Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois (2024 – 2026)

CONVENTION N° :

DATE DE LA SIGNATURE :

CONVENTION

ENTRE

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Philippe PARMENTIER, Président, et dénommée ci-après "CCPCST",

ET

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Madame Chaynesse KHIROUNI, présidente du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Madame Chaynesse KHIROUNI, présidente du Département de Meurthe-et-Moselle, et dénommée ci-après « Anah »,

Le Département de Meurthe-et-Moselle, représenté par Madame Chaynesse KHIROUNI, présidente, dûment habilité à signer la convention par décision de la commission permanente, et dénommée ci-après « Le Département »,

La Région Grand Est, représentée par Monsieur Franck LEROY, Président, dûment habilité à l'effet de signer les présentes par décision de la commission permanente du Conseil Régional, ci-après désignée par le terme « la Région »,

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, et 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 du 8 Novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et au Programme d'Intérêt Général (PIG),
- Vu le VIème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par l'Etat et le Département de Meurthe-et-Moselle signé le 17 novembre 2017,
- Vu le Schéma Départemental de l'Habitat adopté par l'assemblée départementale lors de sa session du 21 Juin 2022,
- Vu la convention de délégation de compétence du 11 Juillet 2023, conclue entre le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et ses avenants,
- Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 11 Juillet 2023, conclue entre le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Anah,
- Vu le programme d'action en vigueur approuvé par le Conseil Départemental,
- Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, adoptée par l'Etat, la CCPCST et la commune de Colombey-les-Belles, en date du 19 Octobre 2023.
- Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la CCPCST, en date du xx/xx/2023 validant les objectifs de l'OPAH et autorisant la signature de la présente convention,
- Vu la décision de la Commission Permanente du Conseil Régional n° xx du xx/xx/ 2023,
- Vu la décision de la commission permanente du Conseil Départemental du xx/xx/2023,
- Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du xx/xx/2023 au xx/xx/2023, en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Département de Meurthe-et-Moselle, en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du 8 Décembre 2023.
- Vu l'avis du Délégué de l'Anah dans la Région,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE **4**

CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION **6**

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX 6
1.1 – Dénomination de l'opération 6
1.2 – Périmètre et champs d'intervention 6

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION **6**

ARTICLE 2 : ENJEUX 6

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION **7**

ARTICLE 3 : VOLETS D'ACTIONS 7
3.1 – Volet urbain 8
3.2 – Volet foncier 9
3.3 – Volet immobilier 11
3.4 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 12
3.5 – Volet copropriétés en difficultés 13
3.6 – Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 13
3.7 – Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 14
3.8 – Volet social 15
3.9 – Volet patrimonial et environnemental 15
3.10 – Volet économique et développement territorial 16

ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION 17

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES **18**

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION 18
5.1 - Financements de l'Anah 18
5.2 – Financements du Département de Meurthe-et-Moselle 20
5.3 – Financements de la CCPCST, collectivité maître d'ouvrage 21
5.4 – Financements de la Région Grand Est 22

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES 23

CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION **24**

ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION 24
7.1 – Pilotage de l'opération 24
7.2 – Suivi-animation de l'opération 25
7.3 – Evaluation et suivi des actions engagées 28

CHAPITRE VI : COMMUNICATION **29**

ARTICLE 8 : COMMUNICATION 29

CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION **30**

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION 30

ARTICLE 10 : REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION 31

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION 31

ANNEXES
Annexe 1 – Règles du fonds d'intervention CCPCST / Région Grand Est 32
Annexe 2 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 37

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois est située au Sud-Ouest du Département de Meurthe et Moselle, en bordure de la Meuse et des Vosges, et regroupe 38 communes, dont une vosgienne, Vicherey.

Il s'agit d'un territoire rural, avec 18 communes de moins de 200 habitants, s'organisant autour d'un bourg-centre de plus de 1 400 habitants, Colombey-les-Belles, retenu dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain ».

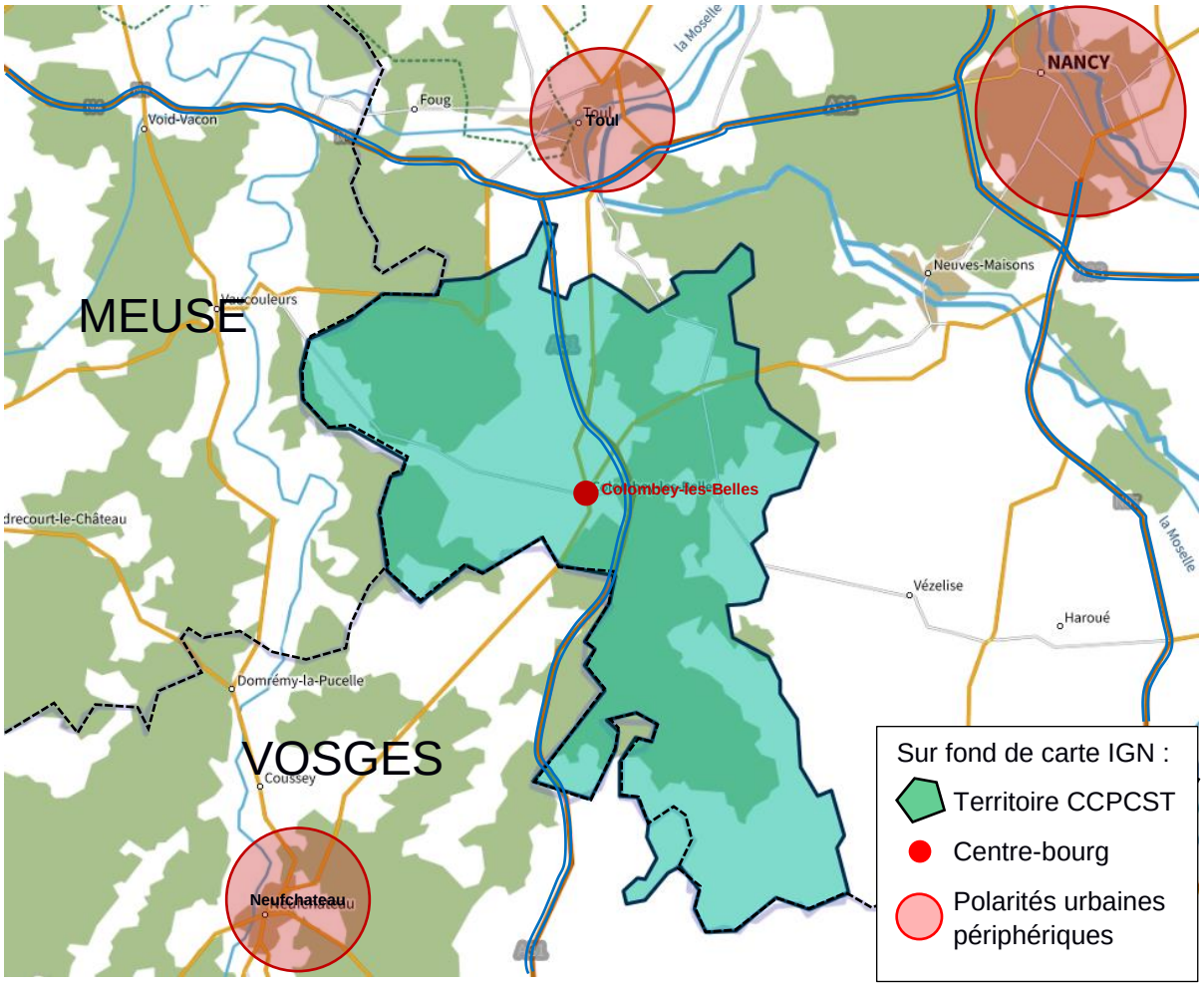
Une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée en Octobre 2023, pour préciser les périmètres et les actions prioritaires à mettre en œuvre sur la commune.

L'intercommunalité compte 11 336 habitants en 2019 (source Insee). Elle connaît une progression démographique régulière sur les 40 dernières années, liée à un solde naturel très positif.

La Communauté de Communes bénéficie d'atouts importants :

- Une desserte routière et autoroutière, permettant des liaisons rapides vers les pôles d'emplois de Toul et Nancy.
- Un cadre de vie attractif, avec notamment des espaces forestiers fortement représentés (45% du territoire) et valorisés.

Localisation du territoire



En matière d'habitat, le diagnostic de l'OPAH montre des besoins qui demeurent importants sur le territoire malgré une **précédente OPAH réalisée entre Janvier 2016 et Juillet 2021 et qui a permis le traitement de 129 logements**, dont 12 rénovations lourdes de logements très dégradés, 79 améliorations énergétiques et 37 projets favorisant l'autonomie des personnes :

- **un parc d'habitat ancien énergivore** : la moitié du parc total d'habitations, soit environ 2 500 logements (base Insee 2020), ont été construits avant la première réglementation thermique sur l'habitat neuf (1974) et les Diagnostics de Performance Energétique collectés par l'Ademe sur 640 logements du territoire, montrent une consommation énergétique moyenne médiocre (236 kwh/m^2/an, soit une étiquette énergétique E).
- un **inconfort** toujours significatif, avec une centaine de logements dépourvus d'équipements sanitaires (soit 2,5% des résidences principales) et 53 signalements de **non décence** recensés dans la Base de données de l'habitat indigne et non décent en 2022 (observatoire CAF), dont 2 arrêtés d'insalubrité ou de péril.
- une problématique **d'adaptation de l'habitat au handicap ou à la perte de motricité**, liée au vieillissement de la population : les seniors de 65 ans et plus représentent (base Insee 2020) le quart des ménages du territoire, soit 1 200 ménages, dont près de 800 personnes vivant seules,
- une **vacance préoccupante** : 457 logements sont inoccupés (base Insee 2020), soit 9% de l'ensemble du parc d'habitat. La vacance est particulièrement élevée (supérieure à 20%) sur quelques villages au sud du territoire, mais le centre-bourg est préservé de cette problématique (6% de logements vacants). La vacance est très souvent corrélée à un état préoccupant du bâti (122 vacants très dégradés repérés sur le terrain),
- enfin, une problématique concerne l'offre locative privée, avec une faible qualité du parc, notamment sur l'aspect énergétique, qui demande de mettre en œuvre une action ciblée pour **inciter les bailleurs privés à rénover le parc énergivore ou dégradé**.
- Plus généralement, en lien avec la dynamique de redynamisation du programme Petite Ville de Demain, il s'agirait également de travailler à une **valorisation du bâti** (façades, toitures, fenêtres, volets, …) sur l'axe traversant du centre-bourg.

Ces différents points ont orienté les priorités en matière d'habitat que la Communauté de Communes va cibler dans les années à venir, et constituent les thématiques prioritaires de la présente OPAH intercommunale.

Le programme d'actions inscrit à cette convention d'OPAH porte sur une période de 3 années. Les objectifs sont de traiter un total de 123 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal :

Au niveau des propriétaires occupants, 105 logements sont à améliorer :

- **54 au titre de l'amélioration de la performance énergétique globale,**
- **39 pour les travaux permettant l'autonomie des personnes (âgées ou handicapées) dans leur logement,**
- **6 pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne, au profit de ménages à faibles ressources dans des logements non décents ou très dégradés,**
- **6 pour l'accession à la propriété dans le parc vacant très dégradé.**

Au niveau du parc locatif privé, l'OPAH vise à rénover 18 logements :

- **9 pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé**
- **6 au titre de l'amélioration de la performance énergétique globale,**
- **3 par transformation d'usage,**

A L'ISSUE DE CE CONSTAT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

1.1 – Dénomination de l'opération

La CCPCST décide de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dénommée **OPAH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE COLOMBEY ET DU SUD TOULOIS.**

L'Etat, l'Anah, le Département de Meurthe-et-Moselle et la Région Grand Est accompagneront la CCPCST dans la réalisation de cette opération, conformément à leur règlement d'intervention en vigueur et selon les crédits disponibles.

1.2 – Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH, objet de la présente convention, est applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal, soit les 38 communes de :

- Aboncourt
- Allain
- Allamps
- Bagneux
- Barisey-au-Plain
- Barisey-la-Côte
- Battigny
- Beuvezin
- Blénod-les-Toul
- Bulligny
- **Colombey-les-Belles**
- Courcelles
- Crépey
- Crézilles
- Dolcourt
- Favières
- Fécocourt
- Gélaucourt
- Gémonville
- Germiny
- Gibeaumeix
- Grimonviller
- Mont l'Etroit
- Mont-le-Vignoble
- Moutrot
- Ochey
- Pulney
- Saulxerotte
- Saulxures-les-Vannes
- Selaincourt
- Thuilley-aux-Groseilles
- Tramont-Emy
- Tramont-Lassus
- Tramont-Saint-André
- Uruffe
- Vandeléville
- Vannes-le-Châtel

et

- Vicherey (Vosges)

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION

ARTICLE 2 : ENJEUX

L'OPAH reprend les enjeux identifiés sur le territoire communautaire en matière de lutte contre l'habitat indigne, de rénovation énergétique et d'adaptation du parc au vieillissement, et renforce les moyens dédiés à la lutte contre la vacance, au traitement des logements très dégradés, ainsi que du parc locatif dégradé ou énergivore.

Elle s'inscrit par ailleurs dans l'objectif de redynamisation du centre-bourg de Colombey-les-Belles, porté par l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Globalement, l'OPAH vise à promouvoir, dans le cadre des politiques nationales de lutte contre les exclusions et l'insalubrité, et de l'action en faveur du droit au logement :

- Le traitement de l'habitat indigne, et d'une manière plus générale, la résorption de l'habitat vacant très dégradé,
- La mixité sociale, à travers la production d'une offre nouvelle de logements locatifs réhabilités et à loyers maîtrisés.
- Le traitement de la maîtrise de l'énergie et de la précarité énergétique par :
  - Un repérage des logements énergivores et des situations de précarité énergétique,
  - Une information appropriée des ménages, des propriétaires et des professionnels,
  - Une évaluation énergétique des logements avant et après travaux,
  - Un accompagnement des porteurs de projets et une assistance aux travaux.
- Une meilleure qualité architecturale et urbaine, en offrant aux particuliers une assistance personnalisée, visant à :
  - Leur rappeler les réglementations en matière d'urbanisme et les normes en vigueur,
  - Leur apporter des conseils d'ordre technique en fonction des souhaits formulés et des difficultés rencontrées par les projets de réhabilitation,
  - Leur proposer les solutions les mieux adaptées à la configuration et la nature du bâti,
- Une adaptation des programmes aux besoins du marché du logement :
  - En améliorant les logements de propriétaires occupants à faibles ressources, en particulier par la réalisation de travaux d'économies d'énergie,
  - En favorisant le maintien à domicile des personnes âgées, par l'amélioration et l'adaptation de leur logement (travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap),
  - En développant l'offre locative avec des logements de bon rapport qualité/prix, respectant les critères du logement décent, et adaptés aux besoins locaux,

D'une manière générale, l'OPAH vise à promouvoir un niveau de qualité des logements améliorés, compétitif par rapport à la construction neuve, ainsi qu'à favoriser une réutilisation durable du bâti ancien.

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

ARTICLE 3 : VOLETS D'ACTIONS

La procédure de l'OPAH s'inscrit à la fois dans le cadre de la politique globale de développement local formalisée par le Projet de Territoire de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois, et de la dynamique de redynamisation du bourg-centre de Colombey-les-Belles, formalisée par la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée en Octobre 2023.

Cette opération repose sur des moyens incitatifs, complétés par des dispositifs d'accompagnement et d'ingénierie particuliers, liés à la nécessité de renforcer différents volets d'actions. L'ensemble de ces outils et moyens est développé dans le présent article, à travers ses différents volets thématiques.

3.1 – Volet urbain

La présente OPAH s'inscrit comme un volet d'actions de l'ORT portant sur le centre-bourg structurant l'intercommunalité, afin de créer une dynamique commune de reconquête du patrimoine ancien et de traitement des espaces publics et de l'attractivité urbaine.

Le périmètre de l'ORT correspond au centre de Colombey-les-Belles, secteur retenu sur la base de différents enjeux de redynamisation :

- Axe traversant,
- Linéaires commerciaux,
- Présence de services et équipements publics

Périmètre d'ORT de Colombey-les-Belles

L'ORT repose sur différents axes d'interventions :

- L'amélioration des mobilités : il s'agit de sécuriser les entrées de ville, la traversée et le carrefour de la Place de l'Hôtel de Ville, et de favoriser les déplacements doux ;
- La valorisation du cadre urbain : il s'agit de qualifier les espaces publics, notamment en curetant des patrimoines bâtis dégradés et en végétalisant la traversée de ville ;
- Le soutien aux commerces : il s'agit de préserver les commerces en activité et les linéaires commerciaux du centre ;
- L'attractivité du territoire : il s'agit notamment de créer un nouvel espace socioculturel (bibliothèque, ludothèque, salle de spectacles) dans l'ancienne Halle en face de la mairie ;
- Et l'amélioration de l'habitat : il s'agit de moderniser le parc d'habitat ancien pour le rendre plus attractif, de développer une offre locative de qualité et adaptée à des besoins diversifiés (ménages âgés autonomes, accueil de nouveaux habitants).

L'OPAH mise en oeuvre à l'échelle de la CCPCST, devra contribuer à changer l'image du bourg-centre et améliorer son attractivité résidentielle.

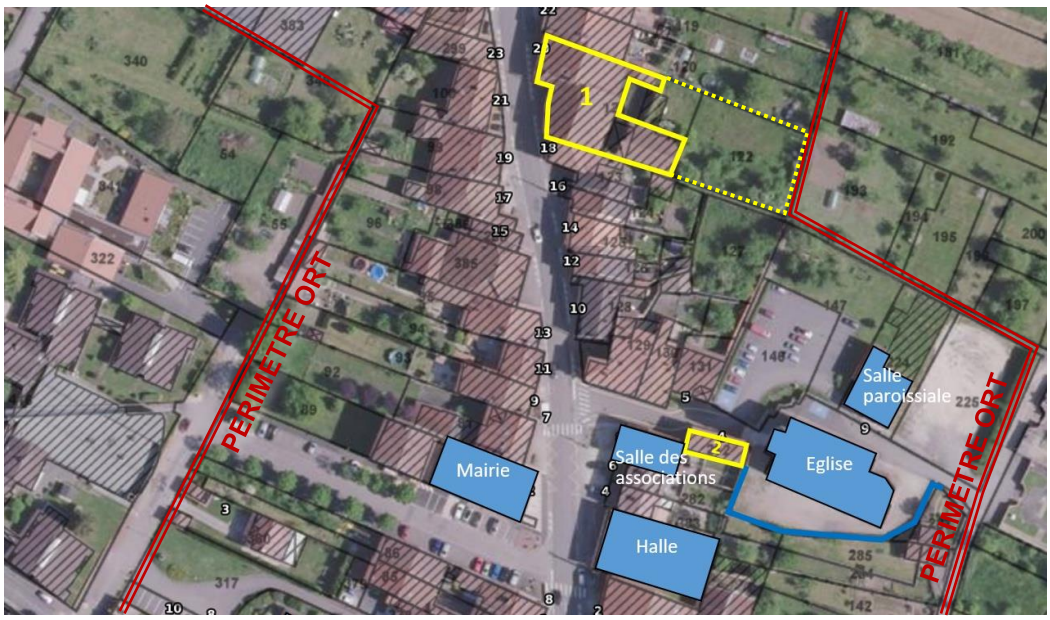
3.2 – Volet foncier

L'étude d'OPAH a identifié des patrimoines très dégradés, voire en ruine, pour lesquels l'option d'une rénovation semble peu crédible.

Sur les villages, une vingtaine de bâtiments ont été repérés et nécessitent des réflexions, principalement à l'échelle communale, pour analyser l'opportunité d'une démolition visant à libérer l'emprise foncière et programmer un aménagement ou une nouvelle construction. Il est rappelé que la Région Grand Est pourra soutenir les projets d'aménagements urbains dans le cadre du programme de traitement des friches urbaines et verrues paysagères.

Sur le centre-bourg de Colombey-les-Belles, dans le périmètre de l'ORT, 2 biens immobiliers très dégradés pourraient faire l'objet d'un programme de démolition justifié par des enjeux urbains particuliers :

Enjeux fonciers sur le périmètre d'ORT de Colombey-les-Belles



Extrait de l'étude préopérationnelle d'OPAH – SOLIHA 54 – Mars 2023

Détail des immeubles concernés :

N°	Immeuble	Adresse	Objectif
1		**20 rue Alexandre III** Parcelles : AB 121-122	1 logement vacant très dégradé. Acquisition réalisée par la mairie en 2022. Projet de démolition pour reconstruction de 14 logements locatifs pour personnes âgées. Porteur de projet : MMh
2		**4 rue de l'Eglise** Parcelle : AB 212	2 logements. Bâtiment dégradé + signalement non-décence en 2021 Potentiellement, une démolition qui permettrait de retravailler le parvis de l'église. Projet à étudier, notamment pour l'acquisition du bien immobilier (amiable ou expropriation sous RHI ?)

Les projets d'acquisition et de démolition peuvent bénéficier du soutien de l'Etablissement Public Foncier du Grand Est. Pour l'immeuble **20 rue Alexandre III**, l'appui de l'EPFGE a d'ores et déjà été sollicité pour l'acquisition du bâtiment.

Le projet porté par MMh (esquisse)

Le projet permet de recréer du stationnement et du logement en coeur de bourg, en répondant aux besoins en logements locatifs des personnes ou ménages âgés.

Le fait de garder la façade sur rue permet à la fois de cacher le parking et de conserver un front bâti patrimonial dans la rue principale, tout en créant un passage au niveau de la porte cochère pour permettre l'accès à l'arrière.

3.3 – Volet immobilier

L'OPAH, dans la définition de ses objectifs quantitatifs, va apporter des réponses aux besoins exprimés sur le marché, en s'adressant par exemple aux personnes âgées ou aux ménages modestes mais aussi en requalifiant l'offre locative privée.

3.3.1 Conventionnement sans travaux

En complément des aides de l'Anah en faveur des bailleurs conventionnant leurs logements avec travaux, l'OPAH permettra également d'informer tout propriétaire sur le dispositif de conventionnement sans travaux.

Descriptif : afin de renforcer l'offre à loyer maîtrisé dans le parc locatif privé, le conventionnement Anah sans travaux permet aux propriétaires privés qui s'engagent à louer leurs logements en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires, de bénéficier d'avantages fiscaux et potentiellement d'aides à la gestion locative (intermédiation locative). La mission confiée à l'opérateur d'OPAH comprendra :

- La préparation et la diffusion de supports d'informations sur le conventionnement sans travaux auprès des notaires, agences immobilières locales et de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI),
- L'information des propriétaires bailleurs sur le conventionnement sans travaux, par tous les supports de communication prévus pour assurer la promotion générale de l'OPAH : articles de presse, bulletins communautaires, flyers, réunions publiques, communication spécifique Bail Rénov', …
- L'audit technique des logements concernés par le dispositif, visant à vérifier les conditions de salubrité et de sécurité des logements et assurer qu'ils répondent aux normes de décence en vigueur. Un rapport de visite sera communiqué à l'Anah pour attester du bon état général du logement et de conditions d'habitabilité satisfaisantes,
- Le montage administratif des dossiers de conventionnement sans travaux.

Objectifs : il est prévu un objectif de 9 logements locatifs à conventionner sans travaux sur les 3 ans de l'OPAH. Compte-tenu des faibles tensions du marché locatif, les deux tiers de cet objectif, soit 6 logements, s'inscriront dans le cadre d'un conventionnement social (Loc'2). Le suivi de ces objectifs sera détaillé dans les bilans opérationnels.

3.3.2 Transformations d'usage

Considérant les spécificités du bâti local, et en particulier la typologie de la ferme lorraine traditionnelle (avec grange ou dépendances attenantes à l'habitation), le diagnostic d'OPAH a mis en évidence l'intérêt d'une valorisation patrimoniale d'ensemble avec création de logements locatifs dans les volumes annexes.

La Communauté de Communes est favorable à ce type de projet, sous réserve qu'il respecte le bâti existant (pas de création d'ouverture en façade sur rue) et qu'il réponde aux besoins locaux en matière locative (logement de plain-pied adapté PMR, grand logement familial, …).

Descriptif : aides de l'Anah à la transformation de locaux non résidentiels en logements locatifs. Selon le Programme d'Actions 2023-2028 du Département de Meurthe et Moselle, le financement par l'Anah des projets de transformation d'usage est possible dans le cadre d'une OPAH si la convention de programme le permet.

Ces dossiers non prioritaires feront l'objet d'un examen particulier et ne seront retenus qu'en fonction de l'intérêt du projet : local, social, économique et financier (besoin locaux, politiques de loyers, qualité des aménagements intérieurs, impact architectural,…) après consultation et avis de la CLAH.

Les aides de l'Anah pour ces projets sont de 30 ou 35% du coût HT des travaux retenus, taux dépendant du type de conventionnement choisi par le propriétaire (30% si Loc1, 35% si Loc2 ou Loc3), dans la limite de 60 000 € de dépense subventionnable par logement.

Objectifs : il est prévu un objectif de 3 logements locatifs à créer par transformation d'usage sur les trois années de l'OPAH. Ces dossiers seront détaillés qualitativement dans les bilans opérationnels.

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

Le diagnostic préopérationnel d'OPAH a fait état d'un habitat dégradé qui touche surtout le parc vacant, qui potentiellement pourrait accueillir de nouveaux propriétaires occupants ou une offre locative renouvelée.

Cet habitat très dégradé concerne également des logements occupés, nécessitant la mise en œuvre d'actions prioritaires. Ces situations relevant, soit de l'insalubrité remédiable, soit de l'habitat non décent, soit de signalements ponctuels d'habitat très dégradé, émanant des travailleurs sociaux (CCAS ou Département), sont prises en compte dans les objectifs opérationnels de l'OPAH.

Ainsi, l'objectif est de traiter 12 logements de propriétaires occupants (dont 6 vacants très dégradés entrant dans le cadre d'une accession sociale à la propriété) et 9 logements locatifs indignes ou très dégradés.

Pour ce faire, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH :

- S'articulera avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et non Décent (PDLHIND) de Meurthe et Moselle et l'observatoire de l'habitat indigne et non décent de la CAF, qui permet le repérage des situations d'habitat indigne, l'information des propriétaires, le traitement partenarial des situations et la mise en œuvre d'actions coercitives le cas échéant.
- Renforcera la connaissance des situations d'habitat indigne ainsi que l'accompagnement des maires ou des présidents d'EPCI compétents (cf. Article 75 de la loi ALUR) dans les prises d'arrêtés de péril,
- Lorsqu'un logement fera l'objet d'un signalement susceptible de relever de situations de non décence ou d'indignité, une première visite technique sera réalisée dans le cadre de l'OPAH, y compris auprès de locataires. Un rapport d'observation sera transmis à la CAF. Le signalement sera par ailleurs recensé sur HISTOLOGE, outil qui permet un niveau d'information commun entre tous les partenaires.
- S'appuiera sur les signalements recensés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle et une poursuite des actions de repérage.

3.5 – Volet copropriétés en difficultés

L'étude d'OPAH **n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques sur ce volet**, sachant que la CCPCST est un territoire majoritairement rural et que seulement une trentaine de petites copropriétés sont recensées sur l'ensemble de l'EPCI, la plus grande comportant 8 lots résidentiels.

La moitié de ces copropriétés correspond à des cités ouvrières (copropriétés dites 'horizontales', qui sont issues de la vente initiale des logements sans découpage parcellaire préalable).

Seulement 4 copropriétés de plus de 3 lots résidentiels sont identifiées (dont 3 sur Colombey-les-Belles) : elles ne manifestent pas de besoins en matière de travaux sur parties communes d'immeubles et n'ont pas de difficultés de gestion, selon les contacts pris avec les copropriétaires.

3.6 – Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

54 propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes seront concernés par des travaux d'amélioration énergétique globale entrant dans le champ d'application du programme MaPrimeRénov Parcours Accompagné.

A ce total s'ajoutent 12 propriétaires occupants pour lesquels les travaux à prévoir (habitat indigne ou très dégradé) comprendront également un volet « lutte contre la précarité énergétique » ainsi que 18 logements locatifs privés, soit un total **de 84 logements concernés sur la durée de l'OPAH**.

Ces objectifs seront atteints par :

- La mobilisation des acteurs locaux au service des particuliers (travailleurs sociaux, aides ménagères et autres aides à domicile) pour permettre de mieux identifier les ménages touchés par la précarité énergétique,
- Une information régulière dans le magazine communautaire 'Grains de Pays' sur l'accompagnement proposé aux particuliers dans le cadre de l'OPAH et les dispositifs d'aides techniques et financières,
- L'information des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires) sur les échéances réglementaires concernant la qualité énergétique du parc locatif (interdiction de mise en location des étiquettes 'G' en 2025 et 'F' en 2028),
- L'information et le conseil vers les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre et les professionnels du Bâtiment,
- Le partenariat avec l'Espace Conseil France Rénov' Terres de Lorraine : il est précisé que France Rénov' constitue depuis Janvier 2022 la porte d'entrée de toutes les demandes d'information relatives à l'amélioration énergétique des logements. Une coordination est donc nécessaire avec l'opérateur de l'OPAH, afin de réorienter les publics Anah (propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes, propriétaires bailleurs) vers cet opérateur. Des tableaux de bord spécifiques seront élaborés pour assurer un suivi de toutes les demandes relayées à l'opérateur et les suites données.
- La réalisation obligatoire de diagnostics thermiques pour l'obtention d'une subvention.

Les conditions de recevabilité sont les suivantes selon les statuts d'occupation.

- Pour les propriétaires occupants, ces diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer. L'OPAH impose une exigence d'efficacité énergétique : soit a minima un saut de 2 classes énergétiques, entre la situation avant et après travaux. Des conditions supplémentaires sont détaillées dans le programme d'actions en vigueur.
- Pour les propriétaires bailleurs, l'objectif de performance énergétique doit permettre après travaux que le logement soit classé en étiquette, A, B, C, ou D (soit une consommation énergétique inférieure ou égale à 230 $kWh_{EP}/m^2/an$. Le gain énergétique, entre la situation avant et après travaux, est au minimum de 35%.

Les évaluations énergétiques qui seront réalisées pour le compte des propriétaires occupants et bailleurs viseront à proposer différents scenarii de rénovation énergétique globale, afin d'analyser les possibilités de mobilisation des primes 'sortie de passoire thermique' et 'bâtiment basse consommation' mises en place par l'Anah pour promouvoir la réalisation de travaux performants.

L'opérateur missionné par la CCPCST pour assurer le suivi animation du dispositif d'OPAH aura en charge l'accompagnement des ménages éligibles au dispositif MaPrimeRénov Parcours Accompagné.

L'opérateur s'engage à conduire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

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

Des problématiques spécifiques liées au maintien dans leur logement de personnes âgées en perte d'autonomie ont été identifiées sur le territoire communautaire, en lien avec les référents communaux et le Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) « Grandir et Vieillir en Pays de Colombey » .

Les objectifs du volet autonomie de la personne dans l'habitat sont globalement de rendre les logements accessibles et adaptés pour permettre le maintien des personnes âgées ou handicapées dans leur domicile.

Ainsi, l'OPAH a pour objectif d'aider **39 propriétaires occupants, à revenus modestes et très modestes**, à réaliser des travaux d'adaptation pour conserver l'usage de leur logement.

Ce volet comprend également différentes actions de communication, d'information et de coordination entre les acteurs locaux.

Il s'agit notamment :

- De développer l'information dans le cadre d'une démarche préventive, notamment dans le cadre de salons et forums dédiés aux seniors, et au 'bien vieillir à domicile',
- De renforcer les partenariats avec le GCSMS « Grandir et Vieillir en Pays de Colombey», les travailleurs sociaux et les ergothérapeutes du Département, autour des personnes âgées en perte progressive d'autonomie,
- De travailler en relation avec la MDPH sur la prise en compte des besoins en matière de maintien à domicile des ménages confrontés à une problématique de handicap,

- De mobiliser les aides techniques et financières pouvant être apportées par d'autres partenaires non signataires de la convention d'OPAH, en particulier les caisses de retraite principales et complémentaires,

3.8 – Volet social

L'OPAH a comme objectif de réhabiliter le parc immobilier bâti, tout en respectant les équilibres sociaux et les droits des occupants.

Cet objectif transversal se décline dans les différentes cibles prioritaires de l'OPAH afin :

- de lutter contre l'habitat indigne et non décent,
- de maîtriser les charges liées au logement,
- d'améliorer les logements des propriétaires occupants à faibles revenus,
- de faciliter le maintien à domicile dans de bonnes conditions.

Ce volet est notamment mis en œuvre dans le cadre des missions de conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires prévus dans le suivi animation, et dans le cadre du traitement de l'habitat indigne ou très dégradé.

Pour les ménages les plus précaires, des mesures d'accompagnement renforcées doivent être mises en oeuvre pour financer le reste à charge du projet de travaux, avec des prêts bancaires (écoprêt, prêt avance rénovation, …) et l'appui de la SACICAP (pré-financement).

Sur un logement occupé, dès lors que la nature ou le volume des travaux ne permet pas un maintien dans les lieux du ménage, un relogement temporaire devra être mis en œuvre sur la durée du chantier.

Dans ce cas, le volet social comprend :

- un diagnostic social et le recueil des souhaits de la famille en matière de relogement,
- l'élaboration du plan de relogement, en concertation avec le FSL et le PDLHIND,
- la mise en place d'un suivi social adapté et personnalisé sur toute la durée du relogement et après retour dans le logement (accompagnement du ménage, notamment pour l'entretien et la gestion du logement réhabilité).

3.9 – Volet patrimonial et environnemental

Le suivi-animation de l'OPAH comprend une mission active de conseils techniques et architecturaux aux particuliers souhaitant réaliser des travaux, afin de prendre en compte et de préserver les caractéristiques du bâti local, en particulier :

- le patrimoine lorrain traditionnel (fermes et maisons vigneronnes) dans les villages,
- le patrimoine industriel des cités ouvrières, principalement à Vannes-le-Châtel,
- le patrimoine spécifique des Loges à Blénod-les-Toul.

Cette mission de conseil pourra être réalisée avec l'appui des architectes-conseillers du CAUE, spécialisés sur ces enjeux de préservation du patrimoine.

Par ailleurs, le territoire compte 8 monuments historiques :

- l'église d'Allamps,
- l'église Saint Médard de Blénod-les-Toul,
- l'église de Barisey-la-Côte,
- l'église Saint Germain à Battigny,
- le Domaine du Château de Tuméjus à Bulligny,
- une croix de cimetière à Fécocourt,
- l'église Saint Rémy à Vicherey,
- la mairie-halle à Vicherey.

La majorité de ces Monuments Historiques se situent à l'intérieur des zones urbaines, avec des périmètres de protection englobant tout ou partie des villages concernés.

Sur ces communes, une vigilance patrimoniale renforcée est à prévoir dans le suivi des projets de travaux, avec notamment une consultation des services de l'UDAP (Architecte des Bâtiments de France) sur toutes les interventions soumises à Autorisation de Travaux (ravalement, réfection de toitures, changement de menuiseries, de volets, création ou modification d'ouvertures, …).

3.10 – Volet économique et développement territorial

La Communauté de Communes mène des actions en matière de développement économique, et poursuivra sur la durée de l'OPAH une politique active :

- Développement de la zone d'activités économiques d'Allain (« En Prave »), et création d'une nouvelle ZAC attenante (« La Sarrazinière »).
- Pépinière d'entreprises,
- Soutien aux projets portés par l'ORT sur le bourg-centre, notamment ceux visant à préserver le tissu commercial existant et à développer les linéaires commerciaux.

L'ensemble de ces actions doit contribuer à la valorisation du cadre de vie et créer un effet synergique positif avec l'OPAH.

En outre, des actions de sensibilisation et d'information seront organisées par l'espace conseil France Rénov', auprès des artisans et entreprises, afin de garantir leur mobilisation durant l'OPAH et s'assurer d'un relais d'information supplémentaire auprès des propriétaires.

ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

Les objectifs globaux de l'OPAH sont évalués à 123 logements, répartis comme suit :

- **105 logements occupés par leur propriétaire (logements PO)**
- **18 logements locatifs (logements PB),**

La répartition annuelle de ces objectifs est précisée dans le tableau ci-après :

Cibles	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**35**	**35**	**35**	**105**
• dont LHI et LTD	4	4	4	12
• dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	18	18	18	54
• dont Autonomie	13	13	13	39
Logements de propriétaires bailleurs	**6**	**6**	**6**	**18**
• dont LHI et LTD	3	3	3	9
• dont amélioration énergétique globale avec prime Habiter Mieux	2	2	2	6
• dont transformations d'usage	1	1	1	3

Objectifs de conventionnement avec travaux

Cibles	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	**6**	**6**	**6**	**18**
• dont loyer intermédiaire Loc'1	2	2	2	6
• dont loyer social Loc'2	4	4	4	12
• dont loyer très social Loc'3	-	-	-	-

Objectifs de conventionnement sans travaux

Cibles	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	**3**	**3**	**3**	**9**
• dont loyer intermédiaire Loc'1	1	1	1	3
• dont loyer social Loc'2	2	2	2	6
• dont loyer très social Loc'3	-	-	-	-

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

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 programme d'actions départemental, et de la convention de délégation de compétence passée entre l'Anah et le Département de Meurthe et Moselle.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Ingénierie :

L'Anah s'engage à subventionner la CCPCST au titre des prestations de suivi-animation contractualisées avec l'opérateur,

- à hauteur de 35% du coût total hors taxes de la part fixe de l'intervention de suivi-animation,
- au titre de la part variable liée aux prestations « d'appui renforcé » (subvention au logement agréé) à hauteur des valeurs fixées par délibérations du Conseil d'administration de l'Anah en date du 6 Décembre 2023 :

Synthèse part variable	Année **1**	Année **2**	Année **3**	**Total**	**Valeur 2024**	**TOTAL**
PO LHI et LTD	4	4	4	**12**	2 000 €	24 000 €
PO Energie MOD	6	6	6	**18**	1 600 €	28 800 €
PO Energie TMO	12	12	12	**36**	2 000 €	72 000 €
PO Autonomie	13	13	13	**39**	600 €	23 400 €
PB LHI et LTD	3	3	3	**9**	2 000 €	18 000 €
PB Energie	2	2	2	**6**	1 600 €	9 600 €
PB Transfo d'usage	1	1	1	**3**	156 €	468 €
Total général	**41**	**41**	**41**	**123**	**-**	**176 268 €**

Rappel des sigles employés :

- **PO** : propriétaire occupant
- **PB** : propriétaire bailleur (logement locatif)
- **LHI** : travaux de lutte contre l'habitat indigne
- **LTD** : travaux sur logement très dégradé
- **Autonomie** : travaux visant au maintien à domicile et à l'autonomie de la personne dans son logement
- **Energie** : travaux de rénovation énergétique globale éligibles au programme MaPrimeRénov' Parcours Accompagné (PO) ou Habiter Mieux (PB)

Travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 366 694 €** maximum pour permettre de traiter **123** logements sur le périmètre d'OPAH, répartis comme suit :

- **2 000 502 € pour la réhabilitation et à la mise aux normes de confort de 105 logements de propriétaires occupants, soit :**

Types d'intervention PO	Nombre de logements	Coût moyen 2024	Total
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	12	27 695 €	332 340 €
MPR Parcours Accompagné	54	26 703 €	1 441 962 €
Aide pour l'autonomie de la personne (MPA)	39	5 800 €	226 200 €

- **366 192 € pour l'amélioration de 18 logements locatifs, soit 20 344 € par logement.**

Récapitulatif :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnels	**857 862 €**	**857 862 €**	**857 862 €**	**2 573 586 €**
Dont aides aux travaux	**788 898 €**	**788 898 €**	**788 898 €**	**2 366 694 €**
Dont aides à l'ingénierie *- part fixe* *- part variable*	**68 964 €** *10 208 €* *58 756 €*	**68 964 €** *10 208 €* *58 756 €*	**68 964 €** *10 208 €* *58 756 €*	**206 892 €** *30 624 €* *176 268 €*

Ecrêtement des subventions :

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des articles R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le délégué local de l'Anah procède s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

L'écrêtement des subventions sera également réalisé en conformité avec les règles du programme d'actions en vigueur.

5.2 – Financements du Département de Meurthe-et-Moselle

5.2.1. Règles d'application

Dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre, le Département de Meurthe et Moselle apporte des crédits sur fonds propres destinés à renforcer l'action de l'OPAH sur trois thématiques prioritaires :

- **La lutte contre la précarité énergétique** : la loi NOTRE a conforté le rôle des départements comme chef de file de l'action sociale et de la lutte contre la précarité énergétique (article L.1111-9 du CGCT). Ainsi, il s'inscrit dans la démarche du programme MaPrimeRénov' Parcours Acompagné de l'Anah et l'accompagne par l'octroi d'une aide forfaitaire de **500 €** aux propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes. L'aide est majorée de **1 000 €** si le logement après travaux atteint l'étiquette énergétique A, B ou C ou si le projet met en œuvre des matériaux bio-sourcés. Les 2 aides bonus de 1 000 € sont cumulables.
- **L'autonomie des personnes dans leur logement** : en lien avec ses compétences sur l'accompagnement des personnes à la perte d'autonomie, le Département de Meurthe-et-Moselle s'engage fortement sur le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées. Il octroie aux propriétaires occupants bénéficiant des aides de l'Anah pour les travaux d'adaptation du logement destinés à favoriser le maintien à domicile, une aide forfaitaire de **350 €**.
- **Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé** : le Département de Meurthe-et-Moselle s'engage fortement sur le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé. Il octroie aux propriétaires occupants bénéficiant des aides de l'Anah pour les travaux lourds, une aide forfaitaire de **3 000 €.**

Ces montants sont indiqués à titre indicatif ; les aides du Département applicables sont celles précisées dans le cadre de son programme d'actions en vigueur.

5.2.2. Montants prévisionnels

Travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de Meurthe-et-Moselle pour l'OPAH sont calculés sur la base d'un objectif prévisionnel de **105** logements de propriétaires occupants :

- **54** logements concernés par des travaux de rénovation énergétique globale (programme MPR Parcours Accompagné), dont 18 bénéficiaires de l'aide majorée
- **39** logements concernés par des travaux d'autonomie,
- **12** logements concernés par des travaux lourds dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou le traitement de l'habitat très dégradé,

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de Meurthe-et-Moselle pour l'opération se répartissent ainsi :

Nombre de logements	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
PO MPR Parcours Accompagné	18	18	18	**54**
PO Autonomie	13	13	13	**39**
PO LHI / LTD	4	4	4	**12**
Total AE prévisionnels	**28 550 €**	**28 550 €**	**28 550 €**	**85 650 €**

5.3 – Financements de la CCPCST, collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH, la Communauté de Communes poursuivra ses dispositifs d'aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs réalisant des travaux. Ces aides pourront être variables par dossier selon la participation des communes au dispositif Habitat de la CCPCST.:

- **Aide à la rénovation des façades :** aide de 5% ou 20% du montant HT des travaux plafonnés à 6 000 €. L'aide est accessible sous conditions de revenus ou sous critères architecturaux. Concerne les travaux de réfection des murs de façades et pignons avec un enduit traditionnel en 2 ou 3 couches, respectant le nuancier du CAUE.
- **Aide à la rénovation des toitures :** aide de 5% ou 20% du montant HT des travaux plafonnés à 6 000 €. L'aide est accessible sous conditions de revenus ou sous critères architecturaux. Concerne les travaux de couverture, étanchéité, lattage, chevronnage, reprise de charpente en complément de la reprise de couverture. Uniquement pose de tuiles en terre cuite ou ardoise.
- **Aide à l'isolation des parois opaques :** aide de 5% ou 20% du montant HT des travaux plafonnés à 5 000 €. Concerne les travaux d'isolation de planchers bas, de murs périphériques intérieurs ou extérieurs, de toitures terrasses, de combles perdus et de rampants de toitures.
- **Aide au remplacement de menuiseries :** aide de 25 ou 100 € par équipement, dans la limite de 10 équipements. Concerne les travaux de fourniture et pose, en remplacement des menuiseries extérieures existantes, sauf portes de garages.
- **Aide au maintien à domicile :** aide de 5% ou 20% du montant HT des travaux plafonnés à 5 000 €. Concerne les travaux d'adaptation du logement facilitant l'autonomie des occupants. Destinée aux propriétaires occupants de 60 à 69 ans en GIR 1 à 4 et sans critère de GIR à partir de 70 ans, ainsi qu'aux personnes en situation de handicap présentant un taux d'incapacité d'au moins 50%.
- **Lutte contre la vacance** : aide forfaitaire de 1 500 € ou 3 500 € pour tous travaux de rénovation globale d'un logement vacant depuis au moins 3 ans, en vue d'y créer une résidence principale (nouveau propriétaire occupant ou investissement locatif). Le montant HT des travaux doit atteindre au moins 50 000 €.
- **Aide à l'habitat très dégradé** : aide de 5% ou 10% du montant des travaux plafonnés à 50 000 €, destinée aux propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes, pour tous travaux concernant la salubrité ou la sécurité du logement.

5.3.2. Montants prévisionnels

Ingénierie :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCPCST pour l'opération sont :

- 87 500 € HT (105 000 € TTC) au titre de la part fixe de l'intervention de suivi-animation,
- 176 268 € TTC au titre de la part variable de l'intervention de suivi animation.

Travaux :

La CCPCST s'engage à apporter des aides qui pourront être complémentaires à l'Anah, notamment sur l'amélioration énergétique, sachant que les exigences techniques sur les dossiers d'isolation des parois opaques et de remplacement des menuiseries, sont identiques à celles du programme Anah MaPrimeRénov'. Seules les aides à la rénovation des façades et des toitures constituent des dispositifs autonomes, hors champ d'intervention de l'Anah.

Les engagements financiers prévisionnels (communes et EPCI confondus) sont :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnels	**96 650 €**	**96 650 €**	**96 650 €**	**289 950 €**
Aide à la rénovation des façades	6 600 €	6 600 €	6 600 €	19 800 €
Aide à la rénovation des toitures	15 300 €	15 300 €	15 300 €	45 900 €
Aide à l'isolation des parois opaques	21 250 €	21 250 €	21 250 €	63 750 €
Aide menuiseries	22 500 €	22 500 €	22 500 €	67 500 €
Aide au maintien à domicile	5 500 €	5 500 €	5 500 €	16 500 €
Lutte contre la vacance	12 000 €	12 000 €	12 000 €	36 000 €
Aide à l'habitat très dégradé	13 500 €	13 500 €	13 500 €	40 500 €

Récapitulatif :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCPCST pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnels	**190 406 €**	**190 406 €**	**190 406 €**	**571 218 €**
Dont aides à l'ingénierie :	**93 756 €**	**93 756 €**	**93 756 €**	**281 268 €**
- Suivi animation part fixe	*35 000 €*	*35 000 €*	*35 000 €*	*105 000 €*
- AMO part variable	*58 756 €*	*58 756 €*	*58 756 €*	*176 268 €*
Dont aides aux travaux :	**96 650 €**	**96 650 €**	**96 650 €**	**289 950 €**

5.4 – Financements de la Région Grand Est

5.4.1. Règles d'application

La Région Grand Est apportera, via un fonds commun d'intervention, des aides complémentaires à celles de la Communauté de Communes, afin de favoriser la rénovation des logements énergivores sur l'ensemble du territoire intercommunal (volet 2 du dispositif régional de soutien à la lutte contre la vacance et les logements énergivores).

Ces aides complémentaires sont mobilisables dès lors que l'intervention sur le bâti respecte toutes les conditions du dispositif régional. Il est rappelé notamment que les financements régionaux ciblent les travaux de rénovation de logements énergivores (classes E, F et G) dans une démarche globale ou par étapes visant un niveau BBC-compatible.

Pour cette opération, la CCPCST et la Région Grand Est pourront intervenir par le biais d'un fonds commun. Ce dernier sera présenté en Commission Permanente, sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur, et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné.

5.4.2. Montants prévisionnels

Ingénierie :

La Région s'engage à participer au financement de la part fixe du suivi-animation, au prorata des dossiers concernant uniquement les logements qu'elle finance (logements énergivores), sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

Travaux – Intervention dans le cadre d'un fonds commun :

Pour cette opération, la CCPCST et la Région Grand Est ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 126 000 €. Sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné, la participation de la Région est estimée à **66 000 €** correspondant à 30 logements énergivores à traiter sur 3 ans, dont 6 000 € de bonus dédié aux logements réhabilités en BBC.

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun pourra être écrêtée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster si besoin au plafond maximum de financement public autorisé.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds commun seront précisés dans une convention spécifique à signer entre la CCPCST et la Région qui détaillera notamment :

- Les conditions d'inscription budgétaire de la Région sur cette opération,
- Les modalités de versement de l'aide de la Région à la CCPCST pour la constitution du fonds commun,
- Les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun,
- Les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'OPAH pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la Région. Ces adaptations seront effectuées entre la CCPCST et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

L'estimation des cibles opérationnelles du dispositif régional et des modalités de cofinancement au titre du fonds commun, telles qu'elles sont définies à la date de signature de la présente convention, sont détaillées en annexe 1.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Sans objet

CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION

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 Toulois est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme, et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire du suivi-animation (équipe opérationnelle).

7.1.2 – Instances de pilotage

Les comités de pilotage stratégique et technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la CCPCST qui mettra en place les deux instances suivantes :

Comité de pilotage stratégique :

Un comité de pilotage stratégique sera chargé des orientations de l'opération, d'émettre un avis sur le rapport d'avancement annuel et le rapport final et d'examiner les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Il se réunira une fois par an et sera composé :

- De Madame la Présidente du Département de Meurthe-et-Moselle, délégataire des aides de l'Anah,
- De Monsieur le Président de la CCPCST,
- Des membres du groupe de travail Habitat de la CCPCST,
- De Monsieur le Directeur Départemental des Territoires (DDT),
- De Monsieur le Président de la Région Grand Est,
- Du responsable de l'Espace Conseil France Rénov',
- Du Directeur de l'organisme opérateur,

Ou de leurs représentants,

- Et de toutes personnes, administrations, associations que le comité de pilotage jugera opportun de s'adjoindre : ADIL, CAUE, CAF, UDAP, …

L'animation du comité de pilotage stratégique sera assurée par l'équipe opérationnelle.

Comité de pilotage technique :

Un comité de pilotage technique sera chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH en coordination avec l'ORT. Il se réunira tous les 3 mois et sera composé principalement de représentants de la CCPCST, de la Région, du Département, de l'Anah, de France Rénov', du chef de projet PVD, et de l'opérateur du suivi-animation.

Il pourra entre autres faire un état d'avancement de l'opération, évoquer les évolutions techniques et réglementaires pouvant impacter sur le dispositif d'OPAH et ses objectifs opérationnels, cibler des actions renforcées à mettre en œuvre dans le cadre de l'ORT, et proposer des solutions à d'éventuels problèmes rencontrés.

7.2 – Suivi-animation de l'opération

7.2.1 – Equipe de suivi-animation

Au titre des volets d'actions exposés à l'article 3, la CCPCST s'engage à mettre en place une équipe opérationnelle pluridisciplinaire chargée d'assurer l'animation et le suivi de l'opération (opérateur).

7.2.2 – Contenu des missions de suivi-animation

Les missions suivantes sont confiées à l'équipe opérationnelle par la CCPCST :

Action d'information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer l'animation de l'opération.

L'opérateur organisera l'information et la mobilisation de l'ensemble des partenaires tels que les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, les acteurs du secteur social (travailleurs sociaux, aides à domicile), les services intercommunaux et communaux.

Un plan de communication sera élaboré dès le lancement de l'OPAH précisant notamment les modalités d'information et d'accueil du public, ainsi que les actions de sensibilisation, d'information ou de concertation prévues avec les différents partenaires.

Cette mission sera réalisée, notamment, par :

- la tenue régulière de permanences en des lieux et à une fréquence qui devront permettre une bonne couverture du territoire.
- la participation aux manifestations diverses (expositions, réunions) qui pourront être organisées par la CCPCST.
- l'établissement des contacts avec les moyens locaux d'information (presse, radio, bulletins municipaux...)

Réalisation de diagnostics relevant de la lutte contre l'habitat indigne.

L'opérateur assurera la mission d'accompagnement telle que définie par la délibération 2020-54 du Conseil d'Administration de l'Anah du 2 décembre 2020.

Par ailleurs, dans le cadre de la politique partenariale de lutte contre le logement indigne et non-décent, l'opérateur disposera des signalements collectés par l'ARS et/ou la CAF sur le territoire de la CCPCST et devra réaliser :

- Une visite systématique du logement, pour identifier et détailler les dysfonctionnements de l'habitat en matière de sécurité et de salubrité, ainsi que les problématiques éventuelles de précarité énergétique ou les difficultés d'usage liées à la perte d'autonomie de l'occupant.
- Pour tout logement occupé par son propriétaire, une approche sociale pour connaître sa situation et ses capacités d'intervention, notamment financières, et, si l'état du logement le justifie, identifier des possibilités de relogement.
- Un compte-rendu de visite, détaillant les problématiques du logement et les travaux préconisés pour y mettre un terme, à communiquer à l'ARS et/ou la CAF qui se chargeront de les transmettre au propriétaire.
- Les grilles d'évaluation de l'Anah (dégradation, insalubrité, performance énergétique, autonomie) à utiliser pour identifier le cadre des financements mobilisables.
- L'équipe opérationnelle alimentera HISTOLOGE par les informations collectées, et les suites données.

Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires, locataires et copropriétaires dans les domaines technique, administratif, social, financier, fiscal et architectural.

Il est précisé que cette mission ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

Le conseil portera notamment sur les points suivants :

- Relevé de l'état actuel du logement,
- Approche technique et architecturale, établissement du programme de travaux, croquis et chiffrages sommaires lorsque cela est nécessaire,
- Réalisation des études de faisabilité financières (plan de financement, estimation de loyers, subventions et avantages fiscaux, charges immobilières et financières),
- Aide au montage financier et à l'établissement des demandes de subventions Anah, avec notamment :
  - Contrôle des règles en matière d'habitabilité, de décence et d'accessibilité
  - Contrôle de la surface habitable avant et après travaux
  - Vérification de la réalisation des démarches pour le droit des sols
- Calcul des loyers conventionnés et aide au montage du dossier de conventionnement
- Montage et présentation des dossiers d'aides complémentaires de la CCPCST.
- Examen des problèmes posés par les occupants pendant les travaux et propositions de solutions,
- Information sur les droits respectifs des locataires et des propriétaires,

Volet Energie

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre du Volet Énergie sont définies dans la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah du 6 décembre 2023 relative à la création du régime MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.

Le prestataire du suivi-animation doit être **agréé Mon Accompagnateur Rénov'** conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

De manière générale :

- Au démarrage de l'OPAH, l'équipe opérationnelle définira les partenariats à mettre en place, en particulier avec les acteurs du réseau France Rénov', et les établira en lien avec le maître d'ouvrage, le Département et la délégation locale de l'Anah.
- Ce partenariat devra permettre d'assurer un repérage des situations de précarité énergétique avec les acteurs de terrain : le Département, par le biais de l'équipe territoriale logement et du Fonds Solidarité Logement, les fournisseurs d'énergie, les services sociaux de la CAF, les Centres Communaux d'Action Sociale, les associations d'aide à domicile.

- Les supports de communication de l'OPAH intégreront des informations relatives à la maîtrise de l'énergie, l'information et les conseils se prolongeant dans l'accompagnement personnalisé des ménages, lors de la visite de logements (nécessité de réduire la consommation énergétique et les économies envisageables dans leur logement, les conditions pour y parvenir).
- Pour les propriétaires s'engageant dans une démarche d'amélioration énergétique globale de leur logement, un audit énergétique sera réalisé pour déterminer la faisabilité du projet et les moyens techniques sociaux et financiers à mettre en œuvre, avant et après travaux.
- Les diagnostics thermiques doivent comporter une évaluation des gains de performances prévisionnels, en matière de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre.

Volet promotion du conventionnement sans travaux

A titre d'exemple, les missions de l'opérateur pourront notamment porter sur la prospective, sur des actions de communication et d'information auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers, ainsi que sur l'accompagnement du propriétaire sur l'ensemble de la démarche de conventionnement et notamment :

- La vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence,
- Les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire,
- Les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec les organismes d'intermédiation locative,
- L'élaboration de la convention avec l'Anah,
- L'élaboration du projet de bail.

7.2.3 – Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation sera chargée d'assurer l'articulation entre les instances de pilotage de l'OPAH et l'ensemble des partenaires notamment :

- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- l'espace conseil France Rénov',
- le chef de projet 'Petite Ville de Demain'
- les autres partenaires intervenants sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANCT, UDAP, caisses de retraite, ...).

7.3 – Evaluation 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 quantitatifs énumérés à l'article 4 seront suivis grâce aux indicateurs de résultats suivants, détaillés par statut (propriétaires occupants ou locatif) et selon les différentes cibles prioritaires de l'OPAH (habitat indigne et très dégradé, autonomie, économies d'énergie) :

- nombre de demandes de financements déposées,
- nombre de logements indignes ou très dégradés mis aux normes de décence,
- nombre de logements mis aux normes de confort,
- nombre de logements pour lesquels un diagnostic Energie aura été réalisé,
- nombre de logements ou d'immeubles faisant l'objet de financements complémentaires,
- nombre de logements pour lesquels le locataire aura été maintenu après travaux,
- nombre de logements vacants remis sur le marché,
- variation des loyers moyens,
- nombre de logements locatifs conventionnés avec et sans travaux,
- curetages de ruines, projets urbains et actions d'amélioration du cadre de vie mis en œuvre sur les communes,
- actions réalisées sur le centre-bourg dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

7.3.2 – Bilans et évaluation finale

Des bilans seront établis par l'équipe de suivi-animation au terme de chaque année opérationnelle, et seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilans annuels

Les bilans annuels seront établis sous la responsabilité du maître d'ouvrage et validés en comités de pilotage stratégique. Ils devront 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 ;
- le suivi des situations de mal logement (repérages engagés au niveau de l'opérateur et des partenaires) ;
- l'état des dossiers non éligibles aux aides et les motifs de rejet ;
- le point sur les actions d'animation engagées ou réalisées et la mise en œuvre du plan de communication.

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.
- conclure sur l'impact de l'opération ainsi que sur la qualité et l'efficacité du service offert aux particuliers, par le biais des données recueillies (bilans successifs de l'OPAH), d'enquêtes de satisfaction des ménages, d'auditions des acteurs, etc.
- mesurer l'impact de l'opération pour les bénéficiaires (confort, économies d'énergie, accessibilité, remise en service de bien vacants…).

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.

Le nom et le logo de l'Anah seront portés sur l'ensemble des documents et supports d'information (dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH), et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et les services du Département, et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ces derniers.

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés.

Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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

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

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

CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de **trois années** à compter de la date de signature par la présidente du Département de Meurthe-et-Moselle. Elle portera ses effets sur les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de cette date. Au terme des 3 ans, elle pourra, en fonction des résultats obtenus et de l'évolution du programme d'actions de l'Anah, faire l'objet d'un avenant de prolongation pour une durée maximale de 2 ans.

Au terme de la convention ou de son avenant de prolongation éventuel, les demandes de subventions auprès de l'Anah seront instruites selon la réglementation générale.

ARTICLE 10 : REVISION ET/OU RESILIATION 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 réalisés 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 six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de 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 cette résiliation.

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION

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

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

Fait en 3 exemplaires

A

Le

Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud-Toulois Monsieur Philippe PARMENTIER	La Présidente du Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, représentant l'Etat et l'Anah en application de la convention de délégation de compétence Madame Chaynesse KHIROUNI

Le Président de la Région Grand Est Monsieur Franck LEROY

ANNEXES

Annexe 1 – Règles du fonds d'intervention CCPCST / Région Grand Est

La CCPCST et la Région Grand Est s'engagent à apporter des aides aux propriétaires privés, au moyen d'un fonds d'intervention, dont les règles d'attribution ont été définies de la manière suivante :

Travaux concernés par le fonds commun

Au regard des aides spécifiques apportées par la CCPCST, il a été convenu que tous les projets entrant dans le champ d'un cofinancement de la Région Grand Est devaient s'inscrire dans un fonds commun, d'un montant total de **126 000 € pour les 3 années opérationnelles**. La participation de la Région s'élèvera à 66 000 € sur les 3 ans.

Rappel des aides de la Région Grand Est

Dans le cadre de sa politique de soutien à la lutte contre la vacance et les logements énergivores, la Région Grand Est apporte une aide à parité avec les collectivités, pour les projets de travaux s'inscrivant dans le volet d'intervention suivant :

- volet 2 – opérations collectives de rénovation de logements énergivores : pour les travaux visant à améliorer un logement ayant une étiquette énergie E, F ou G, dans une démarche globale ou par étapes visant un niveau BBC-compatible.

Les aides de la Communauté de Communes concernées par le fonds commun

- **Pour la lutte contre la précarité énergétique :** aide pouvant atteindre un plafond de 1 000 € pour les travaux d'isolation des parois opaques et 1 000 € pour le remplacement des menuiseries extérieures, soit 2 000 € pour les programmes de rénovation thermique englobant les deux postes d'intervention.

  Une dotation maximale de **60 000 €**, correspondant à un objectif estimé de **30** logements de propriétaires occupants à traiter sur la durée de l'OPAH.

  Le financement de la Région vient doubler l'aide au particulier, soit une estimation de **2 000 €** par dossier. Par ailleurs, la Région double son aide pour les projets permettant d'atteindre le niveau énergétique BBC (estimé 3 dossiers sur les 30 éligibles).

Synthèse : objectifs et financements inscrits au fonds commun

Objectifs communs – 3 ans	Nombre dossiers	TOTAL	Part CCPCST	Part Région
Propriétaires occupants : projets éligibles aux dispositifs d'aide à l'isolation des parois opaques et au remplacement de menuiseries Prime maximum de 4 000 €	**30**	120 000 €	60 000 €	60 000 €
Prime régionale pour atteinte du niveau BBC après travaux (doublement de l'aide régionale)	**(3)**	6 000 €	-	6 000 €
TOTAL GLOBAL	**30**	**126 000 €**	**60 000 €**	**66 000 €**
Soit par an	**10**	**42 000 €**	**20 000 €**	**22 000 €**

REFERENTIEL TECHNIQUE

COMPLEMENT AU DISPOSITIF DE SOUTIEN A LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS ENERGIVORES

(DELIBERATION 19SP-2630 DU 12/12/2019)

► CADRE GENERAL

Ce référentiel vise à apporter les éléments techniques nécessaires à la mise en application du dispositif de lutte contre les logements énergivores, rénovés dans le cadre d'opérations collectives et dans un parcours BBC compatible, visant :

- pour les appartements, l'atteinte de l'étiquette C après travaux,
- pour les maisons, la réalisation d'un bouquet de deux travaux et de la ventilation.

NIVEAU DE PERFORMANCE

Une rénovation énergétique complète et performante comprend :

- l'isolation thermique de la toiture, des murs, du plancher bas,
- l'installation de menuiseries et de vitrages performants,
- le traitement de l'étanchéité à l'air du bâti,
- l'installation d'un système de ventilation
- l'adaptation du système de chauffage au nouveau besoin de chauffage et de rafraîchissement.

Bien que la rénovation globale soit le scénario idéal, un scénario moins ambitieux peut être envisagé, (impossibilité technique ou solution plus adaptée au budget du bénéficiaire).Ce référentiel pose donc les bases d'une approche visant à concilier la rénovation de logements détenus par des ménages modestes et très modestes avec l'ambition d'une performance énergétique globale qu'il sera possible d'atteindre par étapes sans qu'il soit nécessaire de revenir sur les travaux qui ont été engagés lors de l'étape précédente.

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les travaux prescrits doivent :

- permettre l'atteinte à terme, du niveau BBC-rénovation après travaux, et peuvent être séquencées en étapes,
- être conformes à la Réglementation Thermique Existant par élément,
- permettre au maître d'ouvrage d'être éligible aux subventions, aides et avantages fiscaux dont il peut bénéficier dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, aussi bien pour les systèmes (chauffage, ECS, ventilation,...) que pour les composants de l'enveloppe.

La mise en œuvre des produits doit tenir compte de leurs aptitudes d'emploi définies par les normes de l'AFNOR, des DTU et des avis techniques, des agréments techniques européens,

des cahiers de prescriptions techniques du CSTB ou des règles techniques professionnelles, ainsi que l'ensemble des réglementations en vigueur au jour de la pose.

ISOLATION DES PAROIS OPAQUES

L'isolation des parois doit faire appel à des produits possédant des caractéristiques de performances validées :

- soit par la marque de certification de produit ACERMI,
- soit par un avis technique valide du CSTB avec suivi CTAT (Comité technique de l'avis technique),
- soit par un document technique d'application (DTA) valide du CSTB avec suivi CTAT, ou des caractéristiques de performances et de qualités équivalentes établies par un organisme établi dans l'espace économique européen et accrédité selon les normes NF EN ISO/CEI 17025 et NF 45011 par le comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord européen multilatéral pertinent pris dans le cadre de European co-operation for Accreditation (EA), coordination européenne des organismes d'accréditation.

Dans le cas de recours à des produits biosourcés ou innovants ne pouvant pas répondre aux prescriptions ci-dessus, leur utilisation et mise en œuvre feront l'objet d'une validation par la collectivité en charge du programme, afin de s'assurer de leurs performances et de la pérennité du bâti.

HUMIDITE DANS LES PAROIS

Les prescriptions du rapport « La migration d'humidité et de vapeur d'eau dans les parois du bâti ancien », réalisé par Enertech pour la Région Grand Est et l'ADEME, doivent être respectées.
Le rapport est téléchargeable au lien suivant : rapport « La migration d'humidité et de vapeur d'eau dans les parois du bâti ancien ».
Ce document est une synthèse bibliographique pour la rénovation performante à destination des concepteurs et des artisans. Les études portent sur les murs anciens, qu'ils soient en béton, pierre, parpaing, pisé ou encore à pan de bois, et sur les toitures. Des bonnes pratiques et des points de vigilance illustrent ce document technique.

► METHODES

L'opérateur et le maître d'ouvrage ont le choix entre plusieurs méthodes permettant de démontrer le respect du niveau de performance énergétique à atteindre dans le cadre des projets accompagnés :

- par combinatoires de travaux pour les maisons individuelles,
- par étude thermique pour les appartements,

Chacune des méthodes est détaillée dans les chapitres suivants.

METHODE PAR COMBINATOIRES DE TRAVAUX (OU SOLUTIONS TECHNIQUES DE REFERENCE) POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

Cette méthode s'appuie sur les Solutions Techniques de Rénovation (STR) développée par le bureau d'études Enertech. Elle s'appuie sur 33 combinatoires de travaux permettant d'atteindre une consommation après rénovation d'étiquette énergétique A ou B.

Les STR ont été développées dans le but de simplifier la détermination des caractéristiques d'isolation et ont été éprouvées. Elles se limitent à fixer un niveau de performance sur chacun

des postes (R isolant, Uw menuiserie, rendement des équipements et étanchéité à l'air), sans préjuger des choix de l'entreprise sur les matériaux ou matériels, ni sur la mise en œuvre

TABLEAUX DES SOLUTIONS TECHNIQUES DE REFERENCES (STR)

Classe Compatible	N° de solution	Isolation	Etanchéité n50 (vol/h	Murs	Plancher	Toiture	Ouvrants	Ventilation
		Int/Ext	Bonne (3) T. bonne (1)	m2.K/W	m2.K/W	m2.K/W	Uw(W/m2.K	
A	1	Int	3	6	4,5	10	1,1	Double Flux
A	2	Int	3	4,5	4,5	10	0,8	Double Flux
A	3	Int	1	4,5	4,5	10	1,7	Double Flux
A	4	Int	1	4,5	3	7,5	1,4	Double Flux
A	5	Ext	3	4,5	4,5	7,5	1,7	Double Flux
A	6	Ext	3	4,5	3	7,5	1,4	Double Flux
A	7	Ext	3	6	4,5	10	0,8	Hygro
A	8	Ext	1	4,5	3	7,5	1,7	Double Flux
A	9	Ext	1	3,7	3	7,5	1,4	Double Flux
A	10	Ext	1	4,5	3	7,5	1,1	Hygro
A	11	Int	1	7,5	6,5	10	0,8	Double Flux
A	12	Ext	1	6	4,5	10	1,1	Double Flux
A	13	Ext	1	4,5	3	10	0,8	Double Flux
B	1	Int	3	4,5	4,5	10	1,4	Double Flux
B	2	Int	3	7,5	6,5	10	1,1	Hygro
B	3	Int	3	4,5	3	7,5	1,3	Double Flux
B	4	Int	3	6	4,5	10	0,8	Hygro
B	5	Int	1	4,5	4,5	10	1,1	Hygro
B	6	Int	1	3,7	3	7,5	1,7	Double Flux
B	7	Int	1	4,5	3	7,5	0,8	Hygro
B	8	Int	1	7,5	6,5	7,5	0,8	Auto Réglab.
B	9	Ext	3	6	4,5	10	1,7	Hygro
B	10	Ext	3	4,5	4,5	10	1,1	Hygro
B	11	Ext	3	3,7	3	7,5	1,7	Double Flux
B	12	Ext	3	4,5	3	7,5	0,8	Hygro
B	13	Ext	1	4,5	3	7,5	1,7	Hygro
B	14	Ext	1	6	6,5	10	0,8	Auto Réglab.
B	15	Int	1	7,5	4,5	10	1,1	Double Flux
B	16	Ext	3	6	6,5	10	1,1	Double Flux
B	17	Ext	3	6	4,5	10	0,8	Double Flux
B	18	Ext	1	6	4,5	10	1,7	Double Flux
B	19	Ext	1	4,5	3	7,5	1,1	Double Flux
B	20	Ext	1	6	6,5	10	0,8	Hygro

DEROGATIONS

1. **Mise en place d'une VMC simple flux Hygro en remplacement d'une VMC double flux ;**

   L'opérateur informera le maître d'ouvrage sur l'enjeu de qualité d'air intérieur des logements et sur les risques encourus lorsque cette qualité est insuffisante. Il pourra

s'appuyer sur le manuel Climaxion « qualité de l'air intérieur et logement BBC ».

Nota : L'absence totale de VMC n'est pas proscrite mais devra rester exceptionnelle et sera systématiquement justifiée à la collectivité.

2. **Conservation des menuiseries existantes dans le cas de menuiseries avec double vitrage datant de moins de 10 ans ;**

3. **Isolation partielle des parois du logement dans une logique de « boite dans la boite »**

4. **Dérogation de l'épaisseur d'isolant justifiée par une contrainte architecturale et/ou technique**

5. **Étanchéité à l'air pour les rénovations par étapes**

   Lors des travaux l'étanchéité à l'air fera l'objet d'une attention particulière.
   Elle constituera une valeur indicative de référence pour les rénovations par étapes.

MISE EN ŒUVRE DES STR

La mise en œuvre des STR doit s'adapter à chaque projet de rénovation. En cas de difficultés techniques dans leur mise en œuvre, les dérogations ou solutions alternatives proposées seront justifiées par l'opérateur.

METHODE PAR ETUDE THERMIQUE POUR LES APPARTEMENTS

Le projet de rénovation proposé au maître d'ouvrage devra s'appuyer sur une méthodologie validée par la collectivité et la Région, s'appuyant sur une étude thermique et garantissant l'atteinte à minima de la classe énergétique C après travaux.

► RENOVATION PAR ETAPES

Le projet de rénovation complète et performante, proposé au maître d'ouvrage, peut être séquencé en étapes de travaux.

La 1ère étape comprendra à minima :

- l'isolation de 2 ensembles de parois,
- la mise en place du système de ventilation
- le traitement de l'étanchéité à l'air (y compris si elle constitue une valeur indicative de référence).

La réalisation de cette 1ère étape devra anticiper les futures étapes de travaux.

Les dates prévisionnelles des futures étapes de travaux devront être précisées au maître d'ouvrage de manière informative, par exemple en utilisant le feuille de route du passeport efficacité énergétique.

Annexe 2 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

En complément et en appui des différents bilans indiqués dans la présente convention, sera utilisé le tableau récapitulatif suivant.

Les montants indiqués ne correspondent qu'au financement des travaux sans prise en compte du financement de l'ingénierie).

Indicateurs	Objectifs annuels	
	Prévus	Réalisés
Logements de propriétaires occupants		
- dont logements indignes et logements très dégradés		
- dont aide pour l'autonomie de la personne		
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique		
Total logements bénéficiant de l'aide MPR Parcours Accompagné - dont primes sortie de passoires thermiques - dont primes BBC		
Logements locatifs		
- dont logements indignes et logements très dégradés		
- dont logements dégradés		
- dont rénovation énergétique		
Total logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux - dont primes sortie de passoires thermiques - dont primes BBC		
Total logements conventionnés avec et sans travaux - dont loyers intermédiaire (Loc'1) - dont loyer social (Loc'2)	Avec/sans	Avec/sans
Total engagement subvention Anah		
Total engagement subvention Département		
Total engagement subvention Communauté de Communes		
Total engagement subvention Région		
Autres actions, notamment celles mises en œuvre dans le cadre de « Petites Villes de Demain » sur le périmètre d'ORT		