

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Vézelize

2026-2031

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre

La Ville de Vézelize, représentée par Monsieur Stéphane COLIN, Maire,

ET

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

L'Agence Nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par délégation de compétence par Madame Chaynesse KHIROUNI, Présidente du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, et dénommé ci-après « Anah »,

Le Département de Meurthe-et-Moselle, représenté par Madame Chaynesse KHIROUNI, Présidente, dument habilitée à signer la convention par décision de la commission permanente, et dénommé ci-après « Le Département »,

La Communauté de Communes du Pays du Saintois, représentée par Monsieur Philippe LEPAPE, Président,

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 / L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat dans sa version issue de l'arrêté du 22 mai 2023 modifié,
- Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général,
- Vu le VIIème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par l'Etat et le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, le 16 septembre 2025,
- Vu le Schéma Départemental de l'Habitat adopté par l'assemblée départementale lors de sa session du 21 Juin 2022,

- Vu la convention de délégation de compétence du 11 juillet 2023, conclue entre le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du CCH et ses avenants,
- Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 11 juillet 2023, conclue entre le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Anah,
- Vu le Programme d'action en vigueur approuvé par le Conseil Départemental le 5 mai 2025,
- Vu la Convention Cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire 2023-2026 de la Commune de Vézelize signée le 5 décembre 2023,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vézelize adopté le 04/03/2020,
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Vézelize, en date du XX/XX/2024,
- Vu la délibération du Conseil de la Communauté de Communes du Pays du Saintois, en date du XX/XX/2024, autorisant la signature de la présente convention,
- Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Meurthe-et-Moselle, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 04 février 2025,
- Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU en Mairie de Vézelize du XX/XX/2025 au XX/XX/2025 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation. La convention OPAH-RU sera également disponible en Mairie durant toute sa durée de validité
- Vu l'avis du délégué local de l'Anah dans la Région en date du 22 janvier 2026,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
La politique de l'habitat sur le territoire	7
Dynamiques démographiques.....	8
Marché immobilier.....	10
Statuts d'occupation, dont parc locatif.....	11
Vacance du parc.....	13
Performances énergétiques du parc de logements.....	13
Dégradation du bâti dans le centre-ville.....	14
Chapitre I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.....	16
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	16
1.1. Dénomination de l'opération	16
1.2. Maîtrise d'Ouvrage.....	16
1.3 Périmètre et champs d'intervention	16
Chapitre II – ENJEUX DE L'OPERATION	19
Article 2 – Enjeux.....	19
Article 2.1 Les enjeux de l'OPAH-RU.....	19
Article 2.2 L'articulation avec le Pacte territorial « France Rénov' ».	21
Chapitre III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION	22
Article 3 – Volets d'action	22
3.1. Volet urbain	22
3.2. Volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé	24
3.3. Volet immobilier	26
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	28
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	30
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	32
3.7. Volet social.....	34
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	36
3.9. Volet économique et développement territorial	36
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	39
Objectifs de réalisation de la convention.....	39
Chapitre IV – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	41
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	41

5.1. Financements de l'ANAH	41
5.2. Financements de la Ville de Vézelize	43
5.3. Financements de la Communauté de Communes du Pays du Saintois	44
5.3. Financements du Département de Meurthe-et-Moselle	44
Article 6 – Engagements complémentaires	45
Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION	46
Article 7 – Conduite de l'opération	46
7.1. Pilotage de l'opération	46
7.2. Suivi-animation de l'opération	48
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	52
Chapitre VI – COMMUNICATION	56
Article 8 - Communication	56
Chapitre VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION	58
Article 9 - Durée de la convention	58
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	58
Article 11 – Transmission de la convention.....	58
Annexes	60
Annexe 1. Liste des adresses de logements vacants depuis au moins 5 ans dans le périmètre de l'opération (Fichiers fonciers 2022)	60
Annexe 2. Fiches immeubles des biens stratégiques à potentiel d'attractivité après travaux.....	63
Annexe 3. Récapitulatif des aides aux travaux, des aides à l'ingénierie et des aides locales proposées par les différents partenaires financeurs dans le cadre de cette OPAH-RU.....	66
Annexe 4. Index des figures	68

Préambule

La Ville de Vézelize se situe en Meurthe-et-Moselle, dans la région Grand-Est. Elle est la plus importante commune de la Communauté de Communes du Pays du Saintois qui compte 55 communes et regroupe 14 274 habitants, sans en être le chef-lieu qui est Tantonville. La Ville de Vézelize à elle seule compte 1 364 habitants¹ (INSEE 2021) pour une superficie de 5,35 km², soit une densité de 255 habitants au kilomètre carré (contre 41 pour l'ensemble de l'Agglomération), en faisant le principal pôle de population et de services dans un territoire majoritairement rural.

La Communauté de Communes du Pays du Saintois détient des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives. Parmi les compétences obligatoires listées ci-dessous, la cinquième intègre cette présente convention : compétences en matière de politique du logement et du cadre de vie.

Les compétences obligatoires :

En matière de développement économique : action de développement économique en compatibilité avec le schéma régional de développement économique, d'internationalisation et d'innovation ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices du tourisme ;

- En matière d'aménagement de l'espace communautaire : Schéma de Cohérence Territoriale ; Plan Local d'Urbanisme ; aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;
- En matière protection et mise en valeur de l'environnement : études concernant la protection de l'environnement ; programme « Energies renouvelables et gestion des ressources naturelles » ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- En matière de politique du logement et du cadre de vie : aides à la valorisation et à la sauvegarde des patrimoines communaux ; Programme Local de l'Habitat ;
- En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales urbaines.

¹ Données INSEE 2021

La politique de l'habitat sur le territoire

- La commune de Vézelize a souhaité s'engager dans le programme « Petites Villes de Demain », selon les termes de la convention d'adhésion en date du 5 octobre 2021. La commune a signé le 5 décembre 2023 une convention-cadre ORT. Sur la base du projet de territoire, le programme Petites Villes de Demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Six axes dont un axe transversal composent la stratégie de revitalisation :
 - Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
 - Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
 - Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
 - Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
 - Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.
 - Axe transversal : transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.
- Le Syndicat mixte « Nancy Sud Lorraine » est porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour le sud Meurthe-et-Moselle dont la Communauté de Communes du Pays du Saintois : le SCoT est outil de planification qui détermine un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques en matière d'habitat, de mobilité, de développement économique, d'environnement et de paysage ;
- A l'échelle communautaire, la Communauté de Communes du Pays du Saintois porte sur la période 2025-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, qui permet de lancer une réelle dynamique d'amélioration de l'habitat dans la CCPS et de répondre aux enjeux suivants :
 - Améliorer les performances thermiques des logements ;
 - Adapter le parc à la perte d'autonomie ;
 - Résorber l'habitat vacant et dégradé ;
 - Lutter contre l'habitat indigne.
- La CCPS est aidée dans sa mission par l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR') tenu par l'association Lorraine Energies Renouvelables. Cette structure accompagne, depuis 2009, les EPCI du Pays Terres de Lorraines. Ce sont 2 agents qui sont alloués à ce territoire. Pour la CCPS, ils proposent une permanence le 3ème jeudi de chaque mois mais sont aussi disponible par téléphone et pour des visites à domicile.

L'association Lorraine Energies Renouvelables compte 15 agents et siège au 15 rue de Voise 54450 BLAMONT.

- Un Pacte Territorial France Rénov' signé entre le Département de Meurthe-et-Moselle et la Communauté de Communes du Pays du Saintois et développant depuis le 1^{er} janvier 2025 les volets 1 et 2 ;
- La CCPS est inscrite dans une démarche de transition énergétique. Elle adhère à la démarche TEPOS (Territoire à Énergie Positive) depuis 2014. À ce titre, un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration pour chaque Communauté de Communes du Pays.
- Le PLU de la commune du Vézélise a été approuvé le 4 mars 2020. Un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) est également en cours d'élaboration ;
- Sur le territoire, 25 MAR' (Mon Accompagnateur Rénov') sont présents, dont 8 sont localisés dans le département, 9 dans les départements limitrophes et 8 dans le reste de la France.

Dynamiques démographiques

L'analyse des données démographiques des dernières périodes INSEE (1990-2020) montre plusieurs tendances pour la Ville de Vézélise, par rapport à son agglomération :

- La commune a perdu des habitants sur la période 2009-2014 (-0,17% / an soit une perte de 3 habitants par an en moyenne). La décroissance s'est renforcée sur la période 2014-2020 (-1,03% / an soit une perte de 15 habitants par an en moyenne). La décroissance observée à l'échelle de la Communauté de Communes suit la même évolution malgré une perte démographique récente et modérée (respectivement +0,6 % et -0,29 % / an) ;
- Sur la période 2009-2014, la situation est très contrastée entre la Ville de Vézélise et les communes limitrophes ou dans l'aire d'influence de la métropole Nancéenne : alors que la Ville perd en moyenne 0,17% de ses habitants chaque année, sur la même période, les communes de Ceintrey, Omelmont et Vroncourt connaissent une croissance annuelle qui dépasse 2,4%. Cela témoigne donc durant cette période d'une relative perte d'attractivité de Vézélise par rapport aux communes rurales proches et les autres bourgs-relais du Pays du Saintois, probablement pour des raisons d'accès aux emplois de la Métropole de Nancy ou de qualité de services et de cadre de vie ;
- Sur la période 2014-2020, la situation est moins contrastée sous l'effet d'une généralisation du phénomène de décroissance démographique à l'ensemble de l'intercommunalité. Une très faible croissance démographique se maintient sur les communes les plus facilement accessibles depuis Nancy (de 0% à 1,5% / an).

En décomposant la dynamique démographique, on observe :

- Un déclin généralisé à l'ensemble des communes de l'intercommunalité du solde migratoire. Entre 1999 et 2009 on observait +1% / an à l'échelle de la CCPS et +1,8% /

an à Vézelize, puis le solde migratoire a commencé à diminuer pour devenir négatif sur la période 2014-2020 (-0,3% pour la CCPS et -0,4 à Vézelize). Les communes proches de Nancy telles que Ceintrey ont connu le même phénomène avec un léger décalage, la diminution du solde migratoire ne se manifestant qu'à partir de la période 2009-2014 (+1,3%/an), pour atteindre -0,7%/an sur la période 2014-2020 ;

- Des dynamiques très variables concernant le solde naturel, qui atténue ou renforce la décroissance démographique des communes selon qu'il est durablement positif ou négatif. A Vézelize, le solde naturel est resté négatif depuis 1990 (-0,7%/an sur la période 2014-2020), ce qui montre davantage de décès que de naissances dans la commune. A l'inverse, les communes qui maintiennent une croissance démographique positive malgré l'affaiblissement de la dynamique migratoire, conservent un solde naturel positif depuis 1990 (+0,9%/an sur la période 2014-2020 à Ceintrey).
- La part des 60-74 ans dans la population y augmente fortement, notamment à Vézelize, passant de 24,8% de la population en 2009 à 30,6% de la population en 2020. Pour autant, la part des plus de 75 ans baisse, témoignant peut-être d'un défaut d'accessibilité de son bâti ancien, alors qu'elle augmente à l'échelle de l'intercommunalité ;
- La part des 30-44 ans repart à la hausse, alors qu'elle connaît une légère baisse dans l'ensemble de l'agglomération, témoignant d'une certaine attractivité de la commune pour les actifs et les familles (parfois monoparentales) avec enfant ;

Une hausse de la part des ménages seniors à Vézelize

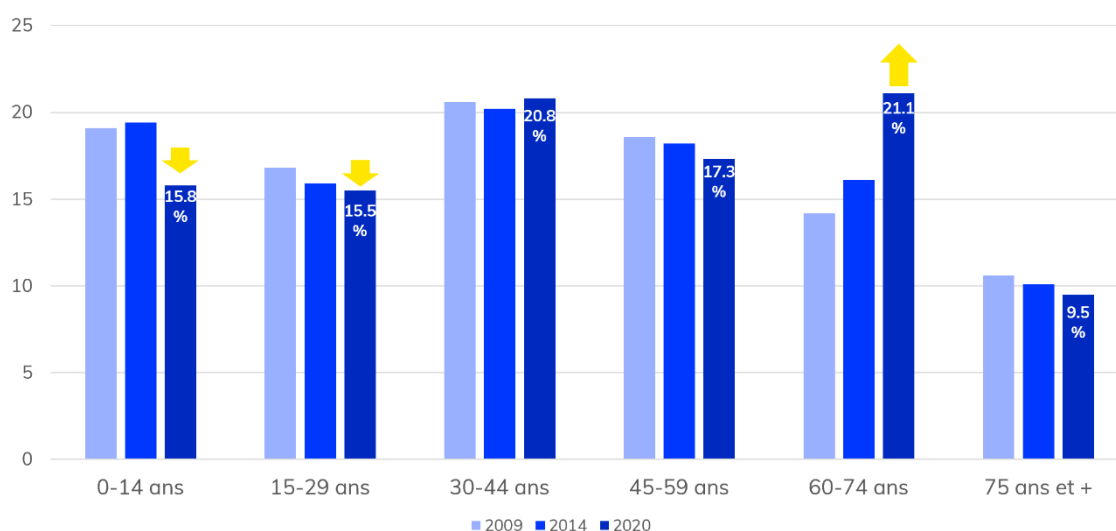


Figure 1 – Evolution de la population par tranches d'âge entre les périodes INSEE 2009, 2014 et 2020 à Vézelize – INSEE, retraitement Villes Vivantes

- Malgré la décroissance démographique observée à l'échelle de la Commune, le besoin en logements est croissant sous l'effet du desserrement des ménages. La

taille des ménages diminuant, Vézélise compte 90 ménages de plus en 2020 qu'en 1999.

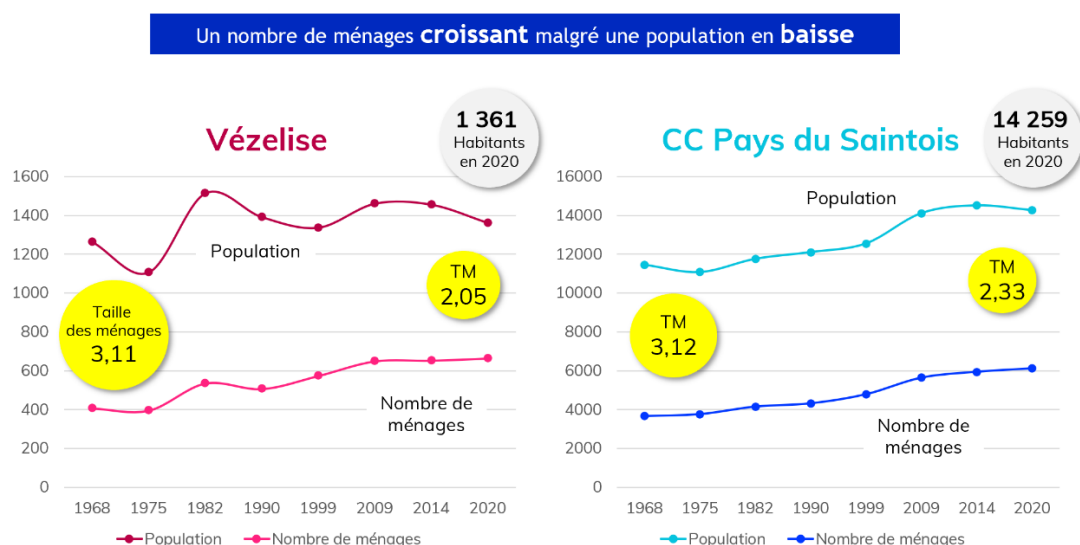


Figure 2 – Evolution de la taille des ménages depuis 1968 – INSEE 1968-2020, retraitement Villes Vivantes

Marché immobilier

- Les prix médians des transactions dans l'ancien à Vézélise entre 2011 et 2022 sont de l'ordre de 690 € / m², un seuil deux fois moins élevé que dans les autres quartiers de la ville où le prix médian au m² dans l'ancien s'élève à 1 557 € / m². L'écart entre les prix du centre, tous sans exception très peu chers, et la périphérie indique une difficulté immobilière spécifique à Vézélise.



Figure 3 - Prix constatés au m² de toutes les transactions immobilières dans l'ancien intervenues entre 2011 et 2022 dans la Ville de Vézelize – DV3F, retraitement Villes Vivantes

Statuts d'occupation, dont parc locatif

- Huit îlots stratégiques ont été identifiés par la Collectivité pour étudier l'opportunité de mettre en place une OPAH-RU en croisant le niveau de dégradation du bâti et le statut des occupants :
 - Sur ces huit îlots identifiés, on observe une majorité de logements locatifs privés (38%). Les propriétaires occupants n'arrivent qu'en deuxième position, avec 31% des logements des îlots stratégiques. Cela montre la nécessité de dispositifs habitats appropriés, pour traiter notamment les problématiques liées aux logements de bailleurs privés ;
 - Les logements sociaux sont peu nombreux (4%) et concentrés dans la résidence de la rue Jean-Baptiste Salles gérée par Meurthe-et-Moselle Habitat ;
 - La part de logements vacants à l'échelle de ces 8 îlots y est forte (23% des logements).



Figure 4 - Typologies d'occupation du parc de logements des 8 îlots stratégiques du centre-ville de Vézelize – Fichiers Fonciers 2022, retraitement Villes Vivantes

- L'estimation d'après les données de revenus disponibles INSEE permet de constater que 41 % des ménages habitant à Vézelize sont considérés comme modestes et donc potentiellement éligibles aux aides de l'Anah (d'après le barème des aides 2024) et à l'accompagnement dans le cas d'une OPAH-RU ;
- Copropriétés : le parc de logements situés en copropriété est limité sur la commune de Vézelize. 18 copropriétés sont présentes dans le centre-ville et totalisent ensemble 48 logements (6% du parc de logements de Vézelize). Seules 2 d'entre elles sont enregistrées au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (9 logements).



Figure 5 – Identification des copropriétés selon leur immatriculation au RNIC – Fichiers Fonciers 2022, Registre National d'Immatriculation des Copropriétés, retraitement Villes Vivantes

Vacance du parc

- La part de logements vacants (toutes durées confondues) à Vézelize est beaucoup plus forte (18% du parc) que dans les autres bourgs centralités du Pays du Saintois (10% du parc à Tantonville et 5% à Ceintrey) ;
- La part de vacance structurelle (+ de 2 ans) atteint un niveau élevé avec près de 13% de logements durablement vacants. Elle rejoint des taux connus dans certaines communes rurales du Saintois (10% à Neuville-sur-Moselle, 12% à Affracourt, 17% à Clérey-sur-Brenon) ;
- La vacance structurelle est principalement contenue dans le centre ancien de Vézelize.



Figure 6 - Projection cartographique des logements vacants par durée de vacance à Vézelize – Fichiers Fonciers 2022, retraitement Villes Vivantes

Performances énergétiques du parc de logements

- 80% des répondants au questionnaire web organisé à destination des habitants de la CCPS dans le cadre de l'étude se déclarent à la recherche de logements peu coûteux en énergie. Environ 35 % des propriétaires enquêtés font de l'isolation thermique la première thématique habitat citée dans tous les projets de travaux ;
- 14% des logements ayant fait l'objet d'un DPE non vierges depuis 10 ans à Vézelize (83 DPE) sont classés en étiquette F ou G (12 DPE) ;
- 47% des bâtiments de Vézelize ont été construits avant 1944 (397 logements), 57% (480 logements) avant 1974 et les premières réglementations thermiques sur la construction des bâtiments. Ces taux sont encore plus élevés dans le périmètre ORT ou la quasi-totalité des bâtiments date d'avant 1974.

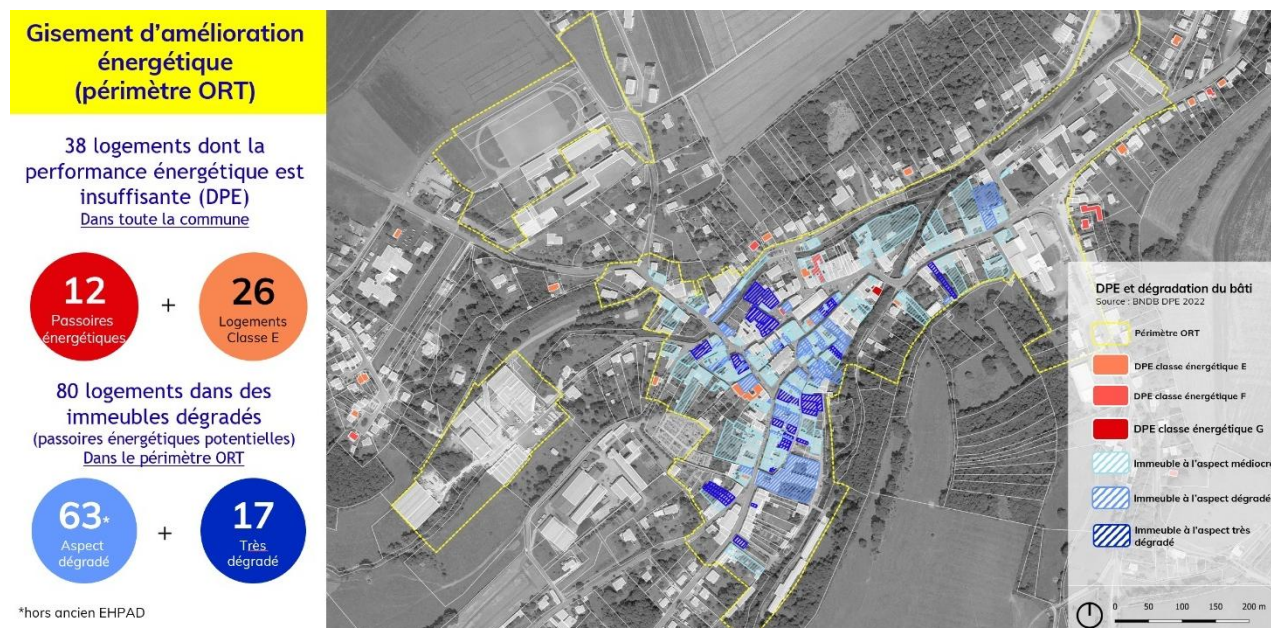


Figure 7 - Résultats des DPE (étiquettes) réalisés dans la Ville de Vézelize entre 2013 et 2020 – ADEME, retraitement Villes Vivantes

Dégradation du bâti dans le centre-ville

- L'enjeu du logement dégradé entretient des situations d'abandon et fait peser un risque de mal-logement. Le relevé de la dégradation réalisé sur l'appréciation de l'état extérieur des bâtiments du centre-ville, établit que 22% des immeubles du centre-ville sont dégradés ou très dégradés. Cela équivaut à 20% du parc de logements (84 logements dans un bâtiment à l'aspect dégradé).

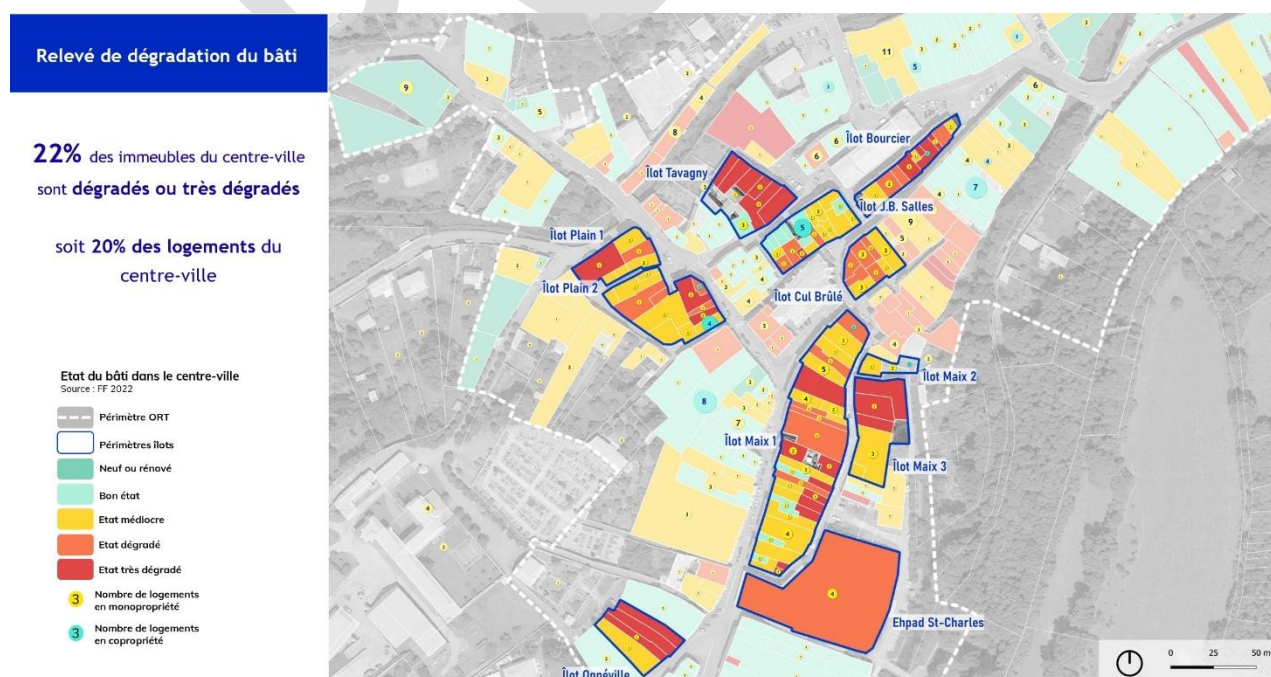


Figure 8 – Relevé de la dégradation du bâti réalisé sur le centre-ville de Vézelize par Villes Vivantes en novembre 2023

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle, il a été décidé de mettre en place la convention d'OPAH-RU dans les modalités suivantes :

PROJET

Chapitre I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Pays du Saintois, la Commune du Vézélise, le Département de Meurthe-et-Moselle, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain, dénommée OPAH RU de Vézélise.

1.2. Maîtrise d'Ouvrage

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

1.3 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention correspond au périmètre ORT retenu dans la convention-cadre du 5 décembre 2023. Autrement dit, à l'intérieur des limites du tracé de la carte ci-dessous :

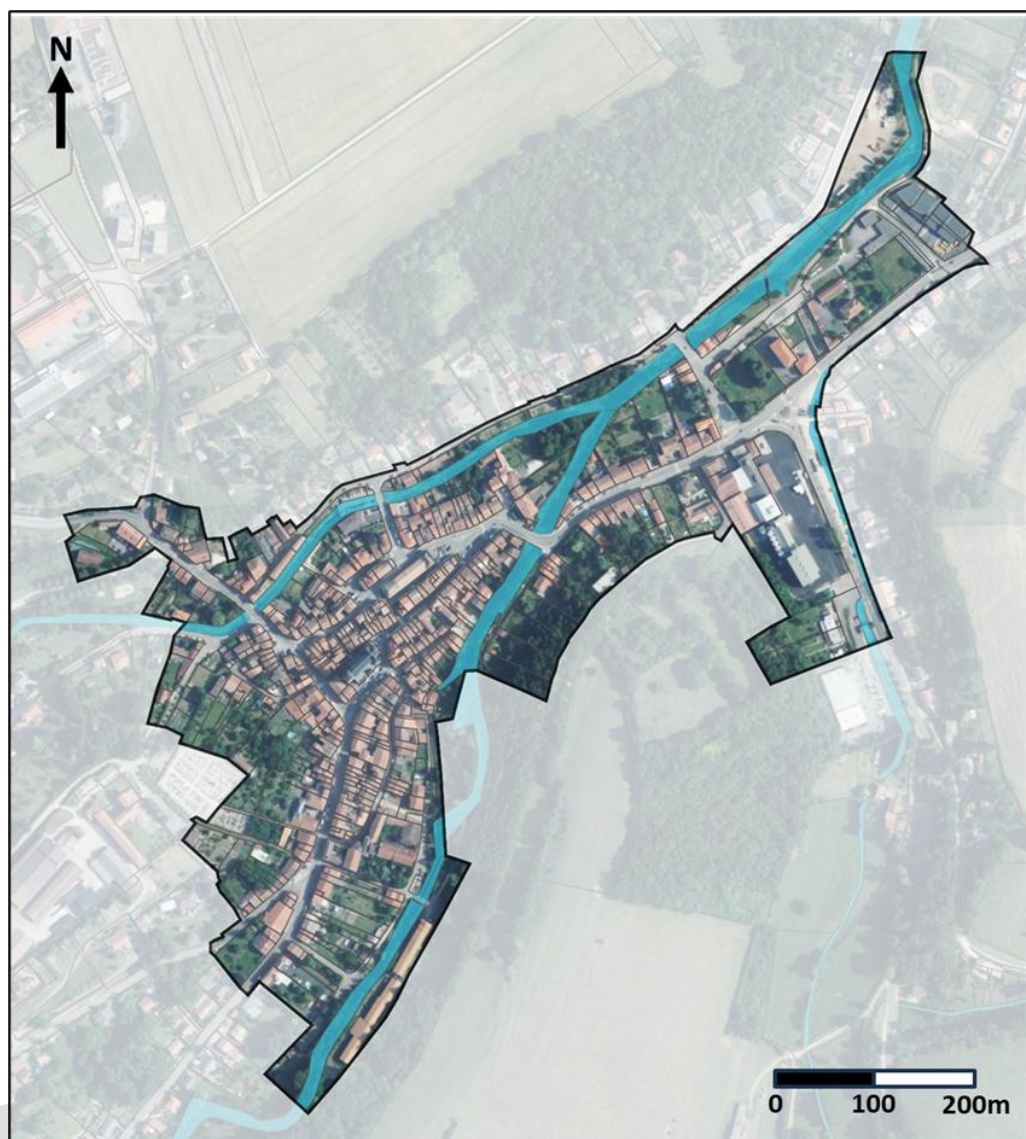


Figure 9 - Carte du périmètre de l'OPAH-RU 2025-2030 de Vézelize – périmètre ORT

Ce périmètre compte **365 résidences principales de propriétaires occupants, et 341 logements de propriétaires bailleurs privés ou vacants**². Le cœur ancien est marqué par un important niveau de dégradation, et pour une majorité des logements, des enjeux de performance énergétique, d'adaptation (vieillesse, handicap, etc.) et de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI^{ème} siècle. Il s'agit également de prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Afin de maximiser l'effet levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité du cœur de ville « Petites Villes de Demain », il a été décidé, dans le cadre de cette OPAH RU:

1. D'y majorer l'action incitative, à travers :

² Source fichiers fonciers 2022

a. Des abondements bonifiés de la Commune, de la CCPS et du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, aux aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;

b. Un plan de ravalement de façades incitatif sur des linéaires de bâtiments préalablement définis par les collectivités au regard de leurs enjeux prioritaires en matière de valorisation du cadre de vie et de l'identité patrimoniale de la commune, et ce, en totale articulation avec le programme « Petites Villes de Demain » et les aménagements urbains programmés sur les espaces publics.

2. D'y engager des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles, notamment au travers : de l'approfondissement de l'opportunité d'engager de possibles actions coercitives (étude de faisabilité / calibrage et procédures potentielles) à l'échelle de plusieurs immeubles (adresses détaillées dans le volet foncier). Au sein de ce périmètre, les publics visés sont les propriétaires occupants modestes ou très modestes (au sens de l'Anah) et les propriétaires bailleurs sous conventionnement Loc'Avantages .

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Lutte contre la précarité énergétique ;
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants ;
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Ravalement des façades dégradées ;

Chapitre II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

Article 2.1 Les enjeux de l'OPAH-RU

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans le projet urbain global de Vézélise, intégrant les dimensions urbaines, techniques, sociales, environnementales, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de son attractivité. Plusieurs enjeux ont été identifiés dans le cadre de l'étude et se déclinent de la manière suivante :

Enjeu 1 : Transition énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique

L'analyse du parc de logements et l'augmentation du coût de l'énergie a mis en évidence un besoin d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire dans le périmètre de l'OPAH-RU, essentiellement construit avant les premières réglementations thermiques de 1974. Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les logements locatifs.

L'OPAH-RU doit répondre aux enjeux suivants :

- La modernisation et l'amélioration du confort du parc de logements existants via la transition énergétique ;
- Permettre une réduction non négligeable des charges d'énergie des occupants (ou a minima limiter l'impact de la hausse récente des coûts de l'énergie) ;
- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'accompagnement et d'aide incitatif ;
- Sensibiliser sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation.

Enjeu 2 : La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Au vu du parc potentiellement indigne identifié dans l'étude pré-opérationnelle, cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah. L'action conduite dans le cadre de cette OPAH-RU visera notamment le traitement des logements et immeubles frappés de procédure coercitive orientés vers les propriétaires occupants ou bailleurs. L'objectif sera d'identifier ces situations pour les résorber et ainsi lutter contre les marchands de sommeil.

Enjeu 3 : Reconquérir les logements ou locaux vacants et développer une offre nouvelle de logements économes en charges et à loyers modérés.

Il s'agit de reconquérir le parc de logements vacants pour répondre qualitativement à la demande locative insatisfaite, en maîtrisant les loyers et les charges. L'analyse du parc de logement a mis en évidence un grand nombre de logements vacants de plus de 5 ans dans la commune. Face aux enjeux de renouvellement urbain, la remise sur le marché de logements vacants constitue une cible privilégiée d'intervention dans le cadre de cette OPAH-RU. Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés pourra s'appuyer sur la production de logements locatifs privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles.

L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover et remettre leur logement sur le marché à loyers et charges maîtrisés afin de compléter l'offre destinée aux ménages locaux.

En complément des aides incitatives pour les propriétaires bailleurs, la reconquête des logements vacants pourra se faire également en favorisant l'accession à la propriété de ménages.

Enjeu 4 : Accompagner les personnes en perte d'autonomie

Un enjeu complémentaire de cette OPAH-RU est de permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie grâce à la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement visant à :

- Proposer des logements accessibles aux seniors et aux personnes en situation de handicap,
- Soutenir les ménages aux revenus modestes via un dispositif d'aide incitatif,
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation.

Enjeu 5 : Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine du centre-ville

Le dernier enjeu visé par cette OPAH-RU est celui de l'amélioration la perception du centre-ville en termes de cadre de vie et de qualité patrimoniale et architecturale en cœur de ville de Vézelize. Pour poursuivre cet objectif, la Ville de Vézelize a engagé une ambitieuse stratégie de requalification de l'espace public et de réduction de la place du stationnement autour de la Place du Maréchal Lyautey, la rue Bourcier, la rue des Halles et la place de l'Hôtel de Ville.

En parfaite complémentarité avec le projet paysager de requalification de l'espace public, et au-delà des aides aux travaux Anah de type rénovation énergétique et travaux lourds, la Ville de Vézelize conduira une campagne de ravalement de façades : les aides complémentaires de l'OPAH-RU au travers du plan façades (prime communale aux travaux de ravalement) permettront de renforcer l'attractivité et la qualité paysagère du centre-ville.

Article 2.2 L'articulation avec le Pacte territorial « France Rénov' ».

La communauté de communes du Pays du Saintois s'est engagée dans une convention de Pacte territorial « France Rénov' » sur les volets 1 et 2 pour une durée initiale de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2025. L'espace conseil France Rénov' est mutualisé à l'échelle des 4 intercommunalités du Pôle d'équilibre territorial et de revitalisation de Terres de Lorraine dont la gestion a été confiée à l'association Lorraine Energies Renouvelables (LER).

Les missions relatives aux volets « dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels » et « Information, conseil, orientation des ménages » prévues dans la convention de Pacte territorial « France Rénov' » s'appliqueront également sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Une complémentarité de l'opérateur mandaté dans le cadre de l'OPAH-RU et l'ECFR s'effectuera afin d'orienter les ménages vers le dispositif le plus adapté au projet. L'opérateur mandaté dans le cadre de l'OPAH-RU se chargera de l'accompagnement des ménages sur le périmètre de la présente convention.

Chapitre III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Pour répondre aux enjeux listés dans le chapitre précédent, issus de l'étude pré-opérationnelle, l'OPAH-RU mettra en place un dispositif combinant :

- **Un levier incitatif sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU, via :**
 - Des aides incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle : aides à la réhabilitation de qualité, correspondant au dispositif financier de l'Anah,
 - Des aides incitatives au ravalement des façades des bâtiments du centre-ville,
 - Un conseil et un accompagnement aux bénéficiaires.
- **Un levier renouvellement urbain et qualité de vie sur les périmètres prioritaires d'actions renforcées, via :**
 - Des actions dans le cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire relatives à l'attractivité commerciale, du cadre de vie et des espaces publics,
 - Des actions en faveur d'une meilleure qualité résidentielle.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

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

- Les travaux de requalification des espaces publics ;
- Le Programme de l'Opération de Revitalisation de Territoire Vézélise ;
- Le périmètre de protection aux abords des Monuments historiques (Eglise Saints-Côme-et-Damien, Halles, ancienne mairie) ;
- Le PLUi, et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Vézélise – rue des Maix -Brenon ; Vézélise – Centre-bourg ; Vézélise – Minimes – Uvry.

Au travers de son volet urbain, **l'OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale**, et notamment :

- En assurant un accompagnement des porteurs de projets pour faciliter la sollicitation le plus à l'amont possible de l'UDAP54 et du CAUE 54, et faire en sorte que les mesures de

protection du patrimoine soient un outil de montée en gamme des projets, notamment en cas de refus opposé à la demande initiale ;

- En concourant à une communication commune sur le calendrier de réalisation des actions des ORT et les possibilités offertes par l'OPAH-RU.

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU de Vézelize constitue l'action principale du volet habitat de l'ORT. A ce titre, la réalisation du programme d'actions de l'ORT garantira que les actions et aides engagées au titre de l'habitat prennent place dans une logique globale de revitalisation.

Ce dispositif prolonge dans l'habitat privé les actions déjà engagées par la Ville de Vézelize pour requalifier l'espace public, par exemple sur la rue Léonard Bourcier.

Ainsi, le volet urbain s'exprime notamment à travers l'intervention de la Commune en soutien de scénarios de travaux non éligibles aux aides de l'Anah et déterminés au service d'une politique de renforcement de l'attractivité du cœur de bourg, à l'échelle d'un périmètre d'action renforcé pour le déploiement d'une campagne de ravalement de façades incitative (périmètres annexés à la présente convention).

3.1.2 Objectifs

La commune de Vézelize a souhaité intégrer à l'OPAH RU une campagne de ravalement de façades incitative, répondant à une volonté de transformation de l'image du centre ancien. L'intervention sur les espaces publics se voit ainsi complétée par une intervention sur la qualité des façades, scénario non éligible aux aides de l'Anah.

La commune s'engage au versement d'une aide pour 40 dossiers de ravalement de façades. La prime versée atteindra 25% du coût des travaux, avec un plafond fixé à 5 000 €. Un règlement cadrera la campagne incitative de ravalement de façade, précisant les conditions d'éligibilité, de sélection, d'attribution et de versement de la prime. Cette campagne sera pilotée par l'opérateur de l'OPAH RU. Le périmètre retenu se concentre dans le cœur ancien et intègre (voir Figure 10 : Linéaires concernés par la campagne incitative de ravalement de façades - Villes Vivantes) :

- Place de l'Hôtel de Ville ;
- Place du château ;
- Rue Marcel Astorg ;
- Rue Louis et Félix Moreau ;
- Rue des Halles ;
- Rue Jean-Baptiste Salles ;
- Impasse du Général Leclerc ;
- Rue Saint Côme ;
- Place du Général Lyautey ;
- Rue Léonard Bourcier ;
- Rue Notre Dame ;
- Rue René 2.

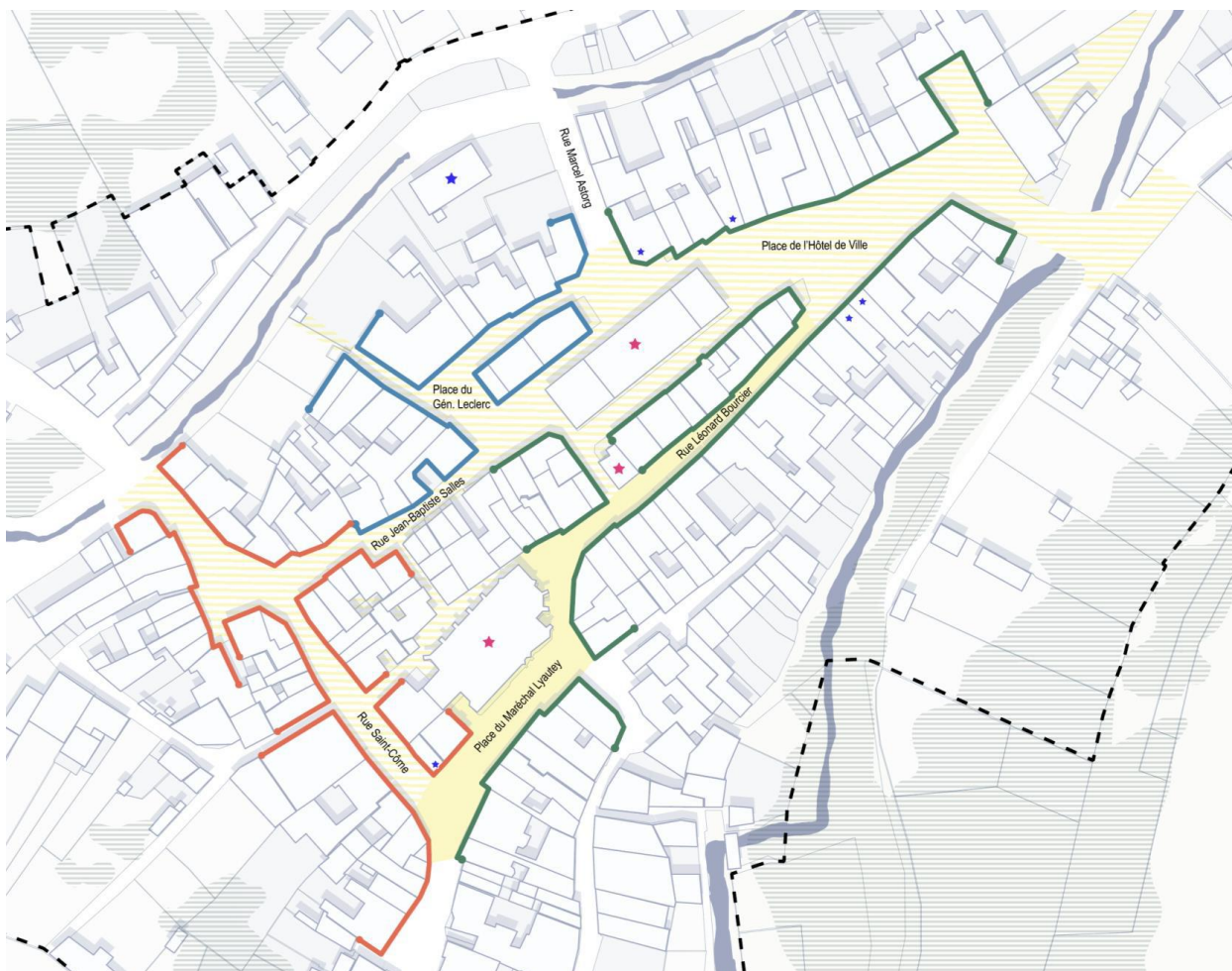


Figure 10 : Linéaires concernés par la campagne incitative de ravalement de façades - Villes Vivantes

3.1.3 Indicateurs de résultat

L'évaluation de l'OPAH RU reposera sur les critères suivants :

- Nombre de logements réhabilités dans le secteur ORT ;
- Nombre de logements réhabilités dans un périmètre de protection aux abords des monuments historiques ;
- Réunions publiques communes d'information sur l'OPAH-RU et l'ORT ;
- Accompagnement de chaque porteur de projet sur la dimension patrimoniale ;
- Nombre de façades traitées.

3.2. Volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier, avec les élus, plusieurs situations, bloquées, qui pourraient amener la collectivité à engager des actions coercitives si le volet incitatif de l'OPAH-RU n'était pas suffisant.

Plusieurs adresses ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle correspondant à un bâti entièrement vacant depuis plus de 2 ans, sans changement de propriétaire récent connu, et/ou travaux prévus ou en cours.

Numéro voirie	Voirie	Relevé de la dégradation
10	RUE DES HALLES	TRES DEGRADE
17	RUE JEAN-BAPTISTE SALLES	TRES DEGRADE
16	RUE LEONARD BOURCIER	DEGRADE
3	IMPASSE DU CUL BRULE	DEGRADE
10	RUE SAINT-COME	DEGRADE
5	RUE JEAN-BAPTISTE SALLES	DEGRADE
8	PLACE DU MARECHAL LYAUTEY	DEGRADE
3	RUE DES MAIX	TRES DEGRADE
11	RUE DES MAIX	TRES DEGRADE
33	RUE NOTRE-DAME	DEGRADE
15	RUE D'OGNEVILLE	TRES DEGRADE
4	RUE DE LA CARRIERE	DEGRADE

Figure 11 – Liste des biens dégradés et intégralement vacants depuis plus de 2 ans dans le centre-ville – Villes Vivantes

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans les immeubles identifiés ci-dessus, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra :

- De prendre contact avec des propriétaires s'engageant 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 dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact.

Dans le cas où des procédures seraient engagées, le soutien de l'ANAH via le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Dément sera mobilisé.

L'étude pré opérationnelle a permis d'identifier avec précision les adresses pour lesquelles la collectivité et ses partenaires considèrent tout à la fois qu'une rénovation est un objectif stratégique et que les perspectives de réponse des propriétaires actuels aux outils incitatifs sont faibles.

En revanche, au regard des capacités d'action de la commune, le souhait est de mobiliser une démarche proactive en direction des détenteurs de ces immeubles dans les premiers mois de

l'opération pour finaliser les intentions procédurales et engager les tranches conditionnelles de suivi animation selon que :

- Les propriétaires souhaitent mener un projet aidé ;
- Les propriétaires souhaitent vendre (il reviendra à l'équipe de suivi animation d'accompagner les acquéreurs avec les outils de l'OPAH-RU) ;
- Les propriétaires ne répondant pas ou ne souhaitant ni vendre ni faire des travaux, auquel cas une étude d'éligibilité + calibrage est engagée.

3.2.2 Objectifs

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre total de logements réhabilités ;
- Nombre de logements aux étages de commerces remis sur le marché ;
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre de logements rénovés.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du centre-Ville de Vézelize 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, en amont, une logique de projet global. En matière de résorption aidée de la vacance, une attention toute particulière est portée par la Ville de Vézelize aux projets d'acquisition amélioration menés par des propriétaires accédants et des propriétaires bailleurs.

Les actions du volet immobilier ont été dimensionnées à la mesure du périmètre qui compte 838 logements (résidences principales de propriétaires occupants, de locataires du parc privé ou vacants) selon les derniers millésimes exploités des fichiers fonciers.

Actions globales

Le volet immobilier de l'OPAH-RU prévoit :

- La création d'une offre locative sociale à travers la production de 15 logements conventionnés dans le cadre du dispositif Loc Avantages, soit, dans l'hypothèse où la majorité de ces logements correspondraient à des acquisitions améliorations, un

accroissement quantitatif du parc locatif du centre-ville de plus de 1% et une référence qualitative ;

- Le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété, au travers du soutien via Ma Prime Logement Décent, Ma Prime Renov' Parcours Accompagné et Ma Prime Adapt' à 25 projets de rénovation à destination de propriétaires occupants modestes et très modestes, dont une part seront des ménages en sortie de mal logement et une part des ménages menant un projet d'accession avec travaux.
- La remise sur le marché de logements vacants ;
 - Dans un centre-ville où 18% des logements (151 logements) sont vacants selon les fichiers fonciers, dont 60 logements depuis plus de 5 ans, la réoccupation du parc vacant est l'enjeu majeur du volet immobilier de l'OPAH-RU.
 - Le soutien à la réoccupation des logements vacants se manifeste par :
 - Des niveaux d'aide aux propriétaires occupants dans le cadre de Ma Prime Logement Décent (aides Anah, +15% du montant HT travaux par la CCPS, prime de 3000€ par le Département) qui permettent d'envisager des acquisitions améliorations émanant de propriétaires modestes et très modestes ;
 - Des niveaux d'aide aux propriétaires bailleurs et investisseurs dans le cadre de Ma Prime Logement Décent (aides Anah, +35% du montant HT travaux par la Ville de Vézelize) qui permettent d'envisager des acquisitions améliorations locatives ;

Actions spécifiques

- La mobilisation de financement VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) ;
 - Le cahier des charges de suivi animation impartira à l'opérateur une capacité à proposer ces dispositifs le cas échéant dans le montage financier relatif aux immeubles ciblés au volet foncier de l'OPAH-RU, tout en gardant à l'esprit que les opérations de référence sont aujourd'hui très peu nombreuses en France, ce qui rend plus difficile l'appréciation des marges et des risques pour une commune et un EPCI aux capacités financières très contraintes.
- Les dispositifs de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
 - Les opérateurs œuvrant en Meurthe-et-Moselle seront associés aux études qui pourraient être déclenchées dans le cadre de ce dispositif d'OPAH-RU.

Les aides financières aux travaux, les primes relatives au volet immobilier sont reprises en annexe à la présente convention.

3.3.2 Objectifs

- 15 logements de propriétaires bailleurs conventionnés Loc'1 (loyer intermédiaire) ;

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une restructuration ;
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Le nombre de PO accédants en centre-ville.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions du volet de l'OPAH-RU en direction des logements indignes 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 qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés.

En complément de ces actions d'aide à l'investissement, le suivi animation et son pilotage intégreront :

- Des actions de repérage des situations de grande dégradation et d'indignité ;
- Des actions d'intermédiation et d'appui destinées à faire émerger des projets de rénovation en réponse à ces situations ;
- Le cas échéant, des actions coercitives impliquant la puissance publique (cf. volet urbain).

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

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

- 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.

Le cas échéant, et en fonction de ces premiers éléments, une étude plus approfondie des situations, après validation préalable par le Comité Technique, intégrera :

- Une enquête sociale exhaustive auprès des propriétaires et des occupants ;
- Une définition des hypothèses d'intervention (voies coercitives, incitatives, outils opérationnels) ;
- Un bilan d'opérations prévisionnel en cas de pertinence d'emploi des outils de type THIRORI, ou RHI ;
- Une évaluation des travaux et des financements mobilisables ;
- Une fiche synthétique de traitement à l'immeuble ;
- Une modélisation 3D mettant en évidence les besoins de redistribution.
- Une préenquête parcellaire sur base MAJIC 3 pour identifier les détenteurs des logements ;
- Des scénarios architecturaux argumentés à l'échelle de l'îlot, de l'immeuble et des logements.

Le cas échéant, les « travaux d'office » prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité seront réalisés par la commune concernée, conformément à la réglementation.

Les aides financières aux travaux, les primes relatives à ce volet sont reprises en annexe à la présente convention.

3.4.2 Objectifs

Pour rappel, l'OPAH-RU vise la réhabilitation de 24 logements très dégradés, dont 13 pour des propriétaires occupants et 11 pour des propriétaires bailleurs.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre de signalements et de situations LHI traitées (avec ou sans subvention)
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;

- Nombre de logements réhabilités ; Type de travaux réalisés ; Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Retranscription géographique.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet énergie s'articule très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, 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-RU 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.

Le volet énergie et lutte contre la précarité énergétique sera déployé en lien étroit avec la dynamique portée dans le cadre du Pacte Territorial de la Communauté de Communes du Pays du Saintois, mobilisant l'Espace Conseil France Renov' et l'ensemble des acteurs concernés par la problématique citée. L'articulation entre l'OPAH-RU et le pacte sera réalisée de façon globale, et non uniquement sur la thématique de l'énergie.

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. Le repérage des situations de précarité énergétique. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
 - Les services du Département de Meurthe-et-Moselle chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
 - Les artisans locaux, qui peuvent se trouver au contact des situations. L'équipe de suivi animation animera à minima une rencontre avec les professionnels labélisés RGE.
2. L'opérateur doit être agréé Mon Accompagnateur Renov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié. Les prestations d'accompagnement sont exercées par l'opérateur conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la

performance énergétique de l'habitat, tel que modifié. Ainsi l'accompagnement technique, administratif et financier des projets de bailleurs sont éligibles à Ma Prime Rénov' parcours accompagné. Cet accompagnement sera réalisé en cohérence avec les acteurs de la rénovation énergétique dans le Département de Meurthe-et-Moselle, et plus largement dans le cadre de libre concurrence entre les MAR' pour la gestion des dossiers de rénovation énergétique globale.

3. Les aides financières

En matière de projets éligibles aux aides de l'Anah, les aides financières mobilisables sont les suivantes :

- Anah Ma Prime Rénov' parcours accompagné Propriétaires Occupants aux revenus modestes ou très modestes (les projets MPR hors parcours accompagné seront orientés vers l'Espace Conseil France Rénov')
 - a. + abondement du Département de Meurthe-et-Moselle par un forfait de 500€ pour les PO aux revenus très modestes et modestes ;
 - b. + abondement de la CC du Pays du Saintois à hauteur de 15% du montant HT des travaux pour les PO très modestes, et 10% pour les PO modestes
- Anah Ma Prime Rénov' parcours accompagné Propriétaires Bailleurs aux revenus modestes ou très modestes ;
- Anah Ma Prime Rénov' Propriétaires Bailleurs qui conventionnent leur loyer via le dispositif Loc Avantages
 - a. + abondement de la Ville de Vézelize à hauteur de 35% du montant HT des travaux ;

Pour l'équipe opérationnelle OPAH-RU qui oriente vers l'Espace Conseil France Rénov', ou vice versa :

- Envoi d'un message à l'autre équipe précisant nom, adresses coordonnées et nature du projet du ménage reçu ;
- Engagement de l'équipe qui reçoit à contacter le porteur de projet sous 48h00 (pour éviter au porteur de projet d'être ballotté de référent en référent) ;
- Copie du message à la commune pour information et suivi ;
- Alimentation d'un tableau partagé en ligne permettant un suivi des orientations et des réalisations, et revue de ce tableau tous les trimestres par la CCPS, l'ECFR' (Lorraine Energies Renouvelables), la Ville de Vézelize et l'équipe OPAH-RU.

3.5.2. Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **12 logements** :

Objectifs thématique énergie	Nombre de logements
Propriétaires occupants éligibles Anah	8
Propriétaires bailleurs éligibles Anah	4

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Nombre de logements visités et diagnostiqués ;
- Nombre et typologie des motifs des abandons de projets en cours ;
- Nombre et typologie des logements réhabilités et des ménages aidés ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant et % des aides attribuées ;
- Retranscription cartographique des indicateurs listés ci-dessus.

3.6. 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 en situation de handicap, les enjeux d'accueil de population à Vézelize 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 en situation de handicap sont une clientèle logique pour le centre-ville, permettant un accès facile aux commerces et services, à condition que continue de s'y épanouir une offre accessible et désirable.

L'étude pré opérationnelle a mis 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 en centre-ville.

L'équipe en charge du suivi-animation de l'opération pourra s'appuyer sur les compétences des partenaires locaux et agira en concertation avec l'environnement médico-social des personnes pour accompagner au mieux les ménages. Le prestataire aura également pour mission de proposer des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

3.6.1 Descriptif du dispositif

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet autonomie de la présente convention OPAH-RU intégrera une mobilisation des aides de l'ANAH à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, l'équipe de suivi-animation se rapprochera systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes en situation de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et les animateurs seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

L'opérateur en charge du suivi- animation aura à sa charge le repérage des personnes ayant des besoins de travaux liés à l'autonomie dans les logements en lien avec la Ville de Vézélise et ses partenaires. Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique.

Les partenariats avec les services concernés reposeront sur l'établissement par l'équipe de suivi animation, au premier trimestre de l'opération de contacts avec les travailleurs sociaux de secteur, la MDPH, les MDS, les travailleurs sociaux de la Caisse d'Allocation Familiale, le CCAS, sous la forme d'un séminaire réunissant l'ensemble de ces acteurs à la fois pour leur présenter la nouvelle OPAH-RU et pour identifier précisément chaque relais et les modes de transmission d'information à privilégier.

L'équipe opérationnelle présentera un bilan de ses interactions avec les acteurs sociaux à l'occasion des comités techniques de l'OPAH-RU.

Accompagnement en ingénierie

L'accompagnement apporté aux porteurs de projets répondra strictement aux spécifications du parcours usager Ma Prime Adapt'.

Aides financières

Dans le cadre de cette OPAH-RU, les aides financières prévues sont reprises en annexe de la présente convention.

3.6.2. Objectifs

Objectifs travaux d'adaptation	Nombre de logements
Propriétaires occupants	4

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre d'orientations MDPH ;
- Le nombre de projets d'adaptation aidés par l'Anah / autres partenaires (Caisses de retraite, Action Logement) ;
- Types de travaux, Montant des travaux ;
- Localisation des projets.

3.7. Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU du centre-Ville de Vézelize répond notamment au besoin d'accompagnement des populations fragiles qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU 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.

3.7.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 2 éléments :

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels la CAF de Meurthe-et-Moselle, le Département de Meurthe-et-Moselle, le CIAS du Pays du Saintois et le CCAS complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). La coordination sera essentielle entre ces différents acteurs et l'opérateur de l'OPAH-RU en sera le relai. 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. Le cas échéant, la mobilisation de dispositifs de caisses d'avance de type Procivis ou de prêts complémentaires permettant de financer le reste à charge devra être étudiée par l'opérateur afin de faire en sorte que les projets puissent voir le jour ;
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. La présente OPAH-RU permettra de produire 15 logements conventionnés tous projets confondus et d'accompagner 25 ménages à faibles ressources.

3.7.2 Accompagnement en ingénierie

Dans le cadre des projets de rénovation envers les ménages modestes et très modestes, l'accompagnement de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour objectif de :

- Solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires, tels que la Fondation pour le Logement des Défavorisés, le Conseil Départemental ...
- Réaliser un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) permettant d'évaluer les besoins et les difficultés des ménages ;
- Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah (garantie d'un loyer conventionné), à conventionner leurs logements avec Action Logement (logement au bénéfice des salariés), et faire appel à l'intermédiation locative ;
- Fournir un appui au relogement si des interdictions temporaires ou définitives d'habiter sont à envisager dans le cadre de mesures coercitives. L'animateur accompagnera les ménages et veillera au respect du droit des occupants. L'animateur fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services des communes, ou le service social du Conseil Départemental, l'Action Sociale de la CAF, les CCAS, les associations etc.
- Orienter les publics accompagnés vers les dispositifs de droit commun (FSL, Département CAF...) ou les mettre en contact avec les différents services sociaux de proximité au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées. Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

Aides financières

Toutes les aides financières proposées par l'OPAH-RU touchent des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou des locataires à faibles ressources grâce au conventionnement des loyers par des propriétaires bailleurs. Le détail de ces aides est repris en annexe de la présente convention.

3.7.3 Objectifs

L'objectif de cette OPAH-RU sera d'accompagner en 5 ans, 25 ménages de propriétaires occupants modestes ou très modestes et 15 propriétaires bailleurs conventionnés dans leurs projets de rénovation.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre de ménages modestes et très modestes propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'ensemble des volets de la présente convention ;
- Le nombre de logements conventionnés appartenant à des propriétaires bailleurs rénovés et/ou remis sur le marché ;
- Le nombre de diagnostics sociaux de ménages.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet de territoire exprimé à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU 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 protégé de Vézelize un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une orientation des porteurs de projets vers les services ADS et l'UDAP 54.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, CCPS, Département de Meurthe-et-Moselle, et Ville de Vézelize permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

3.8.1 Descriptif du dispositif

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 ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP ;
- Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques ;
- La mobilisation le cas échéant du dispositif fiscal Denormandie ;
- L'incitation à l'utilisation de biomatériaux et l'appel à des artisans labellisés RGE pour les travaux de rénovation.

3.8.2 Objectifs

L'objectif de cette OPAH-RU sera, sur le plan patrimonial et environnemental, d'accompagner des projets de rénovation de qualité qui respectent le patrimoine existant et l'environnement.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Nombre de façades rénovées dans le cadre de la campagne de ravalement incitative ;
- Le nombre de projets accompagnés dans un périmètre de protection aux abords des monuments historiques ;
- Réduction moyenne des émissions de GES des ménages bénéficiaires 6 à 12 mois après travaux.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire de Vézelize, qui définit les enjeux liés au développement économique et commercial de la Ville.

L'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage de plus de **2,7 Millions d'Euros de travaux en 5 ans**, au bénéfice de l'activité du tissu économique local.

C'est dans ce cadre que l'OPAH-RU intervient sur le volet requalification du parc privé et participe à ce titre à la revalorisation de l'activité commerciale, notamment via :

- Les opérations d'aménagements et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants et de développer le maillage de sites commerciaux intermédiaires et de proximité ;
- L'arrivée d'une population nouvelle dans le centre-ville qui contribuera à pérenniser les commerces de proximité ;
- Des parcours dynamiques de chalandise en centre-ville permettant d'améliorer le cadre de vie.

Des actions de sensibilisation ou de formation vis-à-vis des artisans et entreprises directement intéressées par les travaux prévus peuvent enrichir le dispositif. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels.

3.9.2. Objectifs

- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants).
- Il est également à noter que la mise en place au niveau national de Mon Accompagnateur Renov' devrait permettre, en plus de ces objectifs ciblés sur les publics modestes et très modestes, d'enclencher une dynamique plus large de rénovation du bâti sur le territoire.

Par ailleurs, la condition de la réussite des objectifs de travaux de cette OPAH-RU sera la bonne mise en place d'un partenariat avec les professionnels du bâtiment du territoire à travers un réseau d'entreprises fiables et mobilisées pour répondre aux besoins des habitants.

L'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU réalisera des communications ciblées à destination de ces professionnels et des réunions d'information seront organisées en lien avec la Ville de Vézelize dès le lancement de l'opération.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- L'implantation de locaux commerciaux et d'activités dans le périmètre de l'OPAH-RU ;

- Le nombre de locaux professionnels transformés ;
- Les incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU et provenance géographique des entreprises mobilisées.

Concernant les transformations d'usage, les locaux commerciaux vacants prioritaires seront identifiés par la commune, en lien avec le programme Petites Villes de Demain, afin de cibler ceux situés hors des linéaires commerciaux dynamiques protégés qui sont vacants depuis de nombreuses années et qui n'ont, par leur taille et/ou leur configuration, pas vocation à accueillir de manière viable une nouvelle activité prochainement.

PROJET

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 40 logements sur les thématiques Anah, répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire modeste ou très modeste ;
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ayant conventionné leur loyer ;
- 40 façades ravalées au titre du régime d'aides locales complémentaires.

Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs quantitatifs globaux (Anah + aides locales)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	2	4	6	7	6	25
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	1	2	3	4	3	13
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique)	1	1	2	2	2	8
Dont Ma Prime Adapt' (autonomie)	0	1	1	1	1	4
Nombre de logements PB	1	3	5	3	3	15
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	0	2	3	3	3	11
Dont travaux de transformation d'usage	0	0	0	0	0	0
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique sans conventionnement)	0	1	1	0	0	2
Dont Habiter Mieux (rénovation énergétique)	1	0	1	0	0	2
Aides locales complémentaires	8	8	8	8	8	40
Prime de ravalement de façade dégradée	8	8	8	8	8	40

Objectifs quantitatifs (thématiques Anah uniquement)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	2	4	6	7	6	25
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	1	2	3	4	3	13
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique)	1	1	2	2	2	8
Dont Ma Prime Adapt' (autonomie)	0	1	1	1	1	4
Nombre de logements PB	1	3	5	3	3	15
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	0	2	3	3	3	11
Dont travaux de transformation d'usage	0	0	0	0	0	0
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné MPR PA PB (rénovation énergétique sans conventionnement)	0	1	1	0	0	2
Dont Habiter Mieux (rénovation énergétique)	1	0	1	0	0	2
Répartition loyers conventionnés Loc' 1 / Loc'2 / Loc'3*	1	2	4	3	3	13
Loc'1 (intermédiaire)	1	2	3	2	2	10
Loc' 2 (social)	0	0	1	1	1	3
Loc' 3 (très social)	0	0	0	0	0	0

*En double compte par rapport aux objectifs de logement PB, donné à titre indicatif.

Chapitre IV – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1. Règles d'application

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

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

Ecrêtement des subventions

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des articles R.321-17 du C.C.H., le délégué local de l'Anah procède s'il y a lieu, à l'écèlement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah. L'écèlement des subventions sera également réalisé en conformité avec les règles du programme d'actions en vigueur.

5.1.2 Montants prévisionnels

Ingénierie

L'Anah s'engage à subventionner l'OPAH RU de Vézelize :

- Au titre des prestations de suivi-animation contractualisées avec l'opérateur, à hauteur de 50% du coût total hors taxes de la part fixe de l'intervention de suivi-animation ;
- Au titre des prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO, liée aux prestations « d'appui renforcé » (subvention par logement agréé) à hauteur des valeurs du barème présenté dans le tableau annexé à la délibération n°2024-23 du 12 juin 2024 qui modifie la délibération n°2023-51 relative aux prestations d'ingénierie financées par l'Agence.

Synthèse part variable		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Valeur 2025	TOTAL
PO travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1	2	3	4	3	13	4 000 €	52 000 €
PO travaux pour l'autonomie de la personne		0	1	1	1	1	4	600 €	2 400 €
PO travaux de rénovation énergétique	TMO	0	1	1	1	1	4	2 000 €	8 000 €
	MOD	1	0	1	1	1	4	1 600 €	6 400 €
PB travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		0	2	3	3	3	11	4 000 €	44 000 €
PB travaux de rénovation énergétique		1	1	2	0	0	4	1 600 €	6 400 €
Total général		2	8	11	10	9	40	-	119 200 €

Travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération s'élèvent à **1 358 294 €** maximum pour permettre de traiter 40 logements sur les périmètres de l'OPAH-RU, répartis de la manière suivante :

- **939 299 € correspondant à la réhabilitation et à la mise aux normes de confort de 25 logements de propriétaires occupants**, soit :
 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 13 logements pour 687 115 €,
 - Travaux de rénovation énergétique : 8 logements pour 228 000 €,
 - Aide pour l'autonomie de la personne : 4 logements pour 24 184 €,
- **418 995 € correspondant à l'amélioration de 15 logements locatifs**,

Récapitulatif

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **1 602 494 €**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Dont aides aux travaux		109 288 €	224 055 €	361 276 €	358 265 €	305 410 €	1 358 294 €
Dont aides à l'ingénierie	Part fixe HT	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
	Part variable	7 200 €	20 200 €	31 400 €	32 200 €	28 200 €	119 200 €
TOTAL		141 488 €	269 255 €	417 676 €	415 465 €	358 610 €	1 602 494 €

5.2. Financements de la Ville de Vézelize

5.2.1. Règles d'application

La maîtrise d'ouvrage de cette opération programmée est assurée par la Ville de Vézelize.

La Ville de Vézelize finance une partie du volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation) et une partie du volet « travaux » (aides aux propriétaires privés).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Vézelize pour l'opération sont de **663 096,48 €** (dont 37 313,28 € de TVA), selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Dont aides aux travaux (thématiques Anah)	66 500,00 €	66 500,00 €	66 500,00 €	66 500,00 €	66 500,00 €	332 500,00 €
Dont aides locales complémentaires	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	200 000,00 €
Dont Ingénierie (part fixe) HT	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
TOTAL	131 500 €	131 500 €	131 500 €	131 500 €	131 500 €	657 500 €

5.3. Financements de la Communauté de Communes du Pays du Saintois

5.3.1. Règles d'application

La maîtrise d'ouvrage de cette opération programmée est assurée par la Ville de Vézelize.

La CCPS finance une partie du volet « travaux » de l'OPAH-RU (aides aux propriétaires occupants privés).

5.3.2 Montants prévisionnels

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

141 500,00€, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Dont aides aux travaux (thématiques Anah)	28 300,00€	28 300,00€	28 300,00€	28 300,00€	28 300,00€	141 500,00€
TOTAL	28 300,00€	28 300,00€	28 300,00€	28 300,00€	28 300,00€	141 500,00€

5.3. Financements du Département de Meurthe-et-Moselle

5.3.1. Règles d'application

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

- **La lutte contre la précarité énergétique** : la loi NOTRE a conforté le rôle des départements comme chef de file de l'action sociale et de la lutte contre la précarité énergétique (article L.1111-9 du CGCT). Ainsi, il s'inscrit dans la démarche des aides MaPrimRénov' Parcours Accompagné de l'Anah et accompagne cette thématique par l'octroi d'une aide financière aux propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes : cette aide forfaitaire, complémentaire à MaPrimRénov' Parcours Accompagné, s'élève à 500 €. L'aide est majorée de 1 000 € si le projet met en œuvre des matériaux bio-sourcés ;
- **L'autonomie des personnes dans leur logement** : en lien avec ses compétences sur l'accompagnement des personnes à la perte d'autonomie, le Département de Meurthe-et-Moselle s'engage fortement sur le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées. Il octroie aux propriétaires occupants bénéficiant des aides de l'Anah pour les travaux d'adaptation du logement destinés à favoriser le maintien à domicile, une aide forfaitaire de 350 € ;

- **Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé** : le Département de Meurthe-et-Moselle s'engage fortement sur le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé. Il octroie aux propriétaires occupants bénéficiant des aides de l'Anah pour les travaux lourds, une aide forfaitaire de 3 000 €.

Ces montants sont donnés à titre indicatif, les aides du Département applicables sont celles précisées dans le cadre de son Programme d'Actions Territorial en vigueur.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de Meurthe-et-Moselle pour l'opération sont de **48 400,00€**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Dont aides aux travaux (thématiques Anah)	3 000.00 €	8 350.00 €	11 350.00 €	14 350.00 €	11 350.00 €	48 400,00 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Pas d'objet.

Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Vézelize 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 par la Ville de Vézelize aux côtés de l'opérateur choisi dans le cadre du marché public qui sera passé pour opérer le suivi-animation de cette opération, en lien étroit avec les instances de la Ville de Vézelize, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU.

7.1.2. Instances de pilotage

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, plusieurs niveaux de pilotage sont envisagés : stratégique et technique. Ils sont tous assurés par la Ville de Vézelize, maître d'ouvrage de l'opération.

- Comité de pilotage politique sur l'ensemble du projet ;
- Comité technique, de mise en œuvre et suivi du projet ;
- Groupes de travail thématique.

7.1.2.1 Le comité de pilotage stratégique

Le Comité de Pilotage s'assure du bon déroulement global de l'opération. Il présente l'état d'avancement du programme, veille au respect des objectifs ainsi qu'à leur cohérence avec les enjeux de l'OPAH RU et il peut proposer des évolutions du dispositif en fonction des résultats soulignés par le bilan annuel. Il valide les propositions de réorientation nécessaires selon les évolutions et les résultats effectifs.

Il se réunira au moins une fois par an et en début d'opération pour la présentation des modalités de suivi-animation, des actions de communication et en fin d'opération pour présenter le bilan final.

Il sera présidé par la Ville de Vézelize et il sera composé :

- Du Président de la Communauté de Communes,

- Du Vice-Président en charge de l'Habitat ;
- Des représentants de l'Etat (Préfecture, DDT, Anah, DREAL) ;
- Du Maire du Vézélise ;
- D'un représentant de la CAF ;
- D'un représentant de l'ARS ;
- D'un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- D'un représentant de l'ADIL ;
- D'un représentant de l'UDAP (ABF) ;
- Des représentants administratifs de la CCPS.

Et toutes personnes, administrations, associations que le maître d'ouvrage jugera opportun d'associer : l'ADIL, le CAUE, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), etc.

7.1.2.2 Le comité technique

Le Comité technique est chargé de la conduite opérationnelle afin :

- De présenter l'état d'avancement de la mission ;
- D'assurer le suivi des dossiers en cours ;
- D'évoquer les mesures d'accompagnement social à lancer ;
- De présenter les situations d'habitat indigne constatées ;
- De préparer le Comité de Pilotage.

Il se réunira au moins tous les 3 mois et il sera composé a minima :

- Des représentants de la Ville de Vézélise (DGS, service/direction Habitat) et de la CCPS (service/direction Habitat, service développement économique...) ;
- Des représentants de l'ADIL ;
- Du Conseiller France Rénov ;
- Des représentants de l'ANAH (DDT, Département 54...).

7.1.2.3 Le groupe de travail thématique

Le groupe de travail thématique permet de travailler sur des sujets liés à l'opération ou plus largement en lien avec le logement (communication, réforme en cours, habitat innovant, évaluation, process, cibles spécifiques, ...)

Il se réunira autant de fois que nécessaire pour aborder les sujets tels que décidés en comité de pilotage ou en comité technique et il sera composé des représentants des participants des comités cités plus haut en lien avec le sujet abordé.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire opérateur qui s'attachera à accompagner les porteurs de projets du territoire au regard des objectifs de la présente convention. Cet accompagnement visera notamment à :

- Aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus en amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- 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 ;
- Faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement sur mesure.

L'opérateur de suivi-animation qui sera retenu devra démontrer a minima les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs (opérations complexes type ORI...) en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec la Ville de Vézelize ;
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) ;
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement (appui juridique...).

7.2.1. Opérateur en charge du suivi-animation de l'opération

La Ville de Vézelize va faire appel à un opérateur afin d'assurer le suivi-animation de l'opération.

L'opérateur doit être agréé Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié. Les prestations d'accompagnement sont exercées par l'opérateur conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, tel que modifié.

A / La communication et l'animation générale de l'opération

B / Le cœur du dispositif OPAH-RU 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 cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi animation » :

- L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH ;
- L'accompagnement des scénarios de projets concernés par un système d'aides complémentaires mises en place par la Commune.

C / Les opérations de maîtrise foncière (volet urbain) destinées à changer le sort des immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants.

D/ Les missions de suivi-animation devront être exercées conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 2023 ou être mises en conformité, par voie d'avenant afin d'y intégrer les nouvelles prestations obligatoires.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 4 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'opérateur en charge du suivi-animation s'inscrira dans le cadre des différents volets du Pacte Territorial de la Communauté de Communes du pays du Saintois et assurera les missions suivantes :

Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels en articulation avec l'ECFR et ses missions dans le cadre du SPRH / Pacte Territorial France Rénov'; 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 apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH-RU. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet non éligibles aux financements de l'OPAH-RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU.

De manière plus détaillée, elles recouvriront :

- La mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et investisseurs ainsi que tous les partenaires (notaires, agents

immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU ;

- L'information et accueil du public lors de permanences pour informer les propriétaires sur le dispositif d'amélioration de l'habitat (modalités organisationnelles, aides financières...), en articulation avec le PTRE et l'Espace Conseil France Rénov'. L'opérateur de l'OPAH-RU devra mettre en œuvre une procédure permettant un renvoi et un suivi efficace des demandeurs lorsque la situation le nécessite entre ces différents acteurs, afin de s'assurer que les particuliers puissent effectivement être aiguillés dans leurs projets de travaux sans être découragés ;
- L'assistance à la Ville de Vézelize pour la préparation des réunions d'information et pour la production de supports d'information et l'organisation d'événements publics (réunions, expositions, etc.) à destination des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les subventions mobilisables ;
- La mobilisation des partenaires relais auprès des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les partenaires financeurs du Programme Petites Villes de Demain à mobiliser ;
- La mobilisation et prospection des propriétaires privés et investisseurs susceptibles d'engager des travaux
- Le repérage des ménages éligibles, des logements pouvant potentiellement faire l'objet de travaux avec les propriétaires et des logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins identifiés ;
- L'identification en lien avec les professionnels de l'habitat (agences immobilières, notaires ...) de propriétaires bailleurs pouvant intégrer la démarche (propriétaires disposant d'un patrimoine immobilier conséquent sur la commune, investisseurs potentiels ...).

7.2.2.2. Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération assurera les missions suivantes :

- Actions de repérage, notamment des logements dégradés ou nécessitant une rénovation énergétique, en lien avec l'expérimentation de l'autorisation préalable de mise en location ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; audit ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement le cas échéant ;
- Aide à la décision : AMO technique ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Propriétaires bailleurs : Accompagnement jusqu'aux conventions et la mise en service des logements, appui à la rédaction des conventions, calcul des loyers, visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demande de financement, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions. L'accompagnement prévoira le cas échéant une modélisation des projets ;

- Propriétaires occupants : Accompagnement dans la relation avec les professionnels de l'artisanat, accompagnement jusqu'à la visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demandes de financements, des dossiers de demande d'acompte (montage de dossiers de caisses d'avance) et de demande de paiement du solde des subventions. L'accompagnement prévoira le cas échéant une modélisation des projets ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage technique et stratégique sur l'état d'avancement de l'opération.

7.2.2.3. Volet C / Opérations de maîtrise foncière

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération assurera les missions suivantes :

- Après accord de la CNLHI, réalisation des études de faisabilité et de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier. La réalisation de ces études s'appuiera sur les études d'opportunité réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU ne se limitera pas à la liste établie préalablement au lancement de l'opération ;
- Le cas échéant pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure coercitive, accompagnement de la Ville de Vézelize, de la CCPS et ses partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures détectées et jugées nécessaires en cours d'opération (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...) ;
 - La définition des projets de restauration identifiés en cours d'opération avec les élus et porteurs de projets ;
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière, si nécessaire ;
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants en lien avec le CCAS de la commune ;
 - Le montage des dossiers de financement.

CES MISSIONS PORTERONT SUR L'ENSEMBLE DU PROGRAMME D' ACTIONS DE L'OPAH-RU

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

- Les organismes financeurs : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : Fondation pour le Logement des Défavorisés, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU. Par ailleurs, les propriétaires occupants ou bailleurs seront

informés et conseillés sur les aides fiscales en vigueur à solliciter pour compléter les plans de financement (Denormandie, Loc'Avantages...);

- La DDT et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent pour la détection et le suivi des cas ;
- La Ville de Vézelize et ses services pour la détection de logements ne respectant pas le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Les services sociaux et acteurs de terrain : parallèlement à la tenue des comités techniques et thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi-animation sollicitera les services compétents : Département, CAF, CCAS, MSA.

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.

Leur liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis et signalements insalubrité par exemple. Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1) ;
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1) ;
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1) ;
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

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.

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération 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 de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'opérateur en charge du suivi-animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er 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 ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

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

La Ville de Vézelize 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'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération, la CCPS 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-RU.

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés par l'opérateur 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

Le 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'opérateur en charge du suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Ville de Vézelize.

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'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération contribuera, en ce qui le concerne, à ces propositions.

Bilan final

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

Ce rapport devra a 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 la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec 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 qui validera les informations concernant l'ANAH.

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

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI 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.

PROJET

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 année calendaire**. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant. Il en ira de même si des compléments sur les volets opérationnels devraient être apportés au regard des attendus des nouvelles clauses types en vigueur, notamment sur les volets foncier (recyclage de l'habitat ancien dégradé) et copropriétés dégradées en tenant compte des problématiques identifiées lors du suivi-animation.

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

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

Fait en 6 exemplaires au Vézelize, le

Communauté de Communes du Pays du Saintois

Monsieur Philippe LEPAPE
Président

Commune du Vézelize

Monsieur Stéphane COLIN
Maire

**La Vice-Présidente du Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, déléguée à l'habitat,
représentant l'Etat et l'Anah en application de la convention de délégation de compétence**

Madame Michèle PILOT

Annexes

Annexe 1. Liste des adresses de logements vacants depuis au moins 5 ans dans le périmètre de l'opération (Fichiers fonciers 2022)

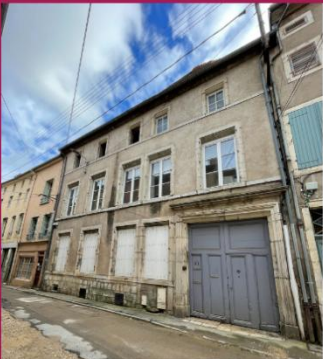
Adresse	Surface logement	Etage	Type
19 RUE DE VAUDEMONT	120	RDC	MAISON
2 RUE NOTRE DAME	125	2	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
13 RUE MARECHAL FOCH	111	RDC	APPARTEMENT
6 RUE DE LA CARRIERE	26	RDC	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
13 RUE MARECHAL FOCH	106	RDC	APPARTEMENT
9200 RUELLE DU BRENON	32	1	APPARTEMENT
9200 RUELLE DU BRENON	32	2	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
9200 RUELLE DU BRENON	32	RDC	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
15 RUE DE LA LIBERATION	170	2	APPARTEMENT
9200 RUELLE DU BRENON	32	2	APPARTEMENT
11 RUE DES MAIX	54	RDC	MAISON
8 PLACE DU MAL LYAUTEY	125	RDC	MAISON
9004 LA CHARDONNIERE	74	1	APPARTEMENT
4 RUE DE LA CARRIERE	45	1	APPARTEMENT
6 RUE DE LA CARRIERE	35	RDC	APPARTEMENT
6 PLACE DU MAL LYAUTEY	75	1	APPARTEMENT
9200 RUELLE DU BRENON	32	1	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
16 RUE DES HALLES	108	1	APPARTEMENT

10A PLACE DE L'HOTEL DE VILLE	135	RDC	MAISON
15B PLACE DE L'HOTEL DE VILLE	120	RDC	MAISON
25 RUE NOTRE DAME	70	3	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
5 RUE HAUT DE BARMONT	74	1	APPARTEMENT
25 RUE NOTRE DAME	60	2	APPARTEMENT
33 RUE NOTRE DAME	48	RDC	MAISON
17 RUE JEAN BAPTISTE DE LA SALLE	232	RDC	MAISON
5 RUE HAUT DE BARMONT	58	RDC	APPARTEMENT
2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE	65	1	APPARTEMENT
5 RUE DE BEAUREGARD	90	RDC	MAISON
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
3 PLACE GEN LECLERC	56	RDC	MAISON
4 RUE DE LA CARRIERE	60	RDC	APPARTEMENT
15 RUE MARECHAL FOCH	81	RDC	MAISON
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
1 RUE STE HELENE	43	1	APPARTEMENT
9200 RUELLE DU BRENON	32	RDC	APPARTEMENT
8 RUE LEONARD BOURCIER	48	1	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
4 RUE DE LA CARRIERE	50	1	APPARTEMENT
4 RUE DE LA CARRIERE	55	1	APPARTEMENT
2 RUE NOTRE DAME	48	RDC	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
9100 JARDINS DE BASSONVAL	61	RDC	APPARTEMENT
15 RUE D OGNEVILLE	64	RDC	MAISON
9200 RUELLE DU BRENON	32	2	APPARTEMENT
2 RUE NOTRE DAME	28	RDC	APPARTEMENT
2 RUE NOTRE DAME	108	1	APPARTEMENT
13 RUE D OGNEVILLE	132	RDC	MAISON

9100 JARDINS DE BASSONVAL	31	RDC	APPARTEMENT
11 RUE LEONARD BOURCIER	104	1	APPARTEMENT
1 IMP DU CUL BRULE	124	RDC	MAISON
3 RUE JEAN BAPTISTE DE LA SALLE	40	RDC	MAISON
5 RUE JEAN BAPTISTE DE LA SALLE	56	RDC	MAISON
4 RUE DE LA CARRIERE	45	RDC	APPARTEMENT
10 RUE SAINT COME	125	RDC	MAISON

PROJET

Annexe 2. Fiches immeubles des biens stratégiques à potentiel d'attractivité après travaux




Composition du bien			
	Occupation	Surface	Nombre pièces
Logement 1	Vacant > 2a	140 m²	2
Logement 2	Vacant > 2a	140 m²	5
Logement 3	Vacant > 2a	73 m²	5
Annexe		63m²	
Garage		29 m²	
Estimation sommaire du bien		170 000 à 180 000 €	
Estimation sommaire travaux		400 000 à 450 000 €	

Attractivité du bien après rénovation ★★☆☆

Attractivité du bien après reconfiguration ★★☆☆

16 rue Léonard Bourcier
Parcelle section AB n°205

Etat : DÉGRADÉ

Année de construction : 1800

Durété

☒ Propriétaire connu et contacté

☒ Périmètre aux abords d'un MH

☐ Monument historique

☐ Cellule commerciale

Dernières mutations

2011, immeuble entier (3 logements)

Propriétaire(s)

Indivision simple

Mme Gérardin, 88 ans.

9 place de Tusey, 55140 Vaucouleurs

Procédures possibles

1. Adresse intégrée au périmètre du plan de ravalement de façades adossé à l'OPAH-RU (composante incitative uniquement).

2. Sortie de vacance :

Missions de l'opérateur et de la Collectivité		
Etape 1	Prise de contact avec le propriétaire (effectué)	
Etape 2	Proposition de service 1) Diagnostic et analyse des besoins travaux. 2) Proposition d'un montage de financement des travaux et d'accès aux aides aux travaux.	
Etape 3	Si réalisation travaux Accompagnement jusqu'à la réalisation : - montage dossier de financement, - dépôt dossiers, agréments, - solde et visite de contrôle.	Si refus du propriétaire Exploration des options alternatives avec le propriétaire, notamment la mise en vente du bien à la Collectivité ou à un privé.
	Aucun retour du propriétaire Dressage d'un PV provisoire d'Etat d'abandon manifeste : couverture d'un délai de 3 mois pour arbitrer les suites à donner, notamment l'opropriation du bien.	

Leviers d'intervention de la collectivité

Ingénierie et accompagnement Maîtrise foncière




Composition du bien			
	Occupation	Surface	Nombre pièces
Logement	Prop. Occ.	175 m²	7
Annexes (dont garage)		235 m²	
Estimation sommaire du bien		80 000 à 90 000 €	
Estimation sommaire travaux		200 000 à 250 000 €	

Attractivité du bien après rénovation ★★☆☆

Attractivité du bien après reconfiguration ★★☆☆

28 rue Notre-Dame
Parcelle section AB n°141

Etat : DÉGRADÉ

Année de construction : 1820

Durété

☒ Propriétaire connu et contacté

☒ Périmètre aux abords d'un MH

☐ Monument historique

☐ Cellule commerciale

Dernières mutations

1995

Propriétaire(s)

Indivision simple

Mme Dormagen, 54330 Vézelize, 91 ans

Procédures possibles

Sortie de dégradation :

Missions de l'opérateur et de la Collectivité		
Etape 1	Prise de contact avec le propriétaire (effectuée)	
Etape 2	Déclenchement des procédures de mal logement 1) Organisation d'une visite avec le propriétaire 2) Prise des mesures nécessaires : manquement au RSD, non décence, insalubrité.	
Etape 3	Relogement du propriétaire occupant si nécessaire	
Etape 4	Si réalisation travaux Accompagnement jusqu'à la réalisation : dépôt des dossiers, agréments, solde et visite de contrôle.	Si refus du propriétaire Exploration des options alternatives avec le propriétaires notamment la mise en vente du bien à la Collectivité ou à un privé.

Leviers d'intervention de la collectivité

Ingénierie et accompagnement Maîtrise foncière




Composition du bien

	Occupation	Surface	Nombre pièces
Logement	Résidence secondaire	180 m²	6
Annexes (dont garage)		190 m²	
Estimation sommaire du bien		80 000 à 100 000 €	
Estimation sommaire travaux		150 000 à 220 000 €	

Attractivité du bien après rénovation ★★☆☆

Attractivité du bien après reconfiguration ★★☆☆

2 rue de la Carrière
Parcelle section AC n°56

Etat : DÉGRADÉ

Année de construction : 1800

Durété

☒ Propriétaire connu et contacté

☒ Périmètre aux abords d'un MH

☐ Monument historique

☐ Cellule commerciale

Dernières mutations

1998

Propriétaire(s)

M. Jeanroy, 38 Allée du Bois des Combles, 01480 Jassans-Riottier

Procédures possibles

Sortie de dégradation :

Missions de l'opérateur et de la Collectivité	
Etape 1	Prise de contact avec le propriétaire (effectué)
Etape 2	Déclenchement des procédures de mal logement 1) Organisation d'une visite avec le propriétaire 2) Prise des mesures nécessaires : manquement au RSD, non décence, insalubrité.
Etape 3	Relogement du propriétaire occupant si nécessaire
Etape 4	Si réalisation travaux Accompagnement jusqu'à la réalisation : dépôt des dossiers, agréments, solde et visite de contrôle. Si refus du propriétaire Exploration des options alternatives avec le propriétaire notamment la mise en vente du bien à la Collectivité ou à un privé.

Leviers d'intervention de la collectivité

Ingénierie et accompagnement

Maîtrise foncière




Composition du bien

	Occupation	Surface	Nombre pièces
Logement	Prop. Occ.	112 m²	5
Garage		42 m²	
Annexe		30 m²	
Estimation sommaire du bien		50 000 à 60 000 €	
Estimation sommaire travaux		90 000 à 130 000 €	

Attractivité du bien après rénovation ★★☆☆

Attractivité du bien après reconfiguration ★★☆☆

12 rue Jean-Baptiste Salles
Parcelle section AC n°68

Etat : DÉGRADÉ

Année de construction : 1800

Durété

☒ Propriétaire connu et contacté

☒ Périmètre aux abords d'un MH

☐ Monument historique

☐ Cellule commerciale

Dernières mutations

1988

Propriétaire(s)

Indivision simple

M. Toupet, 12 rue Jean-Baptiste Salles, 54330 Vézelize, 65 ans

Procédures possibles

Sortie de dégradation :

Missions de l'opérateur et de la Collectivité	
Etape 1	Prise de contact avec le propriétaire (effectué)
Etape 2	Déclenchement des procédures de mal logement 1) Organisation d'une visite avec le propriétaire 2) Prise des mesures nécessaires : manquement au RSD, non décence, insalubrité.
Etape 3	Relogement du propriétaire occupant si nécessaire
Etape 4	Si réalisation travaux Accompagnement jusqu'à la réalisation : dépôt des dossiers, agréments, solde et visite de contrôle. Si refus du propriétaire Exploration des options alternatives avec le propriétaire notamment la mise en vente du bien à la Collectivité ou à un privé.

Leviers d'intervention de la collectivité

Ingénierie et accompagnement

Maîtrise foncière




Composition du bien

	Occupation	Surface	Nombre pièces
Logement	Prop. Occ.	104 m²	7
Annexe		56 m²	
Estimation sommaire du bien		40 000 à 60 000 €	
Estimation sommaire travaux		100 000 à 150 000 €	

Attractivité du bien après rénovation

Attractivité du bien après reconfiguration

18 rue Jean-Baptiste Salles

Parcelle section AC n°71

Etat : TRÈS DÉGRADÉ

Année de construction : 1803

Durété

- ☒ Propriétaire connu et contacté
- ☒ Périmètre aux abords d'un MH
- ☐ Monument historique
- ☐ Cellule commerciale

Dernières mutations

2021, vente à 702 €/m²

Propriétaire(s)

Mme Lamin, 18 rue Jean-Baptiste Salles, 54330 Vézelize, 34 ans

Procédures possibles

Sortie de dégradation :

Missions de l'opérateur et de la Collectivité	
Etape 1	Prise de contact avec le propriétaire (effectue)
Déclenchement des procédures de mal logement	
Etape 2	1) Organisation d'une visite avec le propriétaire 2) Prise des mesures nécessaires : manquement au RSD, non décence, insalubrité.
Etape 3	Relogement du propriétaire occupant si nécessaire
Etape 4	Si réalisation travaux Accompagnement jusqu'à la réalisation : dépôt des dossiers, agréments, solde et visite de contrôle. Si refus du propriétaire Exploration des options alternatives avec le propriétaire notamment la mise en vente du bien à la Collectivité ou à un privé.

Leviers d'intervention de la collectivité

Ingénierie et accompagnement

Maitrise foncière

Annexe 3. Récapitulatif des aides aux travaux, des aides à l'ingénierie et des aides locales proposées par les différents partenaires financeurs dans le cadre de cette OPAH-RU

OPAH-RU VEZELISE PROJETS ACCOMPAGNES		Nombre de projets		COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT							
						ANAH		CCPS		VILLE DE VEZELISE		DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE	
				Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie	Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie TTC
COÛTS GLOBAUX 5 ANS	Nature d'opération			1 897 201 €	323 520 €	1 154 301 €	206 916 €	141 500 €	0 €	532 500 €	82 732 €	44 400 €	0 €
PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES ANAH	PO	Dossiers PO Ma Prime Renov' Parcours Accompagné	8										
		Dossiers PO Ma Prime Adapt'	4										
		Dossiers PO Ma Prime Logement décent	13										
	PB	Dossiers PB Ma Prime Renov' Parcours Accompagné	2	40	1 672 701 €	1 154 301 €		141 500 €		332 500 €		44 400 €	
		Dossiers PB Ma Prime Habiter Mieux + conventionnement	2	15	305 520 €		197 916 €		0 €		107 604 €		0 €
		Dossiers PB Ma Prime Logement décent + conventionnement	11										
PROJETS NON ELIGIBLES AUX AIDES ANAH	PO et PB	Campagne de ravalement de façades incitative	40	200 000 €		0 €		0 €		200 000 €		0 €	
VOLET RU	Procédure RU			0 €	18 000 €	0 €	9 000 €	0 €	0 €	0 €	9 000 €	0 €	0 €
TOTAL			80	2 196 221.00 €		1 361 217.00 €		141 500.00 €		649 104.00 €		44 400.00 €	

OPAH-RU VEZELISE PROJETS ACCOMPAGNES			Nombre de projets			COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT							
								ANAH		CCPS		VILLE DE VEZELISE		DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE	
Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie	Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie TTC	Aides travaux	Ingénierie TTC				
COÛTS GLOBAUX 5 ANS	Nature d'opération		1 897 201 €	343 089,68 €	1 411 625,00 €	212 493,20 €	141 500,00 €	0,00 €	532 500,00 €	82 732,00 €	48 400,00 €	0,00 €			
PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES ANAH	PO	Dossiers PO Ma Prime Renov' Parcours Accompagné	8	25	1 934 025 €	305 520 €	1 411 625 €	197 916 €	141 500 €	0 €	332 500 €	107 604 €	48 400 €	0 €	
		Dossiers PO Ma Prime Adapt'	4												
		Dossiers PO Ma Prime Logement décent	13												
	PB	Dossiers PB Ma Prime Renov' Parcours Accompagné	2	15											
		Dossiers PB Ma Prime Habiter Mieux + conventionnement	2												
		Dossiers PB Ma Prime Logement décent + conventionnement	11												
PROJETS NON ELIGIBLES AUX AIDES ANAH	PO et PB	Campagne de ravalement de façades incitative	40	200 000 €	0 €	0 €	200 000 €	0 €							
VOLET RU	Procédure RU			0 €	18 000 €	0 €	9 000 €	0 €	0 €	0 €	9 000 €	0 €	0 €		
TOTAL			80												

Annexe 4. Index des figures

Figure 1 – Evolution de la population par tranches d'âge entre les périodes INSEE 2009, 2014 et 2020 à Vézelize – INSEE, retraitement Villes Vivantes	9
Figure 2 – Evolution de la taille des ménages depuis 1968 – INSEE 1968-2020, retraitement Villes Vivantes	10
Figure 3 - Prix constatés au m ² de toutes les transactions immobilières dans l'ancien intervenues entre 2011 et 2022 dans la Ville de Vézelize – DV3F, retraitement Villes Vivantes	11
Figure 4 - Typologies d'occupation du parc de logements des 8 îlots stratégiques du centre-ville de Vézelize – Fichiers Fonciers 2022, retraitement Villes Vivantes	12
Figure 5 – Identification des copropriétés selon leur immatriculation au RNIC – Fichiers Fonciers 2022, Registre National d'Immatriculation des Copropriétés, retraitement Villes Vivantes	12
Figure 6 - Projection cartographique des logements vacants par durée de vacance à Vézelize – Fichiers Fonciers 2022, retraitement Villes Vivantes	13
Figure 7 - Résultats des DPE (étiquettes) réalisés dans la Ville de Vézelize entre 2013 et 2020 – ADEME, retraitement Villes Vivantes	14
Figure 8 – Relevé de la dégradation du bâti réalisé sur le centre-ville de Vézelize par Villes Vivantes en novembre 2023.....	14
Figure 9 - Carte du périmètre de l'OPAH-RU 2025-2030 de Vézelize – périmètre ORT	17
Figure 10 : Linéaires concernés par la campagne incitative de ravalement de façades - Villes Vivantes	24
Figure 11 – Liste des biens dégradés et intégralement vacants depuis plus de 2 ans dans le centre-ville – Villes Vivantes.....	25