

Convention OPAH RR

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois

Numéro de la convention :

Date et signature de la convention : __/__/____

La présente convention est établie :

Hors délégation de compétences

Entre la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulais, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Philippe PARMENTIER, président

l'État, représenté par M. le préfet du département de Meurthe-et-Moselle, Raphaël BARTOLT

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

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

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

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

Vu la convention Etat – Anah du 14 juillet 2010, modifiée le 26 juin 2013 relatif au programme « rénovation thermique des logements privés » au titre des investissements d'avenir,

Vu le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),

Vu le Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique du département de Meurthe-et-Moselle en date du 31 décembre 2010 et l'avenant n°4 signé le 20 décembre 2013 portant renouvellement du CLE sur la période 2014-2017,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par Le Conseil Général, le 7 juin 2010,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Meurthe-et-Moselle, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 novembre 2014,

Vu l'arrêté n°2015/DDT/HCD/05 du 23 Juillet 2015 =PAT

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région,

Vu la délibération du Bureau Communautaire, en date du 04 novembre 2015, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH pendant 1 mois, du 05 novembre au 05 décembre 2015 au siège de la Communauté de Communes à Colombey-les-Belles, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

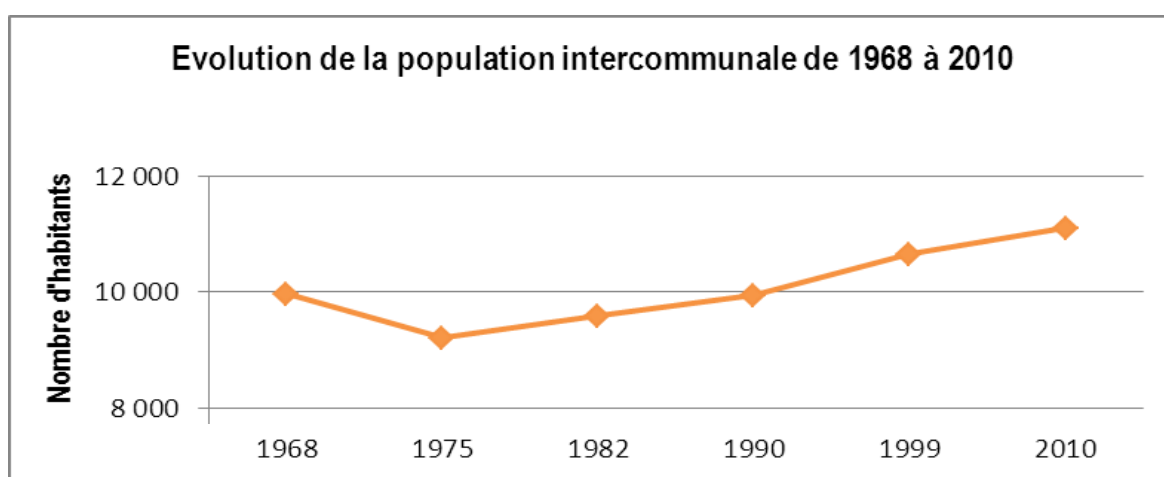
Table des matières

Préambule	5
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
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	9
Article 3 – Volets d'action.....	10
3.1. Volet urbain	10
3.3. Volet immobilier	11
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	14
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.8 Volet social	17
3.9. Volet patrimonial et environnemental	18
3.10. Volet économique et développement territorial	19
3.11. Autres volets spécifiques	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	22
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	24
5.1. Financements de l'Anah	24
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	24
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	25
5.4. Financements des autres partenaires	27
Article 6 – Engagements complémentaires	28
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	30
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.....	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale	34
Chapitre VI – Communication.....	35
Article 8 - Communication.....	35
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	38
Article 9 - Durée de la convention.....	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	38
Article 11 – Transmission de la convention.....	38
Annexes.....	39
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	39
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	39
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	39

Préambule

A l'interface entre les départements de la Meuse et des Vosges, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois se situe au sud-ouest de la Meurthe-et-Moselle, en région Lorraine. Elle est composée de 39 communes, dont 2 communes dans le département des Vosges. Le territoire, d'une superficie de 382.7 km². La Communauté de Communes est intégrée au Pays Terres de Lorraine et au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Sud 54. Elle bénéficie du dynamisme des bassins de vie de Nancy, Toul et Vézelize mais également de villes plus modestes telles que Mirecourt, Châtenois et Neufchâteau pour les Vosges ou encore Vaucouleurs, en Meuse.

En 2010, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du sud Toulinois comptait 11 135 habitants.



Evolution de la population intercommunale de 1968 à 2010 (Source INSEE).

L'analyse de l'évolution de la population intercommunale montre une hausse constante du nombre d'habitants depuis 1975, qui tend à s'accélérer sur la période récente.

Ainsi, entre 1999 et 2010, la hausse s'établissait à +12 %. Sur les quarante dernières années, la progression de la population intercommunale a atteint + 24 %. La progression démographique très positive de la Communauté de Communes dans son ensemble, apparaît ainsi comme la conséquence de la croissance urbaine de la majorité des communes.

Globalement, les ménage « séniors » du territoire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois sont de plus en plus nombreux. Les personnes les plus âgées ont tendance à vivre seules et sont soumises à une perte d'autonomie. Face à ces problèmes de perte d'autonomie, les ménages les plus âgés se retrouvent face à des problèmes d'adaptation de leur logement.

Dans son ensemble, la situation démographique de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est favorable. Néanmoins, les situations d'une commune à l'autre sont disparates, signe de l'existence de problématiques différentes sur le territoire.

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est composée de près de 4 210 ménages en 2010. On constate ainsi une évolution constante depuis 1975, avec une augmentation de 60 % du nombre de ménage. En revanche, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer pour atteindre 2.6 personnes par ménages en 2010.

En 2010, on répertoriait 7 193 actifs sur le territoire intercommunal. Les tranches extrêmes (moins de 20 ans et plus de 60 ans) tendent à diminuer, sous l'effet de l'allongement de la durée des études notamment.

Les actifs occupés de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois travaillent dans les bassins d'emploi suivants :

- le premier pôle d'attraction est la Communauté de Communes elle-même,
- l'unité urbaine de Nancy (dont le bassin de vie Neuves-Maisons) est le pôle d'emploi secondaire,
- Troisième destination des actifs du territoire, l'agglomération toulinoise (Toul, Ecrouves, Dommartin-lès-Toul),
- Enfin, on notera que près de 10% des actifs travaillent dans d'autres communes de Meurthe-et-Moselle (Velaine-en-Haye, Vézelize, ...) ou ont un emploi dans un département limitrophe (Meuse, Vosges).

Malgré que le territoire de la CC soit d'aspect très rural, on note que la part des agriculteurs-exploitants est très faible. En fait, les catégories socioprofessionnelles ont largement évolué depuis 10 ans : la part des ouvriers, agriculteurs-exploitants et des artisans-commerçants-chefs d'entreprises a nettement baissé au profit des autres catégories socioprofessionnelles. Aussi, le territoire intercommunal affiche un net recul du taux de chômage, de presque 1 point, depuis 1999. En effet, en 2011 l'INSEE comptabilisait 8.2% de la population active à la recherche d'un emploi, contre 12.9 % pour le département et 13.1 % pour la région Lorraine.

Au niveau de l'habitat sur le territoire, le parc immobilier a progressé de 693 logements en 10 ans (+16.6%) : la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois compte actuellement 4 854 logements.

Le taux de vacance de la Communauté de Communes est de plus en plus important, avec une forte hausse repérée sur les dernières années (depuis 1999). Les communes du nord du territoire sont moins concernées par la problématique de la vacance et 20 % des logements vacants du parc privés sont inoccupés pendant 5 ans et plus. Ce bâti délaissé de nombreuses années par les propriétaires est alors soumis à de fortes dégradations.

Aussi, la Communauté de Communes est marquée par une typologie de logement de grande taille, principalement de maisons, avec des propriétaires occupants. Or, la demande en logement de plus petite taille est conséquente et on observe qu'il y a de réel carence en petits logements sur le territoire, destinés à des jeunes ménages ou des personnes vivant seules.

En parallèle, l'offre locative est en déclin sur le territoire alors que la demande reste forte, provenant toujours des jeunes ménages et des personnes vivant seules. De plus, c'est le parc locatif public (HLM) qui présente la plus forte baisse au niveau de son parc sur le territoire et ce sont principalement les communes du sud qui sont touchées par cette carence.

Au niveau énergétique, les logements du territoire ont une consommation importante qui entraîne des dépenses importantes pour les foyers. En moyenne, ce sont 950 € qui sont dépensés par habitants et par an sur la Communauté de Communes. Ce sont 20 % de ménages les plus pauvres consacrent à l'énergie une part de budget 2,5 fois plus élevée que les 20 % les plus riches (source ADEME) avec pour cause principale la mauvaise performance énergétique des logements avec des équipements vétustes.

De plus, 3% des résidences du territoire intercommunal sont considérées comme indignes, ce qui représente environ 137 logements plutôt anciens, et plus de 300 personnes majoritairement âgées de plus de 65 ans. On note également qu'il y a encore 5% des logements du territoire présentant un manque de confort sanitaire

A travers sa compétence habitat, la Communauté de Communes est chargée de la politique du logement à travers des enjeux d'amélioration de l'habitat, de préservation du patrimoine rural, de reconquête des logements vacants ou encore de développement du logement locatif sur le territoire.

C'est dans ce cadre, qu'elle a mis en place depuis de nombreuses années, différents dispositifs incitatifs financiers et techniques permettant aux propriétaires privés de rénover leurs façades, toitures mais également de lutter contre la précarité énergétique.

La Communauté de Communes a aussi engagé plusieurs OPAH depuis 30 ans, avec des impacts importants sur la résorption de la vacance et l'amélioration de l'habitat ainsi que des retombées économiques pour le territoire.

Face aux problématiques rencontrées et au clivage nord/sud, l'ensemble de ces dispositifs montrent qu'une politique forte a été mise en place sur la Communauté de Communes, avec une volonté d'harmoniser, d'améliorer et de conforter l'habitat dans l'ensemble des villages du territoire.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Les partenaires institutionnels, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et la CAF, y sont également associées.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Les champs d'intervention sont les suivants :

A l'interface entre les départements de la Meuse et des Vosges, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois se situe au sud-ouest de la Meurthe-et-Moselle, en région Lorraine. Elle est composée de 39 communes, dont 2 communes dans le département des Vosges. Le territoire, d'une superficie de 382.7 km², s'étend sur 3 cantons :

- Meurthe-et-Moselle : Aboncourt , Allain, Allamps, Bagneux, Barisey au Plain, Barisey la Côte, Battigny, Beuvezin, Blénod les Toul, Bulligny, Colombey les Belles, Courcelles, Crépey, Crézilles, Dolcourt, Favières, Férocourt, Gélaucourt, Gémonville, Germiny, Gibeauveix, Grimonviller, Mont l'Étroit, Mont le Vignoble, Moutrot, Ochey, Pulney, Saulxerotte, Saulxures les Vannes, Selaincourt, Thuilley aux Groseilles, Tramont Emy, Tramont St André, Tramont Lassus, Uruffe, Vandéleville, Vannes le Châtel.
- Vosges : Aroffe et Vicherey.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Le territoire intercommunal présente différents enjeux :

- 1) Le développement de l'offre en logement diversifié
 - Développer les typologies différentes de logements locatifs
 - Développer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite
 - Produire des logements à loyers maîtrisés
 - Favoriser les transformations d'usages
 - Favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages

- 2) La lutte contre le dysfonctionnement de l'attractivité du territoire
 - Résorber la vacance
 - Développer un pôle d'attractivité secondaire au sud du territoire

- 3) L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants
 - Mettre aux normes de confort le parc existant et lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne
 - Aider les propriétaires à très faibles revenus pour réaliser leurs travaux
 - Adapter les logements aux besoins spécifiques des propriétaires âgés ou handicapés
 - Lutter contre la précarité énergétique et maîtriser les coûts liés à l'énergie

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

Les thématiques d'OPAH identifiées sont les suivantes :

- a) Le développement de l'offre en logement diversifiés
 - Le développement des typologies de logements locatifs.
Les caractéristiques du territoire et les besoins spécifiques mettent en évidence que des logements de petite taille doivent être développés au nord du territoire et des logements de grande taille sur les communes du sud de la collectivité. Le nord peut accueillir les jeunes ménages voulant être à proximité des commerces et des services alors que le sud peut avoir un aspect plus résidentielles en accueillant les familles plus nombreuses. Cette disposition vaut également pour l'accession à la propriété sur le territoire.
 - La production de logements à loyers maîtrisés.
De nombreuses familles de plus de 4 personnes vivant sur le territoire sont dans des situations de précarité et les loyers proposés du parc privé sont trop importants face à leur ressources.
 - Les transformations d'usages pour créer de nouveaux logements dans le potentiel existant au cœur des villages.
Ces requalifications permettraient également d'embellir les villages, de lutter contre l'étalement urbain et d'améliorer les bâtiments dégradés.
 - L'accès à la propriétés des jeunes ménages.
Les ventes immobilières restent importantes sur le territoire mais on constate que les prix pratiqués ont beaucoup augmenté ces dernières années. Les biens mis en vente sont principalement en cœur de village et ont souvent besoin d'être rénovés. Pour accueillir de nouvelles familles dans nos communes, il faut donc favoriser leur accès à la propriété en les aidant à financer leur projet. En ciblant les primo-accédants, on permet à de nouvelles familles de s'installer sur le territoire tout en maintenant et développant d'autres services tel que les écoles.

- b) La lutte contre le dysfonctionnement de l'attractivité du territoire
 - La résorption de la vacance.
Le parc de logement vacant est toujours important sur le territoire et a tendance à augmenter depuis quelques années. Pour éviter que ces logements qui sont délaissés se dégradent de plus en plus, un travail de proximité doit être fait auprès des futurs acquéreurs pour leur donner envie de s'investir dans un projet, notamment en leur montrant la faisabilité des projets de rénovation. Ce système peut favoriser la vente des logements vacants dégradés et donc développer l'attractivité de notre territoire.

Aussi, des mesures de pénalités fiscales peuvent être mises en place vers les propriétaires de logements vacants qui ne font rien pour vendre leur bien.

- Le développement d'un second pôle d'attractivité dans le sud du territoire.
Pour lutter contre le clivage nord/sud, le pôle d'attractivité du sud, autour des communes de Favières (offre scolaire et périscolaire) et de Vicherey (groupement scolaire, commerces et service) doit être accentué.

- c) L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants**
 - La mise aux normes de confort du parc existant et la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne.
Les logements insalubres souffrent des mêmes symptômes : réhabilitation à bas prix, malfaçons, fuites d'eau et dangers pour les locataires. Les maisons anciennes et les fermes en cœur de village sont d'ailleurs les plus dégradées. Ce parc devient donc un danger pour les populations doit absolument être résorbé.

 - L'aide aux propriétaires à très faibles revenus pour réaliser leur travaux.
Ce sont principalement des propriétaires occupants à faibles revenus qui occupent les logements les plus vétustes. Ces ménages ont donc besoin d'un appui financier pour réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, qui sont souvent très lourds.

 - L'adaptation des logements face aux besoins spécifiques des propriétaires âgés et/ou handicapés.
L'analyse réalisée dans le cadre du présent diagnostic met en avant qu'il y a une carence en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées qui sont en perte d'autonomie et de mobilité.

 - La lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise des coûts liés à l'énergie, en lien avec le programme Habiter Mieux de l'Anah.
La consommation énergétique des ménages du territoire est beaucoup trop élevée. Les ménages les plus fragiles sont souvent dans des situations de précarité énergétique et leurs dépenses en énergie est beaucoup trop importante.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Plusieurs communes du territoire sont concernées pas des problématiques de sécurité des entrées de village, des carrefours ou encore des traverses complètes de village. C'est dans ce cadre que plusieurs études ont déjà été menées.

Déjà, la commune de BATTIGNY a engagé ces dernières années une politique volontariste de mise en valeur de son patrimoine, exprimée largement dans la restauration des peintures médiévales de l'église, mais aussi dans la rénovation d'éléments du patrimoine rural comme les lavoirs communaux. Dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'un ensemble foncier composé d'un corps de ferme et de son habitation avec des terrains attenants, la commune a réaménagé et sécurisé le carrefour principal de la commune ce qui a également permis d'aménager l'entrée de village.

La commune de Colombey-les-Belles a mené plusieurs études pour réaménager la traverse complète de village

afin de réduire la vitesse des véhicules, de sécuriser les déplacements doux au sein de la commune mais aussi dans le cadre de l'accessibilité des voiries aux personnes à mobilité réduite. .

A Crépey, des réflexions ont aussi été menées pour réaménager les entrées du village afin de ralentir la vitesse des automobilistes.

Enfin, la commune de Gibeauveix, également concernée par des problèmes de sécurité des déplacements dans le village, réalise actuellement une étude pour réaménager et sécuriser les entrées et la traverse complète de la commune.

De plus, les projets d'aménagement et de développement durable des communes (PLU) ou de la Communauté de Communes (SIADD) veillent à favoriser un cadre de vie de qualité grâce à des orientations du PADD tel que :

- Conforter l'habiter dans les villages sur l'ensemble du territoire.
- Harmoniser et améliorer la qualité architecturale du bâti, son intégration paysagère tout en tenant compte de la préservation de notre environnement.

En complément, la Communauté de Communes œuvre depuis plus de 25 ans pour améliorer le cadre de vie du territoire, notamment grâce à des subventions pour les particuliers au titre du ravalement de façades. Les aides sont attribuées dans un système de parité avec les communes et le Conseil Régional. Les aides « façade » sont attribuées :

- Sous critères architecturaux, pour les maisons d'habitation rurales traditionnelles lorraines ou des fermes lorraines qui n'ont pas subi de modification lourde sur les façades visibles depuis la rue (même en cas de demande pour une réfection de toiture).
- Sous conditions de revenus, pour les maisons d'habitations antérieures à 1960 et selon les plafonds de ressources fixés par l'Anah.

Enfin, l'intercommunalité est engagée en matière de protection de l'environnement. Grâce à l'élaboration d'un Atlas de la Biodiversité Intercommunal, un plan d'action à mettre en œuvre a été établi pour protéger la faune et la flore.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs à attendre dans ce volet urbain concernent :

- La réalisation des travaux de sécurisation des traverses, notamment sur la commune de Gibeauveix.
- Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi ou PLU, la rédaction d'un PADD intégrant la valorisation du cadre de vie et la sécurité des cheminements/déplacements.
- Le maintien de la subvention pour le ravalement de façade, avec un objectif de 8 dossiers par an aidés de 20 à 30% du montant (HT) des travaux plafonnés à 4 000€.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'élaboration du SIADD et l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place de l'OPAH, d'importants repérages de terrain ont été effectués.

Le parc immobilier ancien a été analysé, 376 immeubles vacants ont été repérés dans les communes du territoire. Une centaine de maisons étaient en vente durant l'automne 2014. Le type de maison à vendre est très variable. En moyenne, il s'agit de maisons de 5 à 6 pièces, d'une surface d'environ 120-140 m² pour un prix moyen de vente situé autour de 150 000-175 000 €. Néanmoins, cette moyenne ne reflète pas complètement le marché puisqu'une d'une manière générale, deux types de biens sont en vente dans les communes :

- les maisons de village dont la palette de prix reste abordable.

Elles peuvent constituer une primo accession pour de jeunes ménages avec un investissement initial qui varie de 50 000 à 85 000 € en moyenne selon la surface et le degré de travaux à entreprendre. Ces maisons séduisent également une clientèle à la recherche d'une résidence secondaire. Néanmoins, le territoire attire peu d'investisseurs étrangers contrairement aux départements voisins tels que la Meuse et les Vosges.

- les pavillons bénéficiant d'un terrain conséquent.

Les prix peuvent varier de 250 000 € à presque 300 000 € pour de pavillons neufs situés à proximité de l'agglomération nancéenne offrant des performances énergétiques de qualité.

15 maisons situées en plein cœur de village sont concernées par un problème de succession. Il s'agit généralement de maisons ayant une superficie importante, dont la succession est difficile et dure depuis plusieurs années (25-30 ans pour les plus anciennes).

A noter qu'un autre type de biens sera bientôt mis en vente ou risquerait devenir vacant : les logements dont le propriétaire est âgé de plus de 80 ans.

On constate aujourd'hui que l'offre locative publique sur le territoire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est en baisse, et ce depuis plusieurs années. Aujourd'hui, ce ne sont plus que 110 logements qui sont mis à disposition par des bailleurs sociaux sur le territoire intercommunal, contre 143 logements en 2005. Les bailleurs publics sont dans une phase de cession de leur patrimoine et on note une baisse du patrimoine de MMH de 43 logements, principalement sur la commune de Colombey-les-Belles. Sur d'autres communes, tel qu'Allain, Gibeauveix ou Vannes-le-Châtel, certains logements sont actuellement en vente. Malheureusement, ces logements ne sont pas réinvestis par du HLM. En effet, le territoire rencontre des difficultés car le marché locatif n'y est pas tendu. Le désintérêt des bailleurs publics et sociaux constitue un véritable frein au renouvellement de la population et à l'accueil de nouvelles populations sur le territoire.

En ce qui concerne la requalification des centres de villages, il existe un autre paramètre à prendre en compte dans le potentiel : la diminution de l'activité agricole qui a entraîné ou entraînera la mise sur le marché de granges ou dépendances pouvant être rénovées pour y créer des logements. Plus de 130 hangars ou dépendances situés dans l'enveloppe urbaine ont été recensés pour leur intérêt en matière de réhabilitation.

3.3.2 Objectifs

Maintenir une vie économique et sociale animée ainsi que conforter un solde migratoire positif de la population au sein du secteur rural de l'intercommunalité figurent parmi les objectifs prioritaires de la structure. La Communauté de Communes a choisi d'atteindre ces objectifs en ayant notamment une approche de son développement axée sur l'habitat, le logement restant un facteur primordial permettant d'agir positivement sur la démographie.

Les grands principes de la politique habitat intercommunale sont d'agir sur la démographie par la création de logements, qualitativement et quantitativement, de corriger l'évolution naturelle des créations de logements, de valoriser le caractère architectural typique et de réduire les disparités géographiques. C'est pourquoi depuis plus de 20 ans, la politique en faveur de l'amélioration de l'habitat a eu les effets les plus marquants en termes de développement. Néanmoins, il subsiste de nombreux logements vacants et le manque de logements locatifs se fait toujours ressentir.

L'ambition de l'intercommunalité étant de redynamiser l'offre locative dans les plus petits villages, la Communauté de Communes s'est engagée directement dans des opérations d'acquisition puis de rénovation de maisons vacantes, appartenant à des particuliers et situées dans une commune de moins de 200 habitants. Ces interventions publiques permettent d'agir sur du bâti dégradé et délaissé par le privé et offrent de logements locatifs

publics sur le territoire. Actuellement, le parc locatif intercommunal est composé de 16 logements et un nouveau projet d'acquisition-rénovation est en cours à Gibeauveix. Ce projet est réalisé en parallèle de l'étude du réaménagement de la traverse du village.

Suite au repérage de terrain, la Communauté de Communes, avec l'ensemble des communes, souhaite contacter le maximum de propriétaire de bien vacant ou/et à vendre afin de tenter de débloquent des situations. Pour cela, une nouvelle aide habitat est lancée en 2015 pour « lutter contre la vacance des immeubles dégradés », c'est-à-dire des immeubles vacants depuis au moins 3 ans et dans un état de dégradation important.

En plus de l'impact visuel sur l'aspect du village, la lutte contre la vacance permet de limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine des communes. Par la même occasion, la lutte contre la vacance va permettre de revitaliser les centres bourgs des villages en accueillant de nouvelles familles dans les communes qui auront des répercussions sur les équipements publics du territoire (écoles, commerces, services...).

Cette action participera à la redynamisation des centres bourgs de villages de la Communauté de Communes. Pour l'année 2015, un objectif de 10 dossiers financés est fixé, avec une aide forfaitaire de 2 500€ (2 000€ CC + 500€ de la commune de provenance).

Au niveau des bâtiments agricoles vacants sur le territoire, l'objectif de l'OPAH est de résorber 5 situations difficiles. Les transformations d'usage sont des situations difficiles car le montant des travaux de rénovation est très important.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

En général, chaque village du territoire est concerné par au moins une réhabilitation lourde.

Au total, ce sont 172 immeubles qui ont été identifiés comme tels sur tout le territoire de la Communauté de Communes lors du repérage de terrain réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH.

Certains sont occupés par des ménages fragiles comme des personnes âgées ou des personnes ayant de faibles revenus. Concernant cette dernière catégorie, le phénomène s'accroît depuis plusieurs années. En effet, des ménages modestes venant des pôles urbains voisins investissent dans des logements où d'importants travaux sont à prévoir et vivent des situations difficiles. Aux réhabilitations lourdes, s'ajoutent également près de 40 ruines.

La majorité des communes est donc démunie face à ces bâtisses qui, faute d'initiatives privées, d'accompagnement en matière d'ingénierie et de subventions ne peuvent les réhabiliter. Certaines communes ont tout de même engagé d'importantes campagnes de démolition en cœur de village.

3.4.2 Objectifs

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est un axe majeur de l'OPAH.

- Propriétaires occupants.

Suite à l'enquête et aux différents échanges avec les communes, environ 3 logements de propriétaires occupants ont été recensés sur le territoire. Dans ces situations, ces logements, parfois inhabitables en état, nécessitent des travaux lourds de remise en état.

L'estimation des travaux jugés nécessaires pour l'habitabilité du logement s'élève à environ 55 000 € par logement.

Un objectif de 3 sorties d'insalubrité serait à prévoir dans le cadre de l'OPAH au niveau des propriétaires occupants. Sur la base d'un montant de travaux moyen de 55 000 €, ces interventions représentent 275 000 € de travaux subventionnables au titre de la résorption de l'habitat indigne.

Les aides de l'Anah représentant 50% de ce montant, 137 500 € supplémentaires sont ainsi nécessaires dans le cadre de l'OPAH.

- Propriétaires bailleurs.

7 logements locatif dégradés, voire indignes, ont été repérés lors de l'enquête habitat.

Cependant, le classement et l'appréciation d'un logement indigne est souvent mal interprété par les non professionnels. C'est pourquoi, au niveau des objectifs et par rapport à un signalement plus particulier, on estime que 3 logements indignes pourraient rentrer dans les conditions d'attribution spécifiques de l'Anah.

Pour résoudre ces situations et sortir de l'état d'insalubrité, l'estimation des travaux à réaliser, en dehors des travaux classiques de réhabilitation, sont estimés à environ 40 000 € HT par logement. Un total de 3 logements en sorti d'insalubrité sont prévus dans le cadre de cette opération. Les montants de subvention pour la sortie d'insalubrité sont intégrés dans le récapitulatif des objectifs de l'OPAH.

Au niveau des logements locatifs très dégradés, un objectif de 15 logements à rénover est fixé durant la durée de l'OPAH.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux, pour la période 2015-2017 sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du sud Toulinois, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Il permet ainsi de prendre en considération le CLE, conclu le 20 décembre 2013, tout en prenant acte des évolutions intervenues depuis le lancement du programme Habiter Mieux, et notamment celles qui résultent de son élargissement à de nouveaux bénéficiaires.

Cet élargissement n'affecte pas les modalités de repérage et d'accompagnement établies, dans le cadre du CLE initial, au profit des propriétaires occupants de ressources modestes, qui demeurent une cible privilégiée du programme Habiter Mieux.

Il est entendu que les conditions d'éligibilité au programme Habiter Mieux sont celles fixées par le règlement des aides du FART applicable à la date de décision d'octroi de ces aides. Les stipulations contenues dans le CLE initial ne peuvent faire obstacle à l'application, dans le cadre du CLE, des dispositions du règlement des aides du FART en vigueur à la date de décision d'octroi de ces aides.

En particulier, il est rappelé que les règles d'éligibilité applicables aux propriétaires bailleurs divergent de celles fixées pour les propriétaires occupants de ressources modestes et très modestes.

Ainsi, pour chaque dossier, un gain énergétique de 25% devra être atteint pour les propriétaires occupants (soit des logements justifiant d'une étiquette énergétique minimale de niveau D) et de 35% pour les propriétaires bailleurs.

Pour cela, la Communauté de Communes réalisera les évaluations énergétiques en régie. Elle disposera pour cela d'un logiciel compatible avec les attentes de l'Anah. Dominique PERSONENI, technicien pour la Communauté de Communes sera formé au logiciel DIALOGIE. Il réalisera les visites à domicile et les diagnostics thermiques.

Dans sa déclinaison au niveau intercommunal, la lutte contre la précarité énergétique visera près de 3 600 logements construits avant 1990, dont 50% construits avant 1915.

Pour cibler les publics éligibles, la Communauté de Communes s'appuiera sur un réseau de relais locaux, tel que les référents pour l'amélioration de l'habitat, le CMS, les associations d'aide à domicile ou de soins infirmiers, les CCAS, les communes...

Dans le cadre du partenariat avec le conseil général, des échanges de données seront envisagés pour établir un constat local et les évolutions via les attributions accordées au titre du FSL – Energie.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

3.6.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs (bénéficiant de la prime Aide de Solidarité Energétique (ASE)) sont fixés à 87 dossiers sur la période des 3 années ainsi répartis :

- 60 logements occupés par leurs propriétaires (logements PO)
- 27 logements appartenant à des propriétaires bailleurs privés.

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois s'engage à participer à l'abondement financier de 500€ permettant de compléter l'ASE versée par l'Etat. L'aide totale au titre du programme Habiter Mieux pourra ainsi atteindre jusque 3000€. (2000€ au titre de l'ASE, 500€ du Conseil Départemental et 500€ de la Communauté de Communes).

Cet abondement vient compléter l'aide de la Communauté de Communes pour « l'isolation des parois opaques ». Pour être éligibles, les matériaux doivent répondre à des critères de performance énergétique. La performance des matériaux, déterminée par la résistance thermique (R) en mètres carrés Kelvin par watt, est conforme à la réglementation du crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite).

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Si la diminution de la part des jeunes reflète le phénomène national et structurel de la baisse de la natalité sur le dernier quart de siècle, la part encore importante des 0-19 ans, représentant plus de 27% de la population, démontre que la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est restée un territoire démographiquement jeune, et qu'elle a su notamment attirer de nouvelles familles.

La part des personnes âgées de 60 ans et plus progresse depuis 1982, mais de façon très lente. En effet, depuis presque 10 ans, cette part tend à diminuer puisque les plus de 65 ans représentent 13.9 % de la population en 2010. Cette tendance reste tout de même inférieure à la moyenne départementale. Cette évolution montre le ralentissement du vieillissement de la population, qui est par ailleurs inégalement réparti sur le territoire intercommunal. Les communes au sud de Favières restent tout de même à près de 25% de plus de 60 ans. Le phénomène s'observe également pour les communes situées à l'ouest d'une ligne Mont-le-Vignoble, Colombey-les-Belles, Favières, avec au moins 80 personnes âgées par village. Ils reflètent la plus grande densité de population de cette zone.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulais développe des projets d'habitat pour les personnes âgées et handicapées.

En effet, l'EHPAD et l'Accueil de jour de Colombey-les-Belles accueillent des personnes à autonomie réduite mais capables de s'installer dans un appartement sécurisé. Ces personnes ont besoin d'être suivies sur le plan médical, d'être stimulées socialement et d'être aidées pour la gestion du quotidien (ménage, repas). Elles réclament aussi à être sécurisées la nuit. Par ailleurs, ces personnes ont du mal à accepter de côtoyer la grande dépendance des personnes âgées soignées en EHPAD. Enfin, le coût d'un EHPAD peut leur sembler disproportionné par rapports aux soins demandés.

Il s'agit donc de réfléchir à un habitat sécurisé qui permet de donner une réponse plus « légère » à une demande d'accompagnement pour une personne fragile, mais qui donne à celle-ci la possibilité de connaître l'EHPAD où elle ira peut-être par la suite si sa santé décline ou sa perte d'autonomie devient plus importante :

- Soit à proximité de l'EHPAD afin que les personnes puissent bénéficier « à la carte » de services tels que la prise de repas, l'aide à l'entretien de l'appartement, ou des animations,
- Soit accompagné obligatoirement d'un contrat dans lequel la personne accepte d'être suivie par l'animateur-coordonateur de proximité,
- Soit sécurisé la nuit par la possibilité de faire appel, en cas de besoin, aux gardes de nuit de l'EHPAD.

Les types de logements iraient du studio au T2, aménagés de plain-pied avec un espace cuisine, donnant sur un aménagement extérieur.

Ce type de projet peut être combiné par le développement de l'EHPAD de Colombey les Belles notamment à travers des structures de répit (accueil de jour, de nuit, semaine) pour les populations en perte d'autonomie importante, ayant besoin de l'accompagnement d'une équipe pluridisciplinaire spécialisée.

En parallèle, plusieurs initiatives communales sont en cours de réflexion. A titre d'exemple, la commune de Blénod les Toul a créé un partenariat avec le bailleur social « Toul Habitat » de Toul visant à développer plusieurs appartements pour personnes handicapées.

Quant à la Communauté de Communes, elle œuvre dans la création de logements, intercommunaux ou communaux, adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées. Plusieurs logements ont ainsi été créés à Battigny, Dolcourt, Tramont St. André ou encore Gibeauveix, Blénod-les-Toul et Bulligny.

Pour compléter ce projet habitat, le GIP « Bien vieillir en pays de Colombey » met en place des solutions de maintien à domicile pour les personnes âgées grâce à l'intervention d'une ergothérapeute qui conseille et accompagne les personnes dans l'adaptation de leur logement.

3.7.2 Objectifs

La Communauté de Commune s'engage à œuvrer dans le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Dans ce cadre, elle informera le public senior par le biais de réunions avec les groupes des anciens de chaque commune, avec le groupe de gérontologie de l'EHPAD, par des articles dans la presse ou dans le bulletin intercommunal... Différents partenaires feront également le relais sur le territoire : les référents communaux, les CCA... .

Une information sera également orientée plus spécialement à destination des propriétaires bailleurs, au cours de laquelle l'adaptation des logements locatifs pourra être mise en exergue.

Sur la durée des 3 ans, l'objectif est d'améliorer les logements des personnes en perte d'autonomie de :

- 15 propriétaires occupants,
- 3 logements locatifs.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

En termes de lutte contre l'habitat indigne, le repérage de terrain réalisé avec l'ensemble des communes et des référents OPAH a mis en avant près de 172 habitations très dégradées extérieurement et laissant présumer des situations d'habitat indigne, voire d'insalubrité sur le territoire. Suite à l'enquête et aux différents échanges avec les communes et acteurs locaux, environ 3 logements de propriétaires occupants ont été recensés sur le territoire. Dans ces situations, ces logements, parfois inhabitables en état, nécessitent des travaux lourds de remise en état. L'estimation des travaux jugés nécessaires pour l'habitabilité du logement s'élève à environ 55 000 € par logement. Aussi, 7 logements locatifs dégradés, voire indignes ont été repérés lors de l'enquête habitat. Cependant, le classement et l'appréciation d'un logement indigne est souvent mal interprété par les non professionnels. C'est pourquoi, au niveau des objectifs et par rapport à un signalement plus particulier, on estime que 3 logements indignes pourraient rentrer dans les conditions d'attribution spécifiques de l'Anah. Pour résoudre ces situations et sortir de l'état d'insalubrité, l'estimation des travaux à réaliser, en dehors des travaux classiques de réhabilitation, sont estimés à environ 40 000 € HT par logement.

En parallèle à ces repérages, le pôle « Développement social » de la CC a réalisé une analyse des besoins sociaux sur le territoire à l'automne 2014. Il en est ressorti un besoin en logement temporaire sur le territoire, le projet est en cours de réflexion.

La Communauté de Communes est également engagée par l'hébergement des personnes en difficulté grâce à plusieurs logements intercommunaux conventionnés et la mobilisation du FSL.

Au niveau des services de santé du territoire, répartis entre Colombey-les-Belles, Allamps et Blénod-les-Toul, plusieurs départs en retraite sont prévus dans les 5 ans à venir. Inquiets, les professionnels de ce secteur ont commencé à s'organiser. Deux groupes travaillent en conjointement avec le soutien de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois pour élaborer des réponses complémentaires. Ils souhaitent élaborer un projet de santé commun s'intéressant aux besoins spécifiques du territoire.

Ce dispositif de coopération entre professionnels de santé d'un territoire est un « pôle de santé ». Sa mise en œuvre se fera par deux maisons de santé dont la première serait à Allamps. L'objectif du projet est de stabiliser une équipe de professionnels de santé autour d'un projet territorial de santé dans notre secteur rural. Le groupe prépare le remplacement du médecin par l'accueil de deux jeunes praticiens et anticipe les départs du masseur-kinésithérapeute et du dentiste. Ils ont constitué une équipe avec des 2 infirmières, une pédicure-podologue et un psychologue. Les professionnels de santé du secteur ont recueilli les attentes et les besoins du territoire : réunions de travail, rencontre avec la PMI, professionnels de santé de l'ESAT et le réseau de santé du Toulinois (RESAPEG).

Au niveau de l'intercommunalité, cette démarche s'inscrit également dans la charte de territoire pour « contribuer à améliorer les conditions de vie des habitants », en « permettant une connaissance des risques de santé par une démarche éducative ».

Enfin, le parc immobilier a évolué de manière constante sur les 15 dernières années et de nombreux projets d'amélioration de l'habitat sont à venir. On peut supposer qu'ils permettront l'arrivée de nouvelles familles, d'où un accroissement de la demande de garde d'enfants. L'effectif des assistantes maternelles ayant plus de 50 ans, un renouvellement des personnes a été nécessaire. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a mis en œuvre un relais d'assistantes maternelles (RAM) sur le territoire en 2010. Il s'agit de mettre en lien des parents et des professionnels et informer sur un territoire des modes de garde et d'offres disponibles.

3.8.2 Objectifs

Un objectif de 3 sorties d'insalubrité serait à prévoir dans le cadre de l'OPAH au niveau des propriétaires occupants. Sur la base d'un montant de travaux moyen de 55 000 €, ces interventions représentent 165 000 € de travaux subventionnables au titre de la résorption de l'habitat indigne.

Un total de 18 logements très dégradés, dont 3 logements locatifs en sorti d'insalubrité sont prévu dans le cadre de cette opération.

Enfin, l'objectif du « pôle de santé » est de mettre en œuvre deux maisons de santé, dont la première serait à Allamps. L'étude de l'aménagement du projet est actuellement en cours.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Depuis plus de 25 ans, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est engagée dans la valorisation de l'architecture lorraine traditionnelle et la préservation de l'environnement. Cet objectif est présent dans la Charte de Territoire 2009-2016 ainsi que dans le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (SIADD). L'objectif de la CC est d'harmoniser et améliorer la qualité architecturale du bâti et son intégration paysagère tout en tenant compte de la préservation de notre environnement

Les communes et la Communauté de Communes œuvrent en faveur d'une réhabilitation plus respectueuse de l'architecture traditionnelle lorraine pour des projets publics. Plusieurs éléments patrimoniaux ont été restaurés afin de conserver l'identité des villages qu'ils s'agissent de murs en pierres sèches, de restauration d'usoir, de fontaines,...

Parallèlement, à travers un dispositif complet de subventions (façades et toitures), les particuliers sont également incités à réhabiliter leurs maisons dans le même sens.

- Qualité architecturale

Néanmoins, dans certains cas, les constructions de 10-20 dernières années semblent échapper à la règle et les communes sont parfois confronter à une double rupture entre le village ancien et son ou ses extension(s) récente(s) :

- rupture physique: les extensions récentes sont parfois déconnectées du centre traditionnel de par son architecture, son parcellaire et la disposition du bâti. En effet, la répartition de l'habitat est diffuse sans traitement véritable des limites et séparé de l'existant et les constructions récentes construites au coup par coup ont empêché les communes à concevoir un projet global ou à réfléchir à une intégration paysagère plus harmonieuse
- rupture psychologique : ces nouvelles urbanisations créent une rupture entre les habitants du village originel et les nouveaux venus (problème d'intégration, sentiment de ne pas appartenir au village mais uniquement au lotissement) mais également au sein des personnes vivant dans ces extensions (nouveau village-vieux village).

Parallèlement, cet objectif qualitatif doit également être appliqué aux opérations de requalification en cœur de village.

- Préservation de l'environnement

De par son caractère essentiel rural, le territoire intercommunal est très peu urbanisé et préservé. Il présente une multitude de paysages et de terroirs caractéristiques de la Lorraine mais certains sont particulièrement menacés tels que les vergers, les haies ou les zones humides.

Dans le cadre de la réalisation de son Atlas de la Biodiversité, la Communauté de Communes a pour objectif de mettre en valeur les espaces déjà identifiés pour leur intérêt environnemental mais également les sites encore peu ou pas connus. Parallèlement, le Grenelle a intégré la dimension environnementale aux documents d'urbanisme à travers le PLU.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois sont de :

- Travailler pour une meilleure intégration des extensions au village pour les projets futurs mais également les lotissements déjà construits, à travers le raccordement physique et le renforcement du lien social : inciter les collectivités à créer des espaces de vie à travers la création de « placettes » mais aussi d'espaces verts (intérêt pour la biodiversité également).
- Favoriser la mixité dans ces nouveaux quartiers : proposer un parcellaire varié pour diversifier l'offre (accession à la propriété, locatif) et éviter la monotonie de la forme urbaine Ex : un parcellaire étroit et allongé pour les projets locatifs constitue un aménagement dense qui conserve l'intimité du jardin constituant également un intérêt pour la sobriété énergétique des ménages (conceptions bioclimatiques : fermetures de la façade nord et ouverture de la façade sud).
- Accompagner des communes dans la phase de rédactions des PLU et notamment la partie « règlement ».
- Sensibiliser les équipes municipales (ou nouvelles équipes) et les futurs habitants du territoire grâce à des documents de référence ou des cahiers des charges réalisés en lien avec le CAUE.
- Renforcer les liens avec le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine pour les secteurs concernés par un édifice protégé.
- Accompagner les porteurs de projets (publics ou particulier) concernés par un édifice protégé (lien avec le SDAP, la Fondation du Patrimoine...).
- Maintenir les aides habitat en faveur du respect de l'architecture.
- Mieux prendre en compte de la question de l'environnement dans les documents d'urbanisme.
- Identifier les trames vertes et bleues et sensibiliser les habitants aux espaces protégés dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité Intercommunal (ABI).
- Réaliser le programme d'action de l'ABI.
- Réfléchir sur la création de systèmes verts urbains en cœur de villages.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La Communauté de communes du Pays de Colombey et du sud Toulinois est traversée dans le sens Nord-Sud par l'A31 (Axe Luxembourg / Lyon) qui permet de la relier directement à Toul (15 min) et Nancy (30 min).

- Le territoire compte environ 290 entreprises qui sont en grande majorité des petites entreprises artisanales dans les secteurs de la construction et des services.

- Le travail du verre est très présent, principalement à Vannes-le-Châtel où se situe la verrerie industrielle DAUM ainsi que le Centre Européen de Recherche et Formation aux Arts Verriers (CERFAV).
- L'activité agricole est également une composante importante de l'économie locale avec près de 100 exploitations recensées essentiellement tournées vers la polyculture-élevage.

3.10.2 Objectifs

Pour développer son tissu économique, la Communauté de communes concentre ses efforts sur trois priorités :

- Développer et améliorer les lieux d'accueils dédiés aux entreprises,
- Accompagner les projets économiques en incitant les démarches innovantes et créatrices d'emplois,
- Mieux valoriser le potentiel des productions et ressources locales.

3.11. Autres volets spécifiques

3.11.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic préalable de l'OPAH ainsi que le repérage de terrain de l'étude pré-opérationnelle ont mis en exergue la problématique de la vacance sur l'intercommunalité. En effet, le taux de vacance sur la Communauté de Communes est de plus en plus important, avec une forte hausse repérée sur les dernières années (depuis 1999). Les communes du nord du territoire sont moins concernées par la problématique de la vacance. En effet, les habitations vacantes se trouvent principalement sur le sud du territoire. Aussi, le parc vacant concerne en majorité le parc de logement privé du territoire et près de 20 % des logements vacants du parc privés sont inoccupés depuis 5 ans et plus. Ce bâti délaissé pendant de nombreuses années par les propriétaires est alors soumis à de fortes dégradations.

Durant la phase de terrain de l'étude de l'OPAH, le parc immobilier ancien a été analysé. Une vacance relativement importante est présente dans les cœurs de village : en 1999, elle 6.1% du parc de logements soit 255 logements vacants. En 2010, ce chiffre a augmenté de manière significative puisque la vacance correspondait à 8.5% du patrimoine soit 412 logements vides (pour la région Lorraine, la vacance est de 8.4%). Durant la phase de terrain, 376 immeubles vacants ont été repérés dans les communes.

Une centaine de maisons étaient en vente durant l'automne 2014. Le type de maison à vendre est très variable. En moyenne, il s'agit de maisons de 5 à 6 pièces, d'une surface d'environ 120-140 m² pour un prix moyen de vente situé autour de 150 000-175 000 €. Néanmoins, cette moyenne ne reflète pas complètement le marché puisqu'une d'une manière générale, deux types de biens sont en vente dans les communes :

- les maisons de village dont la palette de prix reste abordable. Elles peuvent constituer une primo accession pour de jeunes ménages avec un investissement initial qui varie de 50 000 à 85 000 € en moyenne selon la surface et le degré de travaux à entreprendre. Ces maisons séduisent également une clientèle à la recherche d'une résidence secondaire. Néanmoins, le territoire attire peu d'investisseurs étrangers contrairement aux départements voisins tels que la Meuse et les Vosges.
- les pavillons bénéficiant d'un terrain conséquent. Les prix peuvent varier de 250 000 € à presque 300 000 € pour de pavillons neuf situés à proximité de l'agglomération nancéenne offrant des performances énergétiques de qualité.

15 maisons situées en plein cœur de village sont concernées par un problème de succession. Il s'agit généralement de maisons ayant une superficie importante, dont la succession est difficile et dure depuis plusieurs années (25-30 ans pour les plus anciennes).

A noter qu'un autre type de biens sera bientôt mis en vente ou risquerait devenir vacant : les logements dont le propriétaire est âgé de plus de 80 ans.

3.11.2 Objectifs

Le diagnostic préalable et le repérage de terrain ont mis l'accent sur la nécessité d'une reconquête du parc vacant résiduel (près de 400 logements vacants ou à vendre), qui reste très important sur tout le territoire malgré les différentes OPAH et l'ensemble des actions de la Communauté de Communes en faveur de l'amélioration de l'habitat.

A travers l'information et la dynamique opérationnelle en faveur de la lutte contre les logements vacants, l'OPAH doit permettre d'atteindre plus que ces objectifs, qui constituent une thématique forte pour les communes rurales du territoire.

Une estimation de 41 logements locatifs à réhabiliter durant l'OPAH, susceptibles de bénéficier pour cela des aides de l'Anah est cohérente. Sur ce total, 12 projets concerneront des logements actuellement vacants.

La transformation en logement locatif de locaux d'activité et de bâtiments agricoles peut être subventionnée par l'Anah dans cadre de loyer maîtrise sociaux ou très sociaux.

Les programmes de travaux relatifs à l'aménagement de logements dans ces bâtiments, sont onéreux, du fait de l'état du gros œuvre, des travaux de réhabilitation et de restructuration intérieure nécessaires et en particulier la création des différents de confort (sanitaire, chauffage, électricité, isolation, fenêtres...). Le cout moyen de réhabilitation de ce type d'immeuble est d'une moyenne de 1 100€ HT/m².

La réglementation Anah prévoit un recours au maître d'oeuvre à partir de 100 000 € de travaux HT et ils seront assujettis à un taux de TVA de 20%. Le plafond de dépense subventionnables pour ce type d'opération est de 80 000 € HT.

Au vue des bâtiments identifiés et des estimations de travaux qui s'élèvent en moyenne à 130 000 € HT et hors honoraires de maîtrise d'œuvre, on estime le nombre de dossiers réalisables à 5 logements dans les 3 ans à venir. Pour ces travaux lourds, où le plafond de la dépense subventionnable par l'Anah se situe au maximum à 86 400 € HT (avec maîtrise d'œuvre) par logement, les subventions à prévoir s'élèveraient donc à 28 000 € par logements

Au vue des difficultés financières que représentent ces opérations, la Communauté de Communes a mis en place une nouvelle aide habitat pour lutter davantage contre la vacance sur le territoire. En améliorant le potentiel de logements existants, cette action est en adéquation avec le Grenelle de l'environnement, avec les objectifs du SCOT et du SIADD. En effet, en plus de l'impact visuel sur l'aspect du village, la lutte contre la vacance permet de limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine des communes.

Par la même occasion, la lutte contre la vacance va permettre de revitaliser les centres bourgs des villages en accueillant de nouvelles familles dans les communes qui auront des répercussions sur les équipements publics du territoire (écoles, commerces, services...). Cette action participera à la redynamisation des centres bourgs de villages de la Communauté de Communes.

La CC prévoit d'abonder ce type d'opération à hauteur de 2 000 € par dossier, pour des logements vacants depuis plus de 3 ans et très dégradés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 116 logements minimum, répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire,
- 41 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

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

L'Anah s'engage à réserver une dotation de 794 552 € (établie sur la base des moyennes régionales 2015 par types d'intervention pour permettre de traiter 116 logements sur le périmètre d'OPAH, répartis comme suit) :

Propriétaire occupant : 75 logements

Lutte contre Habitat Indigne :	3 logements pour 33 213 €,
Logement très dégradé :	7 logements pour 77497 € (bénéficiant de l'aide du FART),
Energie (précarité énergétique) :	50 logements pour 250 000 €,
Adaptation au handicap/autonomie :	15 logements pour 51 300€,

Logements locatifs : 41 logements

Lutte contre Habitat Indigne	3 logements pour 33 213 €,
Logement très dégradé	15 logements pour 166 065 € ,
Logement dégradé	6 logements pour 59 256 €,
Energie	9 logements pour 45 000 €,
Transformation d'usage	5 logements pour 49 380 €,
Adaptation au handicap	3 logements pour 29 628 €,

Les objectifs de réalisation de la convention d'OPAH sont précisés dans le tableau ci-après.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	9	9	10	28
• dont logements indignes PO	1	1	1	3
• dont logements indignes PB	1	1	1	3
• dont logements très dégradés PO	2	2	3	7
• dont logements très dégradés PB	5	5	5	15
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	22	22	21	65
• dont aide pour l'autonomie de la personne	5	5	5	15
• dont travaux pour la lutte contre la précarité énergétique	17	17	16	50
Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	7	8	8	23
• dont travaux pour la lutte contre la précarité énergétique	3	3	3	9
• dont logements moyennement dégradés	2	2	2	6
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	1	3
• dont transformation d'usage	1	2	2	5
Total des logements PO	25	25	25	75
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	20	20	20	60
Total des logements PB	13	14	14	41
Total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART	9	9	9	27
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
• Dont loyer conventionné social	13	14	14	41

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux¹ 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 1 106 552 €, auquel il convient d'ajouter la **part fixe de 35% du suivi animation**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	259 096 €	268 972 €	275 043 €	803 111 €
dont aides aux travaux	256 243 €	266 119 €	272 190 €	794 552 €
dont aides à l'ingénierie*	2853 €	2853 €	2 853 €	8 559 €

* La part variable correspond aux primes à l'appui renforcé du PO et PB pour les dossiers sans octroi de l'ASE. La valeur 2015 de cette prime est de 317€. Le montant de cette prime est révisé annuellement.

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

5.2.2 Montants prévisionnels

¹ Pour 2015, voir l'arrêté n°2015/DDT/HCD/05 du 23 Juillet 2015

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la deuxième phase d'application de ce programme (2014-2017), de 414 990 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 1 ^{ère} phase
AE prévisionnels	66 493 €	66 493 €	66 493 €	199 479 €
dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les PO très modestes *	40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €
dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les PB**	14 400 €	14 400 €	14 400 €	43 200 €
dont aides à l'ingénierie	12 093 €	12 093 €	12 093 €	36 279 €

Conformément à l'article 3.6.1 de la présente convention et en application du décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), l'ASE s'élève en 2015 à :

(*) pour les PO très modestes, ASE majorée de 500 € compte tenu de la participation de la CC,

(**) pour les PB, ASE de 1 600 €.

L'aide à l'ingénierie (AMO FART) est de 417 € par logement PO ou PB. La valeur 2015 de cette prime est de 417 €. Le montant de cette prime est révisé annuellement.

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Depuis plus de 25 ans, le territoire intercommunal engage des actions spécifiques en matière d'amélioration de l'Habitat, en complément des différentes OPAH. Aujourd'hui, les aides habitat encore en vigueur concernent les travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, d'isolation des parois opaques ainsi que les travaux de lutte contre la précarité énergétique. Aussi, une nouvelle aide est lancée en 2015 pour lutter contre la vacance des immeubles dégradés.

Les aides « **façade** » et « **toiture** » sont attribuées sous deux critères :

- critères architecturaux, pour les maisons d'habitation rurales traditionnelles lorraines ou des fermes lorraines qui n'ont pas subi de modification lourde sur les façades visibles depuis la rue (même en cas de demande pour une réfection de toiture).
- conditions de revenus, pour les maisons d'habitations antérieures à 1960 et selon les plafonds de ressources fixés par l' Anah pour l'année 2014. Lors de la demande de subvention, il est impératif que les demandeurs fournissent tous les avis d'imposition de toutes les personnes vivant dans la résidence principale.

L'aide « **Isolation** » concerne les maisons d'habitation antérieures à 1990. Les matériaux utilisés pour l'isolation des parois opaques (comble, toiture, plafond, mur, plancher) doivent respecter des critères de performances énergétique.

Le programme Habiter Mieux est retranscrit par la Communauté de Communes avec la subvention « **Lutte contre la précarité énergétique** » qui concerne les maisons d'habitation de plus de 15 ans. Les travaux, réalisés obligatoirement par des professionnelles, doivent être éligibles auprès de l'Anah pour passer en commission de la Communauté de Communes. De plus, les propriétaires occupants doivent respecter les critères de ressources de l'Anah et les propriétaires bailleurs doivent conventionner leur logement.

Pour les aides « **Isolation** » et « **Lutte contre la précarité énergétique** », les demandeurs doivent impérativement rencontrer l'Espace Info Energie avant de déposer leur dossier afin qu'il soit recevable en commission.

La subvention « **lutte contre la vacance des immeubles dégradés** » concerne les bâtiments vacants depuis plus de 3 ans qui nécessitent de nombreux travaux pour être remis sur le marché immobilier dans le but d'en faire une résidence principale. En améliorant le potentiel de logements existants, cette action est en adéquation avec le Grenelle de l'environnement, avec les objectifs du SCOT et du SIADD. En effet, en plus de l'impact visuel sur l'aspect du village, la lutte contre la vacance permet de limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine des communes et de revitaliser les centres bourgs des villages en accueillant de nouvelles familles dans les communes qui auront des répercussions sur les équipements publics du territoire (écoles, commerces, services...). Cette action participera à la redynamisation des centres bourgs de villages de la Communauté de Communes.

Les montants de subventions attribuées sont :

- « **Façade** » : 20 à 30 % du montant HT des travaux, plafonnés à 4 000 €. L'aide est répartie entre la commune, la Communauté de Communes et le Conseil Régional, dans la limite des enveloppes définies.
- « **Toiture** » : 20 % du montant HT des travaux, plafonnés à 6 000 €, attribués dans un système de parité entre la commune et la Communauté de Communes.
- « **Isolation** » : 20 % du montant HT des travaux, plafonnés à 5 000 €, attribués dans un système de parité entre la commune et la Communauté de Communes.
- « **Lutte contre la précarité énergétique** » : aide forfaitaire de 1 000 €, attribuée dans un système de parité entre la Communauté de Communes et le Conseil Général. Le montant des travaux doit être au minimum de 5 000 € HT.
- « **Lutte contre la vacance des immeubles dégradés** » : aide forfaitaire de 2 500 €, attribuée dans un système de co-financement entre la Communauté de Commune (2 000 €) et la commune (500 € minimum).

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 71 400 €, selon l'échéancier suivant :

	Nombre de dossiers par an	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels*		23 800 €	23 800 €	23 800 €	71 400 €
Façades	3	1 200 €	1 200 €	1 200 €	3 600 €
... sous critères architecturaux	3	1 200 €	1 200 €	1 200 €	3 600 €
... sous conditions de revenus					
Toitures	2	1 200 €	1 200 €	1 200 €	3 600 €
... sous critères architecturaux	2	1 200 €	1 200 €	1 200 €	3 600 €
... sous conditions de revenus					
Isolation des parois opaques	8	4 000 €	4 000 €	4 000 €	12 000 €
Lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux »	10	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €
Lutte contre la vacance des immeubles dégradés	5	10 000 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €

*Ces engagements représentent uniquement la part intercommunale de la participation financière destinée aux particuliers.

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 Règles d'application

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », le **Conseil Général** participe aux financements des projets de lutte contre la précarité énergétique à hauteur de 500 €/ dossiers avec un financement maximum de 10 dossiers par an.

Aussi, dans le cadre du maintien et de la préservation de l'architecture et du patrimoine lorrain traditionnels, le **Conseil Régional** intervient sur les aides « ravalement de façade » dans le cadre de sa politique d'appui aux territoires.

5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Régional et le Conseil Général à l'opération est de 22 200 €, selon l'échéancier suivant :

	Nombre de dossiers par an	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
enveloppes prévisionnelles		7 400 €	7 400 €	7 400 €	22 200 €
Conseil Régional					
Ravalement de façades		1 200 €	1 200 €	1 200 €	3 600 €
... sous critères architecturaux	3	1 200 €	1 200 €	1 200 €	3 600 €
... sous conditions de revenus	3				
Conseil Général					
Lutte contre la précarité énergétique	10	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Tulois est un territoire rural, très vaste. Ce sont ces caractéristiques qui rendent difficile la mise en œuvre du suivi animation, piloté par une personne seule. Ces éléments nous poussent à mettre en place un système de suivi-animation différent et innovant.

L'idée est de mettre en œuvre un maillage d'acteurs sur le territoire, à travers les référents pour l'amélioration de l'habitat. Ainsi, le travail de l'équipe de suivi-animation sera démultiplié, pour assurer une présence forte auprès des communes et des habitants. En effet, la proximité sur le territoire permet aux référents de mieux appréhender les situations des familles, et dans certaines situations de crises, il est essentiel d'intervenir suffisamment tôt dans le dossier.

En étant sur place, le référent a l'opportunité d'intervenir au bon moment pour transmettre l'information aux agents de la Communauté de Communes et pour conseiller les familles.

De plus, le référent peut faire remonter rapidement certaines informations à la Communauté de Communes, tels que les DIA, les autorisations d'urbanisme, l'installation de nouveaux habitants dans la commune ou le départ de personnes de la commune.

Concrètement, au cours du suivi-animation, les référents permettront un gain en termes de :

- proximité sur le territoire et avec la population,
- contact plus simple avec la population,
- meilleure connaissance de la commune et du terrain,
- relais de l'information et remontée de l'information auprès des services de la Communautés de Communes,
- implication/intérêt des communes dans l'opération,
- facilitateur de montage d'opération,
- rapidité de l'information grâce à la réactivité des référents.

Durant la période de suivi-animation de l'OPAH, les référents pour l'amélioration de l'habitat auront différentes missions auprès de la population... :

- Prise de contact avec les nouveaux accédants,
- Prise de contact lors de projet de travaux ou intention de travaux...

- Accompagnement et mise en relation des porteurs de projets avec l'équipe du suivi animation,
- Mise en relation entre l'équipe de suivi animation et les futurs acquéreurs des logements vacant et ou en vente,
- Relance auprès des demandeurs de subventions pour les pièces administratives pour le montage de dossier,
- Organisation de réunion d'information sur la commune,
- Animation auprès des clubs du 3ème âge,
- Veille et vigilance des démarchages commerciaux abusifs,
- Signalisation des opérations avec panneaux de chantier, dépôt du panneau et récupération.
- ... mais aussi auprès des agents de la Communauté de Communes en charge de l'opération :
- Informations sur les déclarations de travaux, les permis de construire, les DIA... déposés en mairie,
- Co-rédaction avec les agents de la Communauté de Communes d'articles pour le bulletin communal,
- Participation aux actions et animation de l'équipe de suivi animation,
- Remontée de l'information sur la perception de l'OPAH auprès des habitants.

Les techniciens (non titulaires) de la Communauté de Communes s'appuieront sur les interventions et les actions des référents.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne conduite des partenaires. Elle s'assurera par ailleurs d'assurer le suivi-animation et d'y consacrer les moyens nécessaires.

7.1.2. Instances de pilotage

Afin de suivre l'évolution de l'opération, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois propose les instances de pilotage suivantes :

- Comité de pilotage OPAH

Un bilan des actions du suivi animation sera fait régulièrement (tous les 6 mois) lors d'un comité de pilotage de l'OPAH, réunissant tous les partenaires de l'opération :

- Les agents intercommunaux,
- Le Vice-président de la Communauté de Communes en charge de l'habitat,
- Un représentant des référents communaux pour l'amélioration de l'habitat,
- Les représentants de l'Anah de Meurthe-et-Moselle et de l'Anah des Vosges,
- Les représentants des Conseils Départementaux de Meurthe-et-Moselle et des Vosges,
- Les représentants du Conseil Régional,
- Les techniciens de l'Espace Infos Energie,
- Les représentants des différentes associations (Familles Rurales, Maisons Paysannes...)

En parallèle, un observatoire de l'habitat, mis en place grâce au SIADD, permettra de d'évaluer les résultats de l'OPAH et le COPIL sera l'occasion de faire un bilan chiffré de ces résultats, pour vérifier si les objectifs ont été atteints :

- Nombre de prise de contact,
- Nombre de dossiers soldés,
- Nombre de dossiers en cours,
- Nombre de dossiers abandonnés,
- Nombre de dossiers de propriétaires bailleurs,
- Nombre d'immeubles vendus dans le cadre de l'opération,
- Nombre de logements reconquis grâce à l'OPAH,
- Montant de crédits consommés,
- Impact économique sur le territoire, montant total de travaux dont montant auprès des artisans locaux,
- Estimation des retombées économiques sur les employeurs qui vivent sur le territoire,
- Difficultés rencontrées sur le terrain au niveau du montage de dossiers, du plan de communication...

- Groupe de travail « habitat »

Le groupe de travail « habitat » est composé de représentants, élus ou non, des 39 communes, ainsi que des techniciens du pôle habitat et cadre de vie. En plus du suivi du déroulement de l'OPAH, le rôle du groupe de travail est de suivre le dispositif d'aides habitat intercommunales destinées aux particuliers. Les membres se réunissent tous les deux mois afin d'étudier tous les dossiers lors de l'instruction.

L'Anah y sera invitée chaque fois que nécessaire pour faire un point sur l'avancée de l'OPAH ou en présenter le bilan.

Le groupe a également pour mission de proposer les orientations de la politique habitat communautaire, validées ensuite en conseil communautaire et d'en assurer la mise en œuvre.

- Référents communaux pour l'amélioration de l'habitat

Les référents communaux ainsi que les techniciens de la Communauté de Communes se réuniront régulièrement afin d'échanger sur des thèmes particuliers : rénovation énergétique des habitations, insalubrité et indécence, logements des personnes âgées et/ou handicapées...

Aussi, la Communauté de Communes organisera un « Petit déjeuner de l'OPAH » tous les mois, avec l'ensemble des référents communaux pour l'amélioration de l'habitat. Ces réunions seront l'occasion de faire un bilan en interne de l'avancement et de l'organisation de l'opération (prise de contact, information sur le suivi des dossiers...), afin d'ajuster les missions de chacun.

Enfin, une fois par an une conférence des maires de la Communauté de Communes sera basée sur le suivi de des réalisations de l'OPAH.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois s'engage à piloter l'opération en régie.

L'équipe de suivi-animation sera décomposée en 3 parties :

- Les agents en régie : un technicien (contractuel) pour l'instruction des dossiers de demande de subvention, un chargé d'étude (contractuel) pour gérer l'animation de l'OPAH sur le territoire, une secrétaire ou agent administratif pour accueillir les porteurs de projets, les agents du pôle social pour les situations les plus difficiles.
- Les spécialistes : l'ergothérapeute du GIP « Bien vieillir en Pays de Colombey », les techniciens de l'Espace Infos Energie, les agents de la Fondation du Patrimoine, les architectes du CAUE ...
- Les partenaires extérieures : les assistantes sociales, la CAF, Familles rurales, les associations du 3ème âge, l'ADIL, la chambre des métiers, la chambre de commerce, les professionnels du secteur tel que les notaires ou les agences immobilières, les CCAS, les travailleurs sociaux (CESF), les différentes banques (1% employeurs), les partenaires des caisses de retraites...

L'équipe de suivi-animation est donc très hétéroclite et travaillera de manière transversale sur les dossiers des porteurs de projet.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Lors de la phase de suivi-animation, le travail sur le terrain sera très important et conséquent. En effet, la Communauté de Communes montre une forte volonté à accompagner les ménages en privilégiant le contact avec les habitants, par des visites et des états des lieux complets des immeubles à rénover pour apporter un conseil global sur les travaux à mettre en œuvre et l'effort financier à réaliser.

Aussi, l'équipe de suivi-animation procédera à un accompagnement des primo-accédants afin d'accueillir de façon pérenne ces nouveaux habitants dans les communes. Il est important que ces jeunes ménages n'aient pas de problème financier suite à leur projet de rénovation. Pour cela, ils ont besoin de beaucoup d'informations ainsi que des orientations claires sur le plan financier afin d'éviter les situations d'endettement (ex : réalisation d'un diagnostic financier, d'un plan de financement prévisionnelle...).

Pour l'ensemble des dossiers « propriétaires bailleurs », « logement vacant » et « logement à vendre », la Communauté de Communes s'engagera à réaliser systématiquement des études de faisabilité pour évaluer les potentialités de location, de reconquête ou de vente des immeubles.

Globalement, les agents du suivi-animation se chargeront d'assurer une gestion des dossiers en fonction des spécificités de chaque projet :

- Liste des documents à fournir pour le montage du(es) dossier(s) de demande de subventions,
- Contact avec les différents partenaires : CAF, Caisses de retraite, CCAS, Service sociaux...
- Suivi de la fiscalité et information des ménages sur les différentes taxes,
- Information sur les crédits d'impôt et les déductions fiscales,
- Information des propriétaires bailleurs sur les risques locatifs et les dispositifs existants (assurances GRL...),
- Accompagnement des ménages auprès des banques, mise en place d'un partenariat pour les prêts spéciaux,

Enfin, une feuille de route, avec des tableaux de suivi et des registres des demandes, permettra d'avoir une bonne organisation et un suivi régulier des dossiers.

Enfin, les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) complété par le décret du 10 juillet 2013.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le pôle Habitat et cadre de vie de la Communauté de Communes est en charge du suivi-animation de l'OPAH :

- préparation des groupes de travail habitat où les demandes sont étudiées,
- transmission des dossiers auprès de l'Anah ou de tout financeur complémentaire,

- articulation des missions avec tout partenaire intervenant sur des thématiques spécifiques : Espace Info Énergie, CAUE, Conseil général de Meurthe et Moselle, Conseil Régional de Lorraine, Caisses de retraite, ergothérapeute...

De plus, la Communauté de Communes assurera le lien au niveau local avec les communes (information des maires ou des élus ainsi que des référents communaux de toute situation particulière) et veillera à mobiliser les acteurs locaux qui peuvent être des relais utiles (CCAS, SSIAD, ADMR, ADAPA...).

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 :

- volet urbain :
 - o Nombre de traverses et/ou carrefours sécurisés.
 - o Nombre de PADD intégrant l'amélioration du cadre de vie et la rénovation de l'habitat dans les PLU (ou PLUi).
 - o Nombre de dossiers aides habitat « ravalement de façades sous critères architecturaux ou conditions de revenus » subventionnés.
- Volet immobilier :
 - o Nombre de logements locatifs intercommunaux créés dans le cadre du dispositif « acquisition-rénovation ».
 - o Nombre de propriétaires de biens vacants contactés.
 - o Nombre de dossier aides habitat « lutte contre la vacance des immeubles dégradés » subventionnés.
 - o Nombre de biens vacants remis sur le marché.
 - o Nombre de transformation d'usage de bâtiments agricoles vacants.
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradés :
 - o Nombre de logements indécents et/ou insalubre repérés.
 - o Nombre de rénovation de logements indignes, indécents, insalubres ou très dégradés.
- Volet énergie et précarité énergétique :
 - o Nombre de dossiers de demande de subvention pour l'amélioration énergétique des logements (PO et/ou PB), dont nombre de dossiers bénéficiant du FART.
 - o Nombre de dossiers aides habitat « isolation des parois opaques » subventionnés.
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :
 - o Nombre de dossiers avec travaux d'autonomie.
 - o Nombre de dossiers suivi avec l'ergothérapeute du GIP « Bien vieillir en Pays de Colombey ».
- Volet social :
 - o Nombre de sorties d'insalubrité.
 - o Nombre de logements locatifs conventionnés créés.
 - o Mobilisation du FSL sur le territoire.
 - o Développement du pôle de santé d'Allamps.

- Vole patrimonial et environnemental :
 - o Nombre de dossiers aides habitat « ravalement de façades sous critères architecturaux ou conditions de revenus » subventionnés.
 - o Nombre de fiches actions du SIADD réalisées.
 - o Nombre d'actions de l'Atlas de la Biodiversité réalisées.
- Volet économique et développement territorial :
 - o Nombre de nouvelles entreprises accueillies dans les lieux d'accueil des entreprises.

Au-delà de ces approches thématiques, les indicateurs suivants serviront à évaluer les résultats de l'OPAH :

- o Nombre de dossiers PO engagés et réalisés, montant des dépenses et montants des aides par partenaire.
- o Nombre de dossiers PB engagés et réalisés, montant des dépenses et montants des aides par partenaire.
- o Nombre de logements locatifs mis sur le marché et typologie de ces logements.

Le suivi de ces indicateurs pourra mettre en avant les points forts de l'opération, mais aussi les points faibles et les éventuels dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Dans ce cas, la Communauté de Communes pourra adapter ses missions en fonction des résultats.

Enfin, une feuille de route, avec des tableaux de suivi et des registres des demandes, permettra d'avoir une bonne organisation et un suivi régulier des dossiers.

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 en particulier à Monsieur le Préfet du Département de Meurthe-et-Moselle, Délégué Local de l'Anah dans le département.

Un bilan des actions du suivi animation sera fait régulièrement (tous les 6 mois) lors d'un comité de pilotage de

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.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo 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 de même que celui d'Action Logement.

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 validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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 à la direction de la communication 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.

Au cours des 3 ans (éventuellement 5 ans) de suivi-animation, un plan de communication sera mis en place afin d'informer les habitants de l'évolution de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Pour cela, différents dispositifs seront mis en œuvre.

- Articles de presse et bulletins d'information

Dans un premier temps, un bulletin d'information dédié à l'OPAH sera publié 2 fois par an. Sur un format A4 broché, il reprendra la charte graphique utilisée pour les études. Le bulletin de l'OPAH sera l'occasion de faire un rappel des aides financières disponibles et des conditions d'éligibilités. Aussi, un encart sera réservé à un témoignage d'une rénovation réalisée dans le cadre de l'opération. Enfin, chaque numéro rappellera les adresses et les numéros utiles pour réaliser un dossier de demande de subvention.

Le bulletin intercommunal « Grain de Pays » consacrerà tous les trimestres un article à l'opération qui rappellera les informations du bulletin de l'OPAH et qui sera illustré par des photos avant/après de projet de rénovation ayant bénéficiés d'aides dans le cadre de l'opération programmée. En parallèle, les bulletins municipaux reprendront des informations sur l'OPAH et afficheront clairement le nom du référent pour l'amélioration de l'habitat de la commune. La totalité de ces articles seront également disponible sur les sites internet de la Communauté de Communes et des différentes communes.

Enfin, la Communauté de Communes sollicitera les médias locaux (Est républicain, Radio Déclic, France 3...) afin relayer davantage l'information concernant l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en place sur le territoire.

- Manifestations

Dans un premier temps, la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois se rendra visible lors de manifestations extérieurs qui pourraient être en relation avec l'OPAH, tel que :

- Journée de l'habitat organisée par la Fédération Française du Bâtiment,
- Jeu concours avec les enfants dans les écoles et les MJC du territoire.

Ensuite, l'intercommunalité, en partenariat avec l'ensemble de communes, organisera une manifestation annuelle lors de la semaine du développement durable. En 2015, cette date sera l'occasion de marquer le démarrage du suivi-animation de l'OPAH sur le territoire grâce à des animations et des ateliers :

- Ateliers de mise en œuvre des matériaux,
- Maquettes et des échantillons de mise en œuvre de matériaux,
- Supports visuels avec des exemples de travaux réalisés,
- Organisation d'une loterie avec différents lots à gagner pour les participants. Le premier prix pourrait être équivalent à une mensualité de remboursement de prêt.
- ...

De plus, différents partenaires seront présents et informeront les habitants :

- L'Espaces Infos Energie,
- Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Meurthe-et-Moselle (CAUE 54),
- La Fondation du Patrimoine,
- L'association Maisons Paysannes,
- La Caisse d'Allocation Familiales,
- Les artisans locaux, convoqués par la chambre de métiers et la chambres de commerce,
- ...

Ces manifestations seront organisées dans des lieux centraux du territoire, tels que Colombey-les-Belles, Blénod-les-Toul ou encore Vicherey.

En parallèle, un concours sera proposé afin de désigner la meilleure réhabilitation ayant été financée dans le cadre de l'OPAH.

- Signalisation de l'OPAH

Afin d'être visibles auprès des futurs porteurs de projet, les opérations financées dans le cadre de l'OPAH bénéficieront d'une signalisation particulière :

- Des panneaux « Ici, nous améliorons ensemble votre habitat » posés sur les chantiers financés, de manière systématique (cf. rôle du référent),
- Des journées de visite de chantier témoin à destination des futurs porteurs de projet,
- Des opérations en lien avec les (futurs) propriétaires,
- Des panneaux d'entrée de secteur subventionné, à placer sous les panneaux des communes avec phrase d'accroche qui annoncerait que le territoire est couvert par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
- Des affiches à installer dans des lieux stratégiques : chez les commerçants, dans les commerces ambulants, chez les marchands de matériaux, dans les lieux publiques,...

Enfin, les agents intercommunaux en charge de l'opération devront être « visibles » auprès des habitants pour faciliter la prise de contact notamment grâce à :

- un numéro de téléphone différent de celui de la Communauté de Communes,
- éventuellement des numéros de téléphones portables permettant d'être en relation direct avec les agents,
- des adresses mail simples (ex : prénom-nom@opah-ccpcst.fr),
- des cartes de visites aux couleurs de la charte graphique de l'OPAH pour les agents et l'ensemble des référents.

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 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah après la date de signature apposée par le dernier signataire.

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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en exemplaires à,
le/...../ 2015

Pour le maître d'ouvrage,

Le délégué de l'Anah dans le département,

Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle,

Conseil Régional de Lorraine,

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