

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**Séance du CONSEIL MUNICIPAL du 26 NOVEMBRE 2020**  
**Conseillers en exercice : 33**  
**Sont présents : 30**  
**Absents excusés : 3**  
**Absents avec procuration : 3**

**OPAH-ru/ORI du centre historique**  
**Compte-rendu annuel 2019 d'activités (CRAC) CITIVIA SPL**

**Rapport n° 61**

Secteur concerné : Politique Foncière et urbaine  
Pôle : Aménagement et Cadre de Vie  
Service instructeur : Aménagement Urbain  
Rapporteur : Stéphane ROMY

Le Conseil Municipal a approuvé le 28 avril 2016 le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – renouvellement urbain (OPAH-ru) ainsi que d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre du centre-historique et a décidé de concéder la réalisation de ces opérations à CITIVIA SPL.

Ainsi qu'il est précisé aux articles L.300-5 du Code de l'Urbanisme et L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le concessionnaire doit soumettre chaque année à la Collectivité, pour examen et approbation par l'organe délibérant, un compte rendu d'activités sur l'année écoulée.

1) OPAH-ru

contacts :

- 2016	78
- 2017	93
- 2018	82
- 2019	36

soit 289 contacts au total pour 488 logements

Pour information, 88 contacts (149 logements) ont été établis en 2020.

#### Dossiers déposés

Durant l'année 2019, 12 dossiers ont été déposés pour engagement ANAH, représentant 19 logements dont 4 logements propriétaires occupants (PO) et 15 logements propriétaires bailleurs (PB).

Depuis le début du dispositif d'OPAH-ru, 76 logements (dont 59 vacants) ont été réhabilités, représentant plus de 6 millions de travaux.

Pour information, en 2020, 5 dossiers ont été déposés (2 dossiers propriétaires bailleurs et 3 dossiers propriétaires occupants, soit 9 logements) et 13 dossiers sont en cours de montage (11 dossiers PB et 2 dossiers PO), totalisant 36 logements.

Malgré le nombre important de contacts qui est en augmentation chaque année, les dossiers peinent à sortir. Les propriétaires recherchent certaines informations mais ne vont pas au bout de la démarche en déposant un dossier. Les raisons évoquées par les propriétaires sont les suivantes :

#### Propriétaires occupants :

- => travaux trop lourds / devis trop onéreux / temps d'établissement trop long,
- => reste à charge important pour le propriétaire occupant à très faibles ressources,
- => prescriptions ABF qui alourdissent le coût de travaux.

#### Propriétaires bailleurs :

- => coût de travaux trop important,
- => aides jugées pas assez attractives.

## 2) ORI :

Les 60 propriétaires des immeubles ciblés par ce dispositif ont été destinataires d'une notification par courrier le 10 janvier 2018, ce qui marque officiellement le démarrage de l'ORI.

Les permis de construire pour les 3 immeubles Ville ont été validés en date du 12 décembre 2018.

Dans le cadre de l'animation de ce dispositif, CITIVIA met en place une écoute professionnelle se traduisant par un accompagnement spécifique sur le terrain au cas par cas.

=> 5 dossiers déposés,

=> 3 dossiers en cours de montage,

=> 3 immeubles ayant terminé les travaux.

#### Commercialisation :

Lancement de la Commercialisation par CITIVIA des immeubles Ville sous obligation de travaux :

- 4 quai des Tanneurs (sous compromis)
- 1 impasse du Bouc (cession réalisée en 2019)
- 20 rue Bornert (sous compromis)

Des contacts sont noués avec des investisseurs locaux mais également extérieurs qui font part d'un réel intérêt pour le marché sélestadien.

La Ville s'est rapprochée des Services de l'État et du Conseil Départemental du Bas-Rhin afin d'envisager les modalités de poursuite de l'OPAH-ru au-delà de 2021.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL après présentation du compte-rendu aux commissions réunies du 17 novembre 2020**

#### **APPROUVE**

Le compte rendu d'activités 2019 de CITIVIA SPL au titre du traité de concession de l'OPAH-ru/ORI sur le centre historique.

P.J. : CR CITIVIA 2019

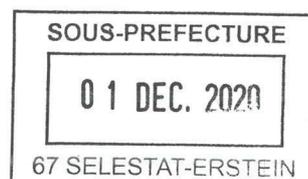
PACV/FH/MK  
(DCM OPAH/ORI - CR 2019 CITIVIA)

**Adopté – 3 ABSTENTIONS : Caroline REYS – Bertrand GAUDIN –  
Sylvia HUMBRECHT**

POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE  
Pour le Maire, par délégation  
Le Directeur Général des Services



  
Philippe STEEGER



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
&  
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
CENTRE ANCIEN SELESTAT  
COMPTE - RENDU A LA VILLE DE SELESTAT**

**2019**

## SOMMAIRE

<i>Historique - Phases clefs</i> .....	3
<i>Situation Administrative</i> .....	4
<b>AVANCEMENT &amp; PROGRAMMATION</b> .....	5
A. Cessions.....	5
B. Subventions & participations.....	5
C. Maîtrise foncière.....	6
D. Etudes & Travaux.....	6
<b>I. ANALYSE et PERSPECTIVES</b> .....	<b>7</b>
<i>OPAH-RU : Suivi animation 2019</i> .....	7
<i>ORI : Suivi animation 2019</i> .....	8
<i>DONNEES GLOBALES 2016-2019</i> .....	9
<i>OPAH-RU : Perspectives 2020</i> .....	11
<i>ORI : Perspectives 2020</i> .....	11
<i>ETATS &amp; ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES</i> .....	12
A - Cessions.....	15
B2 - SUBVENTIONS.....	17
C - ACQUISITIONS.....	18
<b>II. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (K€) 19</b>	

## Historique - Phases clefs

Dans le cadre d'une réflexion globale sur l'amélioration de l'habitat et au regard des dysfonctionnements établis sur le centre ancien, la Communauté de Communes de Sélestat et la Ville de Sélestat ont décidé de lancer sur le centre-ville de Sélestat une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH - RU) accompagnée d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles les plus dégradés.

Le périmètre d'action concerné est le centre ancien de Sélestat, dessiné par la ceinture de boulevards suivants :

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

L'objectif de l'OPAH RU vise à requalifier le centre-ville dégradé de la Ville de Sélestat en travaillant à la fois sur les aspects qualitatifs de l'habitat et sur la mise en œuvre d'un projet global de redynamisation des espaces publics et commerciaux.

Une convention d'OPAH-RU/ORI a été conclue pour une période de 5 années calendaires allant du 27 mai 2016 jusqu'au 26 mai 2021.

En parallèle de l'OPAH RU, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sera menée comme outil coercitif. **60 immeubles ciblés comme très dégradés seront placés en obligation de travaux par arrêté préfectoral.** Une convention tripartite entre la Ville de Sélestat, CITIVIA-SPL et l'EPF a été mise en place pour permettre le portage et le recyclage immobilier.

Par délibération en date du 28 avril 2016, la Ville de Sélestat a désigné CITIVIA SPL en qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de mettre en œuvre les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Les objectifs globaux de l'opération d'aménagement étaient évalués à 670 logements, répartis comme suit :

- 118 logements de propriétaires occupants (dont 20 dossiers Ville => PO 25%),
- 202 logements locatifs de propriétaires bailleurs,
- 350 logements au titre de l'Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine Architectural.

Les objectifs de l'OPAH-RU étaient évalués à 320 logements, répartis comme suit :

- 98 logements de propriétaires occupants,
- 202 logements locatifs de propriétaires bailleurs,
- 20 dossiers Ville PO 25% (non éligibles aux aides de l'ANAH).

## ***Situation Administrative***

- Approbation en Conseil Municipal du 28 avril 2016 de l'OPAH-RU/ ORI,
- Signature de la Convention OPAH-RU le 27 mai 2016,
- Signature de la Concession d'Aménagement le 3 juin 2016,
- Approbation par le Conseil Municipal du dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 23 février 2017,
- Transmission du dossier de DUP travaux à la Préfecture du Bas-Rhin le 22 mars 2017,
- Permanence d'enquête publique dossier DUP : du 24 avril au 12 mai 2017,
- Arrêté Préfectoral de DUP travaux rendu le 6 novembre 2017.

## AVANCEMENT & PROGRAMMATION

### OPAH - RU / ORI

#### A. Cessions

##### *Cessions réalisées en 2019*

1 cessions a été réalisée courant de l'année 2019, à savoir :

⇒ 1 impasse Bouc,

##### *Cessions à réaliser en 2020.*

- ⇒ 4 rue des Tanneurs (sous réserve du déblocage de la problématique de servitude)
- ⇒ 20 Bornert

#### B. Subventions & participations

##### B.1. Participations

- *Participations perçues en 2019*
  - Participation d'équilibre à l'opération de 73 K€
- *Participations prévues en 2020*
  - Participation d'équilibre à l'opération de 83 K€

##### B.2. Subventions

- *Subventions perçues en 2019*

Perception d'une subvention ANAH au titre du suivi animation d'OPAH 77K€
- *Subventions de 76K€ prévues en 2020*
  - ANAH au titre du suivi animation OPAH

## **C. Maîtrise foncière**

### **- Acquisitions réalisées en 2019**

Sans objet.

### **- Lots à acquérir en 2020**

Aucune acquisition n'est prévue

## **D. Etudes & Travaux**

### **D.1. Travaux réalisés en 2019**

*Aucun travaux réalisé.*

### **D.2. Travaux à réaliser en 2020**

Travaux d'entretien des ouvrages prévus concernant les immeubles Ville : 10 K€.

### **D.3. Etudes réalisées en 2019**

Constat d'affichage de Permis de construire pour les immeubles Ville, soit 2 K€

- ⇒ 1 impasse du Bouc,
- ⇒ 4 rue des Tanneurs,
- ⇒ 20 rue Bornert.

### **D.4. Etudes à réaliser en 2020**

Aucune étude de prévue

## I. ANALYSE et PERSPECTIVES

### OPAH-RU : Suivi animation 2019

Durant l'année 2019, 12 dossiers ont été déposés pour engagement ANAH, représentant 19 logements dont 4 logements propriétaires occupants pour des travaux d'amélioration énergétique et 15 logements propriétaires bailleurs en réhabilitation complète.

Nombre de logements réalisés en rapport aux objectifs de l'année :

TYPE DOSSIERS	OBJECTIFS 2019	REALISES 2019
Logements indignes et très dégradés PO	11	3
Logements indignes et très dégradés PB	23	15
Logements moyennement dégradés PB	13	0
Précarité énergétique PB	9	15
PO Autonomie	7	1
PO précarité énergétique	5	3
CONVENTIONS PB	OBJECTIFS 2019	REALISES 2019
INTERMEDIAIRE	17	0
CONVENTIONNE SOCIAL	26	15
CONVENTIONNE TRES SOCIAL	3	0

Depuis le lancement du dispositif d'OPAH-RU, 289 contacts représentant 488 logements se sont manifestés auprès de CITIVIA SPL afin de se renseigner sur les aides existantes. On constate une diminution des contacts en 2019 (36 contacts), tant lors des permanences qu'au niveau des appels téléphoniques. Aucune fréquentation durant l'année lors des permanences du mercredi. Face à cette situation, CITIVIA les a supprimées à compter du 20 novembre 2019 pour travailler sur rendez-vous et optimiser ainsi le temps passé sur le terrain.

Les raisons évoquées par les propriétaires sont les suivantes :

#### Propriétaires occupants :

- ⇒ Travaux trop lourds / devis trop onéreux / temps d'établissement des devis trop long,
- ⇒ Reste à charge important pour le propriétaire occupant à très faibles ressources,
- ⇒ Prescriptions ABF qui alourdissent le coût de travaux.

#### Propriétaires bailleurs :

- ⇒ Coût de travaux trop important,
- ⇒ Aides jugées pas assez attractives.
- ⇒ Prescriptions ABF qui alourdissent le coût de travaux.

## **ORI : Suivi animation 2019**

Les 60 propriétaires des immeubles ciblés par ce dispositif ont été destinataires d'une notification par courrier le 10 janvier 2018, ce qui marque officiellement le démarrage de l'animation de l'ORI.

Les permis de construire pour les 3 immeubles Ville ont été validés en date du 19/12/2018, à savoir :

- ⇒ 1 Impasse du Bouc
- ⇒ 4 rue des Tanneurs
- ⇒ 20 rue Bornert

Dans le cadre de l'animation de ce dispositif, CITIVIA met en place une écoute professionnelle se traduisant par un accompagnement spécifique sur le terrain au cas par cas.

- 5 dossiers déposés :
  - 7 rue Bornert
  - Rue du 17 Novembre
  - 13 rue de Verdun
  - 7 rue Dorian
  - 6 rue de la Cigogne
- 3 dossiers en cours de montage
  - 1 Impasse Bouc
  - 2-2bis Enfer
  - 6 serruriers
- 3 immeubles ayant terminé les travaux.
  - 17 boulevard Maréchal Joffre
  - 18 rue du Sel
  - 16 rue du Président Poincaré

### **Commercialisation :**

**Lancement de la Commercialisation par CITIVIA des immeubles Ville sous obligation de travaux :**

- 4 Tanneurs => sous compromis - PC bloqué - Problématique liée à la servitude
- 1 impasse Bouc=> Cession réalisée en 2019
- 20 Bornert => sous compromis

Des contacts sont noués avec des investisseurs locaux mais également extérieurs qui font part d'un réel intérêt pour le marché Sélestadien.

### **A Noter :**

Il avait été prévu dans le cadre d'une convention CITIVIA / VILLE DE SELESTAT / EPF (Etablissement Public Foncier) que les immeubles de l'ORI soient portés par ce dernier

avant la revente par CITIVIA SPL aux investisseurs intéressés, accompagnés d'un permis de construire et d'un cahier des charges portant sur les travaux.

En ce qui concerne les acquisitions des immeubles placés sous DUP de travaux, L'EPF d'Alsace rencontre des difficultés liées à la situation des biens ciblés (8 bibliothèques en copropriété et situation hypothécaire Famille FUCHS-16/17 Grenouilles).

CITIVIA alerte la Ville de Sélestat sur cette situation problématique, compte tenu des complications que cela génère en termes de décision de travaux au regard de l'échéance de la concession. CITIVIA SPL propose que ces immeubles soient acquis par des investisseurs privés, dans le cadre d'une mise en relation par le service commercialisation de CITIVIA, entre acquéreurs et vendeurs.

### **DONNEES GLOBALES 2016-2019**

	2016	2017	2018	2019	TOTAUX
Objectifs en logt.	32	66	68	68	234
Déposés en logt.	14	24	19	19	76
Soit	38 %	36 %	28 %	28 %	32 %

Depuis le début du dispositif d'OPAH-RU à fin 2019, 37 dossiers ont été déposés représentant 76 logements - Cela a permis la remise sur le marché de 59 logements vacants.

### **Montants travaux annuels réalisés / Objectifs :**

	2016	2017	2018	2019	TOTAUX
Objectifs	1 365 k €	2 499 k €	2 708 k €	2 717 k €	9 289 k €
Travaux réalisés	1 272 k €	1 772 k €	1 675 k €	1 560 k €	6 279 k €
Soit	93 %	71 %	62 %	57 %	68 %

Le montant des travaux réalisés est très important, ce qui démontre que les immeubles à Sélestat sont très dégradés et nécessitent des travaux très onéreux.

Subvention annuel par financeur :

Financeurs		2016	2017	2018	2019	TOTAUX
ANAFI	Objectif	532 k €	976 k €	981 k €	1 067 k €	3 556 k €
	Réalisé	312 K €	312 K €	398 K €	434 K €	1456 k €
	Taux	59%	32%	41%	41%	41%
CD 67	Objectif	100 K €	183 K €	181 k €	183 K €	647 k €
	Réalisé	34 K €	63 K €	80 K €	87 K €	264 k €
	Taux	34%	34%	44%	48%	41%
VILLE	Objectif	77 K €	141 k €	141 k €	141 K €	500 k €
	Réalisé	48 K €	44 K €	55 K €	58 K €	205 k €
	Taux	62%	31%	39%	26%	41%

La Ville de Sélestat a engagé au 31/12/2019 : 205 K€ de subventions sur objectif de 500 K€ => soit 41 %

## **OPAH-RU : Perspectives 2020**

Le suivi animation se poursuit durant l'année 2020 qui est la dernière année complète de l'OPAH dans le cadre du programme d'actions, qui reste à définir par le Conseil Départemental du Bas-Rhin, délégataire des « aides à la pierre ».

### **Nombre de dossiers en cours de montage en 2020 :**

**PO : 5 dossiers représentant 5 logements**

**PB : 13 dossiers représentant 40 logements dont 3 immeubles sous ORI représentant 6 logements**

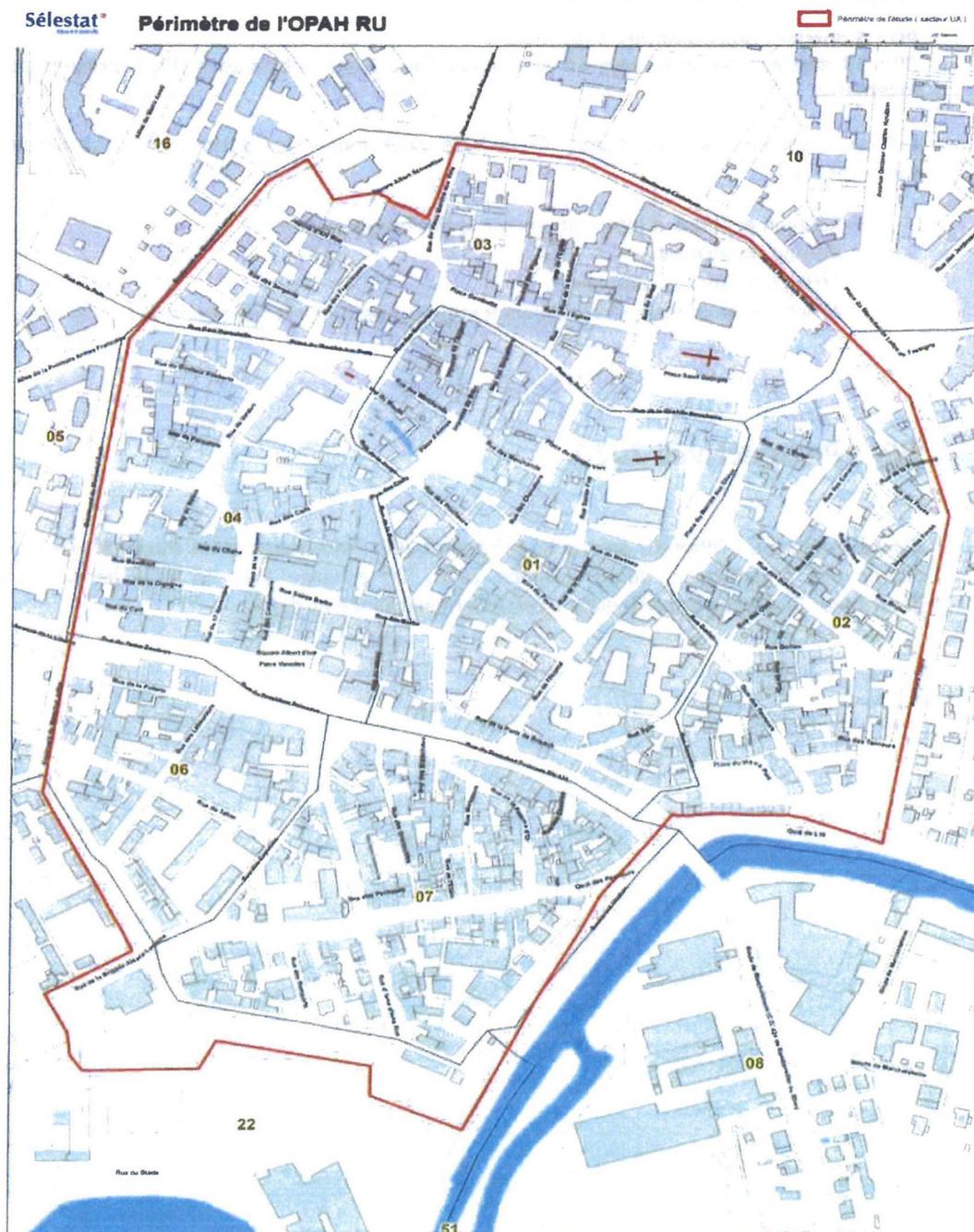
CITIVIA a sollicité une validation de la Ville pour mener les actions de communication suivantes :

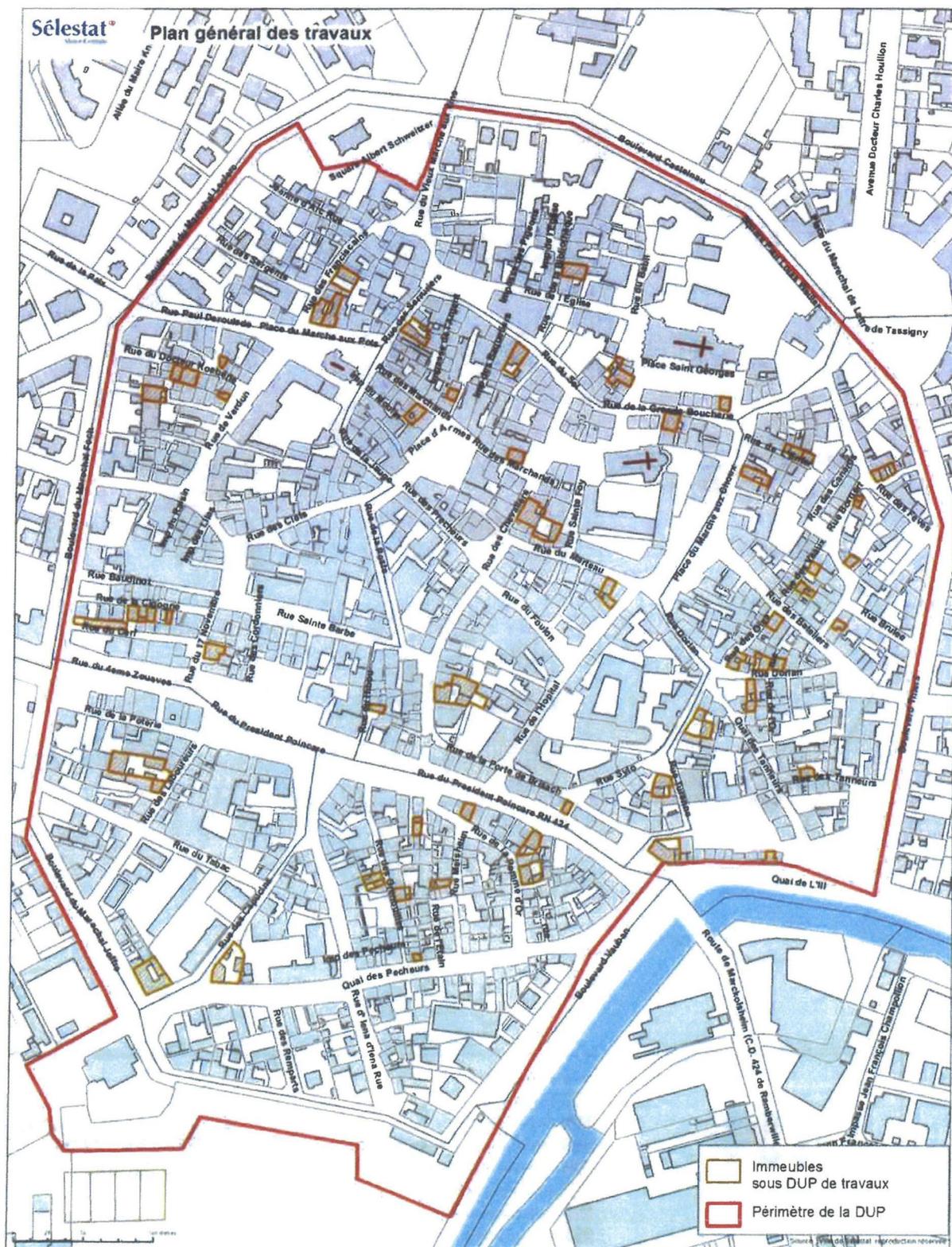
- ⇒ Réunion publique d'informations sur le périmètre du centre,
- ⇒ Mailing fin d'OPAH
- ⇒ Affichage dans les commerces
- ⇒ Affichage de panneaux de communication sur des lieux stratégiques du centre ancien.

## **ORI : Perspectives 2020**

L'achèvement de l'OPAH-RU prévue au printemps 2021, interroge sur les modalités de travail auprès des propriétaires durant l'année 2020. Un échange avec la Ville permettra de déterminer la marche à suivre durant cette dernière année et demie.

## ETATS & ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES







## A - Cessions

### CESSIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Réf. Parcelle	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	Surface en m <sup>2</sup>	SHON en m <sup>2</sup>	Prix en k€
<b>045 - OPAH-RU/ORI SELESTAT</b>						
		1 Impasse du Bouc				80 K€
		Sous total 045				0
<b>Total cessions réalisées</b>						<b>80 K€</b>

### CESSIONS - STOCK / RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2019

Réf. Parcelle	Acquéreur	Nature	Statut (date compromis/libre)	Surface en m <sup>2</sup>	SHON en m <sup>2</sup>	Prix en k€
<b>045 - OPAH-RU/ORI SELESTAT</b>						
2 Immeubles dans le cadre de l'ORI						128 K€
<b>Total cessions - stock restant à réaliser au 31/12/19</b>						<b>128 K€</b>
<b>TOTAL GENERAL BILAN</b>						<b>208 K€</b>

## B1 - PARTICIPATIONS

### PARTICIPATIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Objet	Financier	Date de la convention	Montant en k€
Participation Equilibre	VILLE DE SELESTAT	27/05/2016	298
		<b>Total Ville</b>	<b>298</b>
<b>Total participations réalisées</b>			<b>298</b>

### PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2019

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en k€
Participation Equilibre	VILLE DE SELESTAT	27/05/2016	153
		<b>Total Ville</b>	<b>153</b>
<b>TOTAL GENERAL VILLE A REALISER</b>			<b>153</b>
<b>TOTAL GENERAL BILAN</b>			<b>451</b>

## B2 - SUBVENTIONS

### SUBVENTIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Objet	Financier	Date de la convention	Montant en k€
<b>045 - Sélestat</b>			
Subventions ANAH - CD67			198
<b>Sous total 045</b>			<b>198</b>
<b>Total subventions réalisées au 31/12/19</b>			<b>198</b>

### SUBVENTIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2019

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en k€
Animation OPAH (5 années)	ANAH	27/05/2016	95
<b>Total subventions restant à réaliser au 31/12/19</b>			<b>95</b>

<b>TOTAL GENERAL BILAN</b>			<b>293</b>
----------------------------	--	--	------------

## C - ACQUISITIONS

### ACQUISITIONS - REALISE AU 31 décembre 2019

Réf. Parcelle	Vendeur	Modalité d'Acquisition	Nature	Date de l'acte	SH en m <sup>2</sup>	Prix en K€
<b>045 - SELESTAT CENTRE ANCIEN</b>						
Aucune acquisition réalisée					0	0
Sous total 045					0	0

### ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 décembre 2019

Réf. Parcelle	Vendeur	Nature	Statut	SH en m <sup>2</sup>	Prix en K€
<b>045 - SELESTAT CENTRE ANCIEN</b>					
Pas d'acquisition prévue au vu de la durée restante de l'opération					0
<b>Total acquisitions restant à réaliser au 31/12/2019</b>					<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL BILAN</b>					<b>0</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (K€)

Intitulé	Bilan		Fin 2018		2019		2020		2021		2022		2023		
	Initial	CRAC 2018	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau
TVA	2 484	2 483	347	576	229	863	287	922	60	932	10	952	20	952	952
Produits															
CESSIONS	1 632	1 632		80	80	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
SUBVENTIONS	402	400	121	198	77	274	293	293	20	293	293	293	293	293	293
PARTICIPATIONS	449	451	226	298	73	381	421	421	40	431	10	451	20	451	451
PRODUITS DE GESTION															
TVA															
Charges	2 484	2 487	482	657	176	833	175	905	73	938	33	978	40	978	978
ETUDES	119	114	17	18	2	18	18	18		18		18		18	18
MAITRISE DES SOLS	1 306	1 311		0	0	0	0	0		0		0		0	0
TRAVAUX	28	34	6	8	2	18	10	18		18		18		18	18
HONORAIRES AUX TIERS		36	2	4	1	4	4	4		4		4		4	4
REMUNERATION	876	886	446	612	167	769	156	836	68	864	28	896	33	896	896
FRAIS FINANCIERS	59	35	1	4	3	8	4	11	3	14	4	20	6	20	20
FRAIS DE GESTION ET DIVERS	96	71	11	11	0	16	5	18	2	20	2	22	2	22	22
TVA															
RESULTAT D'EXPLOITATION			-4	-81	53	30	111	17	-13	-6	-23	-20	-20	-26	-26