

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey (OPAH)**

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Laurent TROGRIC, Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey,

Et, l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Laurent TROGRIC, Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Laurent TROGRIC, Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, et dénommée ci-après « Anah »

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Meurthe et Moselle 2017-2022,

Vu le Dispositif de Soutien Habitat de la Région Grand-Est délibéré le 12 décembre 2019,

Vu les travaux en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HD) visant à spatialiser le projet de territoire, de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, voté en 2021,

Vu la convention de délégation de compétence du **1^{er} janvier 2021** conclue entre le délégataire à savoir la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et l'État, en application de l'article L. 301-5-1

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé **du 1^{er} janvier 2021** conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **24 juin 2021**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Meurthe et Moselle, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du **3 juin 2021**,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du **XXX**,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH **du 1^{er} juin 2021 au 30 juin 2021 à minuit** 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

1. Présentation succincte du territoire.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	9
1.1. Dénomination de l'opération.....	9
1.2. Maîtrise d'Ouvrage.....	9
1.3 Périmètre et champs d'intervention.....	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. Volet urbain.....	13
3.1.1 Descriptif du dispositif principal :.....	13
3.1.2 Objectifs.....	13
3.2. Volet foncier.....	13
3.2.1 Descriptif du dispositif principal.....	13
3.2.2 Objectifs.....	14
3.3. Volet immobilier.....	14
3.3.1 Descriptif du dispositif.....	14
3.3.2 Objectifs.....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	17
3.4.2 Objectifs.....	18
3.5. Volet copropriété.....	19
3.5.1. Descriptif du dispositif principal.....	19
3.5.2 Objectifs.....	19
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	20
3.6.1 Descriptif du dispositif.....	20
3.6.2 Objectifs.....	21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	21
3.7.1 Descriptif du dispositif.....	21
3.7.2 Objectifs.....	22
3.8 Volet social.....	22
3.8.1 Descriptif du dispositif.....	23
3.8.2 Objectifs.....	24
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.9.1 Descriptif du dispositif et objectifs.....	24
3.9.2 Objectifs.....	24
3.10. Volet économique et développement territorial.....	24
3.10.1 Descriptif du dispositif.....	24
3.10.2 Objectifs.....	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	25
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	26
5.1. Financements de l'Anah.....	26
5.1.1. Règles d'application.....	26
5.1.2 Montants prévisionnels.....	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	28
5.2.1. Règles d'application.....	28
5.2.2 Montants prévisionnels.....	28
5.3. Financements des autres partenaires.....	28
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	29
Article 7 – Conduite de l'opération.....	29

7.1. Pilotage de l'opération.....	29
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	29
7.1.2. Instances de pilotage.....	29
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	30
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	30
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	30
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	31
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
7.3.2. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
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.....	36
Annexes.....	37
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	37
.....	37
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à la date de conclusion de la convention).....	39
Annexe 3. Copropriétés identifiées selon leur état de dégradation.....	39

1. Présentation succincte du territoire

> Contexte socio géographique

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey se situe au centre du département de la Meurthe-et-Moselle, à 5 km au Nord de Nancy. Elle s'étend sur environ 10 km du Nord au Sud et 20 km d'Est en Ouest et est traversée par les vallées de la Meurthe et de la Moselle.

Ce territoire, en limite nord et aux portes de l'agglomération nancéenne se situe au cœur du sillon lorrain. Il comporte près de 41 000 habitants, dont un continuum urbain de 35 000 habitants, sur 13 communes. On relève une légère baisse de la population ces dernières années (-30 hab/an) qui s'explique par un solde naturel négatif. On note également une diminution continue de la taille des ménages (2,3 personnes par foyer en 2015, contre 2,9 en 1990).

Une réelle logique de « bassin de vie » caractérise le territoire et tend à se développer : près de 40% des emplois du Bassin de Pompey sont occupés par des habitants du Bassin de Pompey. On décompte ainsi plus de 12 800 emplois sur le Bassin pour 15 465 actifs recensés parmi les habitants. Toutefois, on relève que 55% des actifs du territoire ne résident pas sur la Communauté de Communes.

2 100 habitants s'installent chaque année sur la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, dont 700 sont originaires de l'extérieur du bassin de vie, 900 issus de la Métropole nancéenne et 400 des communes limitrophes. Le solde des migrations est ainsi légèrement positif +100 habitants annuels. La production d'offre logement sur le territoire de la Communauté de Communes est de l'ordre de 140 logements/an (+0,75% annuel) entre 2013 et 2017, essentiellement porté en début de période par la promotion et plus particulièrement l'offre sociale en collectif. Les filières courtes représentent quant à elles un volume socle stable d'une soixantaine logements produits par an, en particulier au bénéfice des propriétaires occupants. Le prix médian dans l'ancien se situe à hauteur de 1 560 €/m², avec des disparités importantes entre l'habitat de cœur de ville (1 120 €/m²) et l'habitat isolé (1 880 €/m²).

55% des ménages qui se sont installés sur la Communauté de Communes du Bassin de Pompey sont des familles de + de 2 personnes et se sont majoritairement tournés vers la maison individuelle (90%). Le Bassin de Pompey est donc attractif pour les ménages issus de la métropole nancéenne souhaitant construire une maison... mais une partie d'entre eux doit s'éloigner encore pour trouver un bien adaptée à son budget. À noter que 45 % des ménages qui quittent le territoire, sont des familles de 25 à 40 ans.

Le territoire est globalement marqué par une vacance modérée et essentiellement structurelle (1 380 logements sur 19 000 à l'échelle de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey). 52 % des logements du territoire sont situés dans les enveloppes de centres-bourgs (10 000 logements), et concentrent 65 % de la vacance totale de la Communauté de Communes (900 logements). Les logements de cœurs de ville concentrent donc la part la plus importante de vacance à l'échelle du territoire (22 % pour les immeubles de bourgs, 10 % pour les maisons de bourgs...), là où les typologies rencontrées ne sont plus adaptées au mode de vie actuel (peu de jardin, rues bruyantes...). A noter que certains cadres de vie rencontrent également des taux de vacance supérieurs à 10 % (maisons de maître, fermes, habitat isolé) ; ils concernent des logements souvent exceptionnels et atypiques, mais néanmoins plus délicat à habiter, entretenir et rénover. Les cadres de vie urbains se caractérisent ainsi par une moindre attractivité immobilière et des prix médians inférieurs (moins de 1 500 €/m²) comparativement aux cadres de vie périurbains et ruraux (1 700 à 1 900 €/m²), soit un « ticket d'entrée » supérieur de près de 50K€ pour un logement de 100 m².

La question de la vacance est très souvent corrélée à celle de la dégradation. Ainsi, les cadres de vie de cœurs de ville et les biens dits « exceptionnels » dépassent très souvent les 20% de dégradation du total de logements concernés. 35% du parc de logements a été construit avant 1950 et relève de taux de dégradation supérieurs à 10%. 49% du parc de logements au sein des cœurs de bourgs est identifié comme étant en état « Médiocre » « Dégradé » ou « Très dégradé », représentant 4 900 logements, dont 50 logements « Très dégradés ».

60% du parc de logement du territoire a été construit avant 1974 et 85% avant 2000, représentant ainsi un potentiel de traitement énergétique important sur le Bassin de Pompey.

20% en moyenne des logements des différents cadres de vie du territoire sont occupés par des propriétaires occupants de plus de 70 ans. A noter que les plus de 65 ans ne changent que très peu de domicile (5%) alors qu'ils occupent 20% des maisons du territoire, très souvent marquées par des problématiques d'adaptation et d'entretien.

On relève un décalage entre la composition des ménages, pour 65% d'entre eux représentés par des ménages de 2 personnes et moins, et la taille des logements : 80 % d'entre eux sont des T4 et plus.

Le Bassin de Pompey compte 285 copropriétés, soit 9,5% du parc total du territoire, représentant 1 820 logements. Parmi elles, seules 145 sont inscrites au registre de copropriétés de l'Anah, posant ainsi la question de la gouvernance, en particulier à l'échelle des plus petites d'entre elles. Il est à préciser que l'enjeu du traitement des copropriétés prend tout son sens dans les cœurs de bourgs qui accueillent 75% d'entre elles. On relève par ailleurs des situations ponctuelles de vacance et de dégradation croisées importantes, en particulier dans les cœurs de bourgs. On identifie ainsi près de 800 logements en copropriétés, classées comme étant en état « Médiocre » « Dégradé » ou « Très dégradé » (cf Annexe 3). Parallèlement, le territoire compte près de 40 copropriétés (14 %) marqué par des taux de vacance supérieurs à 30 % des logements concernés, et ce, notamment dans les cœurs de bourgs.

2. Apports de l'étude pré-opérationnelle

> Problèmes et obstacles à surmonter

- Affirmer le rôle du parc ancien de cœur de ville et de bourgs dans un territoire attractif.
- Parc ancien : des possibilités et des points faibles différents selon les cadres de vie.
- Des situations croisées de vacance et de dégradation dispersées dans le territoire, mais concentrées dans les cœurs de ville et de bourgs.
- Adaptation et rénovation énergétique : deux problématiques à l'échelle de tout le territoire.
- Copropriétés : un besoin de structuration *dans chaque cœur de ville / bourg*.

> Bilan des programmes mis en place précédemment

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey a lancé le 30 décembre 2013 un Programme d'Intérêt Général – Multi-thématique (Lutter contre la précarité énergétique, lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé, maintenir les personnes âgées et/ou handicapées dans leur logement) qui se terminera au démarrage du nouveau programme.

Ouvert aux propriétaires bailleurs, occupants et aux copropriétés, le programme a connu un large succès sur les thématiques de l'énergie et du maintien à domicile, mais des résultats beaucoup plus modestes sur les questions de traitement de l'habitat indigne et de mobilisation des bailleurs. Son impact sur le Bassin de Pompey (au 31 décembre 2019) est de 2 525 contacts générés, 420 dossiers accompagnés, dont 409 projets PO (252 énergies et 88 adaptations) et 11 projets PB.

Il est également rappelé que ce Programme d'Intérêt Général mobilisant les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat sur le Bassin de Pompey, est corrélé par un dispositif financier « Cœur habitat » propre à la Communauté de Communes, et au déploiement d'un outil de communication et de simplification de l'accès à l'information et d'accompagnement des ménages qu'est le Guichet Unique de l'Habitat.

Par ailleurs, et fort de ses engagements en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de développement durable du territoire ou encore de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, en témoigne l'élaboration d'un Agenda 21 en 2009, d'un PCET en 2011, de la labellisation Cit'ergie en 2016 ou encore du lancement du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en 2017, le Bassin de Pompey intègre une priorité et des exigences supplémentaires corrélées aux aides applicables sur le territoire et notamment pour celles de l'Anah.

Le bilan des programmes mis en place jusqu'alors témoigne d'une forte demande d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation de l'habitat, et la nécessité de faire évoluer certaines aides pour plus d'efficacité notamment sur les périmètres et cibles prioritaires d'intervention que sont les cœurs de bourg.

>Enjeux prioritaires identifiés

- Le renforcement de la dynamique démographique et immobilière privée dans le territoire et plus particulièrement en cœur de bourgs.
- Le retour des familles en cœur de bourgs.
- Une plus grande mixité sociale (avec gain de population à plus hauts revenus).
- Le soutien aux ménages les plus fragiles et la réponse aux besoins spécifiques.
- La réduction de la facture énergétique des ménages, en particulier des plus fragiles.
- Favoriser l'adaptation du parc et le maintien à domicile.
- Lutter contre la dégradation des logements du parc privé.
- Valoriser l'image des cœurs de bourgs.
- Encourager la bonne santé financière et la structuration des copropriétés.
- La résorption de la vacance dans les cadres de vie à forte prévalence de logements vacants et à dégradation prononcée.
- Favoriser la production de logements abordables, séduisants et de qualité dans le parc ancien.
- Structurer les petites copropriétés, notamment dans les cœurs de bourgs.

>Stratégie d'intervention retenue

Au regard des tendances rencontrées à l'échelle de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, et de ses cœurs de ville en particulier, la stratégie déployée dans le cadre de l'OPAH est la suivante :

- Mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de **la lutte contre la vacance et le logement indigne** sur les secteurs à forte prévalence de logements vacants et à dégradation prononcée ;
- **Prolonger la dynamique initiée par le PIG** de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et le dispositif « Cœur Habitat » pour booster les résultats en matière d'intervention sur l'amélioration énergétique du parc de logement, le maintien à domicile et le traitement de l'habitat indigne

sur le territoire et en particulier à l'échelle des cœurs de ville ;

- **Garantir l'évolution, dans les 5 ans de l'OPAH, d'une part significative des linéaires de façades emblématique, des immeubles vacants et ou dégradés à valeur de symboles**, en situation urbaine stratégique, par des actions d'incitation et subsidiairement par des initiatives de la Collectivité publique s'il n'existe pas de perspective d'évolution spontanée ;
- Recherche des meilleurs leviers pour **amplifier l'ambition des projets privés** et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien, réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;
- Recherche d'une **visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération** (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles) ;
- Mettre en œuvre des dispositifs d'**encadrement** de la (re)mise en location sur le territoire et les cœurs de ville en particulier, afin de lutter contre les risques de **logements indignes** et les **marchands de sommeil** ;
- Déployer des **solutions de conception et de financement innovantes**, afin de contribuer à l'émergence de **nouveaux logements pour les familles et stimuler l'implication des porteurs de projets** dans la réalisation des travaux. Rechercher un **effet multiplicateur optimal** – sans superposition – avec les aides de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey notamment.

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi-animation déclinée en 2 volets parfaitement articulés les uns avec les autres :

A / La communication et l'animation générale de l'opération (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés. Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville.

Du point de vue de la redynamisation urbaine, l'OPAH s'intègre dans le programme d'action du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

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 du Bassin de Pompey, l’État et l’Anah décident de réaliser l’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat du « Bassin de Pompey ».

1.2. Maîtrise d’Ouvrage

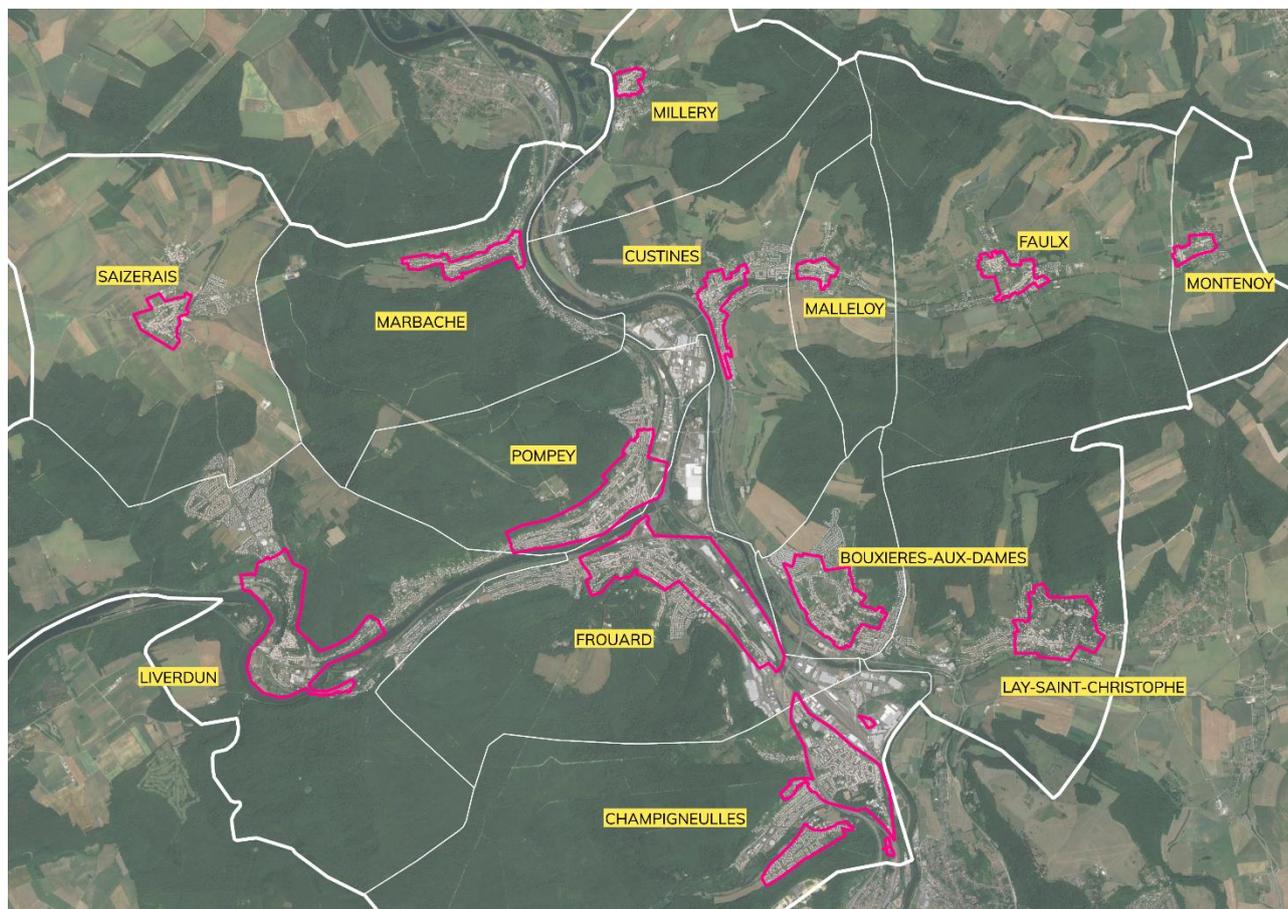
La Communauté de Communes du Bassin de Pompey assure par délégation la maîtrise d’ouvrage de l’ensemble du projet d’amélioration de l’attractivité de l’habitat du territoire et de ses cœurs de villes en particulier. La Communauté de Communes du Bassin de Pompey est ainsi chargée de piloter l’opération pour le compte des communes, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s’assurera par ailleurs de la bonne exécution par les équipes opérationnelles du suivi-animation.

Ces dispositions pourront être revues à l’initiative de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à tout moment.

1.3 Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre d’intervention de l’OPAH correspond à l’ensemble du périmètre intercommunal du Bassin des Pompey, avec un focus particulier sur les 13 communes dans des Zones d’Actions renforcées (ZAR). Ces zones correspondent à la moitié du territoire et définissent les périmètres dans lesquels la collectivité souhaite accompagner plus globalement et plus fortement les porteurs de projets. À ce titre, le Programme dédié aux ZAR concerne plus particulièrement les périmètres suivants : cf Annexe 1.

Ce périmètre est défini également par une cartographie reprenant les éléments suivants :



Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 19 000 logements, dont 10 900 dans les zones de cœurs de villes, objets du programme d'actions renforcées. On dénombre 1 380 logements vacants (7%), dont 900 sur le périmètre renforcé des cœurs de villes (source MAJIC3 2017). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI^{ème} siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Les 285 copropriétés du Bassin de Pompey représentent 9,5% du parc au sein du périmètre OPAH, soit 1 820 logements. 75 % des copropriétés, soit 1 350 logements sont situées dans les emprises de Zones d'actions renforcées.

Au cours du déroulement de l'opération, cette OPAH sera complétée par :

- Des actions de prévention et de résorption de la vacance ;
- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de campagnes incitatives de ravalement de façades pour 50 logements dans les Zones d'actions renforcées ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriétés dégradées.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les actions de l'OPAH de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey constituent un volet majeur du **PLUi-HD et du projet de territoire 2030 du Bassin de Pompey**.

En concentrant des actions de requalification dans les Zones d'actions renforcées où elle permettra de rénover et ou transformer **479 logements**, l'OPAH contribuera :

- **A l'accueil de familles et de propriétaires occupants en cœurs de ville, en offrant une alternative à la construction individuelle diffuse, ainsi qu'un parcours résidentiel complet ;**

A un changement d'image des axes et espaces publics emblématiques des cœurs de bourgs grâce à des opérations sur des immeubles emblématiques et une campagne ravalement de façade ;

- A dégager en 5 ans **un chiffre d'affaires de 14 millions d'euros de travaux** pour les professionnels locaux du bâtiment et de la construction ;
- A affirmer la capacité d'accueil du territoire et des cœurs de bourgs en, particulier au travers **d'une offre renouvelée et sans équivalent** dans la Communauté de Communes (logements de cœurs de bourgs confortables, pourvus d'espaces extérieurs privatifs, à proximité immédiate des commerces et services), en déclinaison notamment des actions du programme d'action du PLUi-HD ou du Projet de Territoire 2030 ;
- **A protéger et faire vivre le patrimoine** singulier du Bassin de Pompey, incarné notamment à travers ses demeures de maîtres, ses maisons bourgeoises ou encore son habitat ouvrier ;
- **A apporter des solutions aux publics en situation de fragilité**, en particulier aux propriétaires occupants modestes, en prolongeant l'action de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey au titre du PIG ou du dispositif « Cœur habitat » notamment, concernés par des situations de précarité énergétique ;
- **A prévenir la dégradation et la vacance des copropriétés**, composantes non majoritaires du cœur de bourg, mais concernée au premier chef par le faible degré de structuration et la faible performance énergétique ;
- A orienter le flux des **investissements locatifs privés** vers la production de logements familiaux à haut niveau

de qualité résidentielle dans le territoire et les cœurs de bourgs en particuliers ;

- **A accompagner le volet intensification et les programmations du PLUi-HD** par une ingénierie d'activation des gisements fonciers des quartiers anciens (retour en occupation des logements vacants, recompositions d'immeubles...).

Enjeu démographique :

L'enjeu démographique dans la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et ses cœurs de villes en particulier est à la fois un enjeu de gain de population, un enjeu d'équilibrage (statuts d'occupation, et place des familles), et enfin un enjeu lié à la capacité d'offrir aux habitants la poursuite de leur parcours résidentiel au fil des étapes de la vie.

Plusieurs enjeux ressortent donc comme prioritaires :

- La relance de la dynamique démographique et immobilière privée dans le territoire et les cœurs de villes en particulier.
- La sécurisation de la composante amélioration dans les opérations d'acquisition amélioration de logements en accession ou en investissement locatif.
- Le retour des familles sur le territoire et les cœurs de bourgs en particulier.
- Une plus grande mixité sociale (avec gain de population à plus hauts revenus).
- Une offre de logements et d'hébergement adapté, vecteur de parcours résidentiels.
- Le soutien aux ménages les plus fragiles et la réponse aux besoins spécifiques.

Plus précisément, ces enjeux appellent :

- Des changements nets dans l'image et la façon dont est perçu le territoire et certains cœurs de villes par les personnes souhaitant se loger et par les candidats à l'investissement locatif ;
- La création par tous moyens (incluant une aide à la fusion) de logements familiaux désirables, incluant :
 - Des grands logements existants réhabilités ;
 - Des grands logements recréés puis réhabilités (fusions, recompositions, transformations).
- La prévention de vacance et une attention forte portée aux habitants du Bassin de Pompey et de ses cœurs de villes en particulier en leur donnant la faculté, au travers de projets sur mesure :
 - D'améliorer la performance énergétique et le confort de leur logement ;
 - D'adapter leur logement à l'âge et ou au handicap.

Enjeu patrimonial, technique et environnemental :

Cet enjeu est de stopper et inverser partout où cela est possible les logiques de dégradation par des projets et des priorités adaptés à chaque configuration. Cet enjeu recouvre :

- Une dimension patrimoniale avec la mise en valeur du patrimoine singulier du Bassin de Pompey et des cœurs de ville en particulier à travers notamment les demeures de maîtres, les maisons bourgeoises ou encore l'habitat ouvrier en lien très étroit avec les services de l'UDAP ;
- Une dimension technique avec la remise en état, la remise aux normes, les interventions destinées à redonner de la pérennité aux logements et aux immeubles ;
- Une dimension environnementale, avec la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la réoccupation de logements permettant une vie quotidienne sans automobile, etc.

Enjeu social :

Les éléments de diagnostic ont permis de caractériser la part d'habitants et tout particulièrement de locataires à faibles ressources à l'échelle du Bassin de Pompey. Plus globalement, l'enjeu démographique passe par une offre locative et en accession adaptée au contexte de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, avec notamment l'accompagnement de propriétaires occupants vers des opérations d'acquisition amélioration.

L'enjeu social porte également sur la production de logements locatifs abordables, désirables, techniquement satisfaisants et pour lesquels les consommations d'énergie sont maîtrisées. En parallèle, l'opération organisera la mise à niveau des logements locatifs occupés par des ménages modestes, et le cas échéant leur sortie d'indignité. L'OPAH contribuera à la poursuite du développement du parc locatif conventionné privé.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

Le traitement des enjeux présents globalement dans la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et ses cœurs de villes en particulier :

- Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux étudiants...
- Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique/les îlots de chaleur, en articulation et en amplification des dispositifs existants (Habiter Mieux, Région, Communauté de Communes du Bassin de Pompey notamment).
- Consolidation du parc de logements conventionnés.
- Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages.
- Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs...
- Lutte contre l'habitat dégradé.
- Structuration des petites copropriétés.
- L'amélioration des façades dans les ZAR.

Parallèlement à cette OPAH, des actions de lutte contre la dégradation et la vacance seront menées par le Bassin de Pompey dans le cadre de sa politique globale de développement.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et ses cœurs de villes en particulier tout en faisant émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur le projet d'abord, « la subvention étant un moyen et non une fin en soi ».

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain,
2. volet foncier,
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,

6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental,
10. volet économique et développement territorial

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif principal :

Le volet urbain de l'OPAH s'articule directement avec :

- Les travaux de requalification des espaces publics des Zones d'actions renforcées ;
- Les actions développées dans le cadre du PLUi-HD et tout particulièrement conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches dans les pas des objectifs du SCoT qui définit que 70% des logements doivent être produits dans les interstices urbains (renouvellement ou zone urbaine) – 30% en extension.

Au travers de son volet urbain, l'OPAH assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de **requalification globale**, de façon ciblée (#38 rétablissements d'accès aux étages, actions, # 42 Création de stationnement ou espace extérieur ou projet d'intérêt public, #47 Campagne de ravalement de façades incitative Zones d'actions renforcées).

3.1.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

3.1.1.1 Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :

38 Rétablissement d'accès aux étages.

39 Fusion de logements.

42 Création de stationnement ou espace extérieur ou projet d'intérêt public.

47 Campagne de ravalement de façades incitative Zones d'actions renforcées (+bonus enduit correcteur).

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif principal

Un travail de suivi-animation de l'OPAH renforcé permettra, dès la première année d'opération, au regard des objectifs de requalification globale validés par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, les Communes et leurs partenaires :

- De mobiliser les propriétaires pour qu'ils s'engagent dans un processus de réhabilitation ;
- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente ;
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact.

Dans ce dernier cas, il reviendra à l'équipe de suivi-animation de proposer à la gouvernance de l'opération des procédures pouvant aboutir à la maîtrise foncière en vue du traitement.

3.2.2 Objectifs

- Repérage à la faveur du suivi-animation de sites susceptibles de faire l'objet d'interventions foncières ;
 - en opportunité (veille Déclaration d'Intention d'Aliéner),
 - des situations bloquées issues des contacts et repérage du suivi-animation.

3.3. Volet immobilier

Ce volet revêt 4 singularités :

- Pour les bailleurs comme pour les occupants, une focalisation sur les enjeux de dégradation ; d'adaptation et de transformation, et de précarité énergétique.
- Pour les dossiers bailleurs éligibles aux aides de l'Anah, et/ou de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, une aide par alimentation et amplification de la portée de ces dispositifs (communication, alimentation du flux de projet, modélisation architecturale) ;
- Un soutien aux opérations d'acquisition-amélioration en Zones d'Actions Renforcées portées par des propriétaires occupants (éligibles Anah ou non), dans une perspective de rééquilibrage des statuts d'occupation en cœur de ville, d'accueil des familles, et de mobilisation de projets marqués par une ambition supérieure au simple locatif de rapport ;
- **De plus**, une attention forte portée à des projets non éligibles aux aides de l'Anah (Propriétaires occupants en logements dégradés, espaces extérieurs valorisés, conventionnement sans travaux...), mais apportant un bénéfice substantiel pour la collectivité au regard des objectifs du PLUi-HD notamment et des enjeux forts issus de l'étude pré- opérationnelle avec un effet levier démontré.

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du Bassin de Pompey et de ses cœurs de villes en particulier est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale. En matière de résorption aidée de la vacance et de traitement de la dégradation, une attention toute particulière est portée par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey aux propriétaires occupants.

En ce qui concerne les projets d'investissement locatif en cœur de ville, l'étude pré-opérationnelle a montré la nécessité de hausser l'ambition des porteurs de projets. En effet, l'activité immobilière constatée est marquée par des opérations sur petits logements à petit budget de travaux.

Un axe majeur des interventions programmées porte sur l'activation du gisement de logements vacants repérés grâce à la mobilisation des données Majic (2017) dans le périmètre d'OPAH. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces logements vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien proportionné à la taille des logements.

3.3.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

3.3.2.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah

DISPOSITIFS		LOGEMENTS	Plafond travaux HT	Taux aide Anah (en%)	Taux aide Bassin de Pompey (en%)
OPAH AIDES ANAH + ABONDEMENTS LOCAUX		479			
Levier	0,71 € d'argent privé investi pour 1€ public ingénierie.+ aides				
PO - ZONES D'ACTIONS RENFORCEES		193			
#1	PO très modeste très dégradé	6	62 500 €	60%	25%
#2	PO modeste très dégradé	6	62 500 €	60%	25%
#3	PO très modeste en précarité énergétique	66	37 500 €	60%	15%
#4	PO modeste en précarité énergétique	65	37 500 €	45%	15%
#5	PO très modeste en perte d'autonomie	26	25 000 €	60%	15%
#6	PO modeste en perte d'autonomie	24	25 000 €	45%	15%
PO - HORS ZONES D'ACTIONS RENFORCEES		188			
#10	PO très modeste très dégradé	4	50 000 €	50%	20%
#11	PO modeste très dégradé	4	50 000 €	50%	20%
#12	PO très modeste en précarité énergétique	66	30 000 €	50%	10%
#13	PO modeste en précarité énergétique	65	30 000 €	35%	10%
#14	PO très modeste en perte d'autonomie	25	20 000 €	50%	10%
#15	PO modeste en perte d'autonomie	24	20 000 €	35%	10%
PB - ZONES D'ACTIONS RENFORCEES		39			
#19	PB LOGEMENT TRES DÉGRADÉ (LC)	15	100 000 €	45%	20%
#21	PB LOGEMENT DÉGRADÉ (LC)	6	75 000 €	35%	15%
#22	PB PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (LC)	13	75 000 €	35%	15%
#25	PB TRANSFORMATION D'USAGE (LC)	5	75 000 €	35%	15%
PB- HORS ZONES D'ACTIONS RENFORCEES		21			
#26	PB LOGEMENT TRES DÉGRADÉ (LC)	8	80 000 €	35%	15%
#28	PB LOGEMENT DÉGRADÉ (LC)	3	60 000 €	25%	10%
#29	PB PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (LC)	10	60 000 €	25%	10%
COPRO - ZONES D'ACTIONS RENFORCEES		38			
#33	COPROPRIETES FRAGILES OU EN DIFFICULTE	27	15 000 €	25%	5%
#33bis	AUTRES COPRO	11	15 000 €	25%	0%

3.3.2.2. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah

Le soutien à ces scénarios de réhabilitation / requalification :

- Est issu de scénarios explorés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- Permet de faire émerger et de soutenir des projets non éligibles à l'Anah mais convergents avec les priorités du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et notamment l'adaptation de l'habitat du centre-ville pour permettre un parcours résidentiel le plus complet possible, avec des logements accessibles et de taille variable, la lutte contre la vacance des logements et l'accueil de population en cœurs de ville à proximité des commerces et des services ainsi qu'un rééquilibrage en direction des familles et des propriétaires occupants.

Ces aides présentent notamment 5 intérêts :

- Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
- Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
- Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
- Contribution spécifique à la résorption de vacance en copropriété
- Contribution au rééquilibrage de l'occupation des logements de cœur de ville au bénéfice de la propriété occupante.

#36 Propriétaire occupant qui acquiert et rénove un logement vacant depuis plus de cinq ans avec un programme de travaux ambitieux en Zone d'Action renforcée : 25 logements.

#37 Propriétaire bailleur qui acquiert et rénove un logement vacant depuis plus de cinq ans avec un programme de travaux ambitieux en Zone d'Action renforcée : 25 logements.

#38 rétablissements d'accès aux étages en Zone d'Action renforcée : 10 bâtiments.

39 Fusion de logements, afin de favoriser la réinstallation de familles dans les immeubles et limiter la surabondance de petits logements (hors PMR) très exposés à la vacance locative en Zone d'Action renforcée : 10 logements.

40 Isolation acoustique des fenêtres afin d'améliorer le confort des logements situés dans des zones d'exposition au bruit : 100 logements.

3.3.2.3 Volet spécifique : le conventionnement sans travaux

Le conventionnement sans travaux permet également de faire émerger des projets sans aides financières de l'Anah tout en répondant aux objectifs de cette OPAH. Ce conventionnement est distinct du conventionnement avec travaux pour les raisons suivantes :

- Absence de condition d'ancienneté du logement
- Durée de conventionnement de 6 ans minimum

Le conventionnement sans travaux sera soumis aux mêmes exigences énergétiques et aux mêmes plafonds de loyers que le conventionnement avec travaux. Une visite de conformité sera effectuée par l'opérateur afin de vérifier que les normes d'habitabilité et de décence sont bien respectées avant mise en place de la convention.

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey favorise le recours à l'intermédiation locative, mais celle-ci ne devra pas être systématisée. Elle devra prendre en compte tous les aspects propres à chaque localisation géographique au sein de la commune concernée par la demande. L'intermédiation locative ne sera validée qu'après une visite commune du logement entre l'opérateur et l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) retenue par le propriétaire bailleur afin de vérifier que le logement correspond aux critères d'habitabilité et de décence. Le logement sera ensuite soumis au maire de la commune pour validation de l'intermédiation locative. Le bailleur quant à lui devra :

- Recourir pour au moins 6 ans à compter de la date d'effet de la convention Anah à un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale des ménages en difficulté prenant forme d'un mandat de gestion confié à un AIVS
- Proposer son logement à un ménage répondant aux publics prioritaires du PDALHPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)
- Respecter la réglementation portée par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, notamment en termes de loyer et de qualité thermique du logement

69 Conventionnement sans travaux

- Attribution suite à une instruction technique par les services de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey selon règlement à adopter
- 25 logements

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

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

La mise en place du permis de louer par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey sur des secteurs communaux repérés après rencontre individuelle avec les communes volontaires sera effective au 2^{ème} semestre 2021. Une communication à destination des bailleurs est prévue et permettra de recenser les propriétaires du territoire qui pourraient opter pour le conventionnement sans travaux et/ou l'intermédiation locative.

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

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis de mettre en évidence au sein des **Zones d'Actions renforcées** 900 logements potentiellement dégradés ou très dégradés, soit 9% du parc avec une prévalence forte des cadres de vie « maison de Bourg » (19%), « Immeuble de Bourg » (27%), « Maison Bourgeoise » (22% ou encore « Maison de Maître » 47%).

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsqu'il s'agit de locataires intégrés dans un « écosystème » au sein duquel les loyers sont dimensionnés « à résiduel nul » à proportion des droits d'aides au logement du locataire.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH en direction des logements indignes, dégradés et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés occupés (52 rénovations, 20 PO et 32 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés.

A noter que la Communauté de Communes du Bassin de Pompey souhaite déployer à travers la mise en place du dispositif Permis de Louer par autorisation, un outil opérationnel de contrôle à la remise en location de l'état de salubrité des logements locatifs. Construit sur la base d'un partenariat étroit et réactif avec les services de la CAF 54 et de la MSA de Meurthe-et-Moselle, le Permis de Louer donnera lieu à la mobilisation d'une ingénierie réactive et dédiée portée par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

#1 et #2 Propriétaires occupants réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé / **Zone d'Action renforcée** : 12 logements.

#10 et #11 Propriétaires occupants réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé / **Hors Zone d'Action renforcée** : 8 logements.

#19 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé / **Zone d'Action renforcée** : 15 logements.

#21 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé / **Zone d'Action renforcée** : 6 logements.

#26 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement indigne / très dégradé / **Hors Zone d'Action renforcée** : 8 logements.

#28 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé / **Hors Zone d'Action renforcée** : 3 logements.

Actions d'ingénierie auxquelles renvoie le présent volet

#69 Mise en place de la procédure par « Autorisation » du Permis de Louer : différente mais complémentaire à la mise en place d'un conventionnement sans travaux avec les bailleurs, cette procédure permettra au Bassin de Pompey un repérage proactif des situations de logement indigne.

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH :

- Sur un **repérage permanent**, direct (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirect, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment :

Sur un partenariat avec les CCAS des Communes. L'équipe de suivi- animation de l'OPAH engagera un partenariat rapproché avec ce service :

- Signalement par le service hygiène santé à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH des situations de non-décence avérées ou présumées repérées dans le périmètre ;
 - Prise de contact systématique par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH et proposer un accompagnement vers un projet de mise en conformité des logements ;
 - Signalement par l'équipe de suivi-animation au service hygiène santé de situations de non-décence ou d'indignité repérées dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH, pour utilisation des leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides), RSD, CCH, ou Code de la Santé afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux.
- Sur un partenariat avec la Commission Départementale de l'habitat dégradé.
 - Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social.
 - Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
 - Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CCAS des communes du Bassin de Pompey.
 - Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage.
 - Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation (situation / préconisations techniques / logique de projet / préconisations procédurales) seront proposées par l'équipe de suivi-animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi-animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront présentés en Comité technique pour validation des suites à donner.

Chaque diagnostic, illustré de plans-masses et de photographies de l'existant, précisera :

- Les caractéristiques fonctionnelles du logement et/ou de l'immeuble.
- L'occupation du logement / bâtiment ? (Composition du ménage, statut d'occupation, ressources...).
- L'état des lieux technique de l'immeuble, du logement et les éventuels désordres constatés.
- Un descriptif sommaire des travaux à réaliser.
- La qualification de la situation (insalubrité, indécence, précarité énergétique, saturnisme...).
- Les solutions préconisées et le ou les protocoles d'action à envisager.
- Les partenaires à mobiliser pour la bonne instruction du dossier.
- La capacité financière du propriétaire occupant.

3.4.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

52 réhabilitations de logements très dégradés et dégradés (20 PO + 32 PB conventionnés).

3.4.2.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah

#1 et #2 Propriétaires occupants réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé / Zone d'Action renforcée : 12 logements.

#10 et #11 Propriétaires occupants réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé / Hors Zone d'Action renforcée : 8 logements.

#19 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé, avec conventionnement / Zone d'Action renforcée : 15 logements.

#21 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé, avec conventionnement / Zone d'Action renforcée : 6 logements.

#26 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement très dégradé, avec conventionnement / Hors Zone d'Action renforcée : 8 logements.

#28 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé, avec conventionnement / Hors Zone d'Action renforcée : 3 logements.

3.5. Volet copropriété

3.5.1. Descriptif du dispositif principal

Les travaux réalisés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle ont permis de dénombrier 1 820 logements en copropriétés. Majoritairement situées dans les emprises de cœurs de bourgs (75%, soit 1 365 logements) elles représentent 9,5 % du parc total de logement du Bassin de Pompey. Elles sont pour 50% non enregistrées au titre du registre des copropriétés, posant ainsi la question de la structuration de celles-ci. 40 copropriétés, sont concernées par des taux de vacance supérieurs à 30%.

Par ailleurs, 170 logements ont été identifiés comme potentiellement « Dégradés » ou « Très dégradés » et localisés en particulier sur les cœurs de bourgs de Pompey et Frouard.

Également, lors des études de cas et entretiens de modélisation, un potentiel de projets est apparu concernant la création d'espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses), mais aussi la restauration et la création d'accès indépendant aux étages sur RDC commerciaux.

Sur la base de ces repérages et informations, des courriers d'informations seront envoyés aux copropriétés connues afin de les sensibiliser aux travaux possibles. L'ingénierie de suivi-animation devra également accompagner la structuration et l'immatriculation des petites copropriétés avec le soutien de l'ADIL si besoin (document de communication existant).

Le dispositif mis en œuvre vise à accompagner les travaux sur parties communes de 38 logements en copropriétés.

3.5.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

3.5.2.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah

#33 Copropriété fragile ou en difficulté qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique ou intervient sur les parties communes / Zone d'action renforcée : 27 logements.

La Communauté de Communes apportera un suivi particulier sur la nouvelle aide MaPrimeRénov copropriété dès lors que les accès seront possibles sur le site et que les AMO seront référencés.

#33 Bis MaPrimeRénov' Copropriété, une aide collective versée directement au syndicat des copropriétés :
11 logements.

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

Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre dans le programme Habiter Mieux de l'OPAH s'articule directement avec les thématiques transversales du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale) incarné par l'Action n°5 du POA habitat « Améliorer le parc de logements sur le plan énergétique ».

Il s'inscrit dans la continuité des actions entreprises et résultats obtenus dans le cadre du PIG, en complète articulation avec l'OPAH déployée sur le Bassin de Pompey.

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimales.

Ce volet de l'OPAH est indissociable des actions engagées préalablement par le territoire, et tout particulièrement :

- Le Programme National Habiter Mieux.
- Le programme d'intervention de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

3.6.1 Descriptif du dispositif

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, particulier avec :

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises. Des actions de sensibilisation et d'information des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique seront menées durant l'opération. Elles pourront utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négoce en matériaux ou en sanitaire chauffage.

Plus précisément, en lien avec l'Espace Info Énergie Grand-Est, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey sera établi de manière à renforcer la logique de guichet unique de la rénovation. Les relations fonctionnelles restent, à ce stade, à préciser, mais l'ajout d'une OPAH dans le « paysage » du Bassin de Pompey et de ses cœurs de ville ne pourra se faire qu'en respectant cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre le

guichet habitat, l'EIE, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, les Communes, et l'équipe d'animation de l'OPAH seront « organisés » de manière à disposer d'un circuit de repérage fluide, tant pour l'OPAH que les autres programmes, en particulier du SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique) signé entre l'Etat, l'ADEME et la Région Grand Est en janvier 2020 afin de massifier la rénovation énergétique des bâtiments en accompagnant les ménages souhaitant améliorer le confort de leur logement et réduire leurs factures d'énergie .

3.6.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes décrites au volet immobilier et au volet copropriété, éligibles aux aides Anah :

- **#1, #2, #3, #4, #10, #11, #12, #13**, amélioration des logements propriétaire occupant avec exigence de gain de performance énergétique, soit 282 logements.
- **#19, #21, #22, #25, #26, #28, #29**, amélioration des logements propriétaire bailleur avec exigence de gain de performance énergétique, soit 60 logements.
- **#33** Copropriété fragile ou en difficulté qui améliore la performance énergétique, soit 27 logements.
- **#33 Bis** MaPrimeRénov' Copropriété, une aide collective versée directement aux copropriétés, soit 11 logements.

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

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey au sein de l'espace régional et au cœur des communes invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations dans le Bassin de Pompey et en cœurs de ville en particulier.

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental de la Meurthe-et-Moselle en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet immobilier de la présente convention OPAH intégrera à la fois une mobilisation des aides de l'Anah et du Conseil Départemental à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, l'opérateur de suivi-animation se rapprochera systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de

l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

Accompagnement en ingénierie

Dans le cadre des projets d'adaptation, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe opérationnelle pour évaluer :

- Le niveau d'autonomie de l'occupant (GIR) ;
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- Les capacités financières de réalisation des travaux, au regard de l'ensemble des aides existantes mobilisables.

Actions principales d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

- **#5** Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie, 26 logements dans les **Zone d'Action renforcée**,
- **#6** Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 24 logements dans les **Zone d'Action renforcée**,
- **#14** Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie, 25 logements **Hors Zone d'Action renforcée**,
- **#15** Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 24 logements **Hors Zone d'Action renforcée**.

3.7.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Accompagnement social, technique et financier de projets d'adaptation concernant **99 logements** :

#5 Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie réalisant des travaux d'adaptation de son logement / Zone d'Action renforcée : 26 logements.

6 Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie réalisant des travaux d'adaptation de son logement / Zone d'Action renforcée : 24 logements.

#14 Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie réalisant des travaux d'adaptation de son logement / Hors Zone d'Action renforcée : 25 logements.

15 Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie réalisant des travaux d'adaptation de son logement / Hors Zone d'Action renforcée : 24 logements.

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent sur le territoire et en cœurs de villes, en particulier par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

- Au regard des enjeux d'accueil de population très présents dans le Bassin de Pompey et en cœurs de villes en particulier, il est tout aussi important d'assurer le maintien dans le cœur de ville dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi-animation reposera sur une logique « le projet d'abord » au travers de laquelle l'attention

portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.

- Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH vers les personnes les plus fragiles, mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

3.8.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 3 éléments ;

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de la Meurthe-et-Moselle (FSL et équipes APA), les CCAS des communes du Bassin de Pompey, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale ;
2. Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Ce coaching inclura :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP ;
 - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH ;
 - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
 - Visite de contrôle avant paiement des subventions.
3. Une « ingénierie du reste à charge » sera déployée en recherchant notamment des cofinancements sociaux (prêts CAF, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels), d'Action logement, la SACICAP.

3.8.2 Objectifs

- 20 sorties d'indignité ou de grande dégradation / dégradation par des propriétaires occupants modestes ou très modestes
- 262 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires occupants modestes ou très modestes
- 32 ménages locataires en logement indigne, dégradés ou très dégradés bénéficiant d'une remise en état avec conventionnement

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet de territoire du Bassin de Pompey.

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH du Bassin de Pompey permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine du territoire un patrimoine vivant.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, Communauté de Communes du Bassin de Pompey permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements, (dans un souci de corrélation entre diminution des gaz à effet de serre, qualité des travaux et approche environnementale globale).

3.9.1 Descriptif du dispositif et objectifs

Chaque intervention de l'OPAH concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services de l'UDAP.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité (prestataire externe) ;
- Une Campagne de ravalement de façades incitative en Zones d'actions renforcées.

3.9.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

47 Campagne de ravalement de façades incitative en Zone d'Action renforcée avec isolation : 50 façades.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH contribue au renforcement de l'attractivité du Bassin de Pompey et en particulier à travers la revitalisation commerciale des cœurs de villes.

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de villes.
- Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », l'OPAH combine des effets de leviers permettant le déblocage de 14 millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local.
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les rues commerçantes des cœurs de villes, l'OPAH concourt également fortement à une évolution positive de l'image et de l'attractivité du Bassin de Pompey.
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise du cœur de ville, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique.

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 12 millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages dans les secteurs de chalandise des commerces de cœurs de bourgs.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 479 logements minimum, répartis comme suit :

- 381 logements occupés par leur propriétaire,
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 38 traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés

A ces 479 logements s'ajoutent 50 façades ravalées.

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	50	82	83	83	83	381
• dont logements indignes ou très dégradés	4	4	4	4	4	20
• dont travaux de rénovation énergétique globale	27	58	59	59	59	262
• dont aide pour l'autonomie de la personne	19	20	20	20	20	99
Logements de propriétaires bailleurs	12	12	13	13	10	60
- dont logements très dégradés	4	4	5	5	5	23
- dont logements dégradés	2	2	2	2	1	9
- dont transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
- dont rénovation énergétique globale	5	5	5	5	3	23
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	18	5	5	5	5	38

• dont copropriétés en difficulté	0	0	0	0	0	0
• dont copropriétés fragiles	15	3	3	3	3	27
• dont autres copropriétés	3	2	2	2	2	11
Total des logements Habiter Mieux	60	78	80	80	77	375
• dont PO	31	62	63	63	63	282
• dont PB	11	11	12	12	9	55
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	18	5	5	5	5	38

* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 6ème années.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Ingénierie :

L'Anah participera au financement de la mission de suivi-animation de 1-OPAH par une subvention calculée sur la base d'une part fixe à laquelle s'ajoutera une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération, et définie selon la réglementation en vigueur à la date de dépôt du dossier de demande d'aide à l'ingénierie des programmes.

L'Anah s'engage à subventionner la Communauté de Communes du Bassin de Pompey :

- Au titre de la part fixe à hauteur de 35% du coût total hors taxes de l'intervention de suivi-animation,
- Au titre des prestations d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage), liées aux Prestations d'appui renforcé (subvention/logement agréé) en faveur des propriétaires occupants et bailleurs, soit :
 - 43 primes à l'accompagnement pour un logement concerné par des travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé (20 PO et 23 PB),
 - 285 primes à l'accompagnement pour un logement concerné par des travaux d'amélioration énergétique ouvrant droit à la prime Habiter Mieux (262 PO et 23 PB)
 - 99 primes à l'accompagnement pour des travaux d'autonomie (99 PO)
 - 9 primes à l'accompagnement pour un logement concerné par des travaux moyennement dégradés (uniquement PB)

- 5 primes à l'accompagnement de la transformation d'usage (uniquement PB)
- 38 primes à l'accompagnement des copropriétés (27 fragiles et 11 MaPrimeRénov').

Synthèse part variable	Nombre	Valeur 2021	Total
Accompagnement logement indigne/très dégradé	43	840	36 120 €
Accompagnement amélioration énergétique HM	285	560	159 600 €
Accompagnement autonomie / logement dégradé	108	300	32 400 €
MPR copropriétés	11	0	0
Copropriétés fragiles	27	0	0
TOTAL	474		228 120 €

Travaux :

L'Anah réserve une dotation prévisionnelle de 5 639 392 € pour permettre de traiter 479 logements sur le périmètre d'OPAH, répartis comme suit :

- **4 283 559 € correspondant à la réhabilitation et à la mise aux normes de confort de 381 logements de propriétaires occupants, soit :**
 - LTD-LHI 20 logements pour 446 000 €,
 - Energie 262 logements pour 3 507 394 €,
 - Autonomie 99 logements pour 330 165 €,
- **1 143 600 € correspondant à l'amélioration de 60 logements locatifs, soit :**
 - LTD-LHI 23 logements pour 438 380 €,
 - Energie 23 logements pour 438 380 €,
 - LD 9 logements pour 171 540 €,
 - TU 5 logements pour 95 300 €,
- **212 233 € correspondants à l'aide à l'amélioration d'habitation en copropriétés, soit :**
 - 27 dossiers au titre du programme Habiter Mieux - copropriétés fragiles pour 174 096 €
 - 11 dossiers au titre du programme MaPrimeRénov' Copropriété pour 38 137 €.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 921 512 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
dont aides aux travaux	849 855 €	1 187 344 €	1 219 791 €	1 219 791 €	1 162 611 €	5 639 392 €
dont aides à l'ingénierie (Part fixe)	36 940 € (6 000 €)	60 600 € (12 000 €)	62 000 € (12 000 €)	62 000 € (12 000 €)	60 580 € (12 000 €)	282 120 € (54 000 €)
(Part variable)	(30 940 €)	(48 600 €)	(50 000 €)	(50 000 €)	(48 580 €)	(228 120 €)
Total	887 510 €	1 249 069 €	1 282 948 €	1 282 948 €	1 238 275 €	5 921 512 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey porte le volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés), cette dernière étant compétente en matière d'habitat.

De plus, il est à préciser que la collectivité élabore son Programme d'Action dans une même stratégie d'accompagnement que celle proposée dans le cadre des aides Anah.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey pour l'opération sont, selon l'échéancier suivant et le détail suivant, de :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
Dont aides aux travaux (dans le cadre de dossiers Anah)	212 250 €	212 250 €	212 250 €	212 250 €	212 250 €	1 061 250 €
Dont aide aux propriétaires (hors du cadre des dossiers Anah)	287 750 €	287 750 €	287 750 €	287 750 €	287 750 €	1 438 750 €
Dont suivi-animation	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	62 500 €
Total (non compris aides aux travaux hors Anah)	548 000 €	2 740 000 €				

L'Anah participera au financement de la mission de suivi-animation de l'OPAH par une subvention calculée sur la base d'une part fixe à hauteur de 35 % du coût de l'intervention de suivi-animation.

5.3. Financements des autres partenaires

Certains partenaires financiers de l'OPAH n'ont pas encore défini leurs logiques d'intervention respectives.

Les montants alloués et règles d'intervention feront l'objet de convention de financement spécifiques entre la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et chacun de leurs partenaires, si besoin.

5.3.1. SACICAP

Depuis 2019, une convention signée entre la SACICAP et la Communauté de Communes du Bassin de Pompey permet aux propriétaires qui ne parviennent pas à financer leur projet par le biais d'un prêt à taux zéro ou d'un prêt travaux « classique » auprès de leur banque, de proposer une solution de financement. Il s'agit de proposer aux

propriétaires un prêt souscrit auprès de la SACICAP lorsque leur banque ne souhaite pas les accompagner.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1. Pilotage de l’opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances des Communes, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH au regard des objectifs du PLUi-HD notamment en matière de production d'offre logement en intensification.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité de pilotage technique et un comité de pilotage stratégique.

Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- Communauté de Communes du Bassin de Pompey ;
- État ;
- Anah ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Le comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- Communauté de Communes du Bassin de Pompey ;
- État ;
- Anah ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également autant que de besoin le CAUE, l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;

- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « le projet d'abord ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précédera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

7.2.1. Équipe de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir à l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville, au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine du Bassin de Pompey dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué en introduction à la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH du Bassin de Pompey se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du Bassin de Pompey et de ses cœurs de ville en particulier. Ce socle de dispositif se décompose lui-même en 3 « blocs » de suivi-animation » :
 - L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah (#1 à #35).
 - L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'Anah mais concernés par un système d'aide complémentaire.
 - Un appui ponctuel permettant de mobiliser l'équipe sur des situations complexes sera souhaitée, pouvant permettre le dépôt de projets ambitieux, nécessitant une ingénierie étoffée (copropriétés notamment).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels (agences immobilières, agences bancaires, offices notariaux, ...) ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet hors périmètre et vers le volet des porteurs de projets non éligibles aux financements de l'OPAH mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation :

L'équipe de suivi-animation du Bassin de Pompey assurera les missions suivantes :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Accompagnement des propriétaires bailleurs : vérification des normes de décence du logement, simulations financières des subventions, des dispositifs fiscaux et des loyers applicables (si pas d'intervention du Laboratoire In Vivo), aide à l'élaboration d'une convention Anah avec ou sans travaux (avec ou sans intermédiation locative) si besoin.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Dans le cadre de la mise en place de l'expérimentation « BUNTI & BIMBY », l'opérateur Laboratoire In Vivo est susceptible d'être porteur d'affaires dans certains dossiers de l'OPAH. En effet, dans sa convention de Recherche & Développement qui sera conclue avec le Bassin de Pompey, il aura entre autres pour mission :

- Le repérage et recrutement de porteurs de projets ayant pour ambition la rénovation de logements situés en Zones d'Actions Renforcées ;
- Le déploiement de la communication spécifique à cette expérimentation (auprès des particuliers, agences immobilières, ...) ;
- L'accompagnement des ménages dans la reconfiguration de leur bien (exemple : modélisation 3D, configuration des pièces, estimation de travaux, plan de financement ...) ;
- L'accompagnement des bailleurs dans la rénovation et le conventionnement de leur logement (simulations de loyers, d'avantages financiers et fiscaux avec ou sans conventionnement).

Ces projets seront ensuite pris en charge par le Guichet Unique dès lors qu'ils remplissent les conditions d'une demande de subvention Anah (propriétaires occupant ou bailleur).

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Au titre des volets d'action exposés ci-dessus, la Communauté de Communes assurera le suivi-animation de

l'opération en régie avec le service habitat et aménagement durable, et en lien avec les services communautaires du droit des sols et de la communication. L'équipe du pôle habitat et aménagement durable du Bassin de Pompey, composée d'une cheffe de pôle, d'une technicienne habitat, d'un instructeur d'autorisation de mise en location et de deux assistantes administratives veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey,
- le service instructeur des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (guichet habitat, EIE Grand-Est, CAF, MSA, ADIL...),
- les instructeurs ADS / DRAC – ABF.

La mise en œuvre du programme de projet de travaux de rénovation énergétique globale « Habiter Mieux » au sein de l'OPAH sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

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.

A ces objectifs s'ajoutent ceux impartis à la mission d'ingénierie avancée telle que décrite aux articles 7.2.1 et 7.2.2 de la présente convention.

7.3.2. Évaluation et suivi des actions engagées

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

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation en régie présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

Le suivi en continu :

Le suivi de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra de :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le

cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.

- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, aux Communes et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey se dotera également d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteinte à 80 %. Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

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

Bilan annuel et bilan à mi-parcours

Un bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place.
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
 - Du respect du plan de communication.
 - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Le bilan à mi-parcours permettra de partager les résultats et le cas échéant de réorienter la stratégie en ajustant les objectifs pour les années restantes.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra à *minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements.
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
 - De l'impact environnemental.
 - De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 806 703 803) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc. Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Le cas échéant, des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement **la Communauté de Communes du Bassin de Pompey**.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années **avec un bilan intermédiaire à mi-parcours**. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **01/07/2021 au 01/06/2026**.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des

autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

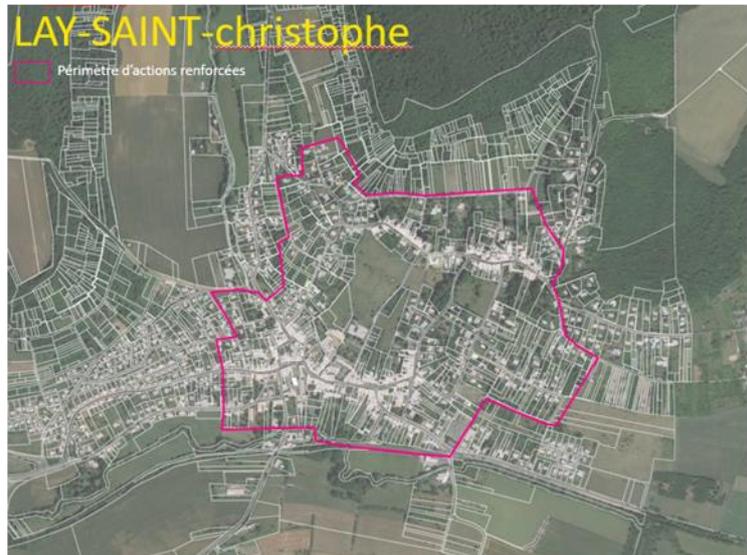
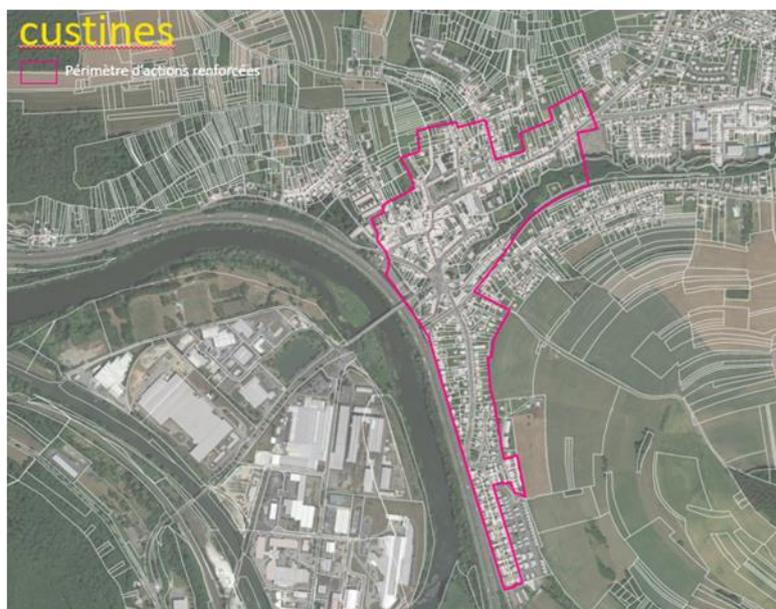
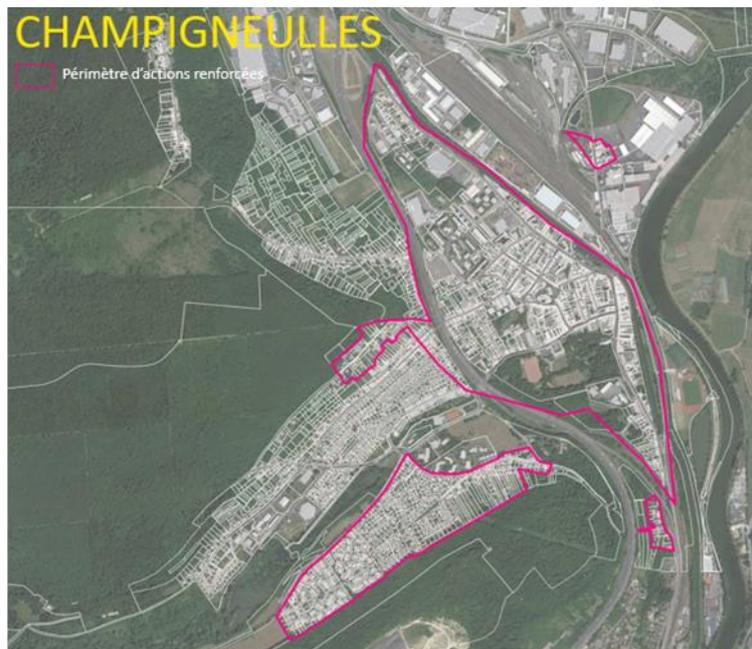
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour la Communauté de Communes
du Bassin de Pompey

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



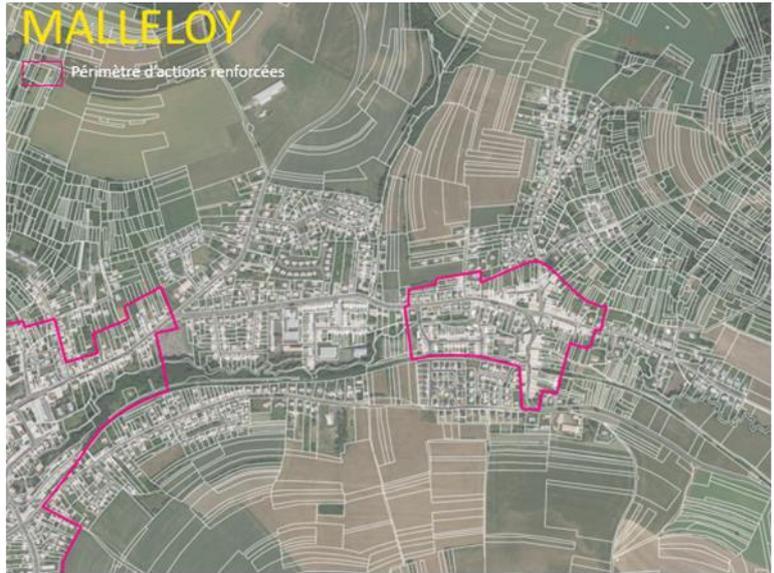
LIVERDUN

Périmètre d'actions renforcées



MALLELOY

Périmètre d'actions renforcées



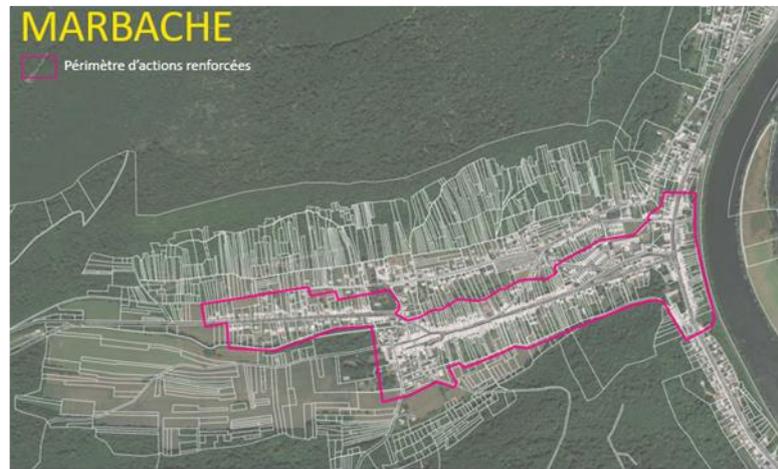
MILLERY

Périmètre d'actions renforcées



MARBACHE

Périmètre d'actions renforcées



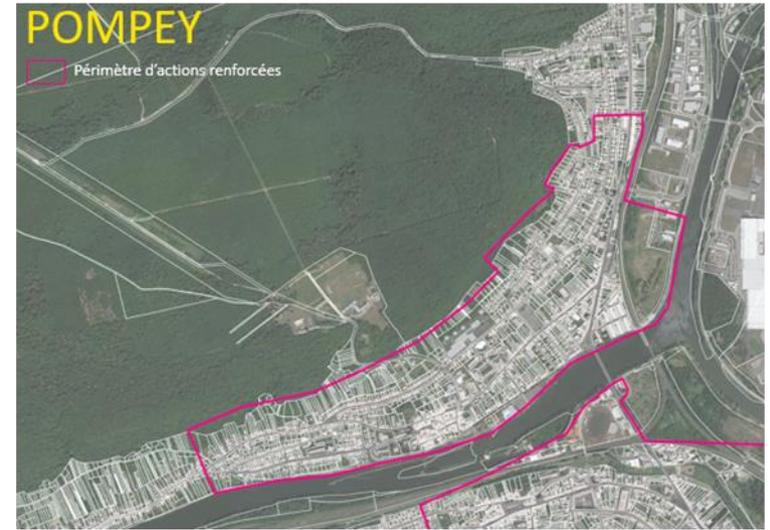
MONTENOY

Périmètre d'actions renforcées



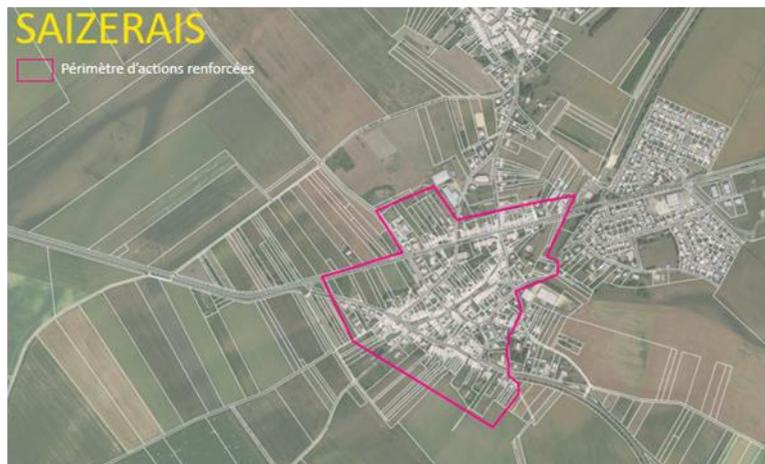
POMPEY

Périmètre d'actions renforcées



SAIZERAIS

Périmètre d'actions renforcées



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

DISPOSITIFS		LOGEMENTS	Plafond travaux HT	Taux aide Anah (en%)	Taux aide Bassin de Pompey (en%)
	OPAH AIDES ANAH + ABONDEMENTS LOCAUX	479			
Levier	0,71 € d'argent privé investi pour 1€ public ingénierie.+ aides				
	PO - ZONES D'ACTIONS RENFORCEES	193			
#1	PO très modeste très dégradé	6	62 500 €	60%	25%
#2	PO modeste très dégradé	6	62 500 €	60%	25%
#3	PO très modeste en précarité énergétique	66	37 500 €	60%	15%
#4	PO modeste en précarité énergétique	65	37 500 €	45%	15%
#5	PO très modeste en perte d'autonomie	26	25 000 €	60%	15%
#6	PO modeste en perte d'autonomie	24	25 000 €	45%	15%
	PO - HORS ZONES D'ACTIONS RENFORCEES	188			
#10	PO très modeste très dégradé	4	50 000 €	50%	20%
#11	PO modeste très dégradé	4	50 000 €	50%	20%
#12	PO très modeste en précarité énergétique	66	30 000 €	50%	10%
#13	PO modeste en précarité énergétique	65	30 000 €	35%	10%
#14	PO très modeste en perte d'autonomie	25	20 000 €	50%	10%
#15	PO modeste en perte d'autonomie	24	20 000 €	35%	10%
	PB - ZONES D'ACTIONS RENFORCEES	39			
#19	PB LOGEMENT TRES DÉGRADÉ (LC)	15	100 000 €	45%	20%
#21	PB LOGEMENT DÉGRADÉ (LC)	6	75 000 €	35%	15%
#22	PB PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (LC)	13	75 000 €	35%	15%
#25	PB TRANSFORMATION D'USAGE (LC)	5	75 000 €	35%	15%
	PB- HORS ZONES D'ACTIONS RENFORCEES	21			
#26	PB LOGEMENT TRES DÉGRADÉ (LC)	8	80 000 €	35%	15%
#28	PB LOGEMENT DÉGRADÉ (LC)	3	60 000 €	25%	10%
#29	PB PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (LC)	10	60 000 €	25%	10%
	COPRO - ZONES D'ACTIONS RENFORCEES	38			
#33	COPROPRIETES FRAGILES OU EN DIFFICULTE	27	15 000 €	25%	5%
#33bis	AUTRES COPRO	11	15 000 €	25%	0%

Annexe 3. Copropriétés identifiées selon leur état de dégradation

ETAT VISUEL 0=neuf 5=très dégradé	COPROPRIETE (taille en nb lgt)	N° VOIE	INDICE	TYPE VOIE	LIBELLE DE VOIE	COMMUNE
4	1	1		RUE	DES DAMES CHANOINESSES	Bouxières-aux-Dames
4	2	1	B	RUE	DES DAMES CHANOINESSES	Bouxières-aux-Dames
4	12	3		RUE	SAINT MARTIN	Bouxières-aux-Dames
4	3	13		RUE	SAINT MARTIN	Bouxières-aux-Dames
4	1	15		RUE	SAINT MARTIN	Bouxières-aux-Dames
4	2	1		RUE	VICTOR HENRY	Bouxières-aux-Dames
4	2	2		RUE	VICTOR HENRY	Bouxières-aux-Dames
4	3	1	B	RUE	VICTOR HENRY	Bouxières-aux-Dames
4	4	103		RUE	DE NANCY	Champigneulles
4	3	101		RUE	DE NANCY	Champigneulles
4	3	43		RUE	DE NANCY	Champigneulles
4	1	4		IMP	DU BAL	Champigneulles
4	1	21		RUE	EMILE ZOLA	Champigneulles
4	2	14		RUE	EMILE ZOLA	Champigneulles
4	6	14	B	RUE	EMILE ZOLA	Champigneulles
4	3	19		RUE	EMILE ZOLA	Champigneulles
4	3	3		PL	DE LA LIBERATION	Custines
4	3	1		PL	DE LA LIBERATION	Custines
4	1	12		RUE	DE LA LIBERATION	Faulx
4	3	76		RUE	DE L HOTEL DE VILLE	Frouard
4	1	46		RUE	DE L HOTEL DE VILLE	Frouard
4	1	30		RUE	DE L HOTEL DE VILLE	Frouard
4	5	72		AV	DE LA LIBERATION	Frouard
4	2	86		RUE	DE METZ	Frouard
4	3	99		RUE	DE METZ	Frouard
4	3	23		RUE	DU CHANOINE BERNECKER	Frouard
4	3	21		RUE	DU CHANOINE BERNECKER	Frouard
4	3	20		RUE	DU CHANOINE BERNECKER	Frouard
4	3	22		RUE	DU CHANOINE BERNECKER	Frouard
4	1	5		RUE	DU VIEUX CHATEAU	Frouard
4	4	7		PL	NATIONALE	Frouard
4	4	18			SOUS LA VILLE	Frouard
4	1	24			LA HAUTE LAY	Lay-Saint-Christophe
4	5	1		RTE	DE POMPEY	Liverdun
4	1	4		RUE	DU LEVANT	Liverdun
4	1	3		RUE	DU LEVANT	Liverdun
5	1	5		RUE	DU PUIITS SEC	Liverdun
5	1	7		RUE	DU PUIITS SEC	Liverdun
4	2	54		GR	GRANDE RUE	Liverdun
4	1	75		GR	GRANDE RUE	Liverdun
4	1	4		GR	GRANDE RUE	Liverdun
4	1	75	B	GR	GRANDE RUE	Liverdun
5	3	106		RUE	JEAN JAURES	Marbache
4	2	107		RUE	JEAN JAURES	Marbache
4	2	4		PL	DE LA REPUBLIQUE	Millery
4	2	10		PL	DE LA REPUBLIQUE	Millery
4	10	6		RUE	CHANOINE PERIGNON	Pompey
4	5	29		RUE	CHANOINE PERIGNON	Pompey
4	1	24		RUE	DES JARDINS FLEURIS	Pompey
4	1	29		AV	DU GEN DE GAULLE	Pompey
4	1	11		AV	DU GEN DE GAULLE	Pompey
4	2	22		RUE	HAUTE	Pompey
4	1	11		RUE	JEUYETE	Pompey
4	1	3		RUE	DES ROSES	Saizerais