

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud**

2024-2027

Convention n°
Date de la signature :

La présente convention est établie :

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Monsieur Roland KLEIN, et dénommée ci-après « CCSMS »,

l'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Moselle, Laurent TOUVET,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 Avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Laurent TOUVET, délégué départemental de l'Anah, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction de l'habitat et dénommée ci-après « Anah »,

La Région Grand Est, représentée par son Président, Monsieur Franck LEROY, dûment habilité à signer les présentes par décision de la commission permanente du Conseil Régional, et dénommé ci-après désignée « la Région ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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°2024/01 du 13 février 2024 de la directrice générale de l'Anah relative aux orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah,

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 délibération de l'assemblée délibérante de la CCSMS, maître d'ouvrage de l'opération, en date du xx xx 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°22CP-14 de la Commission Permanente du Conseil Régional du xx xx 2024,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du département de la Moselle, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 juin 2024,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du xx xx 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du xx au xx à xx 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	4
CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION	10
Article 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux	10
1.1 – Dénomination de l'opération	10
1.2 – Périmètre et champs d'intervention	
CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPÉRATION	11
Article 2 – Enjeux	11
CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION	12
Article 3 – Volets d'actions	13
3.1 – Volet urbain	13
3.2 – Volet foncier	14
3.3 – Volet immobilier	14
3.4 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	15
3.5 – Volet copropriété	16
3.6 – Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	17
3.7 – Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	18
3.8 – Volet social	20
3.9 – Volet patrimonial et environnemental	21
3.10 – Volet économique et développement territorial	22
3.11 – Autres volets spécifiques	22
Article 4 – Objectifs quantitatifs	23
4.1 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention	23
4.2 – Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	23
4.3 – Objectifs quantitatifs sur les dossiers bénéficiaires des aides spécifiques de la CCSMS	23
CHAPITRE IV : FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	26
Article 5 – Financement des partenaires de l'opération	26
5.1 – Financement de l'Anah	26
5.2 – Financement de la CCSMS en abondement des aides de l'Anah	26
5.3 – Financement de la CCSMS sur ses aides spécifiques	27
5.4 – Financement de la CCSMS et de la Région Grand Est associées	28
Article 6 – Engagements complémentaires	29
CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION	30
Article 7 – Conduite de l'opération	30
7.1 – Pilotage de l'opération	30
7.2 – Suivi-animation de l'opération	31
7.3 – Évaluation et suivi des actions engagées	33
CHAPITRE VI : COMMUNICATION	34
Article 8 – Communication	34
CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION	35
Article 9 – Durée de la convention	35
Article 10 : Révision et/ou résiliation de la convention	35
Article 11 : Transmission de la convention	35
ANNEXES	37

PRÉAMBULE

1. Contexte territorial et problématiques du territoire

> Éléments de contexte

La Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud (CCSMS) est localisée dans le Département de la Moselle, au sud-est de la Région Grand Est, à l'interface avec l'Alsace. Elle résulte de la fusion, opérée le 1^{er} janvier 2017, entre les communautés de Sarrebourg, de la Vallée de la Bièvre, de l'Étang du Stock, du Pays des Étangs et des Deux Sarres.

La CCSMS regroupe 76 communes pour 46 671 habitants, au sein d'un territoire rural alternant des espaces naturels et des terres agricoles, où 13 communes appartiennent au Parc Naturel Régional de Lorraine et 3 communes sont couvertes par la Loi Montagne. Le territoire intercommunal se structure autour de huit centralités : Abreschviller, Fénétrange, Fribourg, Langatte, Lorquin, Moussey, Réding et Walscheid. L'immense majorité des communes (soit 70) sont polarisées par la ville de Sarrebourg qui constitue le pôle urbain principal, qui regroupe à elle seule 12 449 habitants (soit 27,3% de la population), tandis que 50 communes comptent moins de 500 habitants (*source Insee RP 2019*).

La CCSMS exerce des compétences obligatoires concernant notamment l'aménagement de l'espace et le développement économique, ainsi que des compétences facultatives telles que la protection et à la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement, l'assainissement, la voirie, l'intérêt communautaire, la maison de service public. La CCSMS s'est dotée d'autres compétences facultatives liées, entre autres, aux mobilités douces, au réseau de communication électronique, au service départemental d'incendie et de secours, au développement associatif.

Dans le cadre de sa compétence habitat, la CCMS a mené les actions suivantes :

- Élaboration d'un Plan Local de l'Habitat,
- Coordination d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat,
- Mise en œuvre d'une mission de Conseil en Énergie Partagé (CEP),
- Contribution au développement d'une SIC visant à valoriser la laine pour la création de panneaux isolants biosourcés.

Les données exploitées lors de l'étude pré-opérationnelle ont été analysées selon l'armature urbaine suivante :

- La Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud
- Les 8 centralités : Abreschviller, Fénétrange, Fribourg, Langatte, Lorquin, Moussey, Réding et Walscheid
- Les communes rurales.

> Une évolution démographique qui tend à se stabiliser, avec une tendance au vieillissement de la population

Après une baisse entre 2011 et 2016, la tendance démographique s'est stabilisée sur la période de 2016 à 2019. Elle évolue de -0,1%, ce qui représente une perte de 14 habitants par an. Cette tendance semble se confirmer sur ces dernières années.

Ce ralentissement s'explique par un solde naturel et un solde apparent des entrées et des sorties désormais devenus tous deux négatifs.

Dans les centralités, la population évolue légèrement à la hausse (+0,7%), grâce à Fribourg, Moussey et Sarrebourg. Au contraire, à l'échelle des communes rurales la population baisse légèrement (-0,7%).

En 2019, plus d'un tiers des habitants de la CCSMS (41%) sont âgés de 30 à 59 ans, cette part reste stable par rapport à 2016, tandis que le nombre des 60 à 74 ans et de 90 ans et plus ont augmenté respectivement de 5,5% et de 9,2%, parallèlement à une baisse du nombre d'enfants. Cette évolution est comparable à celle du département (*source Insee RP 2019*).

La CCSMS regroupe 18 501 ménages, dont 32% de ménages isolés, davantage plus nombreux dans les centralités (39%). Toutefois, certaines se démarquent, comme Réding, qui accueille davantage de couples avec enfant(s) et Walscheid de couples sans enfant. Entre 2016 et 2019, quelle que soit l'armature, le nombre de ménages isolés a augmenté, tandis que le nombre de couples avec ou sans enfant(s) a diminué, en lien avec leur desserrement des ménages et le vieillissement de la population. Cela entraîne une augmentation du nombre des ménages (+ 278) (source Insee RP 2019). La taille des ménages a légèrement diminué en lien avec leur desserrement (source Insee 2016 et 2019).

Les retraités forment la catégorie socio-professionnelle la plus représentée au sein de la CCSMS avec 30% de la population âgée de 15 ans ou plus. Accompagnés des ouvriers et des personnes sans activité professionnelle, ils forment la population dite précaire, qui représente 62% de la population âgée de 15 ans ou plus de la CCSMS, soit 23 885 personnes.

12,5% des ménages de la CCSMS vivent par ailleurs sous le seuil de pauvreté, une part toutefois moins élevée que dans le département de la Moselle où elle est de 15,6% (source Insee RP 2019).

> Des résidences principalement occupées par leurs propriétaires et sous-occupés

Le parc de logements de la CCSMS est composé de 24 285 logements en 2019, dont 40% se concentrent dans les centralités. Les résidences principales représentent 76% des logements (soit 18 472). Elles sont majoritairement occupées par leur(s) propriétaire(s), que ce soit dans les centralités (65%) ou dans les communes rurales (79%). Les locataires, quant à eux, occupent 4 364 résidences principales.

Le territoire se caractérise par une part élevée de résidences secondaires soit 15%, pour un volume de 3 732. Par ailleurs, si entre 2016 et 2019, le nombre de logements situés dans l'intercommunalité augmente de 2%, les résidences secondaires augmentent quant à elles trois fois plus sur la même période (6,2%). Cela correspond à 45% des logements supplémentaires entre 2016 et 2019. Les communes rurales semblent davantage impactées, mais ces chiffres cachent des disparités importantes. 8 communes ont une part de résidences secondaires dépassant les 50% (Diane-Capelle, Fraquelfing, Hattigny, Langatte, Mittersheim, Niderhoff, Rhodes et Turquestein-Blancrupt). Dans 7 d'entre elles, cette prépondérance des résidences secondaires est couplée à un taux de vacance faible (moins de 5%).

Les petites typologies (T_1 et T_2) sont minoritaires à l'échelle de la CCSMS où elles représentent 7% des résidences principales. Au contraire, les logements familiaux sont quant à eux surreprésentés : 79% des résidences principales sont des logements de grandes typologies (T_4 et T_{5+}). Ainsi, l'offre de logements du territoire ne semble pas en parfaite adéquation avec le profil des ménages y résidant. En effet, 54% des résidences principales sont des logements de 5 pièces ou plus quand seuls 4% des ménages sont composés de 5 personnes ou plus. Au contraire, seuls 2% des résidences principales sont de type T_1 pour 34% de ménages isolés (source Insee RP 2019).

> Un marché immobilier relativement attractif

Entre 2011 et 2021, 1 371 nouveaux logements ont été autorisés dans la CCSMS, dont 67% de logements individuels purs (source BD SITADEL). Cela correspond à 3% des logements mosellans commencés. La dynamique locale semble stable, avec une augmentation sur les deux dernières années (partagée à l'échelle départementale). Entre 2015 et 2019, on observe une moyenne de 2,6 logements commencés pour 1 000 habitants à l'échelle de la CCSMS et une moyenne de 2,4 dans les centralités. La construction neuve semble d'avantage maîtrisée qu'à l'échelle départementale (3,7 logements pour 1 000 habitants).

Selon les professionnels de l'immobilier interrogés lors de l'étude pré-opérationnelle, le marché immobilier de la CCSMS est relativement dynamique et actif, mais la conjoncture reste à la baisse en raison de l'augmentation des taux d'emprunt. Toutefois, la petite couronne de Sarrebourg semble davantage attractive.

Le marché immobilier de la revente de la CCSMS apparaît comme plus adorable que les autres communes du département, ce qui est une opportunité le territoire. Selon la base de données des notaires, sur les deux dernières années, le prix médian au m^2 concernant la vente de maisons anciennes au sein de la CCSMS, est de l'ordre de 1

130 €, les prix variant entre 690 € et 1 390 €. Ces prix sont très inférieurs aux prix observés à l'échelle départementale, où le prix médian est de 1 690 €/m². Les prix sont liés à l'état des maisons, celles en bon état étant bien évidemment plus chères sur le marché que celles qui sont vétustes.

De même, le marché de la location semble plus abordable dans le territoire. Le prix moyen au m² des loyers (charges comprises) est établi à 8,1 € pour les appartements contre 9 € pour le département. Là encore, les prix des loyers varient en fonction de la taille des logements : plus ils sont grands plus le prix au m² est faible (*source Observatoire du territoire*).

La moitié des biens mis en location est de type T₃ ou T₄. Selon les professionnelles de l'immobilier interrogés, les appartements restent le produit locatif le plus représenté, avec une concentration dans le centre-ville de Sarrebourg, où les loyers sont plus élevés.

> Des logements anciens, majoritairement construits avant les 1^{ères} réglementations thermiques, et donc potentiellement énergivores

55% des logements privés au sein de la CCSMS ont été construits avant 1974, soit respectivement 11 049 logements privés (hors résidences secondaires) édifiés avant les premières réglementations thermiques françaises.

20% de ces logements datent par ailleurs de la période cible dite de reconstruction (1945-1975), et apparaissent comme les plus énergivores s'ils n'ont pas encore fait l'objet de travaux de rénovation énergétique. Ils sont principalement occupés par leurs propriétaires (*source Fichier fonciers 2022*).

Le bois est la principale source d'énergie de 30% des résidences principales de la CCSMS, devant le fioul avec 29%.

Si le bois demeure une source d'énergie renouvelable, il est non sans risque lorsqu'il est utilisé dans des appareils de chauffage vétustes ou mal réglés. De plus, pour les ménages âgés, l'alimentation d'un système de chauffage au bois peut s'avérer difficile, notamment pour les ménages isolés âgés de plus de 80 ans.

> Un taux de vacance élevé dans les centralités

En 2008 et 2019, le nombre de logements privés vacants a évolué à la hausse, pour atteindre un taux de 8,6% en 2019, représentant 2 080 logements inoccupés (*Source Insee RP 2019*). La présence importante de résidences secondaires dans le territoire peut avoir limité l'effet de la vacance, qui aurait pu être plus marqué dans le territoire. Cependant, entre 2008 et 2019, le nombre de logements vacants augmente chaque année.

La problématique de la vacance semble toutefois plus prégnante dans les centralités où le taux moyen de vacance est de 9,7% (mais supérieur à 12% à Abreschviller, Fénétrange, Lorquin et Moussey).

Les données les plus récentes concernant le parc vacant dénombrent 1 987 logements privés vacants en 2022, dont 930 logements relèvent de la vacance structurelle. Parmi ces logements, plus de 82% datent d'avant 1974, confirmant l'ancienneté de ceux-ci (*source LOVAC 2022*).

Les propriétaires de logements vacants interrogés lors de l'étude pré-opérationnelle mentionnent comme principales causes de la vacance la vétusté du logement. 35% d'entre eux indiquent que le logement inoccupé dont ils sont propriétaires est vétuste.

> Un résiduel de logements indignes et non décents ou inconfortables

Selon l'Insee, 2,4% des résidences principales auraient un confort sanitaire insuffisant à l'échelle de la CCSMS. Toutefois, la situation ne semble pas plus préoccupante que dans d'autres territoires, 3,1% des résidences principales du département étant concernées. Par ailleurs, 23% des résidences principales ne seraient dotées ni de chauffage central ni de chauffage tout électrique (contre 7% à l'échelle départementale). Ce constat ici est à pondérer par l'utilisation du bois dans le territoire, notamment dans les communes rurales qui concentrent la majorité de ces résidences principales (43%).

Par ailleurs, 3,8% des résidences principales privées relèverait du Parc Potentiellement Indigne (PPPI), ce qui représenterait un volume de 750 logements. Dans 11,2% des cas un risque de saturnisme serait présent, (logement construit avant 1949 avec présence d'enfants de moins de 6 ans).

Entre 2017 et 2023, 90 signalements de mal logements ont été reçus dans le territoire de la CCSMS. Selon l'Agence Régionale de la Santé interrogée lors de l'étude pré-opérationnelle, le territoire de la CCSMS subit une hausse des signalements ces dernières années.

2. Démarches engagées et en cours

De nombreuses démarches ont déjà été engagées par la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud ces dernières années en faveur du développement, de l'attractivité et du dynamisme de son territoire.

✓ Schéma de Cohésion Territoriale

Le SCoT de l'arrondissement de Sarrebourg est porté par le Syndicat mixte du Pays de Sarrebourg, devenu Pôle d'Équilibre Territoriale et Rural (PETR) du Pays de Sarrebourg au 1er janvier 2015. Dans le cadre de cette compétence, le PETR a conduit le projet en assurant son animation. L'élaboration du SCOT s'est faite de la manière suivante :

- Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement (2015-2016)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientation et d'objectifs (DOO) (2016-2019). Le PADD comprend 3 objectifs qui sont les suivants :
 - Offrir un cadre de vie de qualité attractif pour les habitants
 - Structurer un territoire de complémentarités et de solidarités
 - Créer un environnement favorable au dynamisme économique

Le projet de SCoT a été approuvé le 5 février 2020. Il a été rendu exécutoire à compter du 20 juillet 2020.

✓ Protocole « Habiter mieux » entre 2015 et 2021

Dans le cadre d'une convention signée avec la délégation locale de l'Anah, ce programme avait pour objectif d'identifier et d'accompagner les ménages modestes dans la réalisation des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur logement, mais aussi d'accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés et du parc locatif privé éligibles à ce dispositif.

Dans le cadre de ce protocole, en 2020, la CCSMS avait accordé 22 000 euros de subventions aux particuliers éligibles aux aides de l'Anah et ayant engagé des travaux de rénovation énergétique de leur logement.

✓ Une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE)

Mis en place en 2016, la PTRE a pour mission l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation énergétique et la mobilisation des professionnels (artisans, agences immobilières, banques, notaires, etc.) autour de la rénovation énergétique.

La PTRE est assurée par l'Espace Énergie Habitat qui en 2020 a conseillé 419 ménages dans la rénovation de leur logement, dont 175 accompagnés lors d'une ou plusieurs consultations.

✓ Stratégie foncière avec l'Établissement Public Foncier Local

Depuis 2017, l'Établissement Public Foncier Local accompagne la CCSMS dans l'étude et la définition du potentiel foncier mobilisable en vue de la réalisation de projets communaux et intercommunaux.

✓ Programme Action cœur de ville (Ville de Sarrebourg)

La commune de Sarrebourg a été labellisée au titre du programme Action cœur de ville. Dans le cadre de la convention-cadre signé le 15 octobre 2018, la commune a été accompagnée par l'État et des partenaires pour mettre en la stratégie de redynamisation du centre-ville.

Le programme d'action se décline en cinq axes :

- A. De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- B. Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- C. Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- D. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- E. Fournir l'accès aux équipements et services publics

Par voie d'avenant, la commune de Fénétrange a été intégrée à ce programme Action Cœur de Ville.

✓ Opération de résorption de l'habitat insalubre (sites de la route de Sarraltroff et de Hoff à Sarrebourg)

En septembre 2018, dans le cadre de sa compétence habitat et Gens du voyage, la Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud a bénéficié d'une étude portant sur la résorption de l'habitat insalubre sur les terrains de Hoff et de Sarraltroff à Sarrebourg, une subvention est réservée pour l'accompagnement social et le relogement des ménages. La démarche consiste à mener les actions suivantes :

- Identifier les situations existantes,
- Quantifier et qualifier les besoins résidentiels des familles résidents sur les sites,
- Définir des moyens techniques et d'accompagnement pour inciter les familles à opter pour une installation pérenne dans la ville.

Dans l'attente d'un relogement, des actions temporaires ont été mises en œuvre :

- Sécuriser la situation des habitants de Sarraltroff et fermer le site,
- Formation d'un contrat d'usage visant à conduire progressivement les ménages vers une autonomie résidentielle,
- Améliorer les dessertes réseaux sur le Hoff.

✓ Étude « Opération de revitalisation du centre-ville de Sarrebourg »

Dans le cadre du dispositif « Action cœur de ville », la Ville de Sarrebourg agit en faveur de l'habitat de centre-ville avec une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Cette opération a pour objectif de requalifier l'habitat dégradé et renouveler les typologies et les formes d'habitat afin de créer une offre de nouveaux logements en centre-ville. Ainsi, les propriétaires sont accompagnés dans la réalisation des travaux de réhabilitation dans le parc privé ancien existant. L'OPAH RU se terminera le 31 décembre 2024, la ville, maître d'ouvrage, envisage une nouvelle opération au vu des résultats positifs de la 1^{ère} OPAH RU.

✓ Étude de caractérisation du bâti CCSMS en vue de la massification de la rénovation énergétique

En 2020, dans le cadre d'un dispositif porté par la DREAL Grand Est, la CCSMS, fait partie des trois territoires expérimentateurs afin de transformer l'habitat par la rénovation énergétique. Une feuille de route co-construite prenant en compte la réalité du territoire a été établie pour permettre aux autres collectivités du Grand Est de bénéficier d'un retour d'expérience pour qu'elles puissent à leur tour définir leur propre stratégie.

✓ Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La CCSMS dispose d'un PCAET, approuvé en 2024 et visant pour 2024-2031 à réduire les émissions de gaz à effets de serre du territoire et adapter le Pays de Sarrebourg aux changements climatiques à venir.

La stratégie territoriale du PCAET se traduit par un plan d'action qui se structure autour de plusieurs axes d'intervention :

- Renforcer l'exemplarité de la collectivité au regard des enjeux climatiques et énergétiques
- Améliorer et adapter l'offre et la performance de l'habitat sur le territoire

- Développer l'attractivité et la compétitivité économique durable du territoire
- Développer et ancrer des pratiques de mobilité plus vertueuses sur le territoire
- Développer l'autonomie énergétique du territoire par les énergies renouvelables
- Concilier développement agricole, préservation des ressources naturelles et une alimentation locale de qualité

✓ Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH constitue le document cadre de la politique de l'habitat de la CCSMS pour la période 2022-2028, dont le plan d'action s'articule autour de quatre orientations :

- Intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé
- Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité
- Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels
- Assurer la gouvernance du PLH

Compte-tenu de l'évolution du service public de la rénovation de l'habitat et de la mise en place du Pacte Territorial France Rénov' au 1^{er} Janvier 2025, la présente convention d'OPAH co-existera avec le pacte territorial qui inclut les missions d'accueil, d'information et d'orientation du public assurées par l'ECFR.

L'étude pré-opérationnelle étant terminée début 2024 et compte-tenu des directives de l'Anah, la collectivité maître d'ouvrage souhaite lancer cette OPAH pour 3 ans maximum et avant le 1^{er} septembre 2024.

L'OPAH coexistera avec la nouvelle contractualisation dite « pacte territorial », un avenant sera fait pour inclure les objectifs de l'OPAH dans le volet « accompagnement des ménages » du Pacte territorial.

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

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

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

1.1 – Dénomination de l'opération

La Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud, la Région Grand Est, l'État et l'Anah décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale, dénommée « OPAH de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud ».

1.2 – Périmètre et champs d'intervention

L'opération concerne les 76 communes de l'intercommunalité : Abreschviller, Aspach, Assenoncourt, Avricourt, Azoudange, Barchain, Bébing, Berthelming, Bettborn, Bickenholtz, Belles-Forêts, Brouderdorff, Buhl-Lorraine, Desseling, Diane-Capelle, Dolving, Fénétrange, Fleisheim, Foulcrey, Fraquelfing, Fribourg, Gondrexange, Gosselming, Guermange, Harreberg, Hartzviller, Hattigny, Haut-Clocher, Hellingring-lès-Fénétrange, Héming, Hermelange, Hertzling, Hesse, Hilbesheim, Hommarting, Hommert, Ibigny, Imling, Kerprich-aux-Bois, Lafrimbolle, Landange, Laneuveville-lès-Lorquin, Langatte, Languimberg, Lorquin, Métairies-Saint-Quirin, Mittersheim, Moussey, Neufmoulins, Niderhoff, Niderviller, Niederstinzeln, Nitting, Oberstinzeln, Plaine-de-Walsch, Postroff, Réchicourt-le-Château, Réding, Rhodes, Richeval, Romelfing, Saint-Georges, Saint-Jean-de-Bassel, Saint-Quirin, Sarraltroff, Sarrebourg (hors périmètre de l'OPAH-RU), Schalbach, Schneckenbusch, Troisfontaines, Turquestein-Blancrupt, Vasperviller, Veckersviller, Vieux-Lixheim, Voyer, Walscheid et Xouaxange.

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPÉRATION

Article 2 – Enjeux

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) définit le cadre d'intervention global dans lequel les actions de réhabilitation et de rénovation seront conduites durant les 3 prochaines années.

L'enjeu de la présente opération est de soutenir l'amélioration du parc privé, en impulsant une dynamique de réhabilitation accompagnée par la CCSMS auprès des propriétaires privés, qu'ils soient occupants ou bailleurs, ainsi que des communes.

Ainsi l'OPAH vise à promouvoir :

- La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance thermique des logements
- La reconquête du parc vacant et dégradé
- La lutte contre l'insalubrité, l'habitat indigne ou très dégradé
- L'adaptation et la diversification de l'offre existante
- La valorisation du patrimoine local privé

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

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

La stratégie opérationnelle de l'OPAH répond aux enjeux de réhabilitation du parc de logements et d'amélioration de sa qualité résidentielle conformément aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle.

Cette stratégie opérationnelle regroupe quatre axes d'intervention prioritaires :

➔ **Axe 1 : Améliorer les performances énergétiques du parc privé ancien**

- Travailler au repérage des situations de précarité énergétique
- Conseiller et accompagner les propriétaires dans une démarche de rénovation globale
- Encourager l'emploi de matériaux biosourcés

➔ **Axe 2 : Reconquérir le parc vacant et dégradé**

- Soutenir la réhabilitation globale des dégradés
- Encourager la résorption des logements structurellement vacants
- Faciliter l'investissement des propriétaires accédants dans le parc ancien

➔ **Axe 3 : Lutter contre l'habitat indigne**

- Organiser le repérage et le traitement des situations de mal logement au niveau local
- Contribuer aux remises en état de logements indignes locatifs ou occupés par leurs propriétaires
- Mettre en œuvre les procédures adaptées à chaque situation en cas d'échec de traitement à l'amiable (boîte à outils)

➔ **Axe 4 : Adapter et diversifier l'offre**

- Rendre l'offre existante plus adaptée à une population senior/moins mobile
- Encourager la production de logements locatifs à loyer modéré, notamment dans les centralités
- Favoriser la production de petites typologies.

Article 3 – Volets d’actions

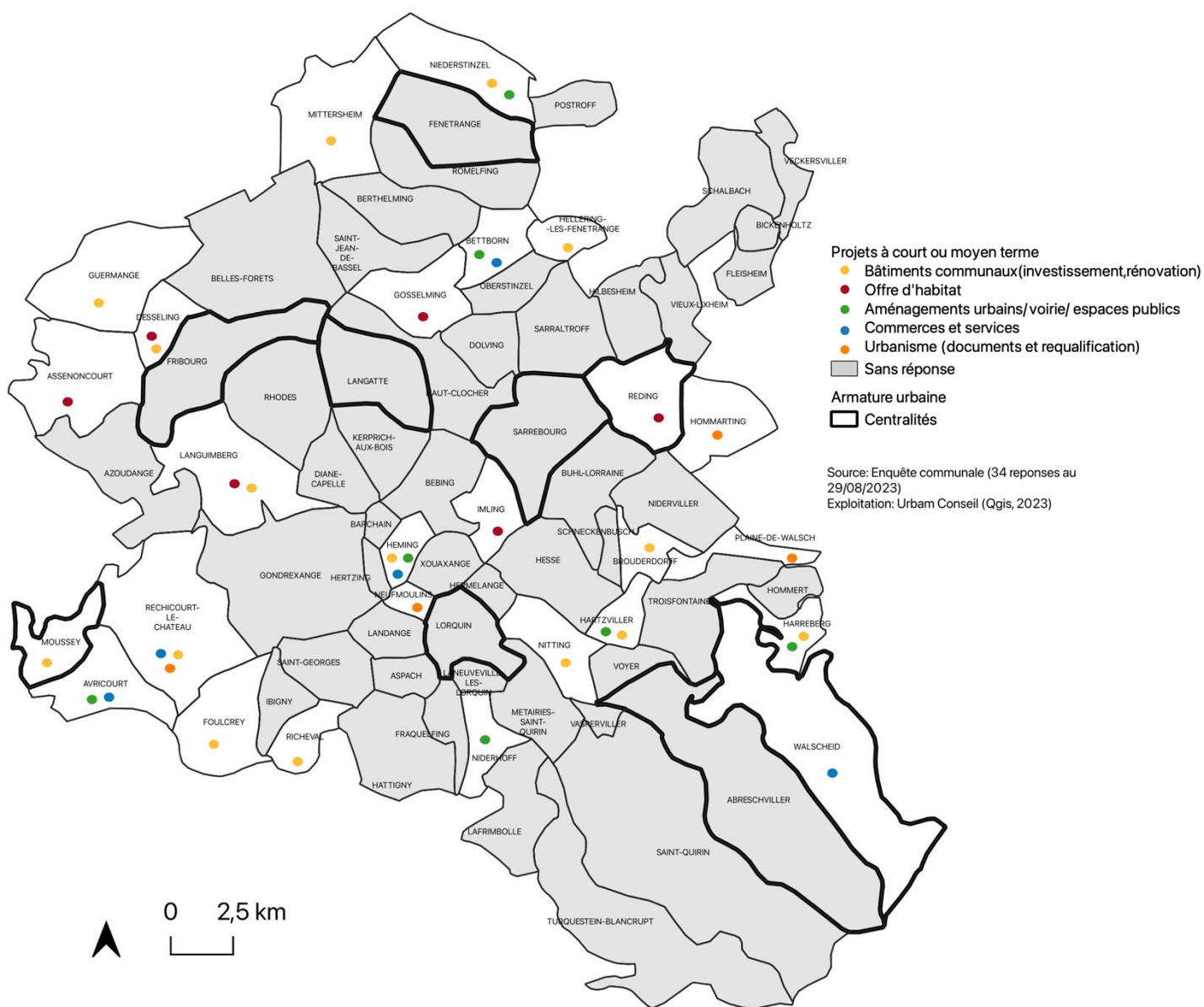
3.1 – Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

L’OPAH participera à la mise en œuvre de la politique menée par la CCSMS, visant au développement, à l’attractivité et au dynamisme du territoire.

Plus d’une quarantaine de projets, portés par les municipalités du territoire à court et à moyen terme, recensés lors de l’étude pré-opérationnelle, s’inscrivent dans cette politique. Ils relèvent notamment des thématiques suivantes :

- Les bâtiments communaux (investissement ou rénovation) : 40%
- L’aménagement urbain/ la voirie/ les espaces publics : 23%
- L’offre d’habitat : 14%
- Les commerces et les services : 14%
- L’urbanisme : 9%



Ces actions, qui devront être pour l’essentiel engagées pendant la durée de la convention, feront l’objet d’indicateurs de suivi.

3.2 – Volet foncier

Sans objet.

3.3 – Volet immobilier

3.3.1. Éléments de contexte

L'Insee comptabilise 2 080 logements vacants dans la CCSMS en 2019, soit une augmentation du nombre de logements inoccupés de 0.7% depuis 2008, pour atteindre un taux de vacance de 8.6%. Ce taux est plus élevé dans les centralités, où il se porte à 9,7%. En effet, 4 centralités (Abreschviller, Fénétrange, Lorquin et Moussey) ont un taux de vacance supérieur à 12%.

Les dernières données LOVAC dénombrent 1 987 logements privés vacants en 2022, dont 930 logements relèvent d'une vacance dite structurelle (de longue durée). Parmi ces logements, plus de 82% ont été construits avant les premières réglementations thermiques.

Dans les communes rurales, la vacance structurelle est davantage marquée. En effet, la moitié des logements vacants sont inoccupés depuis 3 ans ou plus. Cette part est un peu moins importante dans les centralités (42%).

Cette vacance est constatée par les élus du territoire, qui mettent principalement en cause les successions en cours, la vétusté et les besoins de travaux des logements.

Le travail de repérage de terrain mené lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de pré-identifier près de 350 adresses présentant une situation de vacance avérée ou suspectée, plus de la moitié d'entre elles présente un potentiel d'amélioration.

La récupération du parc inoccupé est donc un réel enjeu de l'OPAH, dont l'action consistera à :

- Soutenir la réhabilitation des logements vacants très dégradés auprès des propriétaires accédants
- Soutenir la réhabilitation des logements vacants très dégradés et moyennement dégradés auprès des propriétaires bailleurs/investisseurs
- Encourager la résorption des logements structurellement vacants
- Faciliter l'investissement des propriétaires accédants.

3.3.2. Objectifs

Le dispositif vise le financement de 35 projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement vacant très dégradé ou moyennement dégradé, dont :

- 16 logements vacants très dégradés de propriétaires accédants, aidés par l'Anah au titre d'une réhabilitation pour une occupation à titre de résidence principale ;
- 10 logements vacants très dégradés acquis ou détenu par un propriétaire bailleur aidé par l'Anah au titre d'une réhabilitation pour une mise en location à titre de résidence principale
- 9 logements vacants moyennement dégradés de propriétaires bailleurs, aidés par l'Anah au titre d'une réhabilitation pour une mise en location.

Suite au Conseil d'Administration de l'Anah du 13 mars 2024, et de la délibération attenante 2024-03-Point 2.1.2, et dans le cadre du programme France Ruralités, la quasi-totalité des communes de la CCSMS hormis 5 communes (Brouderdorff, Buhl-Lorraine, Niderviller, Réding, Sarrebourg) sont éligibles par rapport à leur classement au niveau de la grille communale de densité à sept niveaux publiée par l'Insee, cette nouvelle prime de sortie de vacance pourra donc être mobilisée dans le cadre de cette OPAH.

D'un montant de 5 000 € par logement, cette prime forfaitaire est destinée aux propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans et réalisent des travaux subventionnés par l'Anah au titre des aides à la pierre. Le logement devra être loué à titre de résidence principale et respecter les critères de décence.

Cette prime de sortie de vacance de l'Anah pourra être mobilisée à hauteur maximale de 10 logements de propriétaires bailleurs sur la durée de l'opération.

Dans le cadre des aides spécifiques de la Collectivité, le dispositif vise également le financement de :

- 10 logements de propriétaires bailleurs aidés au titre de l'acquisition et de la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 2 ans situé dans une des 5 communes hors programme France Ruralités (Brouderdorff, Buhl-Lorraine, Niderviller, Réding, Sarrebourg) pour le remettre sur le marché locatif ou de propriétaires accédants aidés au titre de l'acquisition et de la réhabilitation d'un logement vacant depuis plus de 2 ans pour une occupation à titre de résidence principale.

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

3.4.1 – Éléments de contexte

Selon les données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), en 2017, 3,8% des résidences principales privées de la CCSMS relèvent du PPPI, soit 750 résidences principales occupées par environ 1 680 personnes. Sarrebourg concentre 37% du PPPI intercommunal, soit 272 résidences principales, principalement localisées dans le centre-ville, et majoritairement occupés par des locataires du parc privé (86%), soit en secteur d'OPAH RU.

Quatre autres communes se démarquent par une part du PPPI plus élevée : Fénétrange (13%), Avricourt (8,75%), Réchicourt-le-Château (8,63%) et Mittersheim (5,99%). À l'inverse, 7 communes ne semblent peu ou pas concernées par cette problématique : Desseling, Hommert, Ibigny, Kerprich-aux-Bois, Laneuveville-lès-Lorquin, Neufmoulins et Turquestein-Blancrupt.

Hors Sarrebourg, l'habitat indigne concernerait majoritairement des propriétaires occupants. Toutefois, 174 logements restent tout de même occupés par des locataires du parc privé, ce qui met en évidence la présence de propriétaires bailleurs indécents.

Par ailleurs, dans 11,2% des cas, un risque de saturnisme est présent, c'est-à-dire un logement construit avant 1949 avec présence d'enfants de moins de 6 ans.

De plus, entre 2017 et juin 2023, le PDLHIND a reçu 90 signalements dans le territoire de la CCSMS, répartis au sein de 28 communes. Sarrebourg concentre 38 signalements (soit 42%), devant Abreschviller (5), Fénétrange (4) et Troisfontaines (4).

Ainsi, 13 signalements ont fait l'objet d'une prise d'arrêtés (dans 7 communes dont 4 à Sarrebourg et 3 à Abreschviller) :

- 5 procédures de mise en sécurité dont 1 portant sur les équipements communs
- 4 procédures d'insalubrité
- 4 procédures portant sur un désordre ponctuel présentant un danger imminent

Lors de l'enquête communale réalisée lors l'étude pré-opérationnelle, l'Agence Régionale de Santé a constaté une hausse des signalements ces dernières années. À l'échelle de la CCSMS, 2 arrêtés ont été pris en 2023 et 7 durant les trois dernières années.

Par ailleurs, le travail de repérage de terrain mené lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de pré-identifier plus près de 200 immeubles dont l'état général extérieur semble dégradé à l'échelle de la CCSMS, dont certaines adresses semblent occupées.

Dans le cadre de l'OPAH, l'action consistera à :

- Renforcer le repérage et le traitement des situations de mal logement au niveau local.
- Collaboration avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDHLIND) de la DDT.
- Contribuer aux remises en état de logements indignes occupés par les propriétaires ou locatifs.
- Activer les outils coercitifs de droit public en complément des dispositifs incitatifs : le recours aux procédures coercitives sera systématique en cas d'échec de la procédure amiable et selon la classification de l'état du logement (consignation de l'aide au logement, mise en demeure pour manquement au RSD, procédures de mise en sécurité, arrêté d'insalubrité, procédure pour état d'abandon manifeste, bien vacant et sans maître, etc.)

3.4.2 – Objectifs

Le dispositif vise le financement de 9 projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne, dont :

- 4 logements de propriétaires occupants ;
- 5 logements de propriétaires bailleurs.

À ces objectifs LHI (logements occupés), on peut reporter les objectifs du 3.3 sur les logements très dégradés/dégradés (logements vacants) soit pour ce volet, un objectif :

- de 20 logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants (16+4),
- de 15 logements indignes ou très dégradés de propriétaires bailleurs (10+5) et de 9 logements moyennement dégradés.

3.5 – Volet copropriétés

3.5.1 – Éléments de contexte

Les Fichiers Fonciers, croisés avec le Registre d'Immatriculation des Copropriétés recensent 281 copropriétés dans le territoire de la CCSMS. Seules 114 d'entre elles sont immatriculées au Registre National des Copropriétés. La moitié des copropriétés a été construite avant les premières réglementations thermiques, et la grande majorité sont de petite taille, regroupant moins de 5 logements. La moitié des logements situés en copropriétés sont occupés par leur propriétaires, soit 2 226 logements.

Les centralités concentrent 67% des copropriétés du territoire, soit 189, dont 139 d'entre elles se situent à Sarrebourg.

Lors de l'étude pré-opérationnelle, aucune copropriété en difficulté n'a été signalée ou identifiée. Ainsi, à ce stade, aucun objectif d'accompagnement de copropriété dégradée ou en difficulté n'a été inscrit sur ce volet dans la présente convention, seul l'accompagnement de copropriétés pour des travaux d'amélioration énergétique est prévu. Le recensement de nouveaux projets dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH pourra ensuite donner lieu si besoin à la rédaction d'un avenant.

Dans le cadre de l'OPAH, l'action consistera à :

- Mener des actions d'information et de sensibilisation spécifiques à destination des syndicats bénévoles et professionnels et/ou des conseils syndicaux de copropriété concernant la conduite de projets de

rénovation.

- Pour la prévention de la dégradation des copropriétés, collaborer avec le POPAC départemental (porté par le Département et l'Anah, dont l'opérateur est l'ADIL).
- Évaluer les besoins des copropriétés en matière de rénovation énergétique via une prise de contact par l'équipe de suivi-animation avec les copropriétaires (envoi d'un courrier).
- Accompagner les projets de rénovation énergétique des copropriétés éligibles à MaPrimeRénov'Copropriété dès lors que ceux-ci ont été votés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

3.5.2 – Objectifs

Le dispositif vise le financement de 9 logements en copropriété dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'Copropriété.

Dans le cadre des aides spécifiques, la CCSMS accompagne ces 9 logements aidés au titre de l'Anah par une prime complémentaire de 1 000 € par logement, afin de baisser le reste à charge des copropriétaires, en sus des primes individuelles de l'Anah pour les propriétaires occupants très modestes et modestes.

3.6 – Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 – Éléments de contexte

Le projet de territoire du PETR du Pays de Sarrebourg rappelle que le PADD du SCOT de l'arrondissement de Sarrebourg a défini des objectifs visant à favoriser la rénovation du bâti existant dont l'un d'entre eux est de réduire la précarité énergétique par l'amélioration des performances thermiques du logement.

Hors résidences secondaires, 11 049 logements privés de la CCSMS ont été construits avant les premières réglementations thermiques, soit 55% du parc de logement privé. Des parts semblables s'observent au sein de 5 centralités (comprises entre 72% et 62%). À l'échelle de la CCSMS, ces logements sont principalement occupés par des propriétaires.

Parmi les logements construits avant les premières réglementations thermiques, ceux édifiés durant la période dite de reconstruction (1945-1975) apparaissent comme les plus énergivores s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation énergétique. Au sein de la CCSMS, ce sont 20% des logements qui ont été construits sur cette période cible.

De plus, selon l'Observatoire de la Précarité énergétique du Grand Est, un tiers des ménages du territoire, soit 6 400 ménages, serait exposé au risque de précarité énergétique lié au logement. Cette part est plus importante qu'à l'échelle régionale (24,3%).

Lors de l'enquête dédiée aux propriétaires réalisée au cours de l'étude pré-opérationnelle, près d'un quart des ménages ayant été interrogés estiment en effet dépenser plus de 10% de leurs revenus dans des charges de chauffage, et donc être en situation de précarité énergétique.

Le combustible « autre », notamment représenté par le bois, est la principale source d'énergie de 30% des résidences principales de la CCSMS. Cette part passe à 43% dans les communes rurales.

Le fioul est le second combustible le plus utilisé, avec 29% des résidences principales, devant le gaz pour 20% des résidences principales. À l'échelle des centralités, c'est le gaz de ville ou de réseau qui est l'énergie majoritaire (38%), cela s'explique par le raccordement important à ce réseau des communes de Sarrebourg (52%) et Réding (45%) notamment dans leurs parcs locatifs. Les communes rurales de Buhl-Lorraine (34%) et Niderviller (33%) ont également le gaz de ville ou de réseau comme énergie principale, en raison de leur situation géographique proche des deux centralités.

Selon les données de l'ADEME, 41% des logements proposés à la vente ou à la location dans la CCSMS, pour lesquels un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé entre 2013 et 2021, sont considérés comme des « passoires thermiques » (possédant une étiquette énergétique F ou G).

L'enjeu concernant le volet énergie et précarité énergétique de l'opération est de contribuer à la maîtrise de la facture énergétique des ménages, l'action consistera donc à :

- Repérer les ménages faisant face à d'importantes dépenses liées à l'énergie en mobilisant par exemple les sollicitations du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
- Accompagner les propriétaires souhaitant engager des travaux d'amélioration énergétique à la définition d'un programme de travaux permettant d'atteindre des niveaux élevés de performance énergétique : réalisation d'audits énergétiques avant travaux et projetées après travaux, mobilisation d'aides complémentaires (éco-prêt travaux à taux zéro, TVA à taux réduit, etc.), conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements.
- Promouvoir l'emploi de matériaux biosourcés sur les immeubles construits avant 1948.

3.6.2 – Objectifs

Le dispositif vise le financement de 75 projets de travaux de rénovation énergétique, dont :

- 60 logements de propriétaires occupants éligibles aux plafonds de ressources Anah ;
- 15 logements de propriétaires bailleurs.

Dans le cadre des aides spécifiques de la CCSMS, le dispositif vise également le financement de :

- 20 logements de propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, aidés au titre de l'utilisation de matériaux biosourcés dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique ;

La CCSMS veillera, en collaboration avec l'équipe de suivi-animation, à la cohérence et à la bonne coordination des actions déployées dans le cadre du nouveau service France Rénov'.

D'autre part, pour prendre en compte l'interdiction progressive de mettre en location des logements considérés comme des passoires thermiques, les modalités d'accompagnement des propriétaires bailleurs seront étudiées dès le lancement de l'OPAH, en lien avec le dispositif Bail Rénov'. L'accompagnement des bailleurs privés faisant déjà partie des missions de l'opérateur, une communication spécifique envers ceux possédant des logements locatifs énergivores pourra également être mise en place.

Le prestataire devra 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. Par ailleurs, les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la rénovation énergétique de l'habitat.

3.7 – Volet travaux pour l'autonomie de la personne

3.7.1 – Éléments de contexte

Les retraités forment la première catégorie socio-professionnelle de la CCSMS, avec 30% de la population âgée de plus de 15 ans.

Les habitants âgés de plus de 60 ans représentent 38% de la population du territoire. Sur la période 2016-2019, le territoire connaît une augmentation de sa population âgée entre 2016 et 2019 : le nombre des 60 à 74 ans et de

90 ans et plus ont augmenté respectivement de 5,5% et de 9,2%, parallèlement à une baisse du nombre d'enfants. Cette évolution est comparable à celle du département. Ainsi, l'indice de vieillissement passe de 1 en 2016 à 1,1 révélant une dominance âgée de la population s'accroissant. Ce constat est partagé dans les centralités et les communes rurales.

Parmi les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus, 47% sont des ménages isolés, soit un volume de 2 840 ménages : 1 662 personnes âgées de 65 ans à 79 ans et 1 178 personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules à leur domicile. Cette part monte à 56% dans les centralités, ce qui correspond à 1 588 personnes âgées vivant seules.

Les logements occupés par ces ménages âgés peuvent être inadaptés à la situation familiale. Les seniors vivent majoritairement dans de très grands logements : dans 79% des cas le logement est de type T₄ ou T₅, ce qui peut poser des problèmes d'entretien ou de chauffe. Le constat est moins prégnant dans les centralités, mais 69% des ménages âgés restent concernés.

Ces grands logements peuvent notamment être inadaptés en termes d'accessibilité. Ainsi, selon les Fichiers Fonciers, 4 908 logements occupés par un propriétaire de 65 ans ou plus sont potentiellement inadaptés dont :

- 3 294 logements équipés uniquement d'une baignoire
- 3 095 maison individuelle de type R+1 et plus
- 326 appartements situés à l'étage d'immeuble non équipé d'ascenseur

3 101 logements sont concernés par un élément d'inaccessibilité (63%) et 1 807 par deux (37%). Au total, cela correspond à 83% des logements occupés par un propriétaire de 65 ans ou plus, quel que soit l'armature urbaine.

En parallèle, selon les données FILOCOM 2019, parmi les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, 63% sont âgés de 60 ans ou plus, soit 3 332 propriétaires occupants.

Selon les professionnels de l'immobilier, certaines personnes âgées prennent les devants et décident de vendre leur bien qui ne répond plus à leurs besoins pour emménager dans une location en ville. Bien qu'une offre soit présente dans le territoire, elle semble insuffisante par rapport à la demande. Ainsi l'adaptation du parc privé doit être une alternative supplémentaire.

À contrario, il y a de plus en plus de personnes qui veulent rester chez elles. L'ADMR constate une demande de bénéficiaires de plus en plus importante. La situation est telle que les demandes ne peuvent pas toutes être satisfaites.

Dans le cadre de l'OPAH, l'action consistera à :

- Accompagner à la définition de programmes de travaux, permettant d'adapter le logement à la perte d'autonomie ou au handicap.
- Soutenir les ménages propriétaires occupants, âgés et/ou handicapés, dans l'adaptation de leur logement.
- Encourager la réalisation de travaux visant à rendre un logement locatif accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) ou à créer des logements locatifs de petite typologie pour accueillir des seniors, notamment dans les centralités.

Plus spécifiquement, pour solliciter les aides des partenaires pour le financement de travaux permettant le maintien à domicile de ménages en perte d'autonomie, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe opérationnelle pour évaluer le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation, les capacités financières de réalisation des travaux.

Sur cette base, un programme de travaux sera élaboré et chiffré, puis un accompagnement administratif et technique sera mené pour suivre le ménage jusqu'au paiement des subventions.

Une sensibilisation des travailleurs sociaux intervenant auprès des personnes âgées sera à réaliser.

3.7.2 – Objectifs

Le dispositif vise le financement de 100 logements de propriétaires occupants, aidés au titre de l'Anah pour des travaux d'adaptation du logement.

Dans le cadre des aides spécifiques de la CCSMS, le dispositif vise également le financement de 9 logements locatifs, privés ou communaux, aidés au titre de la réalisation de travaux visant à la création de logements de petite typologie ou permettant de rendre le logement accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite.

3.8 – Volet social

3.8.1 – Éléments de contexte

En 2019, la médiane du niveau de vie de la CCSMS est de 21 310 €, ce qui est légèrement inférieur à la médiane départementale (21 820 €).

Cette médiane du niveau de vie a augmenté entre 2016 et 2019 de 5% dans la CCSMS (évolution identique à celle du département) et de manière plus forte dans 38 communes, s'expliquant par l'arrivée de ménages aux revenus plutôt aisés (*source PLH*).

À contrario, 4 communes ont une médiane qui diminue : Assenoncourt (-3 243 €), Bettborn (-547 €), Fribourg (-647 €) et Landange (-221 €). Ces disparités s'illustrent par un rapport interdécile élevé (2,8), signifiant que les habitants les plus aisés de la CCSMS ont un niveau de vie 2,8 fois supérieur à celui des habitants les plus précaires. Il est cependant plus bas que le rapport interdécile mosellan qui est de 3,5.

La population dite précaire, formée par les personnes sans activité professionnelle, les ouvriers et les retraités, représente 62% de la population active âgée de 15 ans ou plus de la CCSMS (hors centre-ville de Sarrebourg), ce qui est légèrement supérieur à la part mosellane (59%).

Par ailleurs, les locataires restent plus touchés par la pauvreté que les propriétaires dans la CCSMS, 27% d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté contre 7% des propriétaires. Toutefois, en 2019, 5 323 ménages de propriétaires occupants étaient éligibles aux aides de l'Anah (soit 38% des propriétaires). La catégorie cible, c'est-à-dire les très modestes, prédomine (60%).

Dans le cadre de l'OPAH, l'action consistera notamment à accompagner les propriétaires bailleurs souhaitant mettre en place un conventionnement. Les missions de l'opérateur porteront sur la prospective, sur des actions de communication et d'information auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers, ainsi que sur l'accompagnement des propriétaires dans l'ensemble des démarches 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 le cas échéant,
- L'élaboration de la convention avec ou sans travaux avec l'Anah,
- L'élaboration du projet de bail, etc.

3.8.2 – Objectifs

Les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

- L'accompagnement de 180 ménages de propriétaires occupants, dont :
 - 120 ménages aux ressources très modestes ;
 - 60 ménages aux ressources modestes.
- L'adhésion de propriétaires bailleurs au dispositif fiscal Loc'Avantages, permettant ainsi de créer à minima une offre de 24 logements conventionnés sur la durée de l'opération, répondant à la nécessité de loger une population aux ressources modestes (les logements locatifs réhabilités dans le cadre de Ma Prime

Rénov' Parcours accompagné n'obligeant désormais plus les bailleurs à conventionner leur logement).

Dans le cadre des aides spécifiques de la CCSMS, le dispositif vise également à l'accompagnement de :

- La réhabilitation de 5 logements publics communaux (travaux recevables par l'Anah et étiquette D après travaux).
- Le conventionnement sans travaux de 5 logements locatifs décents, permettant ainsi de créer une offre de logements à loyers maîtrisés sur la durée de l'opération, répondant à la nécessité de loger une population aux ressources modestes.

L'OPAH pourra également favoriser le recours à des dispositifs d'intermédiation locative.

3.9 – Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 – Éléments de contexte

La CCSMS est entourée par deux parcs naturels, 48 000 ha de forêts, 400 étangs et des montagnes, ce qui en fait un cadre naturel exceptionnel, avec une diversité des paysages, très prisés des pêcheurs, des randonneurs et des cyclistes.

Outre un patrimoine militaire présent, une trentaine d'édifices sont protégés au titre des Monuments Historiques (classés et/ou inscrits) au sein du territoire. La protection d'édifices ou de parties d'édifices au titre des Monuments Historiques implique un périmètre de visibilité de 500 mètres aux abords de ces monuments, dans lequel toute modification de l'aspect extérieur des bâtiments peut être soumise à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Différentes typologies de bâti sont présentes dans la CCSMS. L'étude réalisée par la DREAL Grand-Est en 2019-2020 en recensait 24 :

- Pour les maisons individuelles :
 - Avant 1948 : maison de bourg en pierre, maison en pans de bois, maison ouvrière/minière (ou maison village rue), corps de ferme mitoyens et jumelés, maison bourgeoise mitoyenne en ville, ferme et corps de ferme maçonnerie.
 - Entre 1948 et 1974 : maison en matériaux industrialisés avant 1975, chalet madrier bois, maison mitoyenne jumelée, pavillon de quartier perkins (logement militaire), maison ouvrière en brique, maisons de maître (ou maison bourgeoise), maison indépendante de plain-pied avant 1974.
 - Après 1974 : maison ossature bois.
 - Entre 1974 et 2000 : maison en matériaux industrialisés entre 1974 et 2000.
 - Après 2000 : maison indépendante construite après 2000.
- Pour les logements collectifs :
 - Avant 1948 : appartement en immeuble mitoyen ancien.
 - Entre 1948 et 1974 : appartement en immeuble mitoyen, appartement d'immeuble collectif en matériaux préfabriqués, logement collectif en pierre de la période de reconstruction.
 - Après 1974 : logement collectif jumelé, appartement d'immeuble collectif en matériaux industrialisés après 1974, logement collectif après 1974.

Pour chacune de ces typologies, une fiche a été établie, avec une description générale et une photo, une répartition géographique dans le territoire, des données contextuelles et les enjeux, des programmes de travaux proposés avec plusieurs scénarii de rénovation, avec des précisions apportées sur la nature des travaux préconisés et des points d'alerte à prendre en compte pour chaque projet de rénovation.

La réhabilitation de logements privés anciens dans le cadre du dispositif devra prendre en compte la cohérence des travaux par rapport à la typologie du bâti, et les prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux impliquant une modification de l'aspect extérieur des bâtiments situés dans un périmètre de visibilité de 500 mètres d'un Monument Historique.

3.9.2 – Objectifs

Dans le cadre de l'OPAH, l'action consistera également à encourager la valorisation du patrimoine privé du territoire.

Le dispositif vise le financement de 15 dossiers de propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou communes, aidés au titre de la réalisation de travaux participant à la valorisation du patrimoine bâti (toiture, façade, menuiseries, lucarnes, modénatures), sur avis ABF ou du CAUE (si secteur non soumis à l'avis ABF).

3.10 – Volet économique et développement territorial

Le montant prévisionnel des travaux générés dans le cadre de l'OPAH est estimé à plus de 6,5 millions d'euros HT, dont 70% correspondent à des travaux engagés par des propriétaires occupants et 30% correspondent à des travaux engendrés par des propriétaires bailleurs. Ces travaux seront très probablement réalisés par des entreprises implantées localement, et viendront, à ce titre, booster l'économie locale.

La mise en œuvre des actions de l'OPAH favorisera donc la mobilisation de professionnels de l'habitat et du bâtiment issus du territoire. Les entreprises et artisans locaux seront informés de l'opportunité d'intervenir sur les travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique prévus dans le cadre de l'opération, ce qui devrait engendrer une montée en compétences de ces entreprises.

Par ailleurs, une charte d'engagement des bonnes pratiques avec les représentants des artisans du bâtiment (FFB, CAPEB) pourra être réalisée, afin de valoriser les pratiques de restauration adaptées au bâti ancien et de favoriser la mise en relation entre particuliers et entreprises spécialisées, en collaboration avec le CAUE 57.

Dans le cadre de l'OPAH, des actions de sensibilisation et de promotion du dispositif seront réalisées à destination des professionnels, dont les entreprises locales. Celles-ci s'articuleront avec les démarches engagées par l'Espace Conseil France Rénov', dans un objectif de diffuser une communication claire et pédagogique.

3.11 – Autres volets spécifiques

Sans objet.

Article 4 – Objectifs quantitatifs

4.1 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 292 dossiers maximum, les aides pouvant se cumuler pour certains dossiers.

4.2 – Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 228 logements, répartis comme suit :

- 180 logements occupés par leur propriétaire, dont :
 - 20 logements indignes ou très dégradés
 - 60 logements avec des travaux de rénovation énergétique
 - 100 logements avec des travaux d'adaptation.
- 39 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont :
 - 15 logements indignes ou très dégradés
 - 9 logements moyennement dégradés
 - 15 logements avec des travaux de rénovation énergétique
- 9 logements en copropriété dans la cadre du dispositif MaPrimeRénov’Copropriété.

4.3 – Objectifs quantitatifs portant sur les dossiers bénéficiaires des aides spécifiques de la CCSMS

Les objectifs globaux sont évalués à 64 dossiers comme suit :

- 9 logements locatifs, privés ou communaux, aidés pour la création de logements locatifs de petite typologie ou au titre de la réalisation de travaux visant à rendre le logement accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite ;
- 20 logements aidés au titre de l’emploi de matériaux biosourcés dans le cadre de travaux d’isolation et dans le cadre d’un dossier subventionné par l’Anah au titre des aides à la pierre pour les bâtis < 1948 ;
- 5 logements de propriétaires bailleurs aidés au titre du conventionnement sans travaux d’un logement locatif privé ;
- 5 logements communaux aidés au titre de travaux de réhabilitation (travaux recevables par l’Anah et étiquette D après travaux). Le nombre de logements communaux accompagnés est limité à deux par commune ;
- 10 logements de propriétaires accédants réhabilitant un logement vacant de plus de 2 ans pour en faire leur résidence principale dans le cadre d’un dossier Anah ou de propriétaires bailleurs aidés au titre de l’acquisition et de la réhabilitation d’un logement vacant depuis plus de 2 ans et situé dans l’une des 5 communes hors programme France Ruralités (Brouderdorff, Buhl-Lorraine, Niderviller, Réding, Sarrebourg) pour le remettre sur le marché locatif ;
- 15 immeubles de propriétaires occupants ou bailleurs, ou de communes, aidés au titre de la réalisation de travaux participant à la valorisation du patrimoine bâti (toiture, façade, menuiseries, lucarnes, modénatures), sur avis ABF ou du CAUE ou du Parc Naturel Régional des Vosges (si secteur non soumis à l’avis ABF).

Les différentes primes octroyées par la CCSMS peuvent se cumuler sur certains dossiers.

Objectifs quantitatifs de réalisation de la convention portant sur les logements subventionnés par l'Anah (4.2)

NB : Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » et de la ligne « Répartition des primes de sortie de vacance Anah »

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Nombre de logements de propriétaires occupants	56	61	63	180
Dont Ma Prime Logement Décent	4	8	8	20
Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné	19	20	21	60
Dont Ma Prime Adapt	33	33	34	100
Nombre de logements de propriétaires bailleurs	13	13	13	39
Dont Ma Prime Logement Décent	8	8	8	24
Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné	5	5	5	15
Nombre de logements en copropriétés saines	0	4	5	9
Répartition des logements de bailleurs par niveaux de loyers conventionnés				29
Dont Loc'1				
Dont Loc'2				
Dont Loc'3				

Objectifs quantitatifs globaux de réalisation de la convention portant sur les logements aidés par la CCSMS (4.3)

Nombre de :	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Prime création de logement locatif de petite typologie ou adapté à personne à mobilité réduite	3	3	3	9
Prime à l'emploi de matériaux biosourcés bâti < 1948	6	7	7	20
Prime au conventionnement sans travaux	1	2	2	5
Prime de sortie de vacance pour acquisition et réhabilitation d'un logement vacant de + 2 ans pour les accédants ou bailleurs des 5 communes non éligibles à France Ruralités	3	3	4	10
Prime à la réhabilitation d'un logement communal	1	2	2	5
Prime à la valorisation du patrimoine bâti	5	5	5	15

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION

Les aides aux travaux de chaque partenaire financier pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués.

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 de son conseil d'administration, des instructions de la directrice générale, et des dispositions inscrites dans les programmes d'actions adoptés par la délégation locale, et le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 – Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 348 834 €, selon les répartitions et l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	1 263 429 €	1 521 260 €	1 564 145 €	4 348 834 €
Dont aides aux travaux (y compris primes)	1 145 629 €	1 381 860 €	1 421 145 €	3 948 634 €
Dont aides à l'ingénierie	117 800 €	139 400 €	143 000 €	400 200 €
Part fixe	17 500 €	17 500 €	17 500 €	52 500 €
Part variable	100 300 €	121 900 €	125 500 €	347 700 €

(*) Calcul de la part variable selon les prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé
Délibération Anah 2023-51_Point 2.1.3_CA 06/12/23 :

- Dossier POTM énergie : 2 000 €
- Dossier POM et PB énergie : 1 600 €
- Dossier LHI/TD : 4 000 €
- Dossier PB dégradé : 300 €
- Dossier Adaptation : 600 €

Part fixe : l'Anah participe à hauteur 35% du montant HT du suivi-animation (ici, estimatif)
Pour le calcul de l'enveloppe Anah aides aux travaux, se référer à l'annexe 2.

En complément aux aides aux travaux, la prime de sortie de vacance de l'Anah pourra être mobilisée à hauteur de 5 000 € par logement sur les 3 années du dispositif pour les dossiers de bailleurs éligibles.

5.2 – Financements de CCSMS en abondement des aides de l'Anah

5.2.1 – Règles d'application

Les conditions relatives aux aides de la CCSMS et les taux maximaux de subventions sont ceux applicables au moment du passage des dossiers d'attribution en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Ils sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions du régime d'aides de la Collectivité.

Le dispositif d'aides complémentaires à destination des propriétaires occupants, accédants et bailleurs se traduit selon un

abondement aux aides de l'Anah, établi selon les modalités ci-après.

Pour les propriétaires occupants ou accédants (public Anah), les interventions concernent les cibles d'actions suivantes :

- Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne à hauteur de 10% pour les propriétaires occupants très modestes et modestes, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah ;
- Travaux de réhabilitation d'un logement vacant très dégradé pour une occupation à titre de résidence principale à hauteur de 10% pour les propriétaires accédants très modestes et modestes, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah ;
- Travaux d'économies d'énergie à hauteur de 10% pour les propriétaires occupants très modestes et modestes, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah ;
- Travaux d'adaptation du logement pour l'autonomie de la personne à hauteur de 10% pour les propriétaires occupants très modestes et modestes, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs ou investisseurs, les interventions concernent les cibles d'actions suivantes :

- Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne à hauteur de 10%, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah ;
- Travaux de réhabilitation d'un logement vacant très dégradé pour une mise en location à hauteur de 10%, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah ;
- Travaux de réhabilitation d'un logement dégradé pour une mise en location à hauteur de 10%, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah ;
- Travaux d'économies d'énergie à hauteur de 10%, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah.

5.2.2 – Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCSMS pour l'opération sont de **619 919 €**, selon les répartitions et l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	185 124 €	217 089 €	217 706 €	619 919 €

5.3 – Financements de la CCSMS sur ses aides spécifiques

5.3.1 – Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH, la CCSMS octroie des aides pour des thématiques spécifiques identifiées – dans la limite de disponibilités budgétaires.

Le dispositif d'aides spécifiques se traduit selon les modalités définies dans le règlement d'intervention de la CCSMS.

5.3.2 – Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Collectivité à l'opération est de **231 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	66 000 €	80 000 €	85 000 €	231 000 €

La Collectivité financera également le reste à charge du montant du suivi-animation de l'opération estimé à 97 500 €.

5.4 – Financements de la CCSMS et de la Région Grand Est associées

5.4.1 – Règles d'application

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et conformément aux prescriptions du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), adopté le 22 novembre 2019, la Région Grand Est apporte son appui à la mise en place, à la conduite et au financement de travaux réalisés dans une démarche BBC compatible (Bâtiment Basse Consommation), lors d'opérations collectives de rénovation de l'habitat.

Pour cette opération, la Région soutient la réhabilitation des logements les plus énergivores (classe E, F et G du DPE) des propriétaires occupants, avec la réalisation d'un bouquet de deux travaux sur le bâti et de la ventilation, suivant le référentiel technique dédié. Elle soutient également, dans le cadre de la réalisation de ces mêmes travaux, les logements de propriétaires bailleurs situés dans le périmètre ORT.

La Région intervient dans le cadre d'un fonds commun d'intervention constitué à 20% par la CCSMS et à 80% par la Région. La participation régionale est limitée à 100 000 € par an et par opération.

5.4.2 – Montants prévisionnels

Dans la cadre de cette opération, la CCSMS et la Région ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 83 278 €. 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 41 639 € pour les trois années de l'opération, correspondant à l'accompagnement de 19 dossiers répondant aux critères d'éligibilité de la Région.

À cela s'ajoute 5 dossiers qui pourraient bénéficier d'un bonus octroyé par la Région dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique permettant d'atteindre le niveau BBC. La participation de la Région dans le cadre de l'attribution de ce bonus BBC est estimée à 10 886 € pour les trois années de l'opération.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de **52 525 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	12 794 €	14 701 €	25 030 €	52 525 €
Dont FCI	10 887 €	12 794 €	17 958 €	41 639 €
Dont Bonus BBC	1 907 €	1 907 €	7 072 €	10 886 €

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 -lorsqu'elle est complémentaire à celle de l'Anah et/ou des autres partenaires éventuels- pourra être écartée ou non attribuée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster si besoin au plafond maximum de financement public autorisé localement.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la CCSMS et la Région qui précisera notamment :

- Les conditions d'inscription budgétaire de la Région pour cette opération ;
- Les modalités de versement de l'aide de la Région à la CCSMS 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'opération 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 CCSMS et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

5.5.3 – Suivi-animation

La CCSMS, maître d'ouvrage, s'engage à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.

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

Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

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 CCSMS est le Maître d’Ouvrage chargé de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s’assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 – Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la CCSMS. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d’assurer le bon déroulement de l’opération.

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, deux niveaux de pilotage sont envisagés :

- Comité de pilotage décisionnel sur l’ensemble du projet
- Comité technique de mise en œuvre et suivi du projet

Le Comité de pilotage :

Le Comité de pilotage est l’instance de validation de la stratégie et doit garantir une vision globale du projet, il se réunira annuellement.

Ses principaux objectifs sont :

- Définir les orientations de l’opération,
- Assurer la cohérence de la stratégie globale d’intervention,
- Valider les grandes décisions,
- Établir un bilan d’avancement de l’opération,
- Réorienter si besoin les actions selon les résultats et le contexte.

Au vu des rapports réalisés par l’opérateur, le comité de pilotage sera chargé d’apprécier le déroulement de l’état d’avancement de l’opération et de se prononcer sur les réorientations stratégiques si nécessaire.

Le Comité de pilotage sera composé :

- Des représentants de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud (élus et techniciens),
- Des représentants de l’État (Préfet, DDT, Anah),
- Des représentants de la Région Grand Est,
- Et tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l’opération.

Le prestataire de suivi-animation sera membre du Comité de pilotage de l’OPAH, sans voix délibérative.

Le Comité technique :

Le Comité technique est une instance partenariale plus restreinte que le Comité de pilotage, qui exerce une mission de suivi de contrôle et de suivi de l’opération.

Il se réunira au moins une fois par trimestre, par convocation du Président. L’équipe d’animation apportera toute information utile au bon fonctionnement de l’opération.

Il a pour objectifs :

- D’assurer la conduite opérationnelle et de présenter le bilan technique de l’opération (présentation des dossiers, communication, ...),
- De travailler sur des problèmes particuliers liés à l’opération,
- De travailler sur des actions spécifiques à mettre en place pendant la durée de l’opération,

- De préparer les comités de pilotage.

Le Comité technique sera composé :

- Des représentants de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud (élus et techniciens),
- Des représentants de l'Anah,
- Des représentants de la Région Grand Est.

Le prestataire de suivi-animation sera membre du Comité technique de l'OPAH, sans voix délibérative.

7.2 – Suivi-animation de l'opération

7.2.1 – Équipe de suivi-animation

L'animation de l'opération est réalisée par un bureau d'études retenu suite à une consultation lancée par la CCSMS, conformément au Code des Marchés Publics.

7.2.2 – Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH comporte plusieurs axes d'intervention complémentaires.

Volet communication de la mission de suivi-animation : mission d'appui relative à l'information et à la promotion de l'opération

La maîtrise d'ouvrage aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre une politique de communication spécifique et adaptée au développement de l'OPAH pour orienter et informer les habitants, les propriétaires, les syndicats de copropriétés, et les différents partenaires concernés, des actions entreprises par l'équipe.

Un plan de communication sera proposé dès le lancement de l'opération, et comprendra à minima :

- Des supports matériels dont la conception et la réalisation (graphisme, impression) seront assurées par l'opérateur. La diffusion sera assurée par le maître d'ouvrage.
- Des réunions d'information et des participations à des événements ou actions particulières.
- Des actions de communication de terrain : l'opérateur préparera et participera à ces actions qui ont pour but de mobiliser les propriétaires, les informer sur les enjeux de l'opération et l'accompagnement technique et financier proposé.
- Une information des acteurs relais (travailleurs sociaux et autres acteurs de l'habitat).
- Une information des acteurs de l'immobilier assurée par l'opérateur, puis une formalisation des partenariats le cas échéant (agents immobiliers, banques, notaires, artisans, etc.).
- La conception et la mise en place d'une signalétique spécifique sur les chantiers (panneaux de chantiers lors de la rénovation d'immeubles) ou éventuellement sur proposition, dans d'autres lieux publics du périmètre de l'OPAH (panneaux explicatifs, etc.).
- La création d'une page internet dédiée sur le site de la CCSMS.

En complément de ce plan de communication, l'opérateur réalisera des rencontres physiques et téléphoniques, ainsi qu'un travail de repérage de terrain afin d'identifier les ménages les plus vulnérables et d'aller à leur rencontre.

La CCSMS sera la porte d'entrée et le guichet unique pour tous les porteurs de projets souhaitant réaliser des travaux. En fonction du niveau de ressources du demandeur, la CCSMS transférera les demandes à l'opérateur de l'OPAH (public

éligible aux aides de l'Anah) ou au conseiller France Rénov' (public non éligible aux aides de l'Anah). Le dispositif OPAH s'articulera ainsi avec l'Espace Conseil France du territoire.

Volet incitatif de la mission de suivi-animation : mission de conseil et d'animation, d'assistance technique, financière, juridique et administrative

L'équipe de suivi-animation aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre des prestations de services s'adressant à des propriétaires et/ou à leurs représentants mandatés ainsi qu'à des locataires, permettant :

- De connaître l'ensemble de ses droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention ;
- De se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économique, d'engager des travaux ;
- D'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier du dispositif mis en œuvre pendant la durée de l'OPAH (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, possibilités de défiscalisation, etc.).

À ce titre, l'équipe opérationnelle assurera une prestation de montage administratif et technique des projets susceptibles de bénéficier d'aides des cosignataires de la présente convention.

L'équipe d'animation proposera un état des lieux de la situation puis un accompagnement complet des propriétaires dans les domaines suivants :

- Le domaine technique : réalisation de diagnostics techniques, signalement des situations d'insalubrité ou de péril, réalisation d'audits énergétiques, études de faisabilité avant le passage à la phase opérationnelle, aide à l'élaboration du programme et à la hiérarchisation des travaux, accompagnement du bénéficiaire pendant la réalisation des travaux, visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux, etc.
- Le domaine administratif : production de plans de financement prévisionnels, orientation si nécessaire vers des dispositifs d'avances et de prêts, recherches de financements complémentaires en fonction des projets et/ou orientation vers des partenaires spécialisés, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financements auprès des différents partenaires de la présente convention, etc.

Cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

Pour les dossiers finançables au titre du fonds commun entre la CCSMS et la Région, l'opérateur indiquera dans l'audit thermique initial la solution technique de référence (STR) choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau ainsi que le chiffrage global. En cas de rénovation par étapes, les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la STR retenue seront précisés.

7.2.3 – Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation interviendra de manière coordonnée avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités,
- L'Espace France Rénov,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,
- Le cas échéant, les partenaires institutionnels intervenant sur des thématiques spécifiques.

L'équipe de suivi-animation assurera la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre des programmes de l'Anah sur le périmètre de l'opération.

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, y compris volet urbain.

Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs de résultats destinés à mesurer le nombre d'immeubles et de logements (objets de travaux, les montants des aides distribuées par les différents financeurs et les montants de travaux effectués). La définition détaillée sera examinée par le Comité de pilotage lors de sa première réunion.

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. Ces bilans feront l'objet de rapports qui seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les rapports feront état de l'activité annuelle, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH et aux objectifs affichés pour l'année en cours et une appréciation de la dynamique des résultats déjà obtenus.

Les informations suivantes seront présentées :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectifs, coûts et financement ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectifs, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage ;
- Un suivi des situations de mal logement (repérages engagés au niveau de l'opérateur et au niveau des élus locaux) ;
- Un état des dossiers non éligibles aux aides et l'indication des motifs de rejets ;
- Un point sur des actions d'animation et de communication réalisées et prévues.

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.

Enfin à l'issue de la dernière année d'OPAH, l'équipe d'animation dressera le bilan final des actions menées. Ce bilan final sera adossé à une évaluation permettant aux signataires de la présente convention de prendre toutes les décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH.

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, des 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 ;
- Recenser les dossiers abandonnés et analyser les motifs d'abandon ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

CHAPITRE VI : COMMUNICATION

Article 8 – Communication

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

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.

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale 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 l'Anah, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années à partir de la date de signature. Elle fera l'objet d'un avenant pour inclure les objectifs de l'OPAH dans le volet « accompagnement des ménages » du Pacte territorial. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la convention par tous les contractants.

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.

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

Fait à

Le

En exemplaires

<p>La Communauté de Commune Sarrebourg Moselle Sud, maître d'ouvrage</p> <p>Monsieur Roland KLEIN Président de la Communauté de Commune Sarrebourg Moselle Sud</p>	<p>L'État et l'Anah</p> <p>Monsieur Laurent TOUVET Préfet de la Moselle Délégué de l'Anah dans le Département</p>
	<p>La Région Grand Est</p> <p>Monsieur Franck LEROY Président du Conseil Régional</p>

ANNEXES

Annexe 1 – Périmètre de l'opération

L'opération concerne les 76 communes de l'intercommunalité : Abreschviller, Aspach, Assenoncourt, Avricourt, Azoudange, Barchain, Bébing, Berthelming, Bettborn, Bickenholtz, Belles-Forêts, Brouderdorff, Buhl-Lorraine, Desseling, Diane-Capelle, Dolving, Fénétrange, Fleisheim, Foulcrey, Fraquelfing, Fribourg, Gondrexange, Gosselming, Guermange, Harreberg, Hartzviller, Hattigny, Haut-Clocher, Hellingering-lès-Fénétrange, Héming, Hermelange, Hertzling, Hesse, Hilbesheim, Hommaring, Hommert, Ibingy, Imling, Kerprich-aux-Bois, Lafrimbolle, Landange, Laneuveville-lès-Lorquin, Langatte, Languimberg, Lorquin, Métairies-Saint-Quirin, Mittersheim, Moussey, Neufmoulins, Niderhoff, Niderviller, Niederstinzeln, Nitting, Oberstinzeln, Plaine-de-Walsch, Postroff, Réchicourt-le-Château, Réding, Rhodes, Richeval, Romelfing, Saint-Georges, Saint-Jean-de-Bassel, Saint-Quirin, Sarraltroff, Sarrebourg (hors périmètre de l'OPAH-RU), Schalbach, Schneckenbusch, Troisfontaines, Turquestein-Blancrupt, Vasperviller, Veckersviller, Vieux-Lixheim, Voyer, Walscheid et Xouaxange.



Annexe 2 – Montants prévisionnels Anah pour les aides aux travaux

Propriétaires occupants	Nombre de logements à traiter - total	Montants moyens de subvention - 2024	Crédits Anah
	A	B	AxB
Logement indigne - ménages très modestes	2	45 600 €	91 200 €
Logement indigne - ménages modestes	2	45 600 €	91 200 €
Logement très dégradé - ménages très modestes	11	45 600 €	501 600 €
Logement très dégradé - ménages modestes	5	45 600 €	228 000 €
Autonomie - ménages très modestes	67	5 800 €	388 600 €
Autonomie - ménages modestes	33	5 800 €	191 400 €
Amélioration énergétique - ménages très modestes	40	26 703 €	1 068 120 €
Amélioration énergétique - ménages modestes	20	26 703 €	534 060 €
TOTAL propriétaires occupants	180		3 094 180 €

Propriétaires bailleurs	Nombre de logements à traiter - total	Montants moyens de subvention	Crédits Anah
	A	B	AxB
Logement indigne ou très dégradé	15	20 344 €	305 160 €
Logement moyennement dégradé	9	20 344 €	183 096 €
Travaux d'amélioration énergétique	15	20 344 €	305 160 €
TOTAL propriétaires bailleurs	39		793 416 €

Copropriété	Nombre de logements à traiter - total	Montants moyens de subvention	Crédits Anah
	A	B	AxB
Amélioration énergétique - copropriétés	9	6 782 €	61 038 €
TOTAL copropriété	9		61 038 €

TOTAL PO + PB + Copro	228		3 948 634 €
------------------------------	------------	--	--------------------

Annexe 3 – Récapitulatif des aides apportées par la CCSMS

Abondements des aides de l'Anah

Propriétaires occupants (PO)	Niveau de ressources	Intervention de la CCSMS
Ma Prime Logement Décent	POTM	Abondement Anah de 10%
	POM	Abondement Anah de 10%
Ma Prime Rénov' Parcours accompagné	POTM	Abondement Anah de 10%
	POM	Abondement Anah de 10%
Ma Prime Adapt'	POTM	Abondement Anah de 10%
	POM	Abondement Anah de 10%

Propriétaires bailleurs (PB)	Intervention de la CCSMS
Logements indignes ou très dégradés	Abondement Anah de 10%
Logements moyennement dégradés	Abondement Anah de 10%
Logements avec travaux énergétiques	Abondement Anah de 10%

Copropriétés	Intervention de la CCSMS
Ma Prime Rénov' Copropriété	Prime forfaitaire de 1 000 €/logement

Annexe 4 – Récapitulatif de la stratégie d'intervention de la CCSMS

Axes d'intervention	Intervention	Objectif quantitatif sur 3 ans	Enveloppe financière dédiée
Axe 1 – Améliorer les performances énergétiques du parc privé ancien			306 494 €
POTM – Abondement Anah travaux de lutte contre la précarité énergétique	+10%	40	133 515 €
POM – Abondement Anah travaux de lutte contre la précarité énergétique	+10%	20	66 758 €
PB – Abondement Anah travaux de lutte contre la précarité énergétique	+10%	15	57 221 €
Copropriétés – Abondement Anah travaux énergétique sur parties communes	1 000 €	9	9 000 €
PO et PB – Prime matériaux biosourcés	2 000 €	20	40 000 €
Axe 2 – Reconquérir le parc vacant et dégradé			251 642 €
POTM – Abondement Anah travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	+10%	11	61 885 €
POM – Abondement Anah travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	+10%	5	29 314 €
PB – Abondement Anah travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	+10%	10	58 130 €
PB – Abondement Anah travaux pour réhabiliter un logement dégradé	+10%	9	52 313 €
PO et PB sur les 5 communes non éligibles au programme FR	5 000 €	10	50 000 €
Axe 3 - Lutter contre l'habitat indigne			55 123 €
POTM – Abondement Anah travaux pour réhabiliter un logement indigne	+10%	2	13 029 €
POM – Abondement Anah travaux pour réhabiliter un logement indigne	+10%	2	13 029 €
PB – Abondement Anah travaux pour réhabiliter un logement indigne	+10%	5	29 065 €
Axe 4 – Adapter et diversifier l'offre			237 667 €
POTM – Abondement Anah travaux pour l'autonomie de la personne	+10%	67	64 767 €
POM – Abondement Anah travaux pour l'autonomie de la personne	+10%	33	31 900 €
PB et Communes – Prime logement locatif petite typologie ou adapté PMR	4 000 €	9	36 000 €
PB – Prime au conventionnement sans travaux	2 000 €	5	10 000 €
PO, PB et communes – Prime à la valorisation du patrimoine	3 000 €	15	45 000 €
Communes – Prime à la réhabilitation d'un logement communal	10 000 €	5	50 000 €

POTM : Propriétaires Occupants Très Modeste

POM : Propriétaires Occupants Modeste

PB : Propriétaire Bailleur

MPR : Personne à Mobilité Réduite

Annexe 5 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

1.Travaux

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
Logements PO	180		
Dont Ma Prime Logement Décent	20		
Dont Ma Prime Rénov' Parcours accompagné	60		
Dont Ma Prime Adapt'	100		
Engagement financier de l'Anah	3 094 180 €		
Engagement financier de la CCSMS	414 196 €		
Engagement financier de la Région	52 526 €		

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
Logements PB	39		
Dont Ma Prime Logement Décent	24		
Dont Ma Prime Rénov' Parcours accompagné	15		
Engagement financier de l'Anah	793 416 €		
Engagement financier de la CCSMS	196 723 €		
Engagement financier de la Région	/		

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
Logements en copropriétés	9		
Engagement financier de l'Anah	61 038 €		
Engagement financier de la CCSMS	9 000 €		
Engagement financier de la Région	/		

2.Ingénierie

	Rappel des objectifs totaux	Bilan	
		Nombre de dossiers et engagements financiers	Taux de réalisation
Logements PO, PB et copropriétés	228		
Dont Ma Prime Logement Décent	35		
Dont logement moyennement dégradé	9		
Dont Ma Prime Rénov' Parcours accompagné	75		
Dont Ma Prime Adapt'	100		
Dont Ma Prime Rénov' Copropriété	9		
Engagement financier de l'Anah	347 700 €		