loc1	0 % Loc1		
			35 % Loc2	15 % Loc2		
Travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence	750 € / m ²	35 % Loc3	20 % Loc3			
		25 % Loc1	0 % Loc1			
Travaux de transformation d'usage	750 € / m ²	35 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 20 % Loc3			
		25 % Loc1	0 % Loc1			

⁶ Délibération n° 2021-43 du Conseil d'administration de l'Anah,

Propriétaires bailleurs - Montants des primes par logement				
	Type de conventionnement	Montant national	Montant adapté	Montant EmS
Prime de réduction de loyer (CAT)	• Loc 2	150 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	150 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	50 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²
	• Loc 3		187,50 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	62,50 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²
Prime de réservation (CAT)	• Loc 3	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	-
Intermédiation Locative (CAT ou CST)	• Loc 1	-	-	1 500 €
	• Loc 2 • Loc 3	PIL 1 000 € + 1 000 € si mandat de gestion + 1 000 € si surface habitable du logement < 40m ²	PIL 1 000 € + 1 000 € si mandat de gestion + 1 000 € si surface habitable du logement < 40m ²	1 500 €
Prime CAT Sans IML	• Loc 2	-	-	1 000 €
Prime CST en cas de locataire entrant Sans IML	• Loc 2	-	-	1 000 €
Prime de remise sur le marché d'un logement vacant (CAT ou CST)	• Loc 1	-	-	1 500 € uniquement en cas d'IML
	• Loc 2	-	-	1 500 €
	• Loc 3	-	-	1 500 € uniquement en cas d'IML

Annexe 2.3 : Propriétaires occupants : plafonds de ressources pour bénéficier des aides ANAH

Plafonds de ressources pour bénéficier des aides de l'Anah sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ⁷		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	15 262 €	19 565 €
2	22 320 €	28 614 €
3	26 844 €	34 411 €
4	31 359 €	40 201 €
5	35 894 €	46 015 €
Par personne supplémentaire	+ 4 526 €	+ 5 797 €

Les plafonds de ressources applicables pour les aides de l'Eurométropole de Strasbourg lors de travaux d'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie sont les suivants⁸ :

Plafonds de ressources pour les ménages de la catégorie « Eurométropole de Strasbourg autonomie »	
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages EmS (+20% des plafonds « ménages modestes »)
1	23 478 €
2	34 337 €
3	41 293 €
4	48 241 €
5	55 218 €
Par personne supplémentaire	+ 6 956 €

⁷<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

⁸ Plafonds revus lors de la délibération n°26 du 6 juin 2014 de l'Eurométropole de Strasbourg et calculés sur la base des plafonds de ressources des ménages modestes de l'Anah, soit 20 % au-dessus de ces derniers.

Annexe 2.4 : Propriétaires occupants : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums pour les dossiers déposés avant le 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Occupants – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums ⁹						
Aides aux travaux					+ Primes complémentaires	
Projet de travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux Anah adapté	Taux EmS	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigence énergétique	Montant de la prime par ménage éligible % du montant HT des travaux dans la limite d'un montant en €)
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € H.T.	50 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	Prime Sérénité : Gain énergétique de 35 % - Prime « Sortie de passoires thermique » État initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse - Prime « Basse consommation » État initial correspondant à une étiquette comprise entre « G » ou « C » + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».	Prime Sérénité : 10 % dans la limite de 3 000 € pour les POTM 10 % dans la limite de 2 000 € pour les POM Primes « Sortie de passoires thermique » et « Basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)
		ou 60 % si gain énergétique de 35 %	5 %	Ménages aux ressources modestes Tous ménages éligibles		

⁹ Délibération n° 2021-42 du Conseil d'administration de l'Anah,

Propriétaires Occupants – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums						
Aides aux travaux					+ Primes complémentaires	
Projet de travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux Anah adapté	Taux EmS	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigence énergétique	Montant de la prime par ménage éligible % du montant HT des travaux dans la limite d'un montant en €)
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov' Sérénité »	30 000 € H.T.	60 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	- Prime Sérénité : Gain énergétique de 35 % - Prime « Sortie de passoires thermique » Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse - Prime « Basse consommation » Etat initial correspondant à une étiquette comprise entre « G » ou « C » + consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».	Prime Sérénité : 10 % dans la limite de 3 000 € pour les POTM 10 % dans la limite de 2 000 € pour les POM Primes « Sortie de passoires thermique » et « Basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)
		45 %	5 %	Ménages aux ressources modestes		
Autres projets de travaux	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € H.T.	50 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	
			50 %	5 %	Ménages aux ressources modestes	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 € H.T.	60 %	15 %	Ménages aux ressources très modestes	
			45 %	20 %	Ménages aux ressources modestes	
			0 %	25 %	Ménages aux ressources majorées (catégorie EmS)	
	Autres travaux	20 000 € H.T.	35 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	
20 %			5 %	Ménages aux ressources modestes (uniqu. en copro. en difficulté)		

Annexe 2.5 : Propriétaires occupants : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Occupants – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums ¹⁰						
Aides aux travaux					+ Primes complémentaires	
Projet de travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux Anah adapté	Taux EmS	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigence énergétique	Montant de la prime par ménage éligible % du montant HT des travaux dans la limite d'un montant en €)
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € H.T.	50 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	- Prime « Sortie de passoires thermique » État initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse - Prime « Basse consommation » État initial correspondant à une étiquette comprise entre « G » ou « C » + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».	Primes « Sortie de passoires thermique » et « Basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)
		60 % si gain énergétique de 35 %	5 %	Ménages aux ressources modestes		
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov' Sérénité »	30 000 € H.T.	60 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % + non-augmentation GES + étiquette E minimum - Prime « Sortie de passoires thermique » État initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse - Prime « Basse consommation » État initial correspondant à une étiquette comprise entre « G » ou « C » + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».	Primes « Sortie de passoires thermique » et « Basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)
		45 %	5 %	Ménages aux ressources modestes		

¹⁰ Délibération n° 2021-42 du Conseil d'administration de l'Anah,

Propriétaires Occupants – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums						
Aides aux travaux					+ Primes complémentaires	
Projet de travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux Anah adapté	Taux EmS	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigence énergétique	Montant de la prime par ménage éligible % du montant HT des travaux dans la limite d'un montant en €)
Autres projets de travaux	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € H.T.	50 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	
			50 %	5 %	Ménages aux ressources modestes	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 € H.T.	60 %	15 %	Ménages aux ressources très modestes	
			45 %	20 %	Ménages aux ressources modestes	
			0 %	25 %	Ménages aux ressources majorées (catégorie EmS)	
	Autres travaux	20 000 € H.T.	35 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	
20 %			5 %	Ménages aux ressources modestes (uniquement en copropriété en difficulté)		

Annexe 2.6 : Syndicats de copropriétaires : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums

Syndicats de copropriétaires – Plafonds de travaux subventionnables HT et taux de subventions maximums						
Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention		Plafonds des travaux subventionnables (HT)	Taux Anah adapté	Taux EmS	+ Prime MPR Copropriétés (par logement) si gain de 35 %	Majorations du taux de subvention
Copropriétés en difficulté ¹¹	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 % ou dans certaines situations, 50 %	10 %	3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) + Prime « sortie passoire thermique » : 500 € + Prime « Basse consommation » : 500 € + Primes individuelles : POM : 750 € POTM : 1 500 €	- Taux pouvant être porté jusqu'à 100 % du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux urgents - Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) / EPCI d'au moins 5 % au montant HT des travaux subventionnables
	Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50 %	0 %		
	Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %			
	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond - Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %			

Syndicats de copropriétaires – Plafonds de travaux subventionnables HT et taux de subventions maximums

¹¹ Délibération n° 2021-47 du Conseil d'administration de l'Anah,

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention		Plafonds des travaux subventionnables (HT)	Taux Anah adapté	Taux EmS	+ Prime MPR Copropriétés (par logement) si gain de 35 %	Majorations du taux de subvention
Copropriétés en difficulté	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %			
Travaux de rénovation énergétique (MaPrimeRénov' Copropriétés) ¹²	travaux d'amélioration de la performance énergétique	15 000 € par logement	25 %	0%	Prime Habiter Mieux : Pour toutes les copropriétés : - Prime « Sortie de passoire thermique » : 500 € - Prime « Basse consommation » : 500€ - Prime individuelle : POM : 750 € POTM : 1 500 € Pour les copropriétés fragiles : 3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)	
	Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € par logement	30 %			Note : Ouvert à toutes les copropriétés, avec un financement minimum de 900 € pour les copropriétés de 4 logements et moins

¹² Délibération n° 2021-46 du Conseil d'administration de l'Anah.

Annexe 2.7 : Les bénéficiaires

À titre exceptionnel, sont également éligibles aux aides de l'Anah les autres bénéficiaires prévus par l'article R. 321-12 du CCH, dans les conditions prévues par le RGA :

- les communes ou leurs groupements, pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril (4° du I de l'article) ;
- les locataires (5° du I de l'article) ;
- les maîtres d'ouvrage, pour la participation au financement des prestations prévues à l'article R. 321-16 (9° du I de l'article) ;
- les établissements publics d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme (10° du I de l'article) ;
- les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine (11° du I de l'article) ;
- les travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial (II de l'article) ;
- les organismes visés à l'article R. 331-14 et aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale (III de l'article) ;
- les collectivités territoriales, leurs groupements, les sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, et tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme (IV et V de l'article).

Annexe 2.8 : Pièces justificatives pour les primes de l'Eurométropole de Strasbourg à destination des propriétaires bailleurs.

Pour la prime logement vacant (1 500 € par logement, à partir de 24 mois de vacance consécutive au dépôt du dossier) :

L'une des pièces suivantes :

- copie de l'avis d'imposition à la Taxe sur les logements vacants ;
- copie de l'avis de non-imposition à la Taxe sur les logements vacants (dégrèvement) ;
- copie courrier justificatif fournisseur d'énergie qui atteste de la coupure des fluides (pas de mails acceptés) ;
- copie des dernières factures d'énergie qui attestent de l'absence ou de la très faible consommation sur 24 mois, minimum ;
- rapport d'huissier ;
- copie de l'arrêté de péril avec interdiction d'habiter ;
- un ensemble de pièces permettant d'attester au cas par cas et à partir d'un faisceau d'indices de la vacance du logement (ex : rapport de la grille de dégradation de l'opérateur de suivi-animation , transmission des consommations énergétiques, acte de vente mentionnant une vacance, copie du dernier bail, état des lieux...).

L'ensemble de ces pièces sont à fournir au service instructeur dans un délai de 3 mois suivant le dépôt du dossier.

Pour la prime locataire entrant (1 500 € ou 1 000 € par logement conventionné) :

L'une des deux pièces suivantes :

- copie du précédent bail ;
- état des lieux de sortie du précédent locataire.

Et dans tous les cas :

- état des lieux d'entrée du nouveau locataire.

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

	Objectifs logements	Nombre de logements avec travaux réalisés	dont objectifs aidés par l'Anah	Nombre de logements aidés par l'Anah
Propriétaires occupants	192		192	
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	20		20	
<i>Petite LHI</i>	10		10	
<i>Autonomie</i>	50		50	
<i>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	112		112	
Propriétaires bailleurs	280		105	
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	115		30	
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité</i>	33		20	
<i>Travaux pour l'autonomie de l'occupant</i>	0		0	
<i>Travaux d'amélioration logement dégradé ou suite procédure RSD ou contrôle décence</i>	117		40	
<i>Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires</i>	15		15	
Copropriétés	528		500	
<i>Copropriétés dégradées</i>	128		100	
<i>MPR copropriété</i>	400		400	
<i>Total</i>	1000		797	
dont logements vacants remis sur le marché	69			
dont logements atteignant le BBC rénovation	210			

Annexe 4. Récapitulatif des financements de l'opération

Extrait de la Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 28 juin 2022

Financement des aides aux travaux

Enveloppe prévisionnelle Anah (en autorisation d'engagement)

Les montants prévisionnels annuels des autorisations d'engagement de l'Anah sont estimés à **6 166 750 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels en € HT	348 000	679 687	979 687	2 079 688	2 079 688	6 166 750

Sur l'ensemble de la période 318 750 € HT ont été ventilés pour une action optionnelle consistant au ravalement et à la mise en valeur patrimoniale des façades – sous réserves à ce stade.

Enveloppe prévisionnelle de l'Eurométropole de Strasbourg (en autorisation d'engagement)

L'Eurométropole de Strasbourg abonde les subventions travaux de l'Anah (entre 10 et 25% selon le type des travaux et les ménages concernés).

Les montants prévisionnels annuels des autorisations d'engagement sont estimés à **1 637 000 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels en € HT	130 000	234 250	234 250	319 250	719 250	1 637 000

Sur l'ensemble de la période ont été ventilés : 127 500 € HT pour une action optionnelle consistant au ravalement et à la mise en valeur patrimoniale des façades et 149 500 € HT pour les travaux visés par une DUP sur 10 immeubles dans le cadre d'Opération de restauration immobilière (ORI) – sous réserves à ce stade.

Financement de l'ingénierie de suivi-animation

Le marché de suivi-animation sera conclu pour une période de 3 ans, renouvelable 2 ans. Le coût prévisionnel total est estimé à **1 649 400 € HT** (outils optionnels inclus¹³), co-financé par l'Anah selon l'enveloppe prévisionnelle détaillée ci-après.

Enveloppe prévisionnelle Anah

¹³ Lors du passage en délibération, les outils optionnels envisagés étaient : le permis de louer (porté uniquement par l'Eurométropole et supprimé du projet depuis), une action consistant au ravalement de façade (supprimée) et l'accompagnement pour une DUP sur 10 immeubles dans le cadre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) (sous réserve à ce stade).

Les montants prévisionnels annuels des autorisations d'engagement de l'**Anah** pour les aides à l'ingénierie sont de **795 200 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels en € HT	130 000	156 300	166 300	166 300	176 300	795 200

Enveloppe prévisionnelle Eurométropole de Strasbourg

Les montants prévisionnels annuels de la part des autorisations d'engagement restant à la charge de l'**Eurométropole de Strasbourg** pour le financement de l'ingénierie (outils optionnels inclus) sont de **854 200 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels en € HT	161 000	183 300	173 300	173 300	163 300	854 200

Pour mémoire, l'Eurométropole de Strasbourg avance l'intégralité de la dépense, et perçoit en recette la participation Anah.