

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 15 juillet 2024

DCM N° 24-07-15-24

**Objet : Convention OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).**

**Rapporteur: Mme FRITSCH-RENARD**

Depuis 2005, l'Eurométropole de Metz accompagne la réhabilitation du parc privé en octroyant des aides directes aux propriétaires. Depuis 2010, l'Eurométropole de Metz s'est engagée dans plusieurs dispositifs spécifiques avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : un Programme d'Intérêt Général (PIG) jusqu'en 2015, un Protocole Habiter Mieux sur la période 2016-2017 et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), sur la période 2017-2023.

Portant sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Metz, cette OPAH a pour objectif d'aider les propriétaires occupants modestes et très modestes, les propriétaires bailleurs et les copropriétés, dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat :

- Le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé,
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie,
- Le traitement des petites copropriétés dégradées.

Elle aura permis de subventionner 986 logements entre 2017 et 2023.

L'étude pré-opérationnelle lancée en 2022 pour une nouvelle OPAH et l'Opération Programmée de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a montré que les communes comprises dans l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) présentent des indicateurs de fragilité (revenus modestes, vacance structurelle, précarité énergétique) et une prédominance de logements en copropriété dans ces secteurs.

Aux vues des réformes Anah en cours et notamment de la mise en place du Pacte territorial au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le lancement d'une nouvelle OPAH ne pourra intervenir qu'après cette date.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'ORT et afin de poursuivre la rénovation du parc privé,

notamment dans les secteurs concentrant le plus d'enjeux de dégradation et d'habitat indigne, l'Eurométropole de Metz, par délibération de son bureau en date du 21 mai 2024, a mis en place une OPAH-RU pour une durée de 5 ans (septembre 2024-septembre 2029) sur 2 des 6 communes ORT, avec un périmètre restreint : le quartier Outre Seille à Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

Elle reprend les objectifs et les enveloppes financières prévisionnelles définis par l'étude pré-opérationnelle, réalisée en lien avec les partenaires dont l'Anah et les communes:

	<b>Périmètre</b>	<b>Durée</b>	<b>Objectifs de logements à réhabiliter</b>	<b>Enveloppes financières Anah prévisionnelles</b>	<b>Enveloppes financières EMM prévisionnelles</b>
OPAH-RU	Quartier Outre Seille à Metz et centre-ville d'Ars-sur-Moselle	Septembre 2024-septembre 2029	155	5 489 448 €	1 900 800 €

La création de l'OPAH-RU sur les secteurs Outre Seille et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle induit la modification, par délibération de son bureau en date du 21 mai 2024, du Règlement Particulier d'Intervention de l'Eurométropole de Metz en créant 3 nouvelles subventions :

- **Pour les propriétaires occupants :**

<b>Nature des travaux</b>	<b>Taux de subvention accordé par l'Eurométropole de Metz</b>	<b>Plafonds de subvention</b>
Logement insalubre ou très dégradé	20 %**	10 000 €
Autonomie	10 %**	500 €
Energie	10 %**	3 500 €

- **Pour les propriétaires bailleurs :**

<b>Nature des travaux</b>	<b>Taux de subvention accordé par l'Eurométropole de Metz</b>	<b>Plafonds de subvention</b>
Logement insalubre ou très dégradé	10 %**	8 000 €
Logement dégradé	10 %**	6 000 €
Energie	10 %**	6 000 €

\*\*% du montant hors taxes des travaux subventionnés par l'Anah.

- **Pour les syndicats de copropriétés :**

Les copropriétés bénéficieront d'une subvention de 15 % HT du montant des travaux subventionnés par l'Anah, dans la limite de 6 000 € par logement.

Dans le dispositif, la ville de Metz et notamment son Service Hygiène et risques Sanitaires travaillera avec l'opérateur sur le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la signature de la Convention d'OPAH-RU dont le projet, encore en attente de l'avis de la DREAL, est joint en annexe.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les Commissions compétentes entendues,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** Le Code Civil,

**VU** la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 4 juillet 2022,

**VU** les résultats satisfaisants de l'OPAH (2017-2023) qui ont permis la réhabilitation de 986 logements dont 805 logements occupés par leur propriétaire, 105 logements appartenant à des propriétaires bailleurs et 76 logements en copropriétés,

**VU** les résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU, réalisée en 2022-2023, qui met en avant des enjeux économiques, sociaux et environnementaux liés à la réhabilitation du parc privé de logements,

**VU** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Metz Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, le 16 mai 2024,

**VU** l'avis du délégué de l'Anah dans la Région,

**VU** la délibération du bureau de l'Eurométropole de Metz en date du 21 mai 2024 portant mise en place d'une Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**VU** la délibération du bureau de l'Eurométropole de Metz en date du 21 mai 2024 portant modification du Règlement Particulier d'Intervention,

**VU** le projet de convention d'Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain,

**CONSIDERANT** l'intérêt que présente l'OPAH-RU pour le maintien d'une offre de logements privés de qualité et abordable dans des secteurs qui concentrent des logements insalubres et très dégradés,

**CONSIDERANT** la nécessité de créer une OPAH-RU sur le quartier Outre Seille,

**CONSIDERANT** la nécessité de définir avec l'Anah, dans une convention de partenariat, des objectifs cohérents pour ce nouveau dispositif d'une durée de cinq ans à compter de la date de signature de ladite convention,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DECIDE :**

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à finaliser et signer la Convention OPAH-RU précitée.

Service à l'origine de la DCM : Pôle Urbanisme  
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme  
Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER Maire de Metz ,  
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services  
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la  
date de la délibération.  
Membres assistant à la séance : 39 Absents : 16 Dont excusés : 13

**Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –  
Renouvellement Urbain**

De l'Eurométropole de Metz

Période 2024 – 2029

Convention

La présente convention est établie :

Entre l'Eurométropole de Metz, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur François GROSDIDIER, Président,

l'État, représenté en application de la Convention de délégation de compétence par Monsieur François GROSDIDIER, en sa qualité de Président de Metz Métropole,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la Convention de délégation de compétence par Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole et dénommée ci-après «Anah»,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027, adopté par le Département de la Moselle, le 28 janvier 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le Conseil Métropolitain, le 17 février 2020,

Vu la Convention de délégation de compétence du 18/12/2020 conclue entre le délégataire, Metz Métropole et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 18/12/2020 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par le Conseil métropolitain, le 4 juillet 2022,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Metz Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du **16 mai 2024**,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Metz Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 21 mai 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Il a été exposé ce qui suit :

## TABLE DES MATIERES

10

10

10

10

13

13

15

15

15

17

20

21

23

25

27

29

30

31

35

35

5.1. Financements de l'Anah35

36

36

37

37

38

38

38

38

38

39

7.2.3. 40

7.3. 40

7.3.1. 40

7.3.2. 41

43

43

44

44

44

44

46

PROJET

## Préambule

### **Présentation du territoire**

Composée de 46 communes, L'Eurométropole de Metz regroupe 225 520 habitants (Insee, 2019). Elle bénéficie d'un emplacement stratégique aux frontières du Luxembourg, de l'Allemagne et de la Belgique. Elle constitue un pôle économique majeur concentrant près de 113 000 emplois. Le territoire est desservi par des axes routiers nord-sud (A31) et est-ouest (A4) le connectant à plusieurs bassins de vie à proximité, ainsi que par des lignes ferroviaires permettant de relier Strasbourg et Paris en respectivement 1h et 1h30.

Le territoire se caractérise par une grande diversité du tissu urbain des communes. L'EPCI compte tout autant des communes urbaines, périurbaines et rurales qui implique des enjeux multiples en matière de rénovation de l'habitat et d'attractivité résidentielle.

### **La politique de l'habitat de l'Eurométropole de Metz**

L'Eurométropole de Metz, compétente en matière d'habitat depuis 2005, est délégataire des aides à la pierre de type 3 depuis 2021, et a initié une politique publique d'amélioration de l'habitat privé, depuis de nombreuses années.

#### **Plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat privé ont été mis en place successivement :**

- De 2010 à 2015 : un Programme d'Intérêt Général (PIG), qui a permis la réhabilitation de 652 logements (227 logements locatifs et 425 occupés par leur propriétaire). Le dispositif concernait les travaux de lutte contre l'habitat indigne / dégradé, d'autonomie et d'économie d'énergie.
- De 2017 à 2023 : une OPAH intercommunale, qui a permis la réhabilitation de 984 logements, dont 806 occupés par leur propriétaire et 102 logements locatifs.

#### **L'Eurométropole porte également des actions sur les copropriétés du territoire :**

- Programme d'Accompagnement des Copropriétés en difficulté (PACOD) porté par la Ville de Metz, auquel participe depuis 2015 l'Eurométropole de Metz
- Le volet copropriété de l'OPAH 2017 à 2023 a permis la réhabilitation de 76 logements en copropriété.
- VOC : mis en place entre 2020 et 2022, qui recense 758 copropriétés
- Dans le cadre de l'ORCOD sur le quartier Borny à Metz, une OPAH Copropriété-Dégradée a été mise en place sur 6 copropriétés, et un Plan de Sauvegarde sur la copropriété Bernadette.
- Une seconde OPAH-CD sur la copropriété Gabriel Pierné (quartier du sablon à Metz) a été mise en place en 2022 pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, le territoire bénéficie également de dispositifs supra-communautaires en matière d'accompagnement des copropriétés avec un POPAC porté à l'échelle départementale par l'ADIL. **Ce dispositif est financé à 50 % par la délégation locale de l'Anah en Moselle et à 50 % par le Département.**

### **L'Eurométropole de Metz a la charge du pilotage du renouvellement urbain sur le territoire :**

- L'Eurométropole de Metz compte 8 quartiers prioritaires de la politique de la Ville : Borny, Bellecroix, La Patrotte-Metz Nord, Haut de Vallières, Sablon Sud et le quartier Falogne situés à Metz, Saint-Eloy Boileau Pré-Génie et le quartier du Roi, situés à Woippy. Seuls les quartiers de Borny (quartier d'intérêt national), Bellecroix, Patrotte et Saint-Eloy Boileau Pré-Génie (quartiers d'intérêt régional) sont concernés par des opérations de renouvellement urbain financées par l'ANRU. Le nouveau programme de renouvellement urbain des quartiers de Borny et SEBPG a été conventionné en 2021, cette convention a été complétée par un avenant au NPNRU des quartiers de Bellecroix et Patrotte, signé le 30 novembre 2023.

**Dans le cadre du 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025** approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2020, la Métropole s'est fixée, 4 orientations pour la période en tenant compte des dernières évolutions législatives et au service d'un principe général, un logement pour chacun.

Ces orientations sont les suivantes :

1. Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel,
2. Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques,
3. Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable,
4. Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

**Cette convention s'inscrit donc dans la 3ème orientation en faisant écho à plusieurs fiches actions :** « Poursuivre et Intensifier la réhabilitation du parc privé » ; « Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées » ; « Mieux connaître la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants » ; « Promouvoir l'habitat durable et innovant et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement ».

En parallèle du PLH, l'Eurométropole de Metz élabore son PLUi afin d'affirmer son projet de territoire. L'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi vise à « Adapter l'habitat et les politiques urbaines aux enjeux métropolitains ».

Par ailleurs, **l'Eurométropole de Metz a lancé une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** portant sur 6 communes : Ars-sur-Moselle, Longeville-lès-Metz, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Woippy. L'ORT prend la forme d'un plan d'actions en faveur de l'attractivité des centres-anciens de ces communes structurantes, dans une logique d'effet d'entraînement pour le territoire métropolitain.

**La dernière OPAH s'est terminée le 8 octobre 2023. Une Convention de Pacte territorial va être élaborée et signée en 2024. Elle inclura un volet optionnel portant sur l'accompagnement des ménages (ex-OPAH).**

Afin de répondre aux enjeux du PLH et pour permettre une continuité de l'action publique en matière de dispositif d'amélioration de l'habitat privé, l'Eurométropole de Metz s'est engagée en 2022 dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH à l'échelle de l'Eurométropole et d'OPAH-RU sur l'ensemble des secteurs ORT visant à bâtir une stratégie d'intervention collective en faveur de l'amélioration de l'habitat de son parc d'habitat ancien. La mise en place de deux dispositifs complémentaires d'OPAH à l'échelle de l'Eurométropole

et d'OPAH-RU sur le quartier d'Outre-Seille à Metz et le centre-ancien d'Ars sur Moselle permettra d'intensifier l'intervention en termes d'habitat sur le territoire.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en avant plusieurs enjeux à travers l'analyse de l'ensemble des données statistiques disponibles afin de préciser les potentiels en matière d'habitat privé. Ces données statistiques ont été complétées par des investigations de terrain afin de préciser le potentiel d'intervention sur les 6 communes de l'ORT (repérage du bâti dégradé, enquêtes auprès des occupants, entretiens avec les acteurs locaux) :

- L'Eurométropole de Metz compte 225 520 habitants en 2019, et si l'évolution de sa population est légèrement positive (+0,2% annuel entre 2013 et 2019), 22 communes affichent un solde migratoire négatif, dont plusieurs communes ORT (Longeville-lès-Metz, Ars sur Moselle, Woippy et Metz qui affichent des taux entre -0,5% et -0,2%) ;
- Le territoire connaît un vieillissement de sa population : en 2019, 1/5 de la population a plus de 65 ans, et la part des personnes de plus de 60 ans est en augmentation sur la période récente de 2013 à 2019 (+2,1% annuels pour les 60-74 ans et +0,5% pour les plus de 75 ans) ;
- Le revenu médian par UC (Unité de consommation) à l'échelle de l'agglomération s'établit à 21 910 € (très légèrement supérieur à la médiane de la Moselle), mais les revenus sont contrastés entre les communes, et plusieurs communes ORT sont parmi les plus faibles revenus (Woippy, Metz et Ars-sur-Moselle notamment).
- Une prédominance des propriétaires occupants, qui représentent plus de 88% des ménages de l'Eurométropole, dont 30% seraient éligibles aux aides de l'Anah (soit 13 962 ménages selon les données Géodip, 2020, hors élargissement des plafonds de ressources de l'Anah opérés depuis). La part des ménages éligibles aux aides de l'Anah est également élevée dans les communes ORT (en lien avec les revenus plus faibles de ces communes).
- On compte environ 94 000 logements privés sur le territoire, le parc public représente quant à lui 29 600 logements (soit 1 logement sur 4). L'habitat privé est majoritairement collectif avec 65% des logements privés, pour 35% d'habitat individuel (Fichiers fonciers, 2022).), notamment du fait de la Ville de Metz mais aussi des 6 communes ORT. En effet, dans les communes ORT, 58% des logements sont situés au sein de copropriétés, et 21% au sein de collectifs monopropriétaires, ces proportions sont similaires à la Ville de Metz. En revanche, le reste de l'EPCI est quant à lui beaucoup marqué par le parc individuel qui atteint 76%.
- Le parc de logements anciens est important sur le territoire, puisque 53% des logements privés ont été construits avant 1974 et la première réglementation thermique, et 17% avant 1919 (Fichiers fonciers, 2022). Cette proportion atteint 57% dans les communes ORT et même 65% sur le périmètre ORT de la Ville de Metz.
- La précarité énergétique liée au logement toucherait 16% des ménages (taux légèrement plus faible qu'à l'échelle départementale où il est de 17,1%) soit plus de 17 000 ménages. Les 6 communes ORT sont parmi les 11 communes où la part de ménages en situation de précarité énergétique est la plus forte. L'analyse des DPE de l'ADEME confirme la présence de nombreux logements énergivores avec près de 42% des logements estimés en étiquette E, F et G (estimations URBS via l'ADEME). Le parc

locatif devra faire l'objet d'une attention particulière dans les années à venir en prévision des interdictions de location des passoires thermiques programmées par la Loi Climat et Résilience.

- La vacance concerne 9,9% des logements en 2019 selon l'INSEE, et environ 5,5% de logements privés soit 5 200 logements seraient concernés par une vacance depuis plus de 2 ans (LOVAC 2020). Cette proportion est particulièrement élevée sur le périmètre ORT de la Ville de Metz (11,1%), les autres communes ORT affichent quant à elles un taux similaire à celui de l'EPCI (5,3%).
- En matière d'habitat indigne et dégradé, le Parc Privé Potentiellement Indigne compte 2091 logements en 2017 (2,6% des résidences principales du territoire, contre 3,2% à l'échelle du département) Il concerne en majorité des locataires (80%), et 1/5 des logements sont occupés par des ménages. Si ce taux est en baisse sur la période récente, il mérite d'être surveillé, comme l'indiquent les 627 signalements d'habitat non décent voire indigne effectués auprès de PDLHIND depuis 2016. Sur la même période, on compte 90 arrêtés municipaux et 33 arrêtés préfectoraux pris sur le territoire. De plus, on peut noter la dynamique déjà en place sur cette thématique dans la précédente OPAH, avec 91 logements très dégradés / dégradés traités (72 appartenant à des propriétaires bailleurs et 19 à des propriétaires occupants).
- Les copropriétés représentent une part importante des logements du territoire, avec près de 48 000 logements pour 3 059 copropriétés recensées au RNIC (Registre National d'Immatriculation des copropriétés). Ce sont en majorité des petites copropriétés : 64% ont entre 1 et 10 logements, mais 25% des logements sont au sein de copropriétés > 51 logements. La moitié a un syndic professionnel, 11% un syndic bénévole et 36% n'ont pas renseigné d'information à ce sujet. Enfin, 26% des copropriétés ont des impayés de charge > 8%.

L'étude pré-opérationnelle approfondie sur les centres-anciens des 6 communes ORT a permis de mettre en exergue les besoins du parc privé ancien de l'agglomération et ainsi souligner la nécessité de renforcer l'accompagnement sur le quartier Outre-Seille de Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

De manière générale, le repérage de terrain des besoins de travaux a été réalisé en fin d'année 2022 sur les 6 périmètres ORT et leurs franges. Au global, il a permis d'identifier 343 adresses avec des besoins de travaux, correspondant à environ 1300 logements, parmi lesquels 127 adresses prioritaires soit 493 logements (en besoin de travaux de médiocres, importants, lourds). Une large majorité d'adresses repérées sont des collectifs : 130 adresses en monopropriété (soit 636 logements), et 102 adresses en copropriété (soit 570 logements). On compte également 166 adresses avec une situation potentielle de vacance (partielle ou totale).

Ars-sur-Moselle compte parmi les communes les plus fragiles de l'Eurométropole : avec le second revenu médian par UC le plus faible de l'intercommunalité (20 280 €) et le taux le plus élevé de propriétaires occupants éligibles (41,8%), ainsi que 20% de ménages en situation de précarité énergétique. Le périmètre de centre-ancien de Ars sur Moselle est composé d'environ 760 logements privés, dont 40% de logements en copropriété, 36% au sein de collectifs en monopropriété et 23% d'habitat individuel.

Lors du repérage de terrain des besoins de travaux, 59 adresses ont été repérées avec des besoins de travaux extérieurs, cela représenterait environ 129 logements. Parmi ceux-ci, 39% présentent un cumul de pathologies sur les façades, menuiseries et/ou toiture, et 20% sont en situation de vacance présumée.

Le quartier d'Outre-Seille se distingue du reste du centre-ville de Metz, notamment au vu de ses caractéristiques socio-économiques plus fragiles : le revenu médian par UC est de 18 470 € contre 20 010 € à l'échelle de la ville ; 20% de ménages en situation de précarité énergétique contre 16% à l'échelle communale.

Le repérage de terrain a permis d'identifier 66 adresses avec des besoins de travaux pour environ 320 logements dont environ 40% sont concernées par des cumuls de pathologies et près de la moitié des adresses où une vacance (partielle ou totale) a été supposée. 1/3 des logements repérés avec des besoins de travaux sont situés au sein de copropriétés, dont 10 adresses (53 logements) sont identifiées comme prioritaires.

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

PROJET

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

L'Eurométropole de Metz, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain sur le quartier Outre-Seille de Metz et le centre-ancien de la commune d'Ars-sur-Moselle.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention : Outre-Seille et Ars sur Moselle

Les champs d'intervention sont les suivants :

- L'accompagnement des propriétaires occupants sous condition de revenus ;
- L'accompagnement des propriétaires bailleurs sous condition de conventionnement de leurs logements dans le cadre de leurs projets de réhabilitation ;
- L'accompagnement des syndicats de copropriété dans leurs projets de travaux en parties communes.

L'OPAH RU prévoit la mise en œuvre d'un panel d'outils pour répondre au mieux :

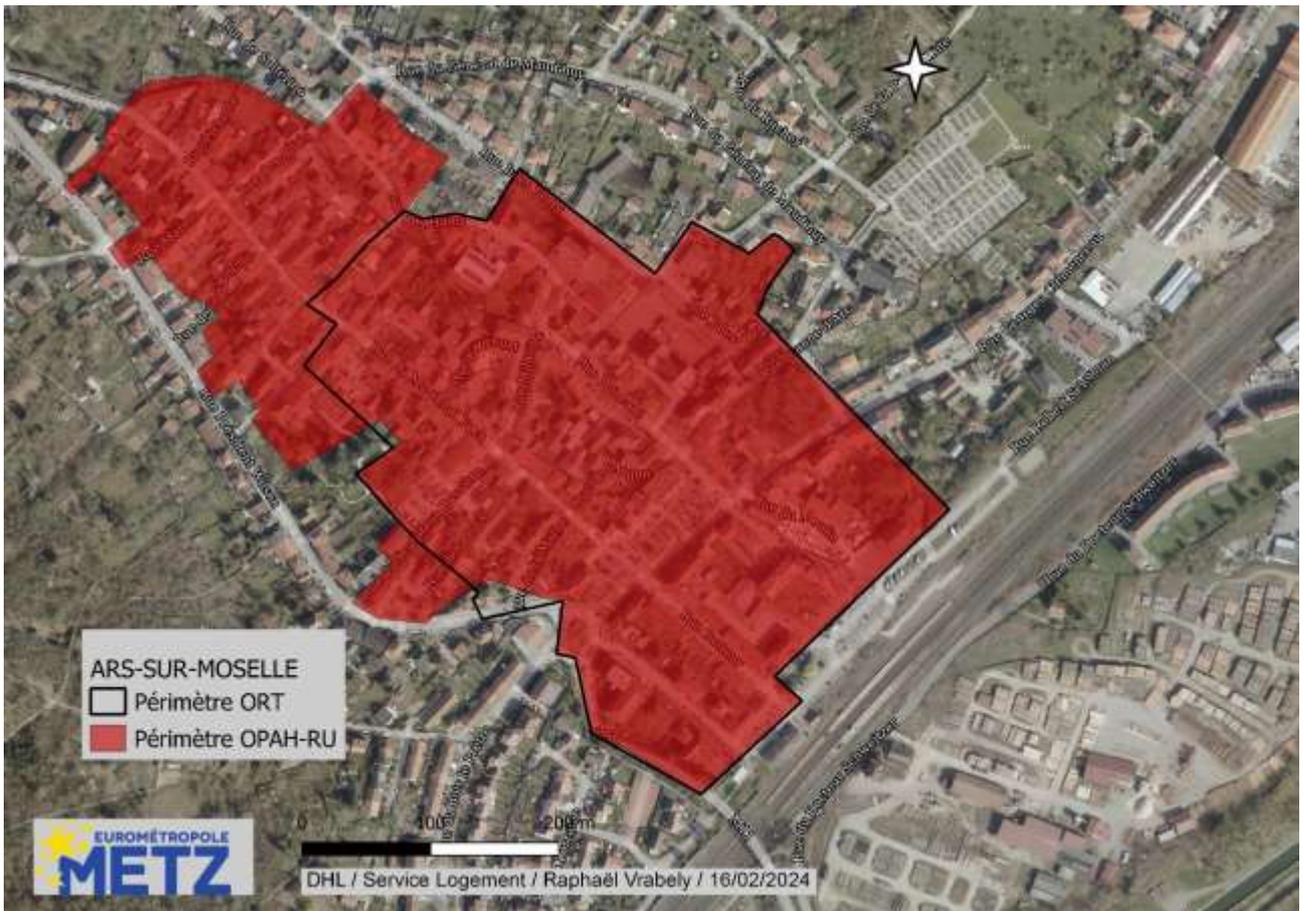
- Aux besoins de traitement de l'habitat indigne / très dégradé,
- Aux enjeux d'amélioration énergétique du parc d'habitat privé ancien et de lutte contre la précarité énergétique,
- Aux enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie due à l'âge ou aux handicaps afin de permettre le maintien à domicile des personnes dans les meilleures conditions possibles.

Le dispositif s'inscrit pleinement dans les grandes orientations nationales de l'ANAH mais répond précisément à des enjeux et besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle qui nécessitent la mise en œuvre d'abondements complémentaires de la part de L'Eurométropole de Metz.

Périmètre OPAH-RU à Outre Seille



# Périmètre OPAH-RU à Ars-sur-Moselle



## Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU doit permettre d'accompagner les ménages dans leurs projets de réhabilitation afin de leur apporter le confort nécessaire pour vivre sereinement dans leurs logements et proposer une offre locative privée de qualité. Comme l'a mis en avant l'étude pré-opérationnelle, l'OPAH-RU aura plus précisément pour objectif d'engager la réhabilitation du parc privé en lien avec les enjeux thématiques suivants :

### **Un enjeu urbain**

Les actions conjointes de l'OPAH et de l'OPAH-RU participeront à renforcer l'attractivité des centralités. En premier lieu, l'intensification des actions portées par l'Eurométropole en matière d'habitat privé participera à la reconquête des centralités et la valorisation du cadre bâti (retour de nouveaux profils de ménages, rénovation énergétique, remise sur le marché de logements vacants et requalification d'îlots bâtis dégradés, préservation du patrimoine).

### **Un enjeu foncier et de renouvellement urbain**

Certaines situations, présentant un habitat particulièrement dégradé, une situation de vacance structurelle ou encore une mauvaise stratégie patrimoniale et de gestion locative, nécessitent une réflexion plus globale en faveur d'une habitabilité retrouvée et en cohérence avec les besoins locaux. Ainsi, certains immeubles au positionnement stratégique pourront faire l'objet d'un recyclage porté par la collectivité via des projets d'acquisition-amélioration ou encore de démolition-reconstruction. Il s'agira là encore d'apporter une nouvelle attractivité résidentielle et urbaine.

### **Un enjeu immobilier**

Il est important de souligner que le futur dispositif aura pour objectifs de maintenir des loyers abordables tout en développant et améliorant l'offre existante, et ainsi proposer des conditions de vie attractives pour les ménages habitant ou souhaitant s'installer dans le parc ancien. Il s'agira de résoudre les cas de mal-logement engendrant précarité énergétique et des situations de ménages captifs d'un parc privé médiocre.

La priorité sera donnée à l'accompagnement des ménages, aux différentes étapes du parcours résidentiel tout en rendant le parc de logements privés suffisamment attractif pour de nouveaux profils de ménages :

- Diversifier les typologies de logements pour répondre aux différents besoins des ménages ;
- Développer l'offre locative abordable et de qualité en lien avec les propriétaires déjà présents, ou en attirant de nouveaux investisseurs.
- Développer l'intermédiation locative

### **Un enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap**

Une part importante de la population est âgée et fragile financièrement. L'OPAH-RU a donc pour objectif d'aider ces ménages âgés, et aux moyens financiers limités, à la réhabilitation de leurs logements afin de les adapter à la perte d'autonomie lorsque cela est nécessaire ou par anticipation.

### **Un enjeu d'amélioration de la performance énergétique des logements**

Les ménages vivant dans des logements énergivores rencontrent des situations de précarité énergétique que le dispositif cherchera de résorber (surconsommation d'énergie impliquant des factures élevées ou à l'inverse des ménages ne chauffant pas suffisamment pour limiter la facture énergétique).

### **Un enjeu de lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant un potentiel important de logements en situation de dégradation avancée voir d'habitat indigne que ce soit via les analyses statistiques ou le travail de terrain. L'opération aura pour objectif de résorber une partie de ces situations.

### **Un enjeu de valorisation du patrimoine intercommunale**

Le dispositif aura plus globalement pour but, à travers la réhabilitation du parc de logements privés sur les thématiques précédentes, de valoriser le patrimoine existant du territoire. Cela passera notamment par des réhabilitations visibles depuis l'extérieur des logements qui peuvent être financées sous certaines conditions (volets, toitures).

### **Un enjeu de lutte contre la vacance**

De nombreux logements ont été recensés comme vacants sur le territoire. Le dispositif permettra de résoudre certaines situations en accompagnant leurs propriétaires actuels ou des acquéreurs (futurs occupants ou bailleurs) dans la réhabilitation de ces logements. Dans le cas d'investisseurs bailleurs, cette remise sur le marché de logements vacants permettra également de développer une offre de logements locatifs à loyers et charges maîtrisés via le conventionnement ANAH.

**Ces enjeux s'inscrivent en pleine cohérence avec la Loi climat et résilience** qui instaure un objectif de zéro artificialisation des sols qui privilégie la réutilisation de secteurs déjà urbanisés et ainsi contribue à la revitalisation des centres anciens. L'accompagnement technique et financier des propriétaires dans leurs projets de travaux vise également une plus grande sobriété énergétique, en cohérence là encore avec la lutte contre les passoires énergétiques et l'interdiction progressive à la location des logements les plus énergivores.

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

L'OPAH-RU a comme objectifs de mettre en place un dispositif incitatif à destination des propriétaires occupants et bailleurs afin d'engager des projets de réhabilitation. Ce dispositif interviendra également auprès des syndicats de copropriétaires pour leurs structurations et la mise en œuvre de projets de travaux en parties communes. Enfin, l'OPAH-RU doit également permettre la mobilisation des outils coercitifs nécessaires afin de contraindre certains propriétaires à exécuter des travaux préconisés et ainsi mettre fin à l'état de déshérence de certains biens.

La réussite du programme repose également sur une animation renforcée présente dans les différents volets thématiques déclinés ci-dessous, auprès des propriétaires privés dans la réalisation de leurs projets, mais aussi aux côtés des villes de Metz et Ars-sur-Moselle. Il s'agit d'engager de façon partenariale une stratégie globale de reconquête de l'habitat dans les deux périmètres de l'OPAH-RU.

Ces objectifs sont déclinés à travers les volets suivants :

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

L'opération programmée s'articulera avec les actions menées dans le cadre des projets NPNRU et des projets ORT. Les deux communes de Metz et Ars-sur-Moselle ont déjà engagé des projets participant à l'attractivité urbaine et résidentielle du centre-ville et par extension de l'Eurométropole.

Metz, ville d'Art et d'histoire, présente un riche patrimoine architectural et urbain faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, correspondant à un guide de connaissance et d'encadrement réglementaire du tissu urbain et son évolution (cf carte du secteur sauvegardé en annexe 1).

Par ailleurs, cette reconnaissance des patrimoines urbains diversifiés s'inscrit dans la dynamique de projets initiée par la municipalité, dont la finalité est d'engager la ville dans les défis du XXI<sup>e</sup> siècle, sur la base d'une politique d'aménagement ambitieuse. Le Centre Pompidou-Metz constitue la partie la plus médiatique d'un projet portant sur différents aspects de la vie de la cité messine : logement, activités, commerces, services, tourisme, culture, déplacements...

Les dynamiques et les projets du quartier d'Outre-Seille participent pleinement à la préservation, à l'attractivité résidentielle et au rayonnement de la commune. Plusieurs actions concernant le quartier sont aujourd'hui engagées ou à l'étude :

- Une campagne de ravalement de façades obligatoire visant 10 rues du Quartier Outre-Seille depuis 2022,
- La piétonisation de la rue des Allemands après une première phase d'expérimentation, dans une logique de continuité piétonne et d'embellissement du quartier,
- Un nouveau plan de circulation qui permettra de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes, tout en facilitant l'accès aux commerces de proximité.
- Un projet immobilier dans l'hôtel particulier de Burtaigne donnant une nouvelle vocation à cette ensemble immobilier vacant et dégradé



La commune d'Ars-sur-Moselle a fait l'objet d'un accompagnement de l'AGURAM dans l'optique de consolider son projet urbain. Plusieurs actions emblématiques sont à noter :

### **Les projets en faveur des espaces publics**

- Îlot de la Mance avec un projet de square public et un parking en lien avec les berges en contre-bas
- Cour Poinsignon pour le dessin de l'espace central (Une vraie Cour)
- Parvis de la Mairie-Poincaré
- Rue du Moulin à réaménager
- Hôtel des Voyageurs 60-62 rue Foch / éventuellement à démolir (pour un parking)

### **Les projets de recomposition d'îlot**

- Développement d'une offre senior : Résidence Cour Poinsignon, résidence rue du Sculpteur Buissière
- Réflexion sur la recomposition de l'îlot Flandre Argonne avec un portage EPF
- Projet Maison de santé secteur gare sur terrain communal + 6 logements
- Zone de projets et de développement urbain avec la présence d'une opération mixte derrière le collège (59 logements mixtes et EHPAD 120 lits).

### **3.1.2 Objectifs**

Les indicateurs de résultats sur le volet urbain sont les suivants :

- Nombre d'espaces publics requalifiés (rues, places)
- Nombre de friches requalifiées
- Nombre de services / équipements créés ou rénovés
- Nombre de façades ravalées

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH-RU doit permettre de poursuivre la politique locale en matière de valorisation foncière et immobilière d'immeubles à vocation d'habitat ou mixte aujourd'hui en situation de déshérence : vacance, dégradation, ou friches. Pour répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine et d'éradication des situations de mal-logement, l'Eurométropole souhaite travailler sur un volet " Renouveau Urbain " avec une action forte, concentrée, visible et efficace sur les secteurs problématiques. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, une liste d'immeubles prioritaires dégradés et/ ou vacants a été dressée avec pour certains des actions déjà engagées et pour d'autres des procédures de mise en sécurité à prendre ou à actualiser.

Il conviendra, dans le cadre du suivi-animation, de poursuivre ce travail d'identification et de traitement de ces adresses en évaluant :

- Le potentiel d'intervention de chaque immeuble (localisation stratégique, remise sur le marché de logements vacants, étages de commerces, transformation d'usage, etc.),
- Les situations de blocages qui persistent (vacance de longue date, refus connus des propriétaires de réaliser des travaux...),
- Ou à l'inverse, l'identification de projets à accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU.

En fonction de la situation identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle, mais aussi en fonction des mutations récentes en matière de propriété et de l'émergence de projets associés, il s'agira dans le cadre de l'OPAH-RU, de flécher les outils adéquats alliant outils incitatifs (aides financières aux travaux et accompagnement renforcé) et outils coercitifs lorsque nécessaire (polices Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), Opération de Restauration Immobilière (ORI), et recyclage).

En effet, dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt des propriétaires pour leur réhabilitation rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH-RU, des mesures plus coercitives pourraient être déclenchées par les communes en lien avec L'Eurométropole de Metz.

Des études, à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot, seront également prévues en début d'opération afin d'orienter les hypothèses opérationnelles et les actions à engager en fonction de la défaillance ou non du propriétaire. L'opérateur en charge du suivi-animation aura également pour rôle d'accompagner et de conseiller la collectivité sur le recours à ces procédures : choix des procédures adéquates, déroulement, exemples de délibération... Les communes mobiliseront l'ensemble de leurs ressources pour permettre l'identification et la prise de contact avec les propriétaires.

#### **La déclinaison de l'intervention en matière de renouvellement urbain :**

- ***Des interventions dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé (LHI)***

(Cf. volet correspondant : 3.4)

- ***La mise en œuvre de projets de recyclage foncier et immobilier et d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI)***

De façon parallèle à l'OPAH-RU, si certaines situations le nécessitent, les communes disposant d'un périmètre en OPAH-RU, mettront en place une ORI et/ou des projets de recyclage avec une maîtrise publique.

Le premier objectif de l'ORI est d'inciter le propriétaire à réaliser un programme de travaux global améliorant l'habitabilité de l'immeuble par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux et des aides financières attractives de l'OPAH-RU. Néanmoins, en cas de refus du propriétaire de réaliser ces travaux, la maîtrise d'ouvrage pourra se substituer à ce dernier afin d'assurer la requalification de ces immeubles stratégiques. Dans les situations très spécifiques d'immeubles sous arrêté avec Interdiction Définitive d'Habiter, les procédures adéquates seront aussi à engager (DUP Vivien, état d'abandon manifeste, démolition d'office). Ces actions coercitives permettront à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation.

En cas de propriétaires privés défaillants et/ou de volonté publique d'intervenir sur des immeubles / îlots stratégiques, un recyclage avec une maîtrise d'ouvrage publique pourra être décidé. La maîtrise d'ouvrage, par la maîtrise du foncier, pourra soit se positionner en intermédiaire par la revente d'un immeuble ou d'un

ensemble bâti à un opérateur privé, soit assurer un projet de recyclage sous maîtrise publique en mobilisant des partenariats spécifiques (EPFGE, AGURAM, SEM Eurométropole Metz Habitat).

Pour les immeubles fléchés sur une action de recyclage foncier ou immobilier avec maîtrise publique, des études de faisabilité et de calibrage pourront être lancées afin de définir le projet et vérifier l'éligibilité aux financements Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI) à partir d'éléments financiers, juridiques, techniques et sociaux. Ces études de faisabilité et de calibrage seront réalisées conformément à l'instruction Anah du 12 septembre 2014.

L'opérateur de l'OPAH-RU devra accompagner la maîtrise d'ouvrage et les communes dans l'identification des situations, raisons des blocages et orientations opérationnelles à prendre. Les compléments apportés par les études de cas et de faisabilité permettront ainsi d'évaluer l'opportunité de lancer une ORI sur plusieurs adresses, et de vérifier l'éligibilité aux financements RHI-THIRORI.

° **Veille foncière**

Tout au long de l'opération, **l'opérateur pourra mener une veille foncière sur les communes de l'OPAH RU** afin de suivre précisément les transactions foncières à l'échelle des périmètres opérationnels grâce aux Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces informations permettront à l'opérateur de mettre à jour la base d'adresses établie lors de l'étude pré-opérationnelle indiquant les immeubles stratégiques à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU.

À partir de ces éléments, il est précisé les missions suivantes :

- **A la réception de chaque DIA, l'opérateur prendra attache avec le futur acquéreur afin de l'informer des aides et de l'accompagnement possible avec l'OPAH-RU ;**
- L'opérateur procédera à la visite des logements ou immeubles d'habitation faisant l'objet d'une DIA et faisant partie de la liste d'immeubles repérés comme stratégiques et prioritaires. Il s'agira d'un diagnostic sommaire de l'état du bien à destination du futur acquéreur, ou à destination de la commune pour lui apporter des éléments lui permettant de se positionner vis-à-vis d'une éventuelle préemption du bien immobilier.
- Pour les immeubles stratégiques où les situations de blocages et/ou de vacance persistent, une visite pourra aussi être réalisée pour faciliter la recherche d'acquéreurs ou d'investisseurs (évaluation sommaire des besoins de travaux). Il s'agit d'une démarche pro-active pour capter des investisseurs potentiels.

### 3.3.2 Objectifs

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

Sur la base d'une liste d'immeubles prioritaires actualisée en début d'opération, l'animateur accompagnera le maître d'ouvrage dans les choix stratégiques par la réalisation d'études et d'expertises complémentaires.

Dans une perspective de requalification globale à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble, les moyens et les outils opérationnels engagés devront permettre :

- De requalifier des parcelles en état d'abandon ou de déshérence par le privé,
- De reloger les habitants le cas échéant,
- De reconverter les friches urbaines.

Les indicateurs de résultats en matière d'action foncière sont les suivants :

- Nombre d'adresses étudiées dans le cadre du volet RU,
- Nombre de procédures mises en œuvre,
- Nombre de visites (détaillées en adresses et logements) dans le cadre de la veille foncière,
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées,
- Nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques,
- Nombre de ménages concernés et leur profil.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, l'opération programmée contribuera au renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé.

Pour cela, plusieurs types de conventionnement Anah mobilisés (dispositif Loc'Avantages avec travaux : Loc'1, Loc'2, Loc'3) permettront à des bailleurs de bénéficier de subventions de la part des différents partenaires de l'opération afin de réhabiliter des logements. Les propriétaires bailleurs pourront également mobiliser le dispositif d'intermédiation locative, que ce soit dans le cadre du conventionnement avec ou sans travaux. Par ailleurs, les avantages fiscaux associés au conventionnement LOC AVANTAGES constituent un argument de taille supplémentaire dans la recherche d'investisseurs locaux pour réhabiliter le parc privé ancien. L'Eurométropole, à travers le Plan logement d'abord qui fixe l'objectif de mobiliser le parc privé à des fins sociales et de créer de nouvelles places d'intermédiation locatives, souhaite impulser une dynamique du conventionnement de logements et encourager la création de places en intermédiation locative dans des logements privés dont les loyers sont plafonnés.

Afin de développer l'intermédiation locative dans le parc conventionné, l'opérateur sera chargé de :

- Communiquer auprès de tous les propriétaires bailleurs sur le dispositif Loc'Avantages
- Organiser des réunions d'information pour promouvoir l'IML auprès des PB
- Présenter les avantages et rassurer les propriétaires sur la sécurité des dispositifs
- Assister les PB dans leurs démarches pour le conventionnement et le montage des dossiers.

Il s'agira aussi d'assurer une requalification de l'habitat ancien et la remise sur le marché de logements vacants dans une logique de renouvellement et modernisation du parc de logements privés en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur.

L'opération a pour objectif de réhabiliter un parc de logements ne répondant plus forcément aux standards car vétuste, énergivore, mal adapté ou dégradé. L'opération doit permettre de valoriser ces logements aujourd'hui dégradés afin d'initier une valorisation du marché immobilier dans les différentes communes du territoire, notamment au travers des actions portant sur :

- Les travaux de sortie d'insalubrité des logements indignes / très dégradés,
- Les travaux destinés à améliorer les performances énergétiques des logements afin de réduire ou stabiliser la part des dépenses énergétiques, de diminuer drastiquement le nombre de logements classés comme des passoires thermiques et augmenter la classe énergétique des autres logements,

- Les travaux de maintien à domicile,
- Les travaux d'amélioration du confort (réhabilitation énergétique et adaptation).

### 3.3.2 Objectifs

Les objectifs en matière de logements conventionnés sur les 5 années de l'OPAH-RU sont les suivants :

- 45 logements conventionnés.

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de dossiers de propriétaires bailleurs par thématique
- Nombre de logements conventionnés avec travaux, par type de conventionnement
- Niveau moyen de loyer
- Montant moyen des travaux
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements en IML

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant un potentiel en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sur le territoire de l'Eurométropole de Metz. En effet, environ 2 091 logements sont recensés au titre du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne), soit 2,6% des logements du parc privé du territoire (contre un taux de 3,2 % à l'échelle du département). On estime que cela touche environ 4 000 personnes. Ce parc est occupé en grande majorité par des locataires (79,8% du PPPI, contre 57% pour le PPPI de la Moselle)

Le repérage mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera actualisé par l'opérateur, en lien étroit avec les autres acteurs locaux engagés dans la lutte contre l'habitat indigne. La connaissance des situations d'habitat indigne et dégradé, centralisées et partagées, permettra à l'opérateur d'entrer en contact avec les propriétaires privés afin de les inciter à réhabiliter leurs logements. Le propriétaire sera alors accompagné tout au long de la définition de son projet de réhabilitation et du montage du dossier de demande de subventions. Le repérage des situations d'insalubrité et d'indignité sera la clef de la réussite de ce volet.

L'opérateur pourra s'appuyer sur un réseau des partenaires structurés autour du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne de la Moselle (PDLHIND), piloté par la DDT, qui assure un rôle de guichet unique pour le suivi des situations et coordonne les actions des différents partenaires.

L'opérateur travaillera en complémentarité avec plusieurs partenaires :

- Le Service Hygiène et Risques Sanitaires (SHRS) de la ville de Metz ;
- Les autres communes de l'Eurométropole ayant conservé les polices spéciales et générales du maire ;

- L'Adil pour ses compétences juridiques à destination des locataires, propriétaires et communes ;
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) pour le traitement de l'insalubrité ;
- La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour une détection active des situations et le cas échéant la consignation des aides aux propriétaires ;
- Enfin, l'opérateur pourra faire appel aux CCAS et aux bailleurs sociaux si des besoins de relogement se présentent durant la durée de l'opération.

Le volet incitatif viendra en complément des polices et actions de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) afin d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à engager des projets de réhabilitation.

L'opérateur réalisera donc :

- La visite des logements signalés pour motif d'insalubrité ou de non-décence et la qualification de l'état du logement (réalisation des grilles),
- L'accompagnement à la réalisation de travaux (réalisation des diagnostics nécessaires, préconisation de travaux, établissement d'un plan de financement adapté, aide à la consultation d'entreprise, aide au montage du dossier de subvention, visite après travaux, aide à la demande de paiement auprès des financeurs...),
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les travailleurs sociaux,
- L'accompagnement des personnes pour le relogement, en articulation avec les partenaires du territoire (CCAS, bailleurs...),
- L'accompagnement des élus locaux à la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police générale (infraction au RSD) ou de police spéciale (péril) en matière d'habitat en complémentarité de l'Adil

En cas de refus des propriétaires de réaliser des travaux, des outils coercitifs seront mobilisés. En premier lieu il s'agit des outils classiques de lutte contre l'habitat indigne que sont les arrêtés de mise en sécurité, les procédures d'insalubrité ou encore les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). En cas d'échec de cette première voie coercitive et sur des immeubles avec un enjeu d'intervention globale, en lien avec le volet foncier précédemment évoqué, des procédures d'ORI ou de RHI pourront être étudiées. Il appartiendra aux communes avec l'appui de l'opérateur, d'engager ces procédures et de mener à terme la réalisation des travaux (et si nécessaire les procédures de travaux d'office, acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, ...).

Par ailleurs, l'opportunité de mettre en place un permis de louer pourra être étudié, dans une logique de prévention et de vérifier la décence des logements mis en location. La notion de décence intégrant désormais des critères de performance énergétique, les passerelles entre autorisation de mise en location (APML) et accompagnement des bailleurs dans le cadre de l'OPAH-RU pourront être renforcées. Pour rappel, l'APML s'impose aux propriétaires bailleurs qui en cas de non mise en conformité s'exposent à des pénalités financières et à des poursuites judiciaires et administratives assurées par les services de l'état.

### 3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de réhabiliter 50 logements privés indignes ou très dégradés ou moyennement dégradé :

- 10 logements privés occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes ou très modestes au titre de la lutte contre l'habitat indigne « dossiers travaux lourds »
- 40 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat indigne « dossiers travaux lourds »

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de signalements reçus de situation de mal logement, nombre ayant fait l'objet d'une visite
- Nombre de diagnostics techniques réalisés
- Nature des désordres (indécence, insalubrité, très dégradé...)
- Cotation moyenne (grille ARS et grille Habitat Dégradé)
- Nombre de recours à un maître d'œuvre
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Selon le Registre National d'Immatriculation, l'Eurométropole de Metz compte 3 059 copropriétés immatriculées représentant 47 914 logements. 75% des logements en copropriété sont situés à Metz et 17% dans les 6 communes ORT. La majorité sont de petites copropriétés : 64% ont entre 1 et 10 logts (75% en ORT) mais 25% des logements sont situés au sein de copropriétés de plus de 51 logements, et 75% des copropriétés ont été construites il y a plus de 15 ans (près de 2 400 copropriétés, pour 35 700 logements). Concernant le cas spécifique des copropriétés de centre-ancien, il s'agit globalement de copropriétés de petites tailles, non structurées et au bâti ancien.

La mission de veille et d'observation des copropriétés menée entre 2020 et 2022 a permis de recenser 758 copropriétés, dont 100 ont fait l'objet d'une visite. Après visite de terrain, 85 copropriétés sur 100 sont évaluées avec une fragilité relative à très forte, regroupant 1 440 logements (dont 36 adresses en périmètre ORT majoritairement à Metz) ; 34 sont en fragilité forte à très forte (En majorité à Metz, mais également 4 à Montigny-lès-Metz, 2 à Moulins-lès-Metz, et 1 à Longeville-lès-Metz).

Dans l'optique d'accompagner ces adresses, l'opération programmée intègre tout d'abord la réalisation d'un suivi spécifique repartant de la veille et observation des copropriétés réalisé entre 2020 et 2022.

Une liste des immeubles en copropriété déjà identifiés comme étant possiblement en difficulté est intégrée en annexe de la convention. Elle est le croisement de la VOC et du travail de terrain réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

**Le bureau d'études en charge de l'étude pré-opérationnelle a également réalisé un certain nombre de diagnostics sur des copropriétés qui pourront être intégrées à l'OPAH-RU.**

Plusieurs actions seront alors prévues en matière de :

- Conseil aux copropriétaires et conseils syndicaux (sensibilisation, formations, prévention, aide à la structuration),
- Résolution des premières difficultés (aide à la gestion, mise en place d'un règlement de copropriété, aide à la mise en place de procédure, aide aux démarches de recouvrement des premiers impayés...),
- D'accompagnement juridique, administratif et technique (montage de dossiers et demandes de subventions en cas de copropriétés en difficultés, redressement de la gestion financière et accompagnement social en amont),
- De réalisation de diagnostics multicritères DMC (technique, social et juridique, gestion et état financier) permettra d'identifier plus précisément les causes des difficultés et de proposer des solutions appropriées.

Le repérage, les DMC et l'orientation vers des expertises complémentaires seront réalisés en début de dispositif pour permettre l'organisation de la copropriété et la construction et vote du programme de travaux dans les 5 ans de l'OPAH-RU. Des passerelles pourront aussi être mises en œuvre avec le POPAC départemental pour les copropriétés concernées.

Pour les copropriétés repérées ou signalées comme potentiellement fragiles et volontaires, l'opérateur établira un pré diagnostic recensant les principales difficultés rencontrées selon une grille-type qui sera définie au démarrage de l'opération. Ce pré-diagnostic sera examiné par le comité technique qui validera ou non la réalisation d'un diagnostic multicritères au regard des difficultés rencontrées par la copropriété.

Il est retenu ici un accompagnement à destination des copropriétés dégradées. L'opérateur proposera un projet de travaux permettant de résoudre les principaux désordres (mise en sécurité et sortie de dégradation). Il veillera également à engager un programme complet de travaux et si la situation le permet, à inclure des travaux d'économies d'Énergie en vue de réduire les charges des copropriétaires.

Une distinction sera réalisée entre les copropriétés de moins de 50 lots qui pourront être accompagnées dans l'opération programmée des autres copropriétés qui pourront être fléchées sur des études ou dispositifs dédiés (étude pré-opérationnelle, POPAC, MPR Copro, OPAH CD, etc.). Les copropriétés en difficulté ciblées dans ce chapitre devront présenter un indice de dégradation de l'Anah supérieur ou égal à 0,35.

**Le 3<sup>ème</sup> Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) départemental (2022-2024), comprend deux volets d'action : une mission de repérage des copropriétés et une mission d'aide à la résolution des premières difficultés. Le conseiller POPAC assure un suivi personnalisé des copropriétés montrant des signes de fragilité. En cas de dégradations avérées ou de grandes difficultés rencontrées par la copropriété, le conseiller POPAC signalera la copropriété à l'opérateur OPAH-RU et à la collectivité permettant ainsi à la copropriété d'entrer dans le dispositif d'OPAH-RU.**

Concernant les copropriétés fragiles éligibles à une subvention de l'ANAH pour des travaux de rénovation énergétique, elles ne seront pas accompagnées par l'opérateur. Ces copropriétés peuvent néanmoins être éligibles à MPR COPRO (Ma Prime Rénov' Copropriétés) et être accompagnées par un opérateur ou un bureau d'études. Les copropriétés qui pourraient être éligibles seront signalées et une notice informative leur sera fournie.

Un dispositif permettant l'intégration ultérieure d'immeubles dans le volet « copropriété en difficulté » sera prévu. Les partenaires locaux et les syndics seront mobilisés.

### 3.5.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de réhabiliter **15 copropriétés soit 100 logements privés** pour des projets de travaux globaux en partie commune (Copropriétés dégradées et/ou mise en sécurité). **L'objectif du suivi-animation vise à la réalisation de diagnostics multicritères sur 10 copropriétés de moins de 50 lots et la réalisation de 80 pré-diagnostics.**

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de signalements de copropriétés reçus
- Nombre de copropriétés repérées comme fragiles
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés
- Nature des difficultés rencontrées
- Nombre de copropriétés et de logements concernés ayant bénéficié de subventions
- Nature et type de travaux réalisés

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Le parc de logements anciens est important sur le territoire, puisque 53% des logements privés ont été construits avant 1974 et la première réglementation thermique, et 17% avant 1919 (Fichiers fonciers, 2022). Environ 1 525 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah dont 61 % sont très modestes.

L'analyse des DPE de l'Ademe retraités par URBS confirme la présence de nombreux logements énergivores avec près de 42% des logements estimés en étiquette E, F et G parmi les logements de plus de 15 ans. Les propriétaires bailleurs, en particulier de passoires thermiques, devront être mobilisés dans le cadre du dispositif du fait des nouvelles exigences en matière de performance énergétique des logements locatifs (loi Climat et Résilience). La précarité énergétique liée au logement toucherait 16% des ménages de l'Eurométropole (taux légèrement plus faible qu'à l'échelle départementale où il est de 17,1%) soit plus de 17 000 ménages.

L'opérateur devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés la promotion auprès des propriétaires occupants et bailleurs de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant. Les travaux proposés aux propriétaires pourront inciter à la réalisation de travaux mobilisant des énergies renouvelables.

Systématiquement, pour chaque dossier, l'opérateur devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, création de ventilation, remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

L'étude pré-opérationnelle a relevé 2 monopropriétés à Ars-sur-Moselle (8 rue du Maréchal Foch et 13 rue du Maréchal Foch), chacune de 4 logements qui nécessitent des travaux de rénovation énergétique.

Pour atteindre cet objectif, l'équipe opérationnelle de suivi-animation devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (audit énergétique, grille de dégradation, diagnostic autonomie)
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec les ressources du ménage,
- Réaliser une simulation financière de toutes les aides mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention, en fonction des critères d'éligibilité et exigences de performance énergétique,
- Apporter des conseils techniques, aider à l'élaboration du projet et au montage des dossiers techniques / de financement,
- Faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis,
- Accompagner la réception des travaux et la vérification de leur conformité et des démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

L'orientation des ménages fera également l'objet d'une coordination entre l'opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » et les ECFR (Espaces Conseil France Renov). Les propriétaires non concernés par l'OPAH-RU, notamment au vu de leurs plafonds de ressources, seront accompagnés par les conseillers France Rénov. Plus précisément, le point d'entrée pour les ménages (les PO quel que soit leur revenu, les PB et les locataires) qui souhaiteront réaliser des travaux sera l'opérateur en charge du suivi-animation.

Pour les autres ménages (hors éligibles Anah donc), ceux-ci seront réorientés vers les Espaces Conseil France Rénov' qui proposent un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers ayant des projets de rénovation, qu'ils soient propriétaires (y compris syndicat de propriétaires) ou locataires. Les informations et les conseils délivrés seront dispensés de manière gratuite et personnalisée. Ils viseront à aider les ménages à élaborer un projet de rénovation, à mobiliser les aides financières publiques ainsi qu'à les orienter vers des professionnels compétents tout au long de leur projet de rénovation. Sur le territoire de la Métropole, l'ECFR compétent pour l'information et l'orientation des ménages est celui de la DDT. L'ECFR de l'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat) a la compétence technique pour le conseil et l'accompagnement pour les travaux de rénovation énergétique de tout ménage (quel que soit son niveau de revenus).

Par la suite, dans le cadre de son projet de travaux le ménage pourra être orienté vers un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov' avec lequel il devra passer un contrat s'il souhaite mobiliser des aides qui rende ce type d'accompagnement obligatoire.

### 3.6.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU a comme l'objectif quantitatif de traiter la rénovation énergétique de 25 logements :

- 20 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes »
- 5 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre d'audits énergétiques réalisés
- Etiquette moyenne des diagnostics énergétiques avant travaux, des travaux projetés, après travaux
- Gain énergétique moyen
- Montants moyens des économies d'énergie réalisées (en euros)
- Economies de gaz à effet de serre

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant la nécessité d'accompagner les personnes âgées à réhabiliter leurs logements. La typologie et la taille des logements, leurs époques de construction et la part des ménages de plus de 60 ans sur le territoire mettent en évidence un réel besoin d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Le territoire est caractérisé par un nombre important de ménages âgés mais surtout à un vieillissement qui va s'intensifier au regard des projections démographiques. En effet, 1/5 de la population a plus de 65 ans, soit 42 220 personnes, et la part de la population âgée de 60 à 74 ans a augmenté de 2,1% de 2013 à 2019, la part des 75 ans a quant à elle augmenté plus légèrement de 0,5%. 22 communes de l'agglomération présentent un indicateur de jeunesse inférieur à 100 : les plus de 60 ans y sont plus nombreux que les moins de 20 ans, cet indice est de 109 à Metz.

Il peut s'agir de personnes ayant aujourd'hui des besoins nécessaires d'adaptation de leurs logements ou bien de personnes souhaitant réaliser des travaux par anticipation. Il s'agit de trouver des solutions pour permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile en réduisant les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

L'opération aura également pour objectif d'adapter les logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Ces travaux ont pour objectifs de rendre chaque pièce simple d'utilisation et accessible quel que soit le handicap concerné. Par exemple, cela peut passer par des travaux d'élargissement de portes pour permettre l'accès de fauteuils roulants.

Pour mener à bien les investigations sur ce volet et s'assurer d'une bonne compréhension des enjeux auprès des différents partenaires et surtout de la population, l'opérateur devra notamment réaliser les missions suivantes :

- la réalisation d'actions de sensibilisation à l'adaptation des logements ;

- La réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique et de favoriser ainsi le maintien à domicile, via complément d'information lors des visites ;
- La réalisation d'un diagnostic technique par l'opérateur et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions ;
- La mobilisation d'acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et d'handicap (Conseil départemental, MDPH, services communaux, CAF, caisses de retraite, services d'aide à domicile etc.) afin de faciliter le repérage des personnes concernées, d'identifier leurs besoins d'adaptation, de mobiliser le cas échéant des aides techniques et financières complémentaires.

Dans le cadre de ce volet, l'équipe opérationnelle de suivi-animation réalisera les actions suivantes :

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser ;
- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement / du bâti ;
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier ANAH ;
- Établir des scénarios de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif ;
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile ;
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, Caisses de Retraites principales et complémentaires, organismes bancaires, conseil départemental...) ;
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement ;
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

### **3.7.2 Objectifs**

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU a comme objectif quantitatif d'accompagner l'adaptation de **40** logements à la perte d'autonomie.

#### **Indicateurs de suivi et de résultats :**

- Nombre de diagnostic autonomie réalisé
- Nature des difficultés rencontrées par les ménages concernés

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

La réussite du dispositif sera conditionnée par une dimension d'accompagnement social des propriétaires et locataires du parc privé. Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

A noter que l'Eurométropole de Metz est compétente en matière d'attribution des aides financières du Fonds de Solidarité Logement (FSL) depuis janvier 2020, ce qui facilitera les passerelles entre l'accompagnement social et la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. La collectivité veillera à maintenir et même renforcer ses liens avec les autres partenaires sociaux (CD57, CAF, caisses de retraites ,...)

Le volet social constitue une action transversale du dispositif programmé avec comme objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles / en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fond de Solidarité Logement ou du Fond de Solidarité Énergie, voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, etc.).

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement (opérateur),
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, fondation Abbé Pierre, associations ...),
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et demandes de subventions.
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents,
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif),
- L'opérateur cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille. De même des solutions de débarras des logements ou de stockage des effets personnels pourront être nécessaires avant travaux.
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, le dispositif veillera au maintien dans leur logement (ou la gestion de leur relogement quand

cela est nécessaire) des résidents actuels. L'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits. Il assurera une orientation adaptée vers un travailleur social selon les besoins identifiés.

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (services communaux, service social départemental, CAF...) mais aura la charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

### **3.8.2 Objectifs**

Le volet social relève d'une double problématique :

- Assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources et des statuts d'occupation) via une diversification de l'offre de logements,
- Mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, etc.).

Ainsi, l'opération programmée permettra d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal logement,
- Orienter et accompagner les ménages en situation de précarité,
- Renouveler la mixité sociale sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés (Loc'1, Loc'2, Loc'3),
- Nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,
- Nombre d'intermédiation locative,
- Sorties d'insalubrité traitées.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Les communes de l'OPAH RU concentrent des enjeux patrimoniaux notables. Les investigations de terrain ont permis d'identifier un fort potentiel de valorisation du patrimoine bâti en particulier des façades.

L'un des objectifs est de faire prévaloir les atouts patrimoniaux, architecturaux et paysagers des biens pouvant être concernés par des travaux de réhabilitation effectués par des propriétaires occupants ou bailleurs, en vue de préserver et d'assurer la mise en valeur du patrimoine local.

L'opérateur en charge du suivi-animation devra veiller à informer les particuliers de ces dispositions de protection du patrimoine et à proposer un programme de travaux prenant en compte les qualités architecturales du bâtiment.

L'accompagnement de projets de travaux sont à engager en relation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (UDAP, CAUE, etc.) en prenant en compte le Site Patrimonial remarquable (SPR) et les aspects réglementaires du PSMV pour le centre-ville de Metz. **Les dossiers OPAH-RU du quartier Outre Seille seront envoyés en amont à l'UDAP afin de valider la cohérence des travaux proposés avec les préconisations du PSMV.**

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti des secteurs concernés. Les actions entreprises répondent donc à des objectifs multiples :

- La lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise des charges des occupants,
- La réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques, ...),
- Une consommation économe des espaces allant vers le zéro artificialisation des sols,

### **3.9.2 Objectifs**

Les objectifs patrimoniaux et environnementaux sont à mettre en lien avec les objectifs de rénovation énergétique et valorisation du cadre de vie.

Les indicateurs de résultats du volet patrimonial sont les suivants :

- Nombre de rénovation énergétique et d'isolation par l'extérieur
- Nombre de façades ravalées
- Nombre de réfections de devantures commerciales,
- Coût moyen des travaux.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## **3.10. Volet économique et développement territorial**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

L'opération programmée participera à l'attractivité des communes de l'Eurométropole de Metz avec un soutien fort à l'artisanat local.

L'opération, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique sur le territoire (entreprises locales du bâtiment).

Il s'agit pour l'opérateur de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, qui souhaitent prendre une part active dans cette opération, de favoriser les actions de sensibilisation et d'information à destination des artisans et entreprises intéressées par la réhabilitation du bâti ancien.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention :

- Faire connaître le dispositif OPAH-(RU).
- Les sensibiliser aux spécificités de la rénovation, sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment sur le bâti de la reconstruction et des cités ouvrières, sur les travaux de réhabilitation énergétique, sur les travaux d'autonomie.
- Les sensibiliser plus concrètement sur le contenu des devis, la bonne rédaction des factures, la non valorisation des certificats d'économie d'énergie.
- Mobiliser la chambre des métiers, la CCI, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 pour tout dépôt de projets de travaux de rénovation énergétique.

### 3.10.2 Objectifs

La convention ne fixe pas d'objectifs quantitatifs spécifiques sur ce volet.

Les objectifs de l'Eurométropole de Metz sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales compétentes de répondre aux sollicitations des propriétaires occupants, même les plus modestes, dans les meilleures conditions de mise en œuvre des projets. Ce dispositif met en confiance les entreprises qui n'hésitent plus à remettre des devis.
- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux de qualité.
- Permettre que le dispositif soit vecteur en matière d'activité économique des PME du bâtiment.

**Indicateurs de suivi et de résultats propres aux entreprises intervenantes :** nom des entreprises intervenantes, nombre des entreprises, origine géographique des artisans (commune, EPCI, département, région), artisans RGE pour les travaux de rénovation énergétique, montant HT des travaux subventionnés sur les dossiers déposés et agréés en fonction de la localisation des entreprises, nombre de dossiers par entreprise, coût des travaux au m<sup>2</sup>.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

#### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention correspondant aux logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux en OPAH-RU sont évalués à **215** logements minimum, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

- **100 logements inclus dans 15 copropriétés** rencontrant des difficultés importantes ou avec arrêts de mise en sécurité

PROJET

### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide **MPR Parcours Accompagné** »

GLOBAL OPAH RU	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
<b>Nombre de logements PO ANAH</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>70</b>
Dont Ma Prime Logement Décent (ex LHI)	1	2	2	2	2	1	10
Dont MaPrimeRénov' accompagné (ex MPRS)	2	4	4	4	4	2	20
Dont MaPrimeAdapt' (ex Habiter Facile)	2	8	8	8	8	6	40
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>45</b>
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>							<b>0</b>
dont autres Copropriétés (saine)							0
dont copropriétés fragiles							0
<b>Nombre de logements en copropriétés dégradées (le cas échéant)</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>100</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>45</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	6	6	6	6	3	30
Dont loyer conventionné social Loc'2	1	3	3	3	3	2	15
Dont loyer conventionné très social Loc'3							0

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération, y compris le coût de l'ingénierie, sont de l'ordre de **5 489 448 € HT** au maximum, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>170 868 €</b>	<b>1 092 116 €</b>	<b>1 815 104 €</b>	<b>1 815 104 €</b>	<b>1 815 104 €</b>	<b>1 642 236 €</b>	<b>5 489 448 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>138 424 €</b>	<b>999 836 €</b>	<b>1 722 824 €</b>	<b>1 722 824 €</b>	<b>1 722 824 €</b>	<b>1 584 400 €</b>	<b>5 030 048 €</b>
propriétaires occupants	73 324 €	244 412 €	244 412 €	244 412 €	244 412 €	171 088 €	1 222 060 €
propriétaires bailleurs	65 100 €	217 000 €	217 000 €	217 000 €	217 000 €	151 900 €	1 085 000 €
Syndicats de copropriétaires	- €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	2 000 000 €
<b>dont aides à l'ingénierie (suivi-animation) HT</b>	<b>32 444 €</b>	<b>92 280 €</b>	<b>92 280 €</b>	<b>92 280 €</b>	<b>92 280 €</b>	<b>57 836 €</b>	<b>459 400 €</b>
- Part fixe	17 244 €	57 480 €	57 480 €	57 480 €	57 480 €	40 236 €	287 400 €
- part variable	15 200 €	34 800 €	34 800 €	34 800 €	34 800 €	17 600 €	172 000 €

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Eurométropole de Metz, maître d'ouvrage pour l'opération, sont de l'ordre de **1 900 800 € HT** selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>78 048 €</b>	<b>380 160 €</b>	<b>380 160 €</b>	<b>380 160 €</b>	<b>380 160 €</b>	<b>302 112 €</b>	<b>1 900 800 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>30 600 €</b>	<b>222 000 €</b>	<b>222 000 €</b>	<b>222 000 €</b>	<b>222 000 €</b>	<b>191 400 €</b>	<b>1 110 000 €</b>
Propriétaires occupants	11 400 €	38 000 €	38 000 €	38 000 €	38 000 €	26 600 €	190 000 €
Propriétaires bailleurs	19 200 €	64 000 €	64 000 €	64 000 €	64 000 €	44 800 €	320 000 €
<b>Syndicats de copropriétaires</b>	<b>- €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>600 000 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie (suivi-animation) HT</b>	<b>47 448 €</b>	<b>158 160 €</b>	<b>158 160 €</b>	<b>158 160 €</b>	<b>158 160 €</b>	<b>110 712 €</b>	<b>790 800 €</b>

\*Ingénierie globale HT avant subvention Anah

### 5.3. Financements des collectivités OPAH-RU : Metz et Ars-sur-Moselle

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune d'Ars-sur-Moselle, commune OPAH-RU, sont de l'ordre de **11 000 €** selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>1 000 €</b>	<b>2 000 €</b>	<b>11 000 €</b>				

Le montant maximum attribué par dossier sera de 400 €.

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1 Les autres partenariats

Des partenariats sont susceptibles d'abonder les financements de l'Anah et de l'Eurométropole, au titre de cette opération : le Conseil départemental de la Moselle, la CARSAT, la CAF, la MSA, les caisses de retraite complémentaires ...

## Article 7 – Conduite de l'opération

### 7.1. Pilotage de l'opération

#### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

L'Eurométropole de Metz assure la maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement urbain.

En ce sens, l'Eurométropole de Metz est chargée de piloter l'opération. Elle veillera au respect des engagements de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

#### 7.1.2. Instances de pilotage

**Le comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunit une fois par an.

Il est présidé par le Vice-Président de l'Eurométropole de Metz en charge de l'habitat et composé de représentant : la délégation locale de l'Anah (=DDT), à minima des communes concernées par le périmètre OPAH-RU, du prestataire de l'opération, et de tout autre représentant de personnes qualifiée ou d'institution que le comité de pilotage jugera opportun d'ajouter.

**Un comité de suivi technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunit 2 à 3 fois par an.

Il a pour objet notamment de faire le point sur l'état d'avancement des objectifs de l'OPAH par thématique, d'échanger autour des dossiers complexes nécessitant des arbitrages, de définir les actions de communication, d'information ou de mobilisation de partenariat à mettre en place.

Il associe l'opérateur, le service logement de l'Eurométropole de Metz, les représentants de l'Anah et tout autre partenaire en fonction des besoins.

### 7.2. Suivi-animation de l'opération

#### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera assurée par un prestataire extérieur qui sera retenu dans le cadre d'une mise en concurrence, conformément au Code des marchés publics. L'opérateur devra mettre à disposition une équipe pluridisciplinaire, disposant des compétences et/ou capacités suivantes :

- Analyse technique et thermique des bâtiments et des logements : connaissance de l'habitat ancien et des techniques du bâtiment, réalisation des diagnostics techniques et énergétiques, réalisation de diagnostics et préconisation pour les travaux d'autonomie, hiérarchisation et préconisation de travaux, chiffrages estimatifs, analyse des devis,

- Connaissance en matière d'urbanisme : réglementation du Code de l'urbanisme, dimension architectural et patrimonial des projets et appréhension des projets dans un contexte global,
- Ingénierie sociale et financière : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et établissement de plans de financement, réalisation de bilans sociaux, capacité à accompagner les ménages ou à faire le lien avec les travailleurs sociaux,
- Capacité à animer des partenariats et à communiquer, informer, expliquer et s'adapter aux différents publics et acteurs,
- Capacités à restituer les résultats : gestion de bases de données.

Ces compétences seront précisées dans le cahier des charges de suivi animation, demandant également à l'opérateur d'être agréé Mon accompagnateur Rénov'.

#### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

**Le rôle de l'opérateur spécialisé en matière de suivi-animation seront les suivantes :**

- **Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets** (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, syndicats de copropriétaires).
- **Assistance auprès de L'Eurométropole de Metz et ses partenaires** dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux dossiers complexes.

**Les missions de l'équipe de suivi-animation, en complément du chef de projet de la collectivité, se déclinent de la manière suivante :**

- **Actions d'animation, d'information et de coordination** : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- **Actions de repérage et de Diagnostic** : visites de repérage ; diagnostics techniques anah ; audit énergétique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- **Accompagnement sanitaire et social des ménages** : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- **Aide à la décision et accompagnement des propriétaires** : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- **Suivi et évaluation** : Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

L'opérateur devra justifier la capacité de réaliser les missions relatives à « Mon Accompagnateur Rénov' » entré en vigueur au 1er janvier 2023, conformément aux modalités prévues par le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article L. 232-3 du code de l'énergie. L'arrêté du 21 décembre 2022 modifié (NOR : ENER2236172A) pris en application du décret susmentionné précise les modalités de recours à l'Accompagnateur Rénov' (MAR'). Le I de l'article 1er de l'arrêté précise que les prestations d'accompagnement réalisées par un opérateur agréé MAR'. Les missions de suivi-animation sont détaillées en annexe.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veillera à travailler en étroite collaboration avec les services compétents des collectivités, les services instructeurs des demandes de subventions, les services en charge des procédures coercitives, les acteurs du secteur social et les autres partenaires intervenants sur des thématiques spécifiques (ANRU, ADIL, AIVS, ALEC...).

## 7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4.

Les indicateurs suivants permettront de mesurer le bon déroulement de l'opération et le niveau de réalisation des objectifs :

#### **Indicateurs globaux :**

- ▶ Nombre de contacts pris
  - Par mode : téléphone, mail, permanences...
  - Par communes
  - Par statut des demandeurs : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndics...
  - Par type de souhaits de travaux initiaux : Energie, travaux lourds, autonomie...
  - Nombre de contacts non éligibles à une aide et nature des raisons
  
- ▶ Profil des ménages
  - Composition familiale
  - Age
  - Répartition entre ménages très modestes et modestes
  
- ▶ Avancement des dossiers  
Nombre de dossiers déposés auprès de l'ANAH (par thématique dont mixte)
  - Répartition dans l'avancement après le dépôt auprès de l'ANAH (dossiers en attente de pièces, dossiers en cours d'instruction, dossiers accordés, dossiers refusés, dossiers soldés...)
  - Nombre total de logements concernés et répartition par communes
  - Nombre de dossiers mixtes (autonomie énergie, autonomie indignité...)
  
- ▶ Financement des travaux :
  - Montant moyen des travaux envisagés et de ceux réalisés (par type de thématique)
  - Cout moyen de réhabilitation au m2
  - Répartition des financements par financeur et montant moyen de subvention
  - Montant global des travaux engagés et impact sur les entreprises locales du bâtiment

#### **Indicateurs spécifiques par thématique :**

- ▶ Travaux d'économies d'Énergie :

- Nombre de diagnostics énergétiques réalisés
- Etiquette moyenne des diagnostics énergétiques avant travaux, des travaux projetés, après travaux
- Gain énergétique moyen avant et après travaux en kWh
- Montants moyens des économies d'énergie réalisées (en euros)
- Economies de gaz à effet de serre
  
- ▶ Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :
  - Nombre de signalements reçus de situation de mal logement, nombre ayant fait l'objet d'une visite
  - Nombre de diagnostics techniques réalisés
  - Nature des désordres (indécence, insalubrité, très dégradé...)
  - Cotation moyenne (grille ARS et grille Habitat Dégradé)
  - Nombre de recours a un maitre d'œuvre
  - Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés
  
- ▶ Travaux d'autonomie :
  - Nombre de diagnostic autonomie réalisé
  - Nature des difficultés rencontrées par les ménages concernes
  
- ▶ Copropriétés :
  - Nombre de signalements de copropriétés reçus
  - Nombre de copropriétés repérées comme fragiles
  - Nombre de diagnostics multicritères réalisés
  - Nature des difficultés rencontrées
  - Nombre de copropriétés et de logements concernés ayant bénéficié de subventions
  - Nature et type de travaux réalisés
  
- ▶ Propriétaires bailleurs :
  - Nombre de dossiers de propriétaires bailleurs par thématique
  - Nombre de logements conventionnés avec travaux, par type de conventionnement
  - Niveau moyen de loyer
  - Montant moyen des travaux
  - Nombre de logements vacants remis sur le marché

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

### **Bilan annuel**

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

### **Bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

### 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'Etat. Ceci implique tous les supports d'information imprimés et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH et 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 cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

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

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

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

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

droits.

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

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

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

### Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

### Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE (ALEC du Pays Messin), 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 5 exemplaires à Metz, le

Pour le maître d'ouvrage,  
Le Président de Metz Métropole,  
Monsieur François GROSDIDIER  
Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président délégué,

Pour l'Etat  
Par délégation de compétence,  
  
Le Président de Metz Métropole,

Monsieur Frédéric NAVROT  
Maire de Scy-Chazelles

Monsieur François GROSDIDIER

Pour l'Anah,  
Délégué de l'Anah,

Pour la Ville de Metz,

Le Président de Metz Métropole,

Le Maire de Metz,

Monsieur François GROSDIDIER

Monsieur François GROSDIDIER

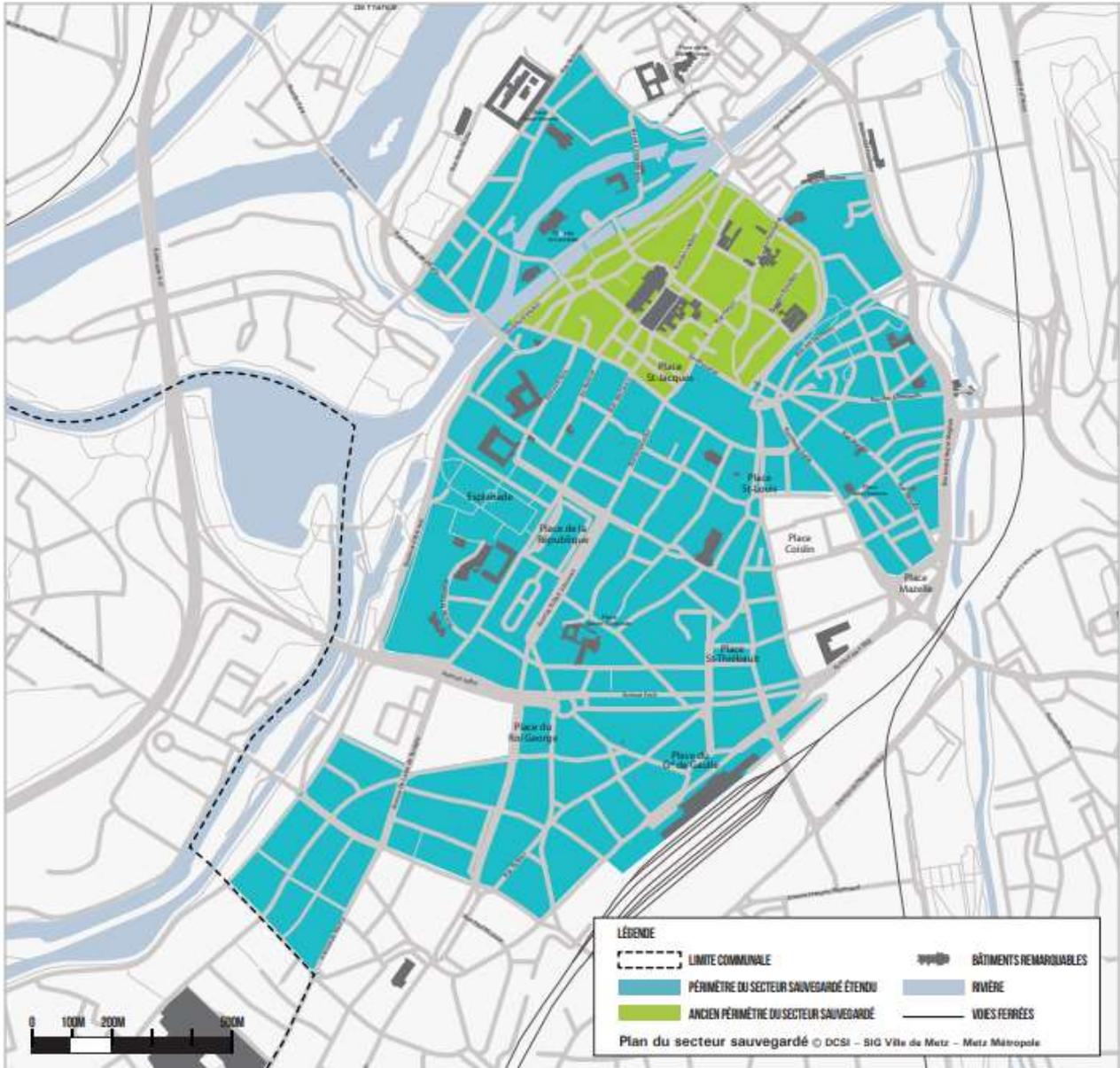
Pour la Ville d'Ars-sur-Moselle,

Le Maire d'Ars-sur-Moselle,

Monsieur Pascal HODY

# ANNEXES

## Annexe 1 : Carte du secteur sauvegardé à Metz



## Annexe 2 : Liste des rues

<b>OUTRE-SEILLE</b>	<b>Portions de rues concernées</b>	<b>Trottoir impair</b>	<b>Trottoir pair</b>
Boulevard André Maginot	côté impair uniquement	1 à 39	/
Impasse Cour aux Puits	intégralité	5 à 31	4 à 22
Impasse de la Favade	intégralité	/	6 à 16 bis
Impasse des Allemands	intégralité	/	36 à 50
Place des Charrons	intégralité	5 à 31	4 à 22
Place des Paraiges	non	5	4 et 6
Place Mazelle	non	51 à 53	42 bis à 48

<b>OUTRE-SEILLE</b>	<b>Portions de rues concernées</b>	<b>Trottoir impair</b>	<b>Trottoir pair</b>
Rue aux Ossons	intégralité	1 à 11	2 à 14
Rue de la Baue	intégralité	1 à 5	2 à 6
Rue de la Grande Armée	intégralité	1 à 3	2 à 6
Rue de la Grève	intégralité	5	/
Rue de la Hache	intégralité	1 à 9	2 à 6
Rue de la Visitation	intégralité	3	2 à 10
Rue de l'Épaisse Muraille	intégralité	1 à 7	/
Rue de Turmel	intégralité	1 à 3	2 à 6
Rue des Allemands	intégralité	1 à 77	2 à 124
Rue des Minimes	intégralité	1 à 19	2 à 124
Rue des Tanneurs	côté impair uniquement	1 à 55	/
Rue du Champé	intégralité	1 à 49	2 à 64
Rue du Grand-Wad	intégralité	1 à 27	0 bis à 34
Rue du Petit Champé	intégralité	1 à 3	4 à 20
Rue du Pont de la Grève	intégralité	1	2
Rue du Wad-Billy	intégralité	1 à 43	2 à 22A
Rue du Wad-Bouton	intégralité	1 à 17	2 à 26
Rue Gaudrée	intégralité	1 à 7	2 à 124
Rue Gisors	intégralité	1 à 19	2 à 16
Rue Haute-Seille	côté pair uniquement	/	2 à 74
Rue Mabille	intégralité	9 à 19	8 à 22
Rue Mazelle	intégralité	5 à 95	2 à 94
Rue Mexico	intégralité	1	2
Rue Saint-Étienne	intégralité	1 à 13	2 à 14
Rue Saint-Eucaire	intégralité	1 à 9	2 à 28
Rue Vigne Saint-Avold	intégralité	1 à 51	2 à 38
Ruelle Boudat	aucun numéro répertorié	/	/

<b>ARS-SUR-MOSELLE</b>	<b>Portions de rues concernées</b>	<b>Trottoir impair</b>	<b>Trottoir pair</b>
Rue de la Paix	intégralité	3 à 17	6 à 26
Avenue du Président Poincaré	intégralité	11 à 15	4 à 16
Boulevard Georges Clémenceau	non	3 à 11	2 à 6
Cour Poinsignon	intégralité	3 et 7	4

<b>ARS-SUR-MOSELLE</b>	<b>Portions de rues concernées</b>	<b>Trottoir impair</b>	<b>Trottoir pair</b>
Cours Saint-Arnould	intégralité	1 à 11	1 à 10
Impasse de l'Yser	intégralité	3	2 et 6
Impasse des Murs	intégralité	/	2
Place de la République	intégralité	1 à 17	2 à 16
Place du Général de Gaulle	intégralité	1	/
Place Roosevelt	intégralité	1	/
Place Sainte-Marie	intégralité	1 à 9	2 à 8
Rue Beausire (Cour)	intégralité	1 à 3	4
Rue d'Aigremont	intégralité	1 à 3	2 à 8
Rue de Flandre	intégralité	1 à 3	4
Rue de la Gare	intégralité	1 à 13	2 à 10
Rue de la Mance	non	1 à 15	/
Rue de la Marne	intégralité	2 à 12	1 à 19
Rue de la Résistance	intégralité	1 à 11	2 à 16
Rue de la Somme	intégralité	1 à 9	2 à 6
Rue de la Vignette	intégralité	1 et 1A	2 à 6
Rue de l'Abbé Thouvenin	non	1	/
Rue de l'Argonne	intégralité	1 à 9	2 à 6
Rue des Alliés	intégralité	1 à 13	2 à 10
Rue des Haies	intégralité	1 à 31	2 au 28
Rue des Jardins	intégralité	1 au 1 bis	2 au 6
Rue des Ossières	intégralité	/	2 à 4
Rue du Général Mangin	intégralité	1 à 9	2 à 8
Rue du Maréchal Foch	non	1 à 73	2 à 94
Rue du Moulin	intégralité	1 à 3	2
rue du Président Wilson	non	3 à 11	/
Rue du Sculpteur Bussière	intégralité	5 et 7	8 à 22
Rue Faucourt	intégralité	1 à 11	2 à 8
Rue Jeanne d'Arc	non	3	2 à 16C
Rue Jules Ferry	non	17 bis et 17 ter	/
Rue Louis Pasteur	intégralité	1 à 19	2 à 12
Rue Marion	intégralité	3 et 3 bis	4 à 8
Rue Milaville	intégralité	2 à 16	1 à 23
Rue Morianne	intégralité	3 à 9	/

<b>ARS-SUR-MOSELLE</b>	<b>Portions de rues concernées</b>	<b>Trottoir impair</b>	<b>Trottoir pair</b>
Rue Pichotte	intégralité	1 à 5	2 à 8
Rue Rond Fossé	intégralité	1 à 5	2
Rue Saint-Jean	intégralité	1	2 à 4

## Annexe 2 : Copropriétés prioritaires, repérées dans l'étude pré-opérationnelle

<b>IDU</b>	<b>Secteurs OPAH RU</b>	<b>Adresse VF</b>	<b>Classement copro (VOC=fragilité forte après visite)</b>
5703200003072 3	Ars sur Moselle	2 RUE DE LA MARNE	Repéré hors VOC
5703200003023 3	Ars sur Moselle	8 RUE DU GÉNÉRAL MANGIN	Repéré hors VOC
5703200002022 5	Ars sur Moselle	60 - 62 RUE DU MARECHAL FOCH	Repéré hors VOC
5703200002045 0	Ars sur Moselle	64 RUE DU MARÉCHAL FOCH	Repéré hors VOC
5703200003014 2	Ars sur Moselle	29 RUE MARÉCHAL FOCH	Repéré hors VOC
5746300017017 3	Metz Outre-Seille	34 RUE VIGNE SAINT AVOLD	Repéré hors VOC
5746300019027 7	Metz Outre-Seille	64 RUE DU CHAMPE	Repéré hors VOC
5746300019040 9	Metz Outre-Seille	22 RUE MABILLE	Repéré hors VOC
5746300019037 1	Metz Outre-Seille	20 EUCAIRE	Repéré hors VOC
5746300017000 2	Metz Outre-Seille	1-3 RUE DU GRAND WAD	VOC PRIO hors repérage
5746300018031 8	Metz Outre-Seille	69 RUE DES ALLEMANDS	VOC PRIO hors repérage
5746300017033 5	Metz Outre-Seille	70 RUE HAUTE SEILLE	Repéré + VOC PRIO
5746300017032 8	Metz Outre-Seille	70 RUE MAZELLE	Repéré + VOC PRIO
5746300018004 3	Metz Outre-Seille	29 RUE DES ALLEMANDS	Repéré PRIO + VOC
5746300017029 0	Metz Outre-Seille	6 RUE SAINT ETIENNE	Repéré PRIO + VOC
5746300017011 9	Metz Outre-Seille	1 RUE AUX OSSONS	Repéré PRIO + VOC
5746300018011 1	Metz Outre-Seille	26 RUE DU GRAND WAD	Repéré PRIO + VOC
5746300019017 3	Metz Outre-Seille	68 RUE DES ALLEMANDS	Repéré PRIO + VOC
5746300018019 8	Metz Outre-Seille	3 RUE DE LA GRANDE ARMEE	Repéré PRIO + VOC

**Annexe 3 : Les missions d'accompagnement inscrite dans le décret Mon Accompagnateur Rénov' (article L.232-3)**

Pour rappel, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU sera en lien étroit avec l'ALEC du Pays Messin, qui est l'ECFR pour le territoire de la Métropole de Metz. L'ALEC du Pays Messin informera tout ménage entrant dans le périmètre de l'OPAH-RU de l'existence d'un dispositif OPAH-RU et orientera le ménage vers l'opérateur en charge du suivi-animation.

L'opérateur du suivi-animation devra assurer les missions ci-après :

- **Missions d'animation, d'information et de coordination**

**Animation du partenariat, information des propriétaires, communication et repérage (prospection active)**

L'équipe de suivi-animation a pour mission la promotion de l'opération afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des syndicats, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) et des partenaires.

Cette mission regroupe :

- Les prestations d'information générale et d'information individuelle,
- L'animation d'ateliers collectifs,
- L'assistance à l'élaboration des documents de communication, en concertation avec la maîtrise d'ouvrage, à destination des particuliers – (co)propriétaires – entreprises – monde professionnel – partenaires ...
- L'organisation de l'accueil du public (via l'animation des permanences d'information et d'accueil du public dans des lieux définis) et des réunions destinées aux habitants pour les conseiller et les informer sur les enjeux de l'opération et sur l'accompagnement proposé (les aides financières, les démarches à engager, les travaux à réaliser).
- Un important travail de terrain afin d'aller vers l'ensemble des logements et situations préoccupantes repérées.
- Le repérage des situations d'habitat dégradé ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie comme décrit dans les volets correspondants de la présente convention.
- Les actions d'information, de communication et de sensibilisation pour mobiliser les milieux professionnels de l'immobilier (gestionnaires, agences immobilières, notaires, banques...), les professionnels du bâtiment (en lien notamment avec la chambre de métiers et les fédérations) et les acteurs sociaux pour faire connaître l'opération et assurer sa réussite.
- Les actions nécessaires pour faire vivre les partenariats et assurer la coordination opérationnelle des acteurs pour favoriser la mise en œuvre de l'OPAH et les échanges d'information avec les acteurs sociaux (travailleurs sociaux du Conseil départemental, de la CAF, de la MSA, des CCAS...), les associations, les acteurs privés, les personnes relais dans une logique de repérage et de traitement des situations. Il s'agit aussi de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, afin d'en faire de véritables partenaires de l'opération et de les impliquer dans sa réussite. Il est attendu de l'opérateur qu'il soit force de propositions quant aux acteurs à associer à la démarche, aux modalités de partenariat, ainsi qu'à l'animation de ce partenariat notamment auprès des artisans locaux.

Pendant toute la durée de l'opération, l'équipe de suivi-animation sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais d'une ligne téléphonique, de rendez-vous, des visites sur sites et des permanences physiques.

En lien avec la mise en place du service de rénovation de l'habitat (post SARE 2024) c'est bien l'opérateur qui sera le point d'entrée des ménages sur L'Eurométropole de Metz (propriétaires occupants peu importe le niveau de revenu – propriétaires bailleurs – locataires). La DDT orientera les ménages vers l'opérateur en charge du suivi-animation. Un numéro unique sera mis en place par l'opérateur dans ce cadre. Ainsi, en fonction de leur profil et de leurs projets l'opérateur orientera les ménages vers les dispositifs adaptés aux besoins.

- **Actions de repérage et de diagnostics**

Le rôle de l'équipe pluridisciplinaire opérationnelle de suivi-animation est d'accompagner le ménage dans sa démarche et d'assurer l'interface dans le portage de son projet.

Analyse de la demande et accueil des ménages : L'opérateur a pour mission d'accueillir les ménages demandeurs et de recueillir l'ensemble des orientations des partenaires afin de vérifier l'éligibilité : ressources, statut de propriété, projet de travaux ... Pour les ménages inéligibles, l'opérateur devra tout de même renseigner le propriétaire occupant / propriétaire bailleur sur les autres dispositifs financiers existants.

Visite sur place, diagnostic partagé et orientation : pour les ménages éligibles au dispositif, l'opérateur devra établir un diagnostic complet de la situation du ménage et du logement, sur la base des souhaits du ménage, des éléments transmis par les partenaires et d'une visite du logement.

La visite du logement permet d'établir :

- Un diagnostic technique et énergétique complet du logement (statut et ancienneté de propriété, projet patrimonial, projet de travaux, capacités d'investissement, évaluation énergétique, établissement d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité, évaluation de l'état général du bâti, évaluation énergétique, diagnostic autonomie en cas de besoin, estimation des besoins en travaux et hiérarchisation des priorités de travaux et estimation des coûts de travaux) ;
- Un diagnostic social et juridique de la situation de leurs occupants (évaluation socio-économique, composition du ménage, identification des handicaps, adéquation du logement à cette composition, orientation vers les services sociaux en cas de besoin, analyse de la situation juridique, l'usage du logement, étude de la solvabilité et des aides mobilisables, les dépenses à partir de l'analyse des factures, le type et le montant des impayés ...) ;
- Une proposition de stratégies de traitement (scénarii de travaux) en fonction du diagnostic par la mobilisation des outils incitatifs et/ou coercitifs adaptés à la réhabilitation.

Des visites systématiques sont à organiser en cas de signalements par un acteur social, un partenaire, un locataire, un propriétaire...

- **Actions d'accompagnement sanitaire et social des ménages**

Un des enjeux majeurs du programme est l'identification des propriétaires occupants et bailleurs. L'opérateur devra développer plusieurs méthodes pour le repérage des ménages :

- Centraliser les orientations des différents organismes ayant intégré le partenariat – proposer un accompagnement aux ménages éligibles – proposer et développer des méthodes de repérage complémentaire notamment en direction des ménages les plus fragiles / précaires.
- Assurer l'accompagnement sanitaire et social.
- Assurer l'accompagnement renforcé auprès des ménages les plus fragiles et peu autonomes afin d'aboutir à la réalisation des travaux d'amélioration ou de réhabilitation nécessaires (techniquement, socialement ou administrativement) quelle que soit la thématique du projet / dans le cas d'arrêt

d'insalubrité : dans le choix des entreprises et leur paiement, dans leur inscription en ligne sur les différents sites des financeurs, dans le relogement provisoire si nécessaire le temps des travaux ...

- Optimiser les relations avec les services sociaux compétents : l'opérateur n'a pas vocation à résoudre toutes les difficultés sociales rencontrées ou à se substituer aux acteurs sociaux du secteur ; il a davantage un rôle d'orientation et de coordination avec les acteurs sociaux ou les dispositifs locaux.
- Veiller à la bonne organisation de l'hébergement temporaire ou du relogement définitive le cas échéant : définition des besoins des ménages, accompagnement de la famille. La recherche de solutions d'hébergement ou de relogement ne doit pas reposer sur l'opérateur seul mais sur l'ensemble des partenaires et sur l'Eurométropole de Metz.
- **Aide à la décision et Missions d'assistance et conseil aux propriétaires**

Dans le cadre de projet de travaux, l'assistance de l'équipe de suivi-animation consistera à l'estimation de la faisabilité du projet, à l'assistance aux propriétaires à la réalisation de travaux, et au montage des dossiers de subventions (dépôt) :

- Aide à la décision : L'opérateur a pour mission d'accompagner le propriétaire dans chaque étape de son projet. Il propose notamment un document synthétique d'aide à la décision reprenant les préconisations techniques et thermiques, les aides mobilisables et le calendrier prévisionnel – des actions concourant à la réussite du projet (sensibilisation aux écogestes, information sur les aides fiscales ...).
- Conseils et assistance technique auprès de tous les propriétaires (appui dans le choix des travaux à réaliser et à l'obtention de devis, dans le suivi du chantier et la réception des travaux) : L'opérateur élabore une proposition de projet de travaux s'appuyant sur le diagnostic partagé, propose des préconisations hiérarchisées de travaux à l'échelle du logement selon plusieurs scénarii avec la prise en compte de la problématique énergétique, estimation prévisionnelle du coût des travaux, aide à la recherche et à la consultation des entreprises, assiste les propriétaires dans l'analyse des devis obtenus auprès des artisans (détails, adaptation par rapport aux besoins, complétude, vérification des totaux et du taux de TVA, information sur le label « Reconnu Garant de l'Environnement »...).
- Avant le démarrage des travaux, l'équipe pluridisciplinaire opérationnelle de suivi-animation vérifie l'ensemble des devis avec les propriétaires, en particulier sur les aspects techniques (conformité par rapport aux préconisations, conformité aux règles de l'art, cohérence des devis entre eux en cas d'intervention de plusieurs prestataires ...) et financiers (prix proposés au regard des prix du marché...).
- Assistance administrative et financière pour mobiliser les aides : L'opérateur élabore avec le propriétaire un plan de financement pluriannuel prévisionnel du projet intégrant l'ensemble des éléments : apport personnel, subventions, prêts, apports fiscaux ... Elle en assure systématiquement l'optimisation en allant chercher l'ensemble des financements potentiellement disponibles (public, privés, associatifs ...) pour permettre aux particuliers les plus précaires d'accéder aux aides aux travaux et réduire leur reste à charge. L'opérateur justifiera de ces recherches auprès de la Communauté de Communes en présentant un tableau de bord des financements recherchés et obtenus sur chaque projet. Il assure le montage financier des dossiers de l'ensemble des subventions avec les propriétaires. Il accompagne les demandeurs dans la démarche de dématérialisation des demandes de subventions de l'Anah. Il conseille également le ménage pour le recours à des solutions financières spécifiques : prêts, micro-crédits, allocation logement travaux ...
- Accompagnement social des ménages en situation de précarité (accompagnement sanitaire et social et relogement),
- Suivi des dossiers jusqu'au paiement auprès des différents financeurs, L'opérateur a une mission d'accompagnement tout au long du projet : du diagnostic partagé à

l'appropriation du logement réhabilité, réception des travaux et vérification des factures, demande de paiement auprès de chaque financeur. En particulier, il s'agit de s'assurer du bon déroulement du projet dans la durée. Il veille en particulier à l'information des partenaires tout au long du projet afin de maintenir le lien avec les intervenants auprès des ménages.

- Orientation des propriétaires et locataires vers les services compétents le cas échéants (ADIL, CAF, services municipaux, ...).

Dans le cadre du décret et de l'arrêté « Mon Accompagnateur Rénov », les nouvelles missions d'accompagnement seront intégrées au suivi-animation de l'OPAH :

- un accompagnement à toutes les étapes du projet : en amont des travaux, pendant leur réalisation et à la prise en main du logement après les travaux.

- un accompagnement multi dimensionnel et personnalisé :

➤ Technique :

- Diagnostic de situation initiale, 1<sup>ère</sup> visite sur site et réalisation de l'audit énergétique, évaluation simplifiée du niveau de dégradation et d'insalubrité du logement / du niveau d'autonomie du ménage
- Aide à la définition du projet de travaux
- Conseil pour la sélection des entreprises, assistance à l'analyse des devis, explications sur la nature et la qualité d'un produit
- Aide au suivi de la réalisation des travaux
- Conseil pour la réception des travaux, des garanties
- 2<sup>e</sup> visite sur site (cohérence des travaux)
- Après les travaux : explication sur l'analyse de la consommation, informations sur les bonnes pratiques pour le logement, entretien sur les écogestes

➤ Social : accompagnement spécifique des ménages en situation de précarité énergétique

➤ Financier : conseil et élaboration d'un plan de financement (aides mobilisables, reste à charge et aides complémentaires)

➤ Administratif : appui aux démarches et aide au montage des dossiers de demande subvention de

➤ (Pour répondre aux problématiques d'inclusion numérique), possibilité de devenir mandataire si nécessaire, renseignement sur les procédures d'urbanisme

- la remise du rapport d'accompagnement au ménage et à l'Anah, comprenant l'attestation de fin de prestation de l'accompagnement signée par le ménage.

• **Actions spécifiques en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de ce conventionnement**

- Faire connaître le dispositif programmé.
- Mener des actions de sensibilisation sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment les travaux de rénovation énergétique et les travaux autonomie.
- Les sensibiliser plus concrètement sur le contenu des devis, la rédaction des factures.
- Mobiliser la chambre des métiers, la CCI, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 dans le cas des travaux de rénovation énergétique.

Les entreprises locales susceptibles de participer à cette opération et à en assurer également la réussite, pourront être informées des réussites de l'opération, soit directement soit au travers de leurs représentants (chambres des métiers, CAPEB, FFB) par des publications ciblées, des actions de communication valorisant des mises en œuvre de travaux remarquables, des présentations de projets ...

- **Évaluation en continu de la convention, suivi et bilan des actions menées**

Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et l'ensemble des partenaires lors des comités de pilotage et comités techniques sur l'état d'avancement de l'opération.

Des outils de suivi et de bilans spécifiques aux actions engagées doivent être mis en place pour assurer une évaluation en continu de l'opération, proposer des réorientations ou des actions spécifiques et éviter un échec en fin d'opération. L'équipe de suivi-animation assurera les missions telles que décrites pour chacun des volets suivants : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, aide à l'autonomie de la personne et production de logements à loyers et charges maîtrisés, lutte contre la vacance et travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement autonomes.

L'opérateur procède à :

- L'établissement, à la tenue à jour et à la communication de tableaux de bords trimestriels permettant le suivi de l'avancement de l'opération sur les différentes thématiques de l'OPAH.
- La préparation et à l'organisation des comités de pilotage stratégiques et techniques en coordination avec l'Eurométropole de Metz.
- L'identification des points de blocage et à la définition des pistes / propositions pour y remédier au fur et à mesure de l'opération.