



OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de
Renouvellement Urbain de Freyming-Merlebach et
Hombourg-Haut

2025 - 2030

CONVENTION DE PROGRAMME
(N° :)

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté de Communes de Freyming-Merlebach**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président Monsieur Pierre LANG,

la **Commune de Freyming-Merlebach**, représentée par Monsieur le 3ème adjoint au Maire, Daniel MAYER,

la **Commune de Hombourg-Haut**, représentée par son maire, Monsieur Laurent MULLER,.

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

l'**Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Laurent TOUVET, délégué local de l'Anah dans le département de la Moselle, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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 8^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), 2019-2024,

vu le Programme Local de l'Habitat de la CCFM, approuvé le 18 octobre 2018 et prorogé jusqu'au 26 juin 2027,

vu la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain de Freyming-Merlebach, Hombourg-Haut et Farébersviller, signée le 18 juin 2021,

vu la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain, valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, signée le 24 juin 2023 et adoptée :

- par délibération du Conseil Municipal de Freyming-Merlebach en date du 23 février 2023,
- par délibération du Conseil Municipal de Hombourg-Haut en date du 27 février 2023,
- par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 avril 2023,

vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 19 décembre 2024 en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation,

vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 07 février 2025,

vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 11 février 2025 au 11 mars 2025 en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Dénomination et périmètre	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre	7
1.2.1 Freyming-Merlebach	7
1.2.2 Hombourg-Haut	9
1.2.3 Farébersviller	9
Article 2 – Enjeux.....	10
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain.....	11
3.1.1 Descriptif du dispositif	11
3.1.2 Objectifs.....	14
3.2. Volet immobilier	15
3.2.1 Descriptif du dispositif	15
3.2.2 Objectifs.....	15
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	16
3.3.1. Descriptif du dispositif	16
3.3.2 Objectifs.....	16
3.4. Volet copropriété en difficulté	17
3.4.1. Descriptif du dispositif	17
3.4.2. Objectifs.....	18
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	18
3.5.1 Descriptif du dispositif	19
3.5.2 Objectifs.....	20
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.6.1 Descriptif du dispositif	20
3.6.2 Objectifs.....	21
3.7 Volet social	21
3.7.1 Descriptif du dispositif	21
3.7.2 Objectifs.....	21
3.8. Volet patrimonial et environnemental	22
3.8.1. Descriptif du dispositif	22
3.8.2 Objectifs.....	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	24
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	26

5.1. Financements de l'Anah	26
5.1.1. Règles d'application	26
5.1.2 Montants prévisionnels.....	26
5.2. Financements de la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach	27
5.2.1. Règles d'application	27
5.2.2 Montants prévisionnels.....	28
5.3. Financements de la Commune de Freyming-Merlebach	29
5.3.1. Règles d'application	29
5.3.2 Montants prévisionnels.....	29
5.4. Financements de la Commune de Hombourg-Haut.....	30
5.4.1. Règles d'application	30
5.4.2 Montants prévisionnels.....	30
Article 6 – Conduite de l'opération.....	31
6.1. Pilotage de l'opération.....	31
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	31
6.1.2. Instances de pilotage	31
6.2. Suivi-animation de l'opération	32
6.2.1. Les missions dédiées au suivi-animation.....	32
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	32
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	33
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	33
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	33
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	34
Article 7 - Communication	35
Article 8 - Durée de la convention	37
Article 9 - Révision et/ou résiliation de la convention.....	37
Article 10 - Transmission de la convention	37
Annexe 1 : Liste des adresses du périmètre de l'OPAH-RU.....	39
Annexe 2 : Indicateurs d'évaluation.....	40
Annexe 3 : Synthèse des financements	44
Annexe 5 : Synthèse des objectifs de la convention.....	45
Annexe 5 : Maquette détaillée des aides aux travaux	46
Annexe 6 : Maquette détaillée de l'ingénierie	47

Préambule

La Communauté de Communes de Freyming-Merlebach est située à l'est du département de la Moselle, au cœur de l'ancien bassin houiller lorrain. Ce territoire se trouve en pleine mutation économique, démographique et sociologique.

Située à 40 minutes de Metz et à 15 minutes de Sarrebruck, l'intercommunalité de Freyming-Merlebach est desservie par de grands axes de communication, principalement l'A4 reliant Paris à Strasbourg et l'A320 vers la Sarre. L'accessibilité externe du territoire bénéficie également de la ligne ferroviaire Paris – Francfort, passant par Béning-lès-Saint-Avold et Hombourg-Haut, et d'une desserte TGV à proximité (gare de Forbach). Sa position géographique au cœur des enjeux transfrontaliers régionaux (Métropole Sarrebruck Moselle Est) et ce réseau d'infrastructures majeures, lui confèrent un réel potentiel d'attractivité.

Depuis 1990, la population du territoire a fortement diminué : - 6 593 habitants, soit -17,1%. L'évolution démographique du territoire est liée aux fluctuations du solde naturel (rapport entre les décès et les naissances) et du solde migratoire (rapport entre les arrivées et les sorties). Or, à l'échelle de la CCFM, ces deux indicateurs affichent une tendance défavorable à une croissance de la population globale.

Les ménages de la CCFM sont de plus en plus petits et cela impacte les besoins en logements. Avec une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes (INSEE 2020), la CCFM maintient un niveau égal à la moyenne départementale, malgré le desserrement des ménages observé (2,6 en moyenne par ménage en 1999).

Aujourd'hui, 33,7 % de la population de la CCFM vivent seuls contre 23,8 % en 1999. Dans le même temps, la proportion des couples avec enfants a fortement chuté ces 10 dernières années et les formes familiales plus contemporaines (monoparentalité, recompositions familiales...) prennent de l'ampleur. Les foyers monoparentaux, longtemps considérés comme une forme atypique de la famille, représentent aujourd'hui plus de 10 % des familles de la CCFM.

Les indicateurs de pauvreté-précarité élevés constatés sur la CCFM placent ce territoire parmi les plus défavorisés du département. Les analyses réalisées par l'Observatoire Départemental de l'Habitat de la Moselle sur les revenus fiscaux nous apportent un éclairage sur la situation : 25 % des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté par rapport aux 17 % au niveau du département.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach, couvrant la période 2018-2024, met en lumière les orientations suivantes, en matière d'habitat :

- Privilégier la réhabilitation et le renouvellement du tissu existant pour répondre aux besoins en résidences principales.
- Positionner l'habitat comme un des leviers de l'attractivité du territoire et un pilier de la stratégie urbaine.
- Mettre en place une politique partenariale de gestion de la demande et des attributions dans le parc locatif public.
- Adapter et diversifier l'offre de logements sur le territoire pour répondre aux enjeux de vieillissement et de précarisation.
- Réaffirmer un pilotage intercommunal au service de la mise en œuvre opérationnelle du PLH.

Le PLH vise un retour à une stabilité démographique à 20 ans (objectif à 32 906 habitants en 2033). Ce scénario suppose une politique offensive sur l'urbain en matière de requalification du parc et de lutte contre la vacance, que ce soit via la réhabilitation ou la démolition-reconstruction.

Lauréate du programme Petites Villes de Demain depuis 2018, la Communauté de Communes et ses partenaires sont engagés dans une convention d'Opération de revitalisation de Territoire (ORT) depuis 2021. Dans ce cadre, la stratégie de redynamisation vise à privilégier la réhabilitation et le renouvellement du tissu existant, en positionnant l'habitat comme l'un des leviers de l'attractivité du territoire, par le biais de la diversification de l'offre de logements.

Dans ce sens, une OPAH intercommunale est en place depuis janvier 2021 et prolongée jusqu'en décembre 2025. Cette dernière permet de répondre aux enjeux sur l'ensemble du territoire intercommunal, cependant d'importants besoins de rénovation existent encore dans les tissus anciens de Freyming-Merlebach et Hombourg-Haut :

- plus de 300 logements vacants depuis plus de 2 ans
- 437 logements classés E, F ou G, dont 180 passoires énergétiques
- 55 logements privés sont concernés par l'enjeu d'adaptation à la perte d'autonomie
- 39% des propriétaires occupants sont sous les plafonds de revenus modestes ou très modestes de l'Anah.

Pour contribuer efficacement à la mise en œuvre d'une dynamique territoriale propice à l'amélioration de l'habitat, l'opérateur qui sera chargé du suivi-animation mobilisera les publics concernés (Propriétaires Occupants sur critères de revenus, Propriétaires Bailleurs, Syndics De Copropriété), coordonnera son intervention avec les autres services présents sur le territoire en particulier avec l'ECFR chargé des volets obligatoires du pacte-PIG (info, conseil, orientation des ménages et dynamique territoriale) pour les missions de repérage, de prospection et d'animations dans le périmètre de la présente OPAH-RU.

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

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

Article 1 – Dénomination et périmètre

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes de Freyding-Merlebach, la Ville de Freyding-Merlebach, la Ville de Hombourg-Haut, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la Communauté de Communes de Freyding-Merlebach.

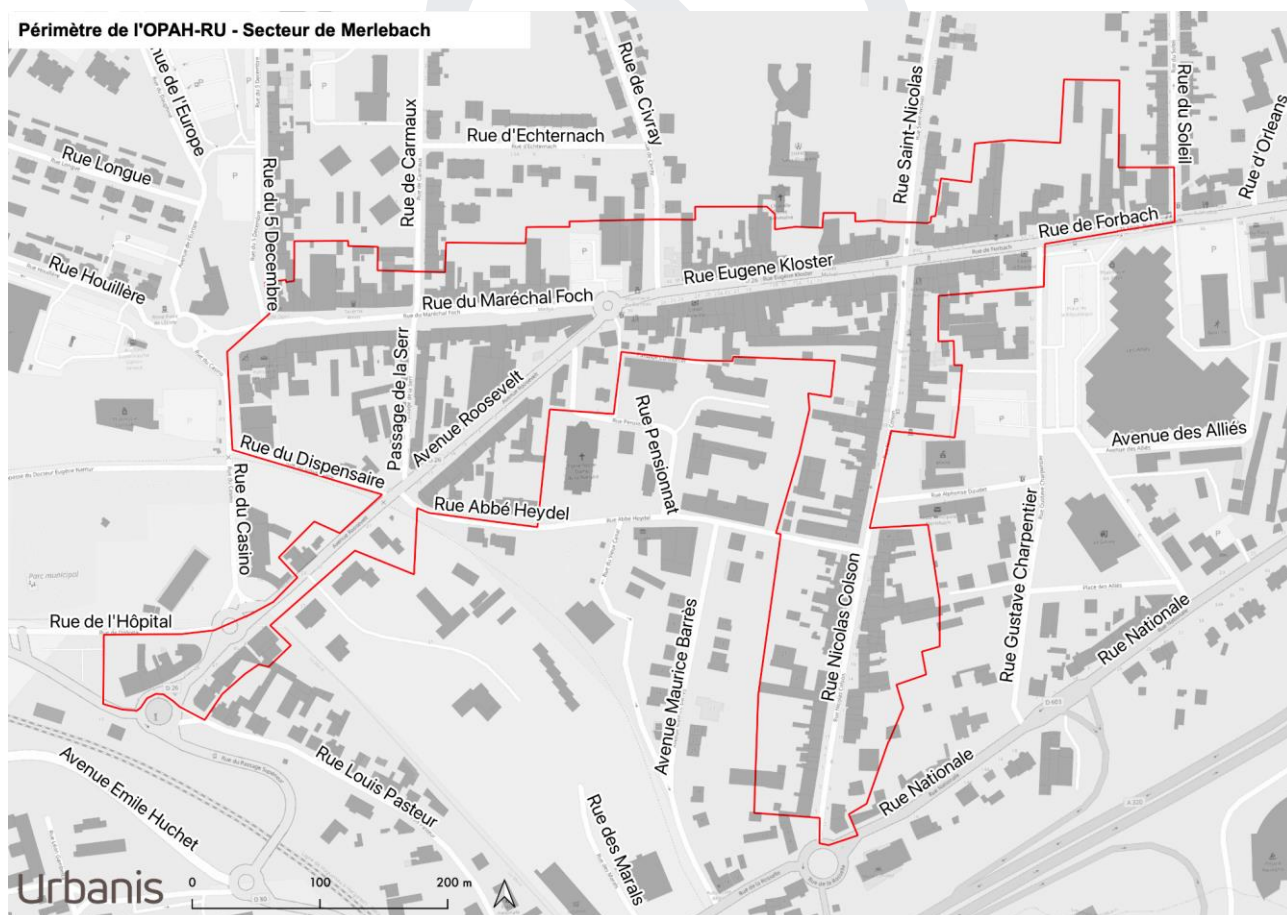
1.2. Périmètre

Le périmètre de l'OPAH-RU se compose de 4 sous-secteurs, répartis entre les communes de Freyding-Merlebach et Hombourg-Haut. Au total, ce sont 1 281 logements privés qui sont concernés. Le périmètre est défini selon les cartographies suivantes.

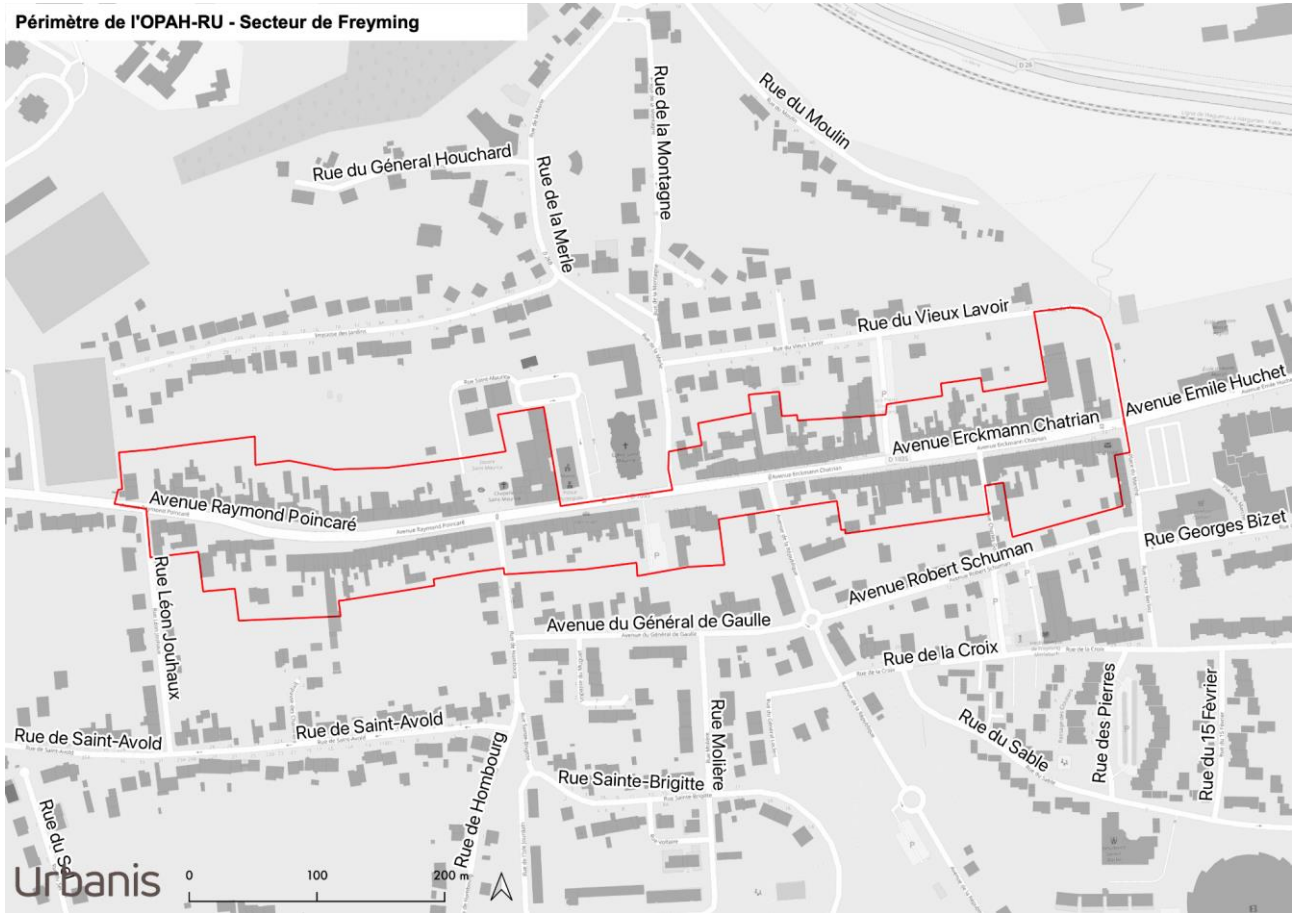
La liste des adresses est annexée à la présente convention.

1.2.1 Freyding-Merlebach

Secteur de Merlebach : 596 logements privés, majoritairement répartis le long de la rue du Maréchal Foch, de l'avenue Franklin Roosevelt, de la rue de Forbach et de la rue Nicolas Colson.



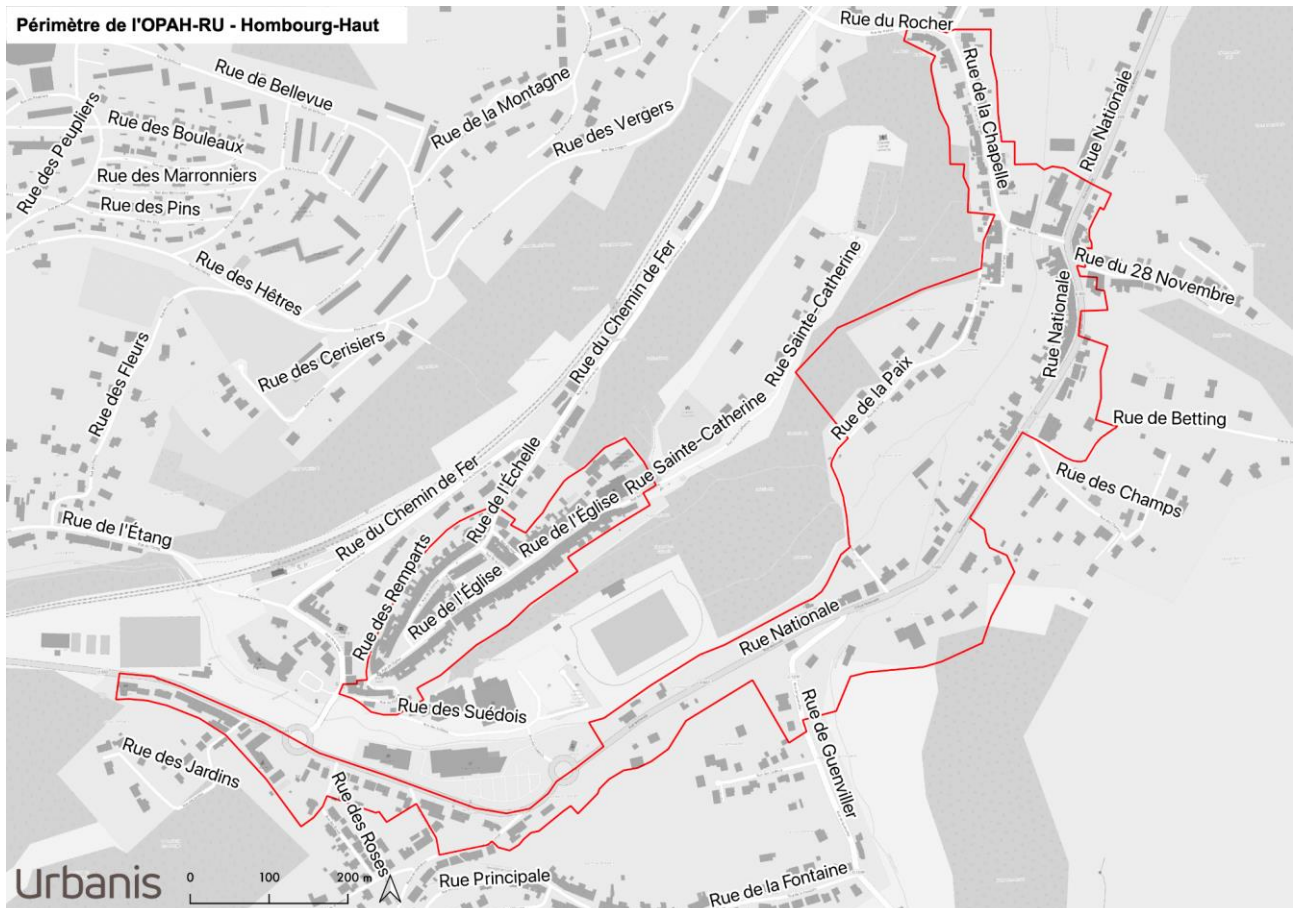
Secteur de Freyming : 254 logements privés, répartis le long de l'avenue Raymond Poincaré et de l'avenue Erckmann-Chatrian.



1.2.2 Hombourg-Haut

Secteur du centre historique (le promontoire) : 174 logements privés, au sein de l'enceinte fortifiée.

Secteur rue de Metz et Hombourg-Bas : 257 logements privés, principalement répartis le long de la rue de Metz, de la rue Nationale, de la rue de la Paix et de la rue de la Chapelle.



1.2.3 Farébersviller

L'étude pré-opérationnelle ayant démontré l'absence d'enjeux justifiant des besoins d'actions renforcées spécifiques à une OPAH-RU, la commune de Farébersviller n'est pas intégrée au présent périmètre et donc à la présente convention. Les sujets relevés lors de l'étude pourront être abordés par des moyens et outils pour la plupart déjà en place (accompagnements de projets ponctuels dans le cadre de l'OPAH intercommunale, partenariat avec le CAUE, évolution des règles d'urbanisme...).

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'action de l'OPAH-RU sur l'habitat privé est un des aspects de l'intervention qui concourt à redonner de l'attractivité au territoire, à travers des moyens et des accompagnements techniques, financiers et opérationnels mis à disposition des propriétaires.

Les actions d'amélioration de l'habitat, de valorisation du patrimoine et de l'architecture du tissu ancien, la remise sur le marché de logements vacants, la mise aux normes de logements passoires énergétiques et/ou dégradés, l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, en plus de leurs effets propres, ont un effet d'entraînement sur le secteur (démographie, maintien et développement des commerces et services...).

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

Les objectifs de l'OPAH-RU répondent à la politique de l'Anah et s'énoncent comme suit :

- **diminuer la vacance** et remettre sur le marché des logements de qualité ;
- **lutter contre l'habitat indigne** et très dégradé ;
- **améliorer la performance énergétique** des logements, y compris en copropriété ;
- **accompagner l'adaptation des logements** aux besoins des personnes en perte de mobilité afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions ;
- **conforter la mixité sociale** en développant des dispositifs incitatifs à destination des ménages modestes, propriétaires occupants comme locataires, à travers l'incitation au conventionnement des logements pour ces derniers ;
- **maîtriser l'évolution de la restructuration** de certains immeubles, pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles et diversifier l'offre, telles que la fusion de logements ou la restitution d'accès indépendant aux étages;
- **prévenir la fragilisation des copropriétés**, particulièrement les petites copropriétés en gestion non professionnelle ;
- **accompagner les copropriétés fragiles et les copropriétés en difficulté** d'une manière globale, graduée et adaptée à leur situation.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le PLH, adopté le 18 octobre 2018, prévoit le développement d'un habitat urbain, de qualité et à proximité des zones de dessertes et des équipements et services, en intégrant en priorité une approche du parc existant. Les axes ainsi mis en avant prennent en considération des actions d'acquisition/amélioration, la lutte contre l'insalubrité, les démolitions/reconstruction, dans le but de produire une offre de logements neufs en valorisant l'existant sans le concurrencer.

Le PLH 2019-2024, prorogé jusqu'au 26 juin 2027, se fixe pour objectif la stabilité démographique, la résorption de la vacance et la requalification du parc existant.

Le programme d'actions y est ainsi détaillé :

ORIENTATIONS	ACTIONS
Privilégier la réhabilitation et le renouvellement du tissu existant pour répondre aux besoins en résidences principales	Action 1 – Resserrer et requalifier le parc social dans le cadre du NPNRU Action 2 – Renforcer l'intervention sur le parc privé existant Action 3 – Territorialiser les besoins en résidences principales
Positionner l'habitat comme un des leviers de l'attractivité du territoire et un pilier de la stratégie urbaine	Action 4 – Mise en place d'une stratégie foncière pour organiser l'effort de production de logements sur le territoire Action 5 – Accompagner les communes dans la mobilisation du foncier pour l'habitat Action 6 – Mettre en place une ingénierie d'appui aux communes dans la mise en œuvre de leur projet d'habitat
Mettre en place une politique partenariale de gestion de la demande et des attributions dans le parc locatif public	Action 7 – Définir une stratégie en matière d'attribution de logements sociaux dans le cadre de la CIL, de la convention intercommunale d'équilibre territorial ainsi que du PPGD
Adapter et diversifier l'offre de logements sur le territoire pour répondre aux enjeux de vieillissement et de précarisation	Action 8 – Accompagner le vieillissement de la population Action 9 – Répondre aux besoins de logement des ménages très précaires Action 10 – Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage
Réaffirmer un pilotage intercommunal au service de la mise en œuvre opérationnelle du PLH	Action 11 – Mettre en place les instances de pilotage partenarial du PLH Action 12 – Mettre en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier

L'OPAH intercommunale permet déjà la mise en place de certaines actions (renforcement de l'intervention sur le parc privé, accompagner le vieillissement de la population, répondre aux besoins de logement des ménages précaires...), mais la présente OPAH-RU aura comme objectif de renforcer ces dernières par l'activation de moyens renforcés, en priorité ciblés sur certains secteurs et en allant au-devant des propriétaires.

L'étude pré-opérationnelle a ainsi pu mettre en évidence différents secteurs, dans lesquels des îlots ou adresses ont été repérées comme prioritaires.

Freyming-Merlebach :

Dans le quartier de Freyming, deux secteurs identifiés :

1. **îlot "Le Twenty"**, composé des numéros 18 à 22 Avenue Erckmann-Chatrian

Situé à l'entrée du quartier de Freyming, cet ensemble bâti possède une position stratégique, et constituait le cœur de l'ancienne commune de Freyming (cinéma, restaurant...). Abrisant aujourd'hui des usages mixtes et en grande partie inoccupé depuis plusieurs années, cet ensemble est en grande voie de dégradation (potentiels risques pour la sécurité des riverains : chutes d'éléments de façade), sans réelle qualité architecturale et dont la domanialité est peu lisible. Le devenir de ce secteur est ainsi à envisager dans sa globalité en tenant compte de l'ensemble des volets : urbain, paysager, habitat, commerce... Une fiche action a été réalisée en ce sens dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

2. **îlot du 57 au 65, Avenue Erckmann-Chatrian**

Composé de cinq immeubles sur rue majoritairement collectifs à usage mixte d'habitation ou commercial, cet îlot se caractérise par une vacance importante, tant résidentielle que commerciale, un niveau de dégradation avancé et un manque d'investissement de la part des propriétaires. Les espaces, aujourd'hui peu qualitatifs, ont un potentiel de requalification, de densification du cœur d'îlot non bâti (côté Avenue Schuman) et de valorisation paysagère.



Dans le quartier de Merlebach, trois secteurs identifiés :

1. îlot 11 à 23, rue de Forbach

Ensemble de quatre immeubles à usage mixte d'habitation et commercial, dans des états de dégradation avancés, dont certains entièrement vacants, mais possédant une véritable qualité architecturale. Le secteur présente un enjeu d'aménagement global, en envisageant des opérations de réhabilitation voire démolition, afin de requalifier et restructurer le cœur d'îlot, tout en préservant et en valorisant. Une étude de faisabilité pour mobiliser des financements Anah au titre de la RHI-THIRORI serait à envisager pour le 21 rue de Forbach. Les autres immeubles entreraient dans l'étude de faisabilité de l'ORI.

2. immeuble 3, rue de Forbach

Immeuble du XIXe siècle, possédant une véritable qualité architecturale. L'état actuel du bâtiment, dans un état de dégradation avancé, ainsi que les arrières de la parcelles sur-densifiés, laisse présumer de potentielles situations d'habitat indigne. Cet immeuble sera à approcher en priorité par l'opérateur de l'OPAH-RU, afin d'identifier les actions à mettre en œuvre (ORI, contrôles de décence CAF, application des pouvoirs de Police du Maire...).



Hombourg-Haut :

Deux secteurs identifiés :

1. immeuble 5, rue du Rocher

Immeuble composé de 9 logements de toutes typologies, sans réelle qualité architecturale, entièrement vacant et abandonné depuis plusieurs années, en état de forte dégradation, causant potentiellement atteinte à la sécurité des usagers (immeuble accessible). Le propriétaire sera à approcher en priorité par l'opérateur de l'OPAH-RU pour connaître le projet du propriétaire et l'accompagner en ce sens le cas échéant. Dans le cas d'une absence de projet de la part du propriétaire, une étude d'évaluation des financements RHI-THIRORI au titre de la démolition serait à envisager.

2. immeubles 17 et 48, rue de la Victoire

Situées dans le périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques, ces deux immeubles se faisant face se caractérisent par leur vacance résidentielle et leur niveau de dégradation. Des points de blocages ont été identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle, retardant ou empêchant un éventuel projet de travaux. Les propriétaires seront donc à approcher en priorité par l'opérateur de l'OPAH-RU afin de les accompagner dans leur projet, ou à défaut, d'identifier en lien avec la maîtrise d'ouvrage, les outils à mettre en place (procédure d'abandon manifeste, succession vacant, intégration à l'ORI...).

3.1.2 Objectifs

Les objectifs du volet urbain sont les suivants :

- définir et réaliser une étude de calibrage pour une ORI, à minima sur les adresses et secteurs ciblée, afin de contraindre à la réalisation de travaux dans des immeubles dégradés
- approcher l'ensemble des propriétaires des adresses de l'ORI
- faire aboutir les projets des adresses de l'ORI
- lancer une ou plusieurs études de faisabilité pour mobiliser des financements Anah au titre de la RHI-THIRORI, pour des immeubles visés par une potentielle démolition
- suivre l'évolution du marché immobilier et réaliser une veille foncière tout au long de l'OPAH-RU, à travers le suivi des DIA et l'examen de l'opportunité d'acquisition pour la Ville
- contrôler les mutations non désirables et porter les objectifs de recyclage de certaines parcelles ou îlots.

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- achèvement des projets concernant les immeubles de la rue de l'oignon
- identification précise des immeubles nécessitant des travaux lourds de réhabilitation sur le secteur du cinéma, et réalisation d'une étude préalable à une nouvelle ORI
- nombre de contacts de propriétaires effectués par l'équipe de projet
- nombre de DIA jugées opportunes pour une préemption
- nombre de parcelles ou d'îlots recyclés.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU doit permettre de :

- favoriser une offre locative privée de qualité par le biais du conventionnement de logements locatifs avec l'Anah ;
- remettre sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans ;
- augmenter l'offre de logements de qualité, à travers la réhabilitation (aides financières et techniques) de logements de propriétaires occupants, de logements locatifs ou de parties communes de copropriétés, ou à travers la production de logements neufs dans des secteurs de recomposition urbaine.

La lutte contre la vacance structurelle passera par des moyens :

- **incitatifs** : subventions, fiscalité Denormandie pour les investisseurs ;
- **dissuasifs** : taxe sur les logements vacants ;
- **coercitifs** : procédure d'abandon manifeste, de bien vacant sans maître, ORI.

Les stratégies globales à l'échelle des immeubles seront privilégiées, notamment :

- l'accompagnement des propriétaires bailleurs d'immeubles dégradés et/ou vacants pour un projet global de réhabilitation ;
- l'accompagnement de certains propriétaires dans une démarche de restructuration d'immeubles anciens dégradés (y compris si besoin avec la création d'accès indépendant aux étages) ;
- la mise en oeuvre de travaux globaux sur les adresses sous DUP ORI ;
- des opérations de renouvellement urbain.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs globaux de réhabilitation sont évalués à **175 logements**, répartis comme suit :

- 48 logements occupés par leur propriétaire
- 79 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 65 logements conventionnés
- 26 logements inclus dans 8 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique
- 22 logements réalisant des projets spécifiques, pouvant ne pas être éligibles aux aides de l'Anah (fusion de logements, restitution d'un accès indépendant aux étages, projets de travaux assimilables à de la reconstruction).

Les objectifs sont répartis par commune, selon le tableau suivant :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs (dont conventionnés)	Copropriété	Projets spécifiques
Freyning-Merlebach	26	57 (48)	14	18
Hombourg-Haut	22	22 (17)	12	4

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'animation de l'OPAH-RU doit permettre de repérer et traiter de manière partenariale les situations d'habitat indigne. Pour ce faire, **un comité de lutte contre l'habitat indigne sera créé**. Il sera adossé au comité technique de l'OPAH-RU, animé par la CCFM avec l'appui de l'opérateur et s'appuiera sur :

- les moyens coercitifs de chaque acteur (Maire, Préfet via l'ARS, CAF,...)
- les outils incitatifs de l'OPAH-RU.

La décence des logements relève des rapports entre locataire et propriétaire bailleur, ce dernier étant tenu de louer un logement répondant aux normes de décence selon le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Et depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les Caisses d'Allocations Familiales peuvent actionner un dispositif de conservation des allocations logement afin d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité. Pour mener à bien cette démarche, la CAF de la Moselle peut réaliser des visites de contrôle de décence des logements signalés par leurs allocataires. Ainsi, l'équipe de l'OPAH-RU se coordonnera avec l'opérateur de la CAF de la Moselle chargé de réaliser les visites de contrôle de décence.

L'accompagnement auprès des propriétaires réalisant des travaux lourds (logements dégradés, insalubres) sera conforme aux attendus de l'Anah et sera réalisé par une structure disposant d'un d'une habilitation par l'Anah ou d'un agrément selon l'article L365-1 du CCH.

L'opportunité des procédures coercitives sera étudiée par la Ville au regard de la connaissance fine de chaque situation, en lien avec les partenaires du PDLHIND.

L'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU assurera un repérage et un recensement des logements dégradés (au sens large du thème) par le biais du CLHI et réalisera en cas de besoin, les signalements de non-décence auprès de la CAF. Il pourra également accompagner la Collectivité dans la prise d'arrêté (urgence, mise en sécurité) quand cela sera jugé nécessaire.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs du volet LHI correspondent :

- au suivi de chaque situation au sein du comité LHI
- à l'articulation des actions de chaque structure dans ses compétences et responsabilités propres grâce au comité LHI
- à la rénovation de 61 logements dégradés.

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- taux de réalisation des objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements retenus ci-dessus et repris dans l'annexe 2
- actions réalisées pour toutes les situations de logements indignes / non décents actuellement recensées au PDLHI
- nombre de visites de contrôle et de décence réalisées dans le périmètre de l'OPAH-RU

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

Au sein du périmètre de l'OPAH-RU, on compte 317 logements situés dans des copropriétés, soit un quart des logements privés du périmètre (24,7%).

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 14 copropriétés potentiellement vulnérables.

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC Moselle Copropriétés), piloté par le Conseil Départemental de la Moselle, s'il est reconduit, couvrira la période 2025-2027.

Son objectif est de permettre aux copropriétés d'acquiescer une gestion saine et un fonctionnement permettant de prendre des décisions en copropriété et le cas échéant, s'engager dans un programme de travaux.

Des actions de prévention co-portées avec l'opérateur seront mises en place :

- repérage des copropriétés non enregistrées au Registre d'immatriculation des copropriétés et sensibilisation / incitation à réaliser cette démarche
- actions collectives de formation des copropriétaires, conseillers syndicaux, syndics non professionnels
- accompagnement renforcé des copropriétés fragiles

L'essentiel de ce volet d'action consistera à diagnostiquer puis accompagner 8 copropriétés en difficulté.

La première étape sera d'approcher les syndics (ou copropriétaires en l'absence de syndic) des 14 copropriétés pré-repérées, afin de préciser leur situation au niveau de la gestion, technique, financier. Ces dernières sont toutes situées à Freyming-Merlebach, aux adresses suivantes :

- 31 Avenue Erckmann Chatrian
- 30 Rue du Nord
- 2 Avenue Emile Huchet
- 6 Place de la Gare
- 34 Rue de la Sarre
- 15 Rue Nationale
- 8 Rue de Forbach
- 20 Rue Nicolas Colson
- 3 Résidence du Glassdell
- 36 Rue Goethe
- 64 Avenue Erckmann Chatrian
- 45 Avenue Roosevelt
- 15 Rue du Maréchal Foch
- 30 Rue du Maréchal Foch

Au vu des informations récoltées et de l'analyse de leur situation, les 5 copropriétés les plus en difficulté seront proposées pour faire l'objet d'un diagnostic multicritère. Cette décision sera examinée en comité technique de l'OPAH-RU.

Les 5 diagnostics multicritères seront réalisés au plus tôt et dans la première année de l'OPAH-RU.

Ils seront présentés en comité de pilotage afin de valider leur intégration au volet copropriété en difficulté de l'OPAH-RU.

Après validation du COPIL, les copropriétés seront suivies et appuyées pour mener à bien le plan d'actions qui aura été défini lors des diagnostics multicritères selon les besoins identifiés.

En ce qui concerne les éventuels projets de travaux de ces copropriétés en difficulté, ils seront examinés lors de comités techniques afin d'obtenir les accords de principe en amont des AG destinées à statuer sur les votes de travaux.

3.4.2. Objectifs

L'enjeu dans le cadre de l'OPAH-RU est la prévention des copropriétés existantes prioritairement.

Les objectifs du volet copropriétés en difficulté consistent à :

- prévenir la fragilisation du parc de copropriétés
- approcher les 14 copropriétés présentant un indice de vulnérabilité élevé selon le diagnostic pré-opérationnel
- réaliser 5 diagnostics multicritères
- accompagner 2 copropriétés en difficulté validées en COPIL en vue du redressement global de leur situation à l'issue de l'OPAH-RU
- accompagner 6 copropriétés dans un projet de rénovation énergétique

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- organisation d'actions de communication auprès des syndicats de copropriétés du périmètre de l'OPAH-RU en lien avec le POPAC
- nombre de diagnostics multicritères réalisés
- nombre d'accompagnements de copropriétés en difficulté effectivement engagés
- immatriculation de 100 % des copropriétés du périmètre OPAH-RU au Registre national des copropriétés

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Parmi les enjeux de l'OPAH-RU, le repérage et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, ainsi que la sensibilisation des propriétaires à la rénovation énergétique tiennent une place majeure.

On compte en effet 730 logements en étiquette énergie théorique E, F ou G dans le périmètre de l'OPAH-RU. L'application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 implique une interdiction progressive de mise en location des logements énergivores à échéance 2034, selon le calendrier suivant :

- au 1er janvier 2025 pour les étiquettes G (145 logements)
- au 1er janvier 2028 pour les étiquettes F (238 logements)
- au 1er janvier 2034 pour les étiquettes E (345 logements)

Parmi ces 730 logements, 312 sont occupés par leurs propriétaires (43%), les autres sont loués ou vacants (57%).

Et 89 logements sur ces 730 sont situés dans des copropriétés (12%).

Selon la zone à l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU, on estime que la proportion des ménages en situation de précarité énergétique va de 5 à 20% des logements privés (facture énergétique théorique représentant 8% à 12% des revenus des ménages).

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'équipe de l'OPAH-RU mettra en œuvre le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du périmètre en complément d'autres aides publiques ou privées.

Elle assurera, en lien avec les partenaires :

- un repérage dynamique des besoins (communication grand public, entretiens individuels, repérage de terrain, échanges avec des professionnels et personnes relais...)
- un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires occupants à réaliser des travaux d'économie d'énergie
- un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux destinés à améliorer et pérenniser leur logement, réduire la facture énergétique des locataires, améliorer le confort et se conformer aux obligations de la Loi Climat et Résilience
- une coordination avec les services concernés, services sociaux notamment
- la mobilisation des leviers incitatifs (Anah, CCFM, etc.)
- une veille au respect des règles d'urbanisme en lien avec les services de la Ville et l'ABF.

Aides à titre individuel - Ma Prime Rénov Parcours accompagné - PO ou PB :

L'accompagnement réalisé auprès des propriétaires sera conforme aux attendus des textes de l'Anah relatif au service public de la performance énergétique de l'habitat :

- décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- arrêté du 21 décembre 2022 modifié par l'arrêté du 14 décembre 2023.

Il sera réalisé par une structure disposant de l'agrément **Mon Accompagnateur Rénov**. En effet depuis le 1er janvier 2024, il est devenu obligatoire de recourir à Mon Accompagnateur Rénov pour bénéficier de Ma Prime Rénov "parcours accompagné". Les prestations MAR couvrent le secteur diffus ainsi que les dispositifs opérationnels dont le démarrage est postérieur au 1er janvier 2024.

Le public visé par l'OPAH-RU à titre individuel est en priorité celui des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs s'engageant dans une convention de loyer avec l'Anah. Cependant, les propriétaires occupants aux revenus intermédiaires ou supérieurs et les propriétaires bailleurs ne conventionnant pas leur logement sont également éligibles aux aides de l'Anah pour les travaux de rénovation énergétique (Ma Prime Rénov Parcours Accompagné). Ils bénéficieront ainsi de l'accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU. La différence interviendra au niveau des aides volontaristes de la CCFM et des Communes.

Aides aux copropriétés - Ma Prime Rénov Copropriété :

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour les travaux de rénovation énergétique dans le cadre de **Ma Prime Rénov Copropriété**. Pour ce faire, une mission d'AMO est obligatoire, sans qu'il existe d'agrément ou d'habilitation. L'objectif fixé pour la présente OPAH-RU étant d'accompagner 8 copropriétés dans leur rénovation énergétique, en plus des copropriétés en difficulté visées dans le volet dédié, ce seront **6 AMO qui seront prises en charge par le maître d'ouvrage au titre de la part fixe de l'animation de l'OPAH-RU**.

Si des demandes supplémentaires émergent, le comité technique les examinera afin de décider de leur prise en charge dans l'OPAH-RU ou du fléchage vers une AMO selon un contrat passé directement entre le syndicat des copropriétaires et un AMO.

3.5.2 Objectifs

L'objectif est l'amélioration énergétique de 146 logements :

- 41 logements de propriétaires occupants
- 79 logements locatifs (dont 65 conventionnés)
- 20 logements bénéficiant d'une aide versée aux syndicats des copropriétaires au titre de MaPrimeRénov' Copropriété
- 6 logements situés au sein de copropriétés présentant des désordres importants pour lesquels des diagnostics multicritères seront réalisés afin de préciser l'état de dégradation

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- taux de réalisation des objectifs quantitatifs de rénovation de logements retenus ci-dessus et repris dans l'annexe 2
- réalisation de campagnes de communication sur l'enjeu de la rénovation énergétique auprès des résidents du périmètre de l'OPAH-RU, ainsi que des services sociaux ou des organismes qui agissent auprès de ménages exposés à la vulnérabilité énergétique
- nombre d'entretiens individuels avec des propriétaires

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'habitat privé a fait ressortir la présence d'environ 60 logements de propriétaires occupants concernés par un enjeu d'adaptation en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

L'équipe de l'OPAH-RU travaillera avec l'ensemble des acteurs locaux pour le repérage des situations d'occupant en perte d'autonomie. Elle réalisera un accompagnement technique, financier et social destiné à trouver des solutions adaptées au souhait du propriétaire.

L'accompagnement auprès des propriétaires sera conforme aux attendus de l'Anah et sera réalisé par une structure disposant d'une habilitation par l'Anah pour la réalisation de prestations d'AMO dans le cadre de travaux subventionnables par MaPrimeAdapt.

L'opérateur, en coordination avec les services compétents (MSA, CARSAT...) assurera le repérage des situations individuelles et la bonne information sur les possibilités de maintien à domicile. Ce processus comprendra les préconisations d'un ergothérapeute, le plan de compensation, le plan de financement, la recherche de devis et le montage et dépôt du dossier.

Par ailleurs, tous les financements complémentaires possibles seront recherchés (MDPH, caisses de retraite...).

3.6.2 Objectifs

L'objectif est l'adaptation de 7 logements de propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes.

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- taux de réalisation de l'objectif quantitatif d'adaptation de logements retenus ci-dessus et repris dans l'annexe 2

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU intègre une dimension sociale, mobilisant des moyens publics pour accompagner les ménages qui nécessitent le plus un soutien financier. La finalité est l'amélioration de leurs conditions de vie.

En ce qui concerne les situations d'habitat indigne, l'intervention sociale constitue un élément important pour faciliter la mise en œuvre des opérations de requalification des immeubles.

Aussi, l'équipe de l'OPAH-RU assurera une mission de coordination des dispositifs sociaux en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, afin de conduire le relogement et l'accompagnement des habitants concernés par les opérations de réhabilitation, de restructuration ou démolition, et à accompagner les propriétaires les plus fragiles dans la bonne réalisation des travaux. Le comité de lutte contre l'habitat indigne (CLHI) sera l'instance partenariale dédiée où les situations seront étudiées afin d'établir les rôles de chaque acteur.

L'équipe de l'OPAH participera à l'échange d'informations avec les acteurs sociaux pour le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne, qu'il s'agisse d'actions incitatives, coercitives ou des opérations d'hébergement ou de relogement notamment.

Par ailleurs, pour l'accompagnement des copropriétés en difficulté, l'intervention d'un travailleur social sera nécessaire pour appuyer certains ménages et ainsi concourir au redressement global de la situation des copropriétés, à travers l'amélioration des situations individuelles.

L'équipe de l'OPAH-RU recherchera systématiquement les subventions et aides financières ainsi que les dispositifs d'avances ou de prêts sociaux pour le public des propriétaires occupants modestes ou très modestes. La mobilisation de certaines aides extra légales nécessite l'intervention d'un travailleur social pour présenter la situation sociale du ménage concerné (par exemple sollicitation de la Fondation Abbé Pierre pour une aide au financement du reste à charge).

3.7.2 Objectifs

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- permettre la réalisation de travaux de lutte contre l'habitat indigne y compris la remise aux normes de décence
- repérer, suivre et traiter de manière partenariale les situations d'habitat indigne des logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU
- permettre la réalisation de travaux destinés à réduire les factures énergétiques des habitants
- assurer le maintien dans le logement des résidents suite à un accompagnement selon les besoins sociaux identifiés.

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- information des services sociaux de la Ville ou du territoire sur l'engagement de l'OPAH-RU et mise en œuvre d'une coordination pour répondre aux besoins en accompagnement social
- nombre de ménages faisant l'objet d'un accompagnement social spécifique dans le cadre de l'OPAH-RU
- nombre de situations de logements indignes repérés dans le périmètre de l'OPAH-RU

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1. Descriptif du dispositif

Le périmètre de l'OPAH-RU se compose de secteurs historiques avec des immeubles présentant un réel intérêt patrimonial.

La qualité architecturale est parfois mise à mal :

- par manque d'entretien
- par un potentiel manque de ressources financières ou de sensibilisation à un entretien régulier moins coûteux
- par des interventions contemporaines inadéquates par rapport aux qualités techniques, au comportement hygrométrique et aux qualités esthétiques du bâti ancien
- par la course à la rénovation énergétique avec la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur par des entreprises et des particuliers, non sensibilisés ou peu scrupuleux à l'application des bonnes pratiques.

La mise en valeur de ce patrimoine contribue à l'embellissement du cadre de vie et à la requalification du tissu ancien. L'enjeu d'accompagnement est fort sur ces sites car les réhabilitations (notamment thermiques) y sont souvent plus complexes et coûteuses (potentielles situations d'abandon voire de démolition pour péril).

La mise en œuvre de réhabilitations dans le cadre de l'OPAH-RU doit intégrer les enjeux suivants :

- respect et mise en valeur de l'architecture des bâtiments, du patrimoine bâti et non bâti (patrimoine végétal et mise en valeur des espaces extérieurs) ;
- respect des réglementations d'urbanisme (PLU, périmètre de protection des monuments historiques) ;
- qualité technique des réhabilitations : non pathogènes à long terme, solutions de constructions durables (matériaux écologiques,..) ; lutte contre la précarité énergétique (permettant maîtrise de charges des occupants).

Afin de répondre à ces objectifs, l'OPAH RU devra faciliter les démarches des porteurs de projets :

- en les accompagnant dès le départ vers les réhabilitations acceptables du point de vue administratif, patrimonial et environnemental ;
- en leur apportant un conseil technique pointu, en s'appuyant notamment sur des rencontres régulières avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
- en faisant le lien si nécessaire avec les services de la Collectivité.

Les rénovations qui seront étudiées dans le cadre de l'OPAH-RU viseront une mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables. Le lien sera effectué avec le service urbanisme de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France pour tous les projets le nécessitant.

La municipalité de Hombourg-Haut a signé une convention d'assistance architecturale avec le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement), et de ce fait un conseil gratuit et personnalisé est proposé aux porteurs de projet par un architecte-conseiller du CAUE.

De plus, les municipalités de Freyming-Merlebach et de Hombourg-Haut proposent chacune sur leur territoire, un financement destiné aux propriétaires d'immeubles réalisant des travaux de rénovation des façades (Hombourg-Haut : uniquement en secteur ABF).

Ces actions pourront être élargies à l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU. L'opérateur en charge de l'OPAH-RU veillera à mobiliser ce financement.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs du volet patrimonial et environnemental consistent principalement en l'orientation et le conseil des propriétaires de manière spécifique pour inciter à des rénovations de qualité, respectueuses des caractéristiques architecturales et patrimoniales du territoire.

Pour suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs de résultats suivants sont retenus, et seront présentés au comité de pilotage de l'OPAH-RU :

- réalisation d'une étude d'identification du patrimoine remarquable dans le périmètre de l'OPAH-RU

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **175 logements**, répartis comme suit :

- 48 logements occupés par leur propriétaire
- 79 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 65 logements conventionnés
- 26 logements inclus dans 8 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique
- 22 logements réalisant des projets spécifiques, pouvant ne pas être éligibles aux aides de l'Anah (fusion de logements, restitution d'un accès indépendant aux étages, projets de travaux assimilables à de la reconstruction).

Les objectifs sont répartis par commune, selon le tableau suivant :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs (dont conventionnés)	Copropriété	Projets spécifiques
Freyming-Merlebach	26	57 (48)	14	18
Hombourg-Haut	22	22 (17)	12	4

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **153 logements**, répartis comme suit :

- 48 logements occupés par leur propriétaire
- 79 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 65 logements conventionnés
- 26 logements inclus dans 8 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Les objectifs sont répartis par commune, selon le tableau suivant :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs (dont conventionnés)	Copropriété
Freyming-Merlebach	26	57 (48)	14
Hombourg-Haut	22	22 (17)	12

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	1er avril 2025 - 31 mars 2026	1er avril 2026 - 31 mars 2027	1er avril 2027 - 31 mars 2028	1er avril 2028 - 31 mars 2029	1er avril 2029 - 31 mars 20	TOTAL
TOTAL	7	13	24	42	67	153
Nombre de logements PO*	3	5	8	14	18	48
dont MaPrime Logement Décent *	1	2	2	3	4	12
dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné *	2	2	5	9	11	29
dont MaPrimeAdapt' *	0	1	1	2	3	7
Nombre de logements PB*	4	8	12	24	31	79
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	0	4	4	12	20
dont autres Copropriétés	0	0	4	4	6	14
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	6	6
Nombre de logements en copropriétés en difficulté **	0	0	0	0	6	6
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	4	7	10	19	25	65
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	0	0	0	0	0
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	4	5	10	15	36
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	3	5	9	10	29

* Ces champs devront être renseignés dans le contrat Anah

**Ce point fera l'objet d'un avenant à la convention d'OPAH-RU

NB : l'annexe 4 reprend ce même tableau, en incluant les projets spécifiques.

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.

Conformément à l'article 30 du règlement général de l'Anah, «la subvention globale allouée au titre des prestations d'ingénierie doit être calculée de manière à ce qu'il reste au moins 20 % de la dépense TTC à la charge du maître d'ouvrage».

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 878 552 €, selon l'échéancier suivant :

	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Total
AE prévisionnels	272 479 €	421 455 €	625 668 €	1 081 408 €	1 477 542 €	3 878 552 €
<i>dont aides aux travaux</i>	180 382 €	313 158 €	501 771 €	904 111 €	1 267 645 €	3 167 067 €
<i>dont aides à l'ingénierie :</i>						
- Part fixe	70 497 €	70 497 €	70 497 €	70 497 €	70 497 €	352 485 €
- Part variable maximum	21 600 €	37 800 €	53 400 €	106 800 €	139 400 €	359 000 €

5.2. Financements de la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes de Freyming-Merlebach apportera des aides aux travaux et financera l'ingénierie de suivi animation de l'OPAH-RU.

Les aides aux travaux viendront compléter celles de l'Anah, selon les modalités suivantes :

Subventions à destination des propriétaires occupants :

- Ma Prime Rénov - parcours accompagné, propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes : 5% du montant subventionnable de l'Anah, dans la limite de 70 000 € subventionnable, soit 3 500 € de subvention maximum
- Ma Prime Logement Décent, propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes : 5% du montant subventionnable de l'Anah, dans la limite de 70 000 € subventionnable, soit 3 500 € de subvention maximum
- Ma Prime Adapt, propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes : 5% du montant subventionnable de l'Anah, dans la limite de 22 000 € subventionnable, soit 1 100 € de subvention maximum.

Subventions à destination des propriétaires bailleurs s'engageant dans une convention avec l'Anah, en Loc 1, Loc 2 ou Loc 3 :

Travaux de rénovation énergétique globale :

5% du montant subventionnable de l'Anah, dans la limite de 750 € / m² subventionnable, plafonné à 80 m², soit 60 000 € subventionnable au maximum, soit 3 000 € de subvention maximum

Ma Prime Logement Décent :

5% du montant subventionnable de l'Anah, dans la limite de 1 000 € / m² subventionnable, plafonné à 80 m², soit 80 000 € subventionnable au maximum, soit 4 000 € de subvention maximum

Subventions à destination des syndicats de copropriétaires :

- Ma Prime Rénov Copropriété - travaux de rénovation énergétique globale avec 35% de gain énergétique minimum : prime de 1 000 € par logement
- Ma Prime Rénov Copropriété - copropriété de moins de 21 lots, réalisant un gain énergétique de 15% et justifiant l'impossibilité d'atteindre 35% : subvention de 5% du montant subventionnable par l'Anah, plafonné à 25 000 € HT par logement

Copropriété du volet copropriété en difficulté de la présente convention :

- Ma Prime Rénov Copropriété - copropriété de moins de 21 lots, réalisant un gain énergétique de 15% et justifiant l'impossibilité d'atteindre 35% : subvention de 5% du montant subventionnable par l'Anah, sans plafond
- Ma Prime Rénov Copropriété - copropriété de 21 lots et plus, réalisant un gain énergétique de 35% : subvention de 5% du montant subventionnable par l'Anah, sans plafond
- Copropriété réalisant d'autres travaux que la rénovation énergétique : subvention de 5% du montant subventionnable par l'Anah, sans plafond.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 531 705 € HT, selon l'échéancier suivant :

	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Total
AE prévisionnels	52 088 €	71 239 €	90 390 €	147 843 €	186 145 €	547 705 €
<i>Dont aides aux travaux</i>	<i>19 151 €</i>	<i>38 302 €</i>	<i>57 453 €</i>	<i>114 906 €</i>	<i>153 208 €</i>	383 020 €
<i>Dont aides à l'ingénierie</i>	<i>32 937 €</i>	<i>32 937 €</i>	<i>32 937 €</i>	<i>32 937 €</i>	<i>32 937 €</i>	164 685 €

5.3. Financements de la Commune de Freyding-Merlebach

5.3.1. Règles d'application

Des primes communales destinées à financer certains projets de travaux sont mises en place pour la durée de l'OPAH-RU.

Elles concernent :

- les logements vacants depuis plus de 2 ans, remis en location ou occupés par leur propriétaire : prime forfaitaire de 2 500 € par logement
- les projets dits spécifiques :
 - les travaux permettant de restituer un accès indépendant aux étages vis-à-vis du local situé au rez-de-chaussée : prime forfaitaire de 5 000 € par accès
 - les travaux de rénovation de logements privés dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) : prime forfaitaire de 5 000 € par logement en sortie.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de Freyding-Merlebach pour l'opération sont de 145 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Total
AE prévisionnels aides aux travaux	2 500 €	5 000 €	12 500 €	47 500 €	77 500 €	145 000 €
<i>Dont prime vacance</i>	2 500 €	5 000 €	7 500 €	17 500 €	22 500 €	55 000 €
<i>Dont prime restitution accès aux étages</i>			5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €
<i>Dont aides en ORI</i>				25 000 €	50 000 €	75 000 €

Méthode de calcul :

- *Primes pour sortie de vacance : en proportion des objectifs annuels PO et PB.*
- *Prime de restitution d'un accès indépendant aux étages : en proportion des objectifs annuels PB.*
- *Aides aux travaux pour les immeubles en ORI : le démarrage d'une ORI peut être long, il est estimé que des travaux ne pourront pas aboutir avant au moins la quatrième année de l'opération.*

5.4. Financements de la Commune de Hombourg-Haut

5.4.1. Règles d'application

Des primes communales destinées à financer certains projets de travaux sont mises en place pour la durée de l'OPAH-RU.

Elles concernent :

- les logements vacants depuis plus de 2 ans, remis en location ou occupés par leur propriétaire : prime forfaitaire de 2 500 € par logement
- les projets dits spécifiques :
 - les travaux permettant de restituer un accès indépendant aux étages vis-à-vis du local situé au rez-de-chaussée : prime forfaitaire de 5 000 € par accès
 - les travaux de rénovation de logements privés dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) : prime forfaitaire de 5 000 € par logement en sortie.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de Hombourg-Haut pour l'opération sont de 42 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Total
AE prévisionnels aides aux travaux		2 500 €	7 500 €	17 500 €	15 000 €	42 500 €
<i>Dont prime vacance</i>		2 500 €	2 500 €	7 500 €	10 000 €	22 500 €
<i>Dont prime restitution accès aux étages</i>			5 000 €	5 000 €		10 000 €
<i>Dont aides en ORI</i>				5 000 €	5 000 €	10 000 €

Méthode de calcul :

- *Primes pour sortie de vacance : en proportion des objectifs annuels PO et PB.*
- *Prime de restitution d'un accès indépendant aux étages : en proportion des objectifs annuels PB.*
- *Aides aux travaux pour les immeubles en ORI : le démarrage d'une ORI peut être long, il est estimé que des travaux ne pourront pas aboutir avant au moins la quatrième année de l'opération.*

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

6.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Le **Comité de pilotage** est présidé par le Président de la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach ou son représentant, et se réunit au moins une fois par an.

Il est composé :

- de membres du Conseil communautaire
- de représentants de la Ville de Freyming-Merlebach
- de représentants de la Ville de Hombourg-Haut
- de l'opérateur de l'OPAH-RU
- d'un représentant de l'Etat et de la Délégation locale de l'Anah
- d'un représentant de la Région Grand-Est
- d'un représentant du Conseil Départemental de la Moselle
- et de toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

Le Comité de pilotage est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs. L'opérateur porte à la connaissance du Comité de pilotage le bilan des dispositifs mis en place, évalue les effets positifs, fait état des difficultés rencontrées et propose le cas échéant des solutions, voire des réorientations stratégiques. En cas de réorientation stratégique, et sur la base objective des résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter d'amendements à la présente convention.

Le **Comité technique**, constitué des techniciens des institutions, structures et organismes signataires de la convention, se réunira au minimum 2 fois par an pour suivre l'avancée du dispositif et préparer les décisions d'arbitrage à soumettre au Comité de pilotage.

Un **comité de suivi LHI** sera adossé au Comité technique, afin de suivre les situations d'habitat indigne et de coordonner les actions de chaque structure concernée. Sa composition sera précisée au commencement du programme, en fonction des objectifs techniques identifiés.

6.2. Suivi-animation de l'opération

Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience et conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié par l'arrêté du 14 décembre 2023, l'équipe de l'OPAH-RU devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov de l'Anah, relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

L'opérateur désigné aura à charge d'appuyer les collectivités, maîtres d'ouvrage, dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. Il appuiera les services des collectivités en charge de l'Habitat/Urbanisme.

L'opérateur désigné pour la mission de suivi-animation aura à charge d'appuyer les collectivités, maîtres d'ouvrage, dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. Il appuiera les services des collectivités en charge de l'Habitat et du suivi de l'ORT.

6.2.1. Les missions dédiées au suivi-animation

La collectivité opte pour le recrutement d'un agent ou chargé de mission habitat OPAH-RU, poste à temps plein et dédié au suivi-animation. Cet agent sera accompagné par les services de la Communauté de Communes et de la Ville, il bénéficiera d'appuis techniques et administratifs nécessaires à ses missions.

Des prestations spécifiques d'AMO seront prévues pour :

- la réalisation des visites conseils, y compris évaluation énergétique, établissement du diagnostic technique et des préconisations de travaux
- le montage de l'ensemble des dossiers de subventions ainsi que la vérification de la conformité des travaux aux devis, l'établissement du paiement des subventions
- volet foncier et LHI : conseil à la collectivité sur sa stratégie foncière et de lutte contre l'habitat indigne (opportunité des préemptions, choix et opportunité des procédures...)
- totalité du volet copropriété en difficulté : actions de prévention (formations, appui à l'immatriculation...), réalisation des diagnostics multicritères et actions de redressement des copropriétés retenues.

Par ailleurs, l'AMO participera à certaines actions mises en place par le chargé de mission OPAH-RU, notamment sur la coordination du programme :

- participation à la préparation et à l'animation des actions de communication : réunion publique de lancement, réunions publiques thématiques, opérations témoins...
- contribution à la préparation et participation à des réunions techniques régulières, aux comités techniques, comités LHI et comités de pilotage.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU comporte les volets suivants :

Animation générale du dispositif :

- Accueil et information du public : permanences d'accueil, contacts avec les acquéreurs potentiels...
- Actions de communication : conception, mise à jour et déploiement de supports de communication

- Organisation d'événements : réunion publique de lancement, réunions publiques thématiques, visites d'opérations témoins

Approche incitative :

- Conseil et accompagnement des porteurs de projets : visites conseils, montage administratif des dossiers de subventions pour les PO, PB et les syndicats de copropriétaires

Approche coercitive :

- Volet foncier : suivi des DIA, approche du parc vacant et incitation des propriétaires, conseil à la collectivité sur sa stratégie foncière
- Volet lutte contre l'habitat indigne : approche proactive des cibles LHI, conseil à la collectivité sur sa stratégie LHI (choix et opportunité des procédures...)
- Etude de faisabilité pour une nouvelle ORI
- Animation de l'Opération de Restauration Immobilière de la rue de l'oignon
- Volet copropriétés en difficulté : appui pour l'immatriculation, formations, réalisation de diagnostics multicritères, accompagnement des copropriétés en difficulté retenues.

Coordination du projet et livrables :

- Rencontre des partenaires
- Réunions mensuelles de suivi
- Comité technique et comité LHI
- Comité de pilotage
- Supports des comités, bilans annuels et bilan final.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Une réunion technique sera organisée régulièrement par le chargé de mission OPAH-RU, en présence de :

- un représentant de l'AMO
- un représentant de l'Espace conseil France Renov
- un représentant de la Ville au besoin (échanges sur les cibles LHI, la stratégie foncière...)
- un représentant de la CCPS au besoin
- un représentant du délégataire des aides à la pierre
- tout autre intervenant dont la participation serait utile à l'avancement d'une ou plusieurs situations : acteurs du secteur social notamment les CCAS, la CAF, l'ADIL ou l'ARS, le PDLHI.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. L'indicateur de réalisation des objectifs quantitatifs de l'opération est synthétisé dans l'annexe 2 à la présente convention.

Les indicateurs de résultat permettront d'établir le rapport d'avancement de l'opération qui sera présenté à chaque comité de pilotage.

6.3.2. 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. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans comprendront :

- une restitution de l'activité de l'année
- les résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus
- la comparaison des résultats avec les objectifs fixés
- une appréciation de la dynamique en cours.

Le bilan final intégrera également une évaluation permettant aux signataires de la convention de prendre toutes les décisions utiles quant à leurs éventuelles actions concertées à l'issue de l'OPAH-RU.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

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

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, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur

programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Articulation avec le PACTE PIG :

En cas de nécessité, compte tenu du champ de compétences des Conseillers France Rénov' du PETR, de la complexité des questions posées par le pétitionnaire, ou après avoir fourni les informations nécessaires à l'usager, l'Espace Conseil orientera l'usager vers les interlocuteurs adaptés : opérateur de l'OPAH-RU, AMO et MAR du territoire, ADIL57, CAUE, Espaces France Services, CCAS, instructeurs Anah, services des EPCI et communes, plateforme départementale de signalement de l'habitat dégradé, etc...

L'orientation se matérialisera différemment en fonction de la situation individuelle de l'usager et des horaires d'accueil de l'interlocuteur adéquat :

- Transfert téléphonique vers un opérateur à qui le Conseiller France Rénov aura expliqué préalablement la situation
- Appel en direct, aux côtés de l'usager, de l'opérateur adéquat
- Transmission à l'usager des coordonnées de l'interlocuteur (mail, téléphone et adresse) et de ses modalités d'accueil. Dans ce cas, le Conseiller France Rénov préviendra par mail l'interlocuteur.

A cet effet, les Conseillers France Rénov utiliseront le référentiel d'orientation du demandeur (ROD) de l'Anah, qu'ils compléteront avec un annuaire local des contacts. Cet annuaire sera co-construit avec les interlocuteurs identifiés et régulièrement actualisé avec eux.

Ces modalités visent à faciliter le parcours usager.

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

Article 8 - 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 1er janvier 2025 au 31 décembre 2029.

Article 9 - 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 10 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, à la Collectivité maître d'ouvrage du PACTE-PIG, 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 4 exemplaires à Freyming-Merlebach, le _____

Pour la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach,
Monsieur le Président, Pierre LANG

Pour la Commune de Freyming-Merlebach,
Monsieur Daniel MAYER, 3ème adjoint au Maire

Pour la Commune de Hombourg-Haut,
Monsieur le Maire, Laurent MULLER

Pour le délégataire de l'Anah,
Monsieur le Préfet de la Moselle, Laurent TOUVET, délégué départemental de l'Anah

Annexes

Annexe 1 : Liste des adresses du périmètre de l'OPAH-RU

FREYMING-MERLEBACH	
Secteur Merlebach	
Avenue Roosevelt	impair n°1 à 27 et 39 à 47 / pair n°2 à 24
Rue du Casino	impair n°1 à 3
Place de la Gare	impair n°1 à 3 / pair n°2 à 8
Rue de Forbach	impair n°1 à 31 / pair n°2 à 16
Rue du Dispensaire	n°1
Rue Abbé Heydel	n°1, 4 et 6
Passage Condorcet	n°2
Rue du Pensionnat	n°2
Passage de la Serr	totalité
Rue du Maréchal Foch	totalité
Rue Eugène Kloster	totalité
Rue Nicolas Colson	totalité
Secteur Freyming	
Avenue Raymond Poincaré	impair n°91 à 179 / pair n°108 à 164
Avenue Erckmann Chatrian	totalité
HOMBOURG-HAUT	
Secteur centre-historique	
Rue Sainte-Catherine	impair n°1 à 5
Rue de l'Échelle	impair n°1 à 5 / pair n°2 à 10
Rue des Remparts	pair n°18 à 24
Place Saint-Clément	totalité
Rue de l'Église	totalité
Rue de la Croix	totalité
Rue de la Victoire	totalité
Rue du Four	totalité
Secteur Hombourg-Bas	
Rue Nationale	impair n°1 à 39 / pair n°2 à 50
Rue de Guenviller	n°1 à 4
Rue du Rocher	n°1 à 5
Rue du Lavoir	n°2
Rue de la Chapelle	totalité
Rue de la Paix	totalité
Rue de Metz	totalité
Rue du Moulin	totalité

Annexe 2 : Indicateurs d'évaluation

Suivi des résultats : objectifs quantitatifs et financement des travaux :

Cibles	Objectifs		Bilan			
	Nb logements	Engagements financiers	Nb logements	Taux de réalisation	Engagements financiers	Taux de réalisation
Propriétaires occupants	48	1 472 932 €				
Ma Prime Rénov parcours accompagné	29	780 387 €				
Ma Prime Logement Décent	12	648 200 €				
Ma Prime Adapt	7	44 345 €				
Logements locatifs	79	1 904 951 €				
Travaux lourds avec conventionnement Loc Avantages	49	1 249 556 €				
Rénovation énergétique avec conventionnement Loc Avantages	16	370 579 €				
Ma Prime Rénov parcours accompagné sans conventionnement	14	284 816 €				
Logements Copropriétés (aides au SDC)	26	255 076 €				
Volet copropriétés en difficulté	6	142 128 €				
Rénovation énergétique - Ma Prime Rénov Copro	20	112 948 €				
Total logements Anah	153	3 645 259 €				
Restitution d'un accès indépendant aux étages	5	25 000 €				
Aides aux travaux dans les immeubles en ORI	17	85 000 €				
Total logements avec projets spécifiques Ville	175	3 742 959 €				

Suivi des résultats : détails des dossiers financés par l'Anah :

Propriétaires occupants :

	Res- sources très modeste s	Res- sources modestes	Res- sources intermé- diaires	Res- sources supé- rieures	Montant travaux HT	Subven- tions Anah	Subven- tions CCPS	Subven- tions Ville	Subven- tions CD 57
Ma Prime Rénov parcours accompagné									
Ma Prime Logement Décent									
Ma Prime Adapt									

Logements locatifs :

	Occu- pation avant travaux (loué / vacant)	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Montant travaux HT	Subven- tions Anah	Subven- tions CCPS	Subven- tions Ville	Subven- tions CD 57
Travaux lourds avec conventionnement Loc Avantages									
Rénovation énergétique avec conventionnement Loc Avantages									
Ma Prime Rénov parcours accompagné sans conventionnement									

Copropriétés :

	Nb de logements aidés	Nb de copropriétés aidées	Montant travaux HT (QP moyenne logement et total)	Subven- tions Anah	Subven- tions CCPS	Subven- tions Ville	Subven- tions CD 57
Volet copropriété s en difficulté							
Rénovation énergétique - Ma Prime Rénov Copro							

Suivi des résultats : communication, animation de l'OPAH-RU :

Nombre de permanences réalisées	Nombre total de personnes en contact avec l'opérateur	Nombre de logements visités	Nombre de réunions par type (réunions publiques, réunions partenariales, réunions de suivi, comités techniques, comités de pilotage...)

Indicateurs d'évaluation de l'opération :

Montant moyen des travaux par type d'intervention	Part des travaux (€) réalisés par des entreprises locales du bâtiment	Montant moyen des aides mobilisées par financeur	Gain moyen étiquette énergétique par type (PO / PB / Copropriétés)	Loyer moyen / m² des logements locatifs aidés
Nombre de logements locatifs remis sur le marché grâce à l'OPAH-RU	Nombre de primes sortie de vacance délivrées par la Ville et montant total	Nombre de restitution d'accès indépendant aux étages et montant total délivré par la Ville	Nombre de fusion de logements et montant total délivré par la Ville	Nombre de projets non éligibles à l'Anah financés par la Ville et montant total

Indicateurs de résultats du volet urbain et foncier :

- achèvement des projets concernant les immeubles de la rue de l'oignon
- identification précise des immeubles nécessitant des travaux lourds de réhabilitation sur le secteur du cinéma, et réalisation d'une étude préalable à une ORI
- nombre de contacts de propriétaires effectués par l'équipe de projet
- nombre de DIAs jugées opportunes pour une préemption
- nombre de parcelles ou d'îlots recyclés.

Indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- taux de réalisation des objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements retenus ci-dessus
- actions réalisées pour toutes les situations de logements indignes/non décents actuellement recensées au PDLHI
- nombre de visites de contrôle et de décence réalisées dans le périmètre de l'OPAH-RU

Indicateurs de résultats du volet copropriété en difficulté :

- organisation d'actions de communication auprès des syndicats de copropriétés du périmètre de l'OPAH-RU en lien avec le POPAC
- nombre de diagnostics multicritères réalisés
- nombre d'accompagnements de copropriétés en difficulté effectivement engagés
- immatriculation de 100 % des copropriétés du périmètre OPAH-RU au Registre nationale des copropriétés

Indicateurs de résultats du volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique:

- taux de réalisation des objectifs quantitatifs de rénovation de logements retenus ci-dessus
- réalisation de campagnes de communication sur l'enjeu de la rénovation énergétique auprès des résidents du périmètre de l'OPAH-RU, ainsi que des services sociaux ou des organismes qui agissent auprès de ménages exposés à la vulnérabilité énergétique
- nombre d'entretiens individuels avec des propriétaires

Indicateurs de résultats du volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :

- taux de réalisation des objectifs quantitatifs d'adaptation des logements retenus ci-dessus

Indicateurs de résultats du volet social :

- information des services sociaux de la Ville ou du territoire (UTAMS, CCAS...) sur l'engagement de l'OPAH-RU et mise en œuvre d'une coordination pour répondre aux besoins en accompagnement social
- nombre de ménages faisant l'objet d'un accompagnement social spécifique dans le cadre de l'OPAH-RU
- nombre de situations de logements indignes repérés dans le périmètre de l'OPAH-RU

Indicateurs de résultats du volet patrimonial et environnemental :

- réalisation d'une étude d'identification du patrimoine remarquable dans le périmètre de l'OPAH-RU

Annexe 3 : Synthèse des financements

	Anah	CCFM	Freyning-Merlebach	Hombourg-Haut	TOTAL
Aides aux travaux	3 167 067 €	383 020 €	145 000 €	42 500 €	3 737 587 €
Aides à l'ingénierie	711 485 €	164 685 €			876 170 €
TOTAL	3 878 552 €	547 705 €	145 000 €	42 500 €	4 613 757 €

Annexe 4 : Synthèse des objectifs de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » et « projets spécifiques ».

	1er janvier 2025 - 31 décembre 2025	1er janvier 2026 - 31 décembre 2026	1er janvier 2027 - 31 décembre 2027	1er janvier 2028 - 31 décembre 2028	1er janvier 2029 - 31 décembre 2029	TOTAL
TOTAL	7	13	24	42	67	153
Nombre de logements PO*	3	5	8	14	18	48
dont MaPrime Logement Décent *	1	2	2	3	4	12
dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné *	2	2	5	9	11	29
dont MaPrimeAdapt' *	0	1	1	2	3	7
Nombre de logements PB*	4	8	12	24	31	79
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	0	4	4	12	20
dont autres Copropriétés	0	0	4	4	6	14
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	6	6
Nombre de logements en copropriétés en difficulté **	0	0	0	0	6	6
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	4	7	10	19	25	65
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	0	0	0	0	0
Dont loyer conventionné social Loc'2	4	7	10	19	25	65
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0
Projets spécifiques (double compte - non subventionnés Anah)	0	0	1	9	12	22
dont restitution d'un accès indépendant aux étages	0	0	1	2	2	5
dont aides aux travaux dans les immeubles en ORI	0	0	0	7	10	17
TOTAL avec projets spécifiques	7	14	27	51	76	175

Annexe 5 : Maquette détaillée des aides aux travaux

Aide aux travaux	Objectifs	Anah	Freyding-Merlebach	Hombourg-Haut	CCFM	Total
Propriétaires occupants	48	1 362 187 €	5 000 €	5 000 €	100 745 €	1 472 932 €
Ma Prime Rénov "parcours accompagné"	29	774 387 €	0 €	0 €	6 000 €	780 387 €
Ma Prime Logement Décent	12	547 200 €	5 000 €	5 000 €	91 000 €	648 200 €
Ma Prime Adapt	7	40 600 €	0 €	0 €	3 745 €	44 345 €
Logements locatifs	79	1 607 176 €	50 000 €	17 500 €	230 275 €	1 904 951 €
Travaux lourds avec conventionnement Loc Avantages	49	996 856 €	50 000 €	17 500 €	185 200 €	1 249 556 €
Rénovation énergétique avec conventionnement Loc Avantages	16	325 504 €	0 €	0 €	45 075 €	370 579 €
Ma Prime Rénov "parcours accompagné" sans conventionnement	14	284 816 €	0 €	0 €	0 €	284 816 €
Copropriétés (en nombre de logements)	26	197 704 €	0 €	0 €	52 000 €	249 704 €
Volet copropriétés en difficulté	6	62 064 €			12 000 €	74 064 €
Rénovation énergétique - MPR Copro	20	135 640 €			40 000 €	175 640 €
Projets spécifiques	22	0 €	90 000 €	20 000 €	0 €	110 000 €
Restitution d'un accès indépendant aux étages	5	0 €	15 000 €	10 000 €	0 €	25 000 €
Aide aux travaux dans les immeubles en ORI	17	0 €	75 000 €	10 000 €	0 €	85 000 €
Total sans projet spécifique	153	3 167 067 €	55 000 €	22 500 €	383 020 €	3 627 587 €
Total avec projets spécifiques	175	3 167 067 €	145 000 €	42 500 €	383 020 €	3 737 587 €

Annexe 6 : Maquette détaillée de l'ingénierie

	Coût HT total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Animation générale du dispositif	81 950€	16 390 €	16 390 €	16 390 €	16 390 €	16 390 €
Approche incitative	389 520€	77 904 €	77 904 €	77 904 €	77 904 €	77 904 €
Approche renforcée LHI (dont ORI) + Foncier + Copropriétés	155 850€	31 170 €	31 170 €	31 170 €	31 170 €	31 170 €
Livrables	30 650€	6 130 €	6 130 €	6 130 €	6 130 €	6 130 €
Coordination du projet	47 000€	9 400 €	9 400 €	9 400 €	9 400 €	9 400 €
TOTAL HT ingénierie OPAH-RU	704 970€	140 994€	140 994€	140 994€	140 994€	140 994€
Soit TTC	845 964€	169 193€	169 193€	169 193€	169 193€	169 193€
Participation forfaitaire de l'Anah	352 485€	70 497€	70 497€	70 497€	70 497€	70 497€
<i>Primes de l'Anah selon résultats</i>	<i>359 000 €</i>	<i>21 600 €</i>	<i>37 800 €</i>	<i>53 400 €</i>	<i>106 800 €</i>	<i>139 400 €</i>