



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
PAYS HAUT VAL D'ALZETTE



**OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES CITES MICHEVILLE,  
SAINT ERNEST ET POUYER-QUERTIER A VILLERUPT  
CITES MINIERES ET OUVRIERES DE L'OIN ALZETTE-BELVAL**

EPA ALZETTE-BELVAL

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

a) *Hors délégation de compétences*

**Entre l'EPA Alzette-Belval**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par le Directeur Général de l'EPA Alzette-Belval, Monsieur Jean-Christophe COURTIN,

**L'État**, représenté par M. le préfet du département de Meurthe-et-Moselle, Monsieur Philippe MAHE

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Philippe MAHE, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

**La Communauté de communes Pays Haut Val d'Alzette**, représentée par son président, Monsieur André PARTHENAY

**La Commune de Villerupt**, représentée par son maire, Monsieur Alain CASONI

**Le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle**, représenté par son président, Monsieur Mathieu KLEIN

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 Programme Local de l'Habitat, adopté par la Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette, le 12/02/2011.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Alzette-Belval, maître d'ouvrage de l'opération, **en date du ...**, autorisant la signature de la présente convention par le Directeur Général de l'EPA

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Meurthe-et-Moselle en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 07 mars 2016.

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH **du ... au ... à ...** en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule .....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	6
1.1. Dénomination de l'opération.....	6
1.2. Périmètres et champs d'intervention .....	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	6
Article 2 – Enjeux.....	6
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	8
Article 3 – Volets d'action .....	8
3.1. Volet urbain .....	8
3.2. Volet foncier .....	10
3.3. Volet immobilier.....	10
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	11
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	12
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	13
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	14
3.8 Volet social .....	15
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	17
3.10. Volet économique et développement territorial .....	17
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	18
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	20
5.1. Financements de l'Anah .....	20
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	20
5.3. Financements de la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette .....	21
5.4. Financement du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle .....	22
Article 6 – Engagements complémentaires.....	22
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	24
Article 7 – Conduite de l'opération.....	24
7.1. Pilotage de l'opération .....	24
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	24
7.1.2. Instances de pilotage .....	24
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	24
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	24
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	24
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	25
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	25
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	25
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	26
Chapitre VI – Communication.....	26
Article 8 - Communication .....	26
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	27
Article 9 - Durée de la convention.....	27
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	28
Article 11 – Transmission de la convention .....	28
Annexes .....	29
Annexe 1. Périmètres de l'opération (intervention sur le bâti) .....	29
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) .....	30
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention .....	30

## Préambule

Le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval est inclus dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays-Haut Val d'Alzette (CCPHVA, 28 000 habitants), à cheval sur les départements de Moselle et de Meurthe-et-Moselle. Espace frontalier, il tire profit du dynamisme économique luxembourgeois. En effet, le Grand-Duché de Luxembourg, connaît une forte croissance économique et démographique alimentée par des projets importants : le Ban de Gasperich<sup>1</sup> et le Plateau de Kirchberg<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville, et le projet Belval<sup>3</sup> à Esch-sur-Alzette. Cette situation pose au quotidien d'importants problèmes de logement et de mobilité pour les 80 000 travailleurs lorrains transfrontaliers. Ce territoire a été fortement marqué par les activités minières et sidérurgiques entre 1880 et 1985 (vie sociale, économie, formes urbaines, ouvrages industriels, etc.) en particulier sur les sites d'Aubrives et de Micheville, côté français, et de Belval côté luxembourgeois. La crise de la fin des années 70 a entraîné l'arrêt des exploitations et leur démantèlement lors des années 80.

L'OIN Alzette-Belval a été créé le 19 avril 2011. D'une superficie de 5 285 hectares, distribués entre friches industrielles, forêts, terres agricoles et sites urbanisés, l'OIN s'inscrit dans un secteur enclavé (manque d'infrastructures ferroviaires et routières...) et particulièrement contraint (risques miniers importants, pollution des sols, habitats dégradés, enjeux écologiques...). Un outil spécifiquement dédié pour mettre en œuvre l'OIN a été créé, par décret en conseil d'Etat, le 06 mars 2012 : l'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval. Le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) et le Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) approuvés par le conseil d'administration de l'EPA en février 2014 a défini comme objectifs l'aménagement de 210 hectares pour créer 8 300 logements neufs sur 20 ans et la réhabilitation de 300 logements.

La Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a donné mission à l'EPA<sup>4</sup> de « *viser une programmation en matière d'habitat adaptée aux besoins des populations nouvelles et actuelles, le cas échéant, en accompagnant de façon ciblée et dans la limite de ses compétences et de ses moyens, les actions qui sont menées pour requalifier et rénover le bâti existant* ». Par « *des actions ponctuelles* », l'EPA pourra « *accompagner les collectivités mobilisées dans la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le logement [...] dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou en lien avec de nouvelles constructions.* ». Il s'agit également pour l'EPA d'« *assurer la greffe [des zones d'aménagement] sur le bâti existant dont la rénovation sera également un enjeu important.* ».

A ce titre, l'EPA Alzette-Belval a souhaité engager une OPAH de Renouvellement Urbain sur certaines cités ouvrières et minières de l'OIN. L'étude pré-opérationnelle de réhabilitation des cités ouvrières et minières de l'OIN visait 13 cités et a conclu à la nécessité d'intervenir sur 3 cités de Villerupt : Micheville, Saint-Ernest et Pouyer-Quartier. Cette OPAH RU complète la démarche d'OPAH classique engagée depuis 2010 et renouvelée en juillet 2015 par la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette sur son territoire.

Les constats révélés par l'étude pré-opérationnelle concernant les 3 cités prioritaires sont les suivants :

- Des maisons adossées les unes aux autres, en bande, datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et début 20<sup>ème</sup>,
- Un nombre important de logements vacants très dégradés,
- Des situations d'habitat indigne ou très dégradés rencontrées chez des propriétaires occupants,
- Une obsolescence généralisée des équipements, des infractions au RSD et au décret de décence,
- Un parc énergivore : très peu de maisons sont isolées thermiquement et un mode de chauffage obsolète,

<sup>1</sup> Au sud-ouest de Luxembourg-Ville, ce nouveau quartier est planifié pour accueillir 27 500 nouveaux emplois et 8 400 nouveaux habitants.

<sup>2</sup> Au nord-est de Luxembourg-Ville, ce plateau accueille une part importante des frontaliers (banques, assurances, institutions européennes, etc.). Un projet de développement urbain y envisage la création ou relocalisation d'emplois (47 000 emplois à terme), des logements et des connexions directes au réseau de transport en commun.

<sup>3</sup> À Esch-sur-Alzette, le projet Belval est un projet urbain qui prévoit la création ou la relocalisation de près de 20 000 emplois et l'accueil de 5 000 à 7 000 habitants nouveaux, ainsi que 7 000 étudiants, des équipements publics, deux des trois facultés de l'université du Luxembourg, des commerces, etc.

<sup>4</sup> Orientations Stratégiques de l'Etat

- Une organisation foncière complexe en indivision avec des espaces extérieurs (cours, passerelles, escaliers, anciens WC, etc.) appartenant à tous les propriétaires mais aucune organisation de la gestion de ces espaces, menant à un état de dégradation et des situations sanitaires dangereuses,
- Une grande majorité de propriétaires occupants sauf à Micheville,
- Une précarité sociale certaine constatée à l'échelle des sections cadastrales concernées (données FILOCOM 2011),
- Des espaces publics, des voiries et des réseaux très dégradés.

**À l'issu 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'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval, la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette, la Ville de Villerupt, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain des cités de Micheville, Saint-Ernest et Pouyer-Quertier à Villerupt.

#### **1.2. Périmètres et champs d'intervention**

L'OPAH-RU s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs loyers aux plafonds « intermédiaire » et « social », y compris l'EPA Alzette-Belval.

Les actions portées par l'OPAH-RU ont pour objectifs d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé bâti des cités mais aussi, en accompagnement, sur l'aménagement des espaces extérieurs.

L'OPAH RU se déroule sur les 3 cités suivantes :

- La cité Micheville à Villerupt, soit les rues Victor Hugo (du n°21 au n°44), Maréchal Joffre (du n°1 au n°50), Bernard d'Agostin (totalité) et Saint Félix (totalité),
- La cité Saint Ernest à Villerupt, soit la totalité de la rue Saint Ernest,
- La cité Pouyer-Quertier à Villerupt, soit la totalité de la rue Pouyer-Quertier.

La cartographie précise des périmètres se trouve en annexe.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

#### ***La politique communautaire de l'habitat***

L'intervention sur l'habitat dans les 3 cités correspond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPHVA 2011-2017 qui dans l'axe 3 a mis en évidence la nécessité d'engager des actions sur le parc ancien et les cités ouvrières pour améliorer la qualité résidentielle.

La CCPHVA a lancé en mai 2010, une OPAH sur tout son territoire avec plusieurs objectifs :

- mettre en valeur le bâti et le patrimoine architectural sur le territoire,
- lutter contre la précarité énergétique, les logements indignes et/ou insalubres,
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapées,
- résorber et stabiliser la vacance du parc,
- renforcer le parc locatif privé à loyer maîtrisé.

Cette OPAH s'est terminée en mai 2013. Elle a été prorogée pour une période de deux ans. Elle a permis d'améliorer 141 logements de Propriétaires Occupants (PO) à revenus modestes et très modestes et de réhabiliter 7 logements locatifs à loyers maîtrisés.

En parallèle de l'OPAH, la CCPHVA a mis en place deux programmes d'actions ciblés :

- une campagne incitative d'aide aux ravalements des façades qui a permis de traiter 227 façades (dossiers soldés) entre 2010 et 2015 ;
- une campagne d'isolation des combles, lancée en 2014 suite à une opération de thermographie aérienne, réalisée en 2012, qui a permis de traiter 15 dossiers sur 2014-2015.

Face à l'ampleur des besoins et suite à une étude pré-opérationnelle conduite par la CCPHVA, une nouvelle OPAH a été lancée sur le territoire en juillet 2015. Les nouveaux objectifs pour 3 ans (2015-2017) sont de :

- améliorer 138 logements de PO,
- réhabiliter et de conventionner 24 logements locatifs.

Le périmètre des 3 cités traitées dans le cadre de l'OPAH-RU seront exclus du périmètre de l'OPAH de la CCPHVA par voie d'avenant.

### ***L'Opération d'Intérêt National Alzette-Belval***

Cette OPAH-RU contribue à mettre en œuvre les Orientations Stratégiques fixées par l'Etat dans la mise en œuvre de l'OIN.

### ***Les enjeux de requalification de l'habitat dans les cités ouvrières et minières***

L'opération doit permettre une intervention sur les typologies de bâti qui méritent des restructurations lourdes et de réaliser la couture urbaine notamment avec le projet d'aménagement du site de Micheville. Il s'agit d'éviter le décrochage des cités ouvrières en intervenant sur le parc privé dégradé mais aussi sur les espaces extérieurs et espaces publics afin d'assurer le renouvellement urbain des cités. A terme l'objectif est qu'elles contribuent à l'attractivité du territoire et à la réussite de l'OIN.

L'OPAH RU devra être à la fois un outil incitatif pour que les propriétaires privés réhabilitent leur patrimoine, un outil coercitif contre les bailleurs indécents pouvant être repérés, un outil opérationnel pour permettre à l'EPA de concrétiser des opérations de restructuration lourdes et un outil impulsant une dynamique locale afin que les partenaires s'investissent dans l'amélioration du cadre de vie des cités.

Pour la cité Micheville les programmes de réhabilitation et les propositions d'aménagement extérieurs visent le label EcoQuartier ambitionné pour l'ensemble de la zone d'aménagement de Micheville.

### ***La conduite de l'opération***

Le décret de création de l'EPA Alzette-Belval, en son article 2, stipule que l'EPA a « pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire... » (Article L.321-14 du Code de l'Urbanisme). Sur les bases de cette compétence, l'EPA a initié, avec le soutien de l'Anah, une étude pré-opérationnelle de réhabilitation des cités ouvrières et minières conduisant à cette présente convention.

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

La stratégie retenue pour améliorer le cadre de vie dans ces cités est la suivante :

- Majoritairement, regrouper, imbriquer et réhabiliter les maisons afin de créer des logements traversants, apporter un éclairage supplémentaire et réorganiser les espaces de vie.
- Ponctuellement, réhabiliter les maisons possédant un pignon libre, permettant ainsi de maintenir une diversité d'offre et d'apporter plus d'éclairage.
- Réorganiser juridiquement les espaces extérieurs : rétrocessions au domaine public, constitution de copropriétés, partage des terrains, etc.
- Intervenir sur l'espace public et sur les réseaux publics.

L'OPAH RU vise à traiter l'ensemble des problématiques rencontrées lors de l'étude pré-opérationnelle ainsi que celles qui seront repérées durant les 5 années. Ses objectifs thématiques sont :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- La création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- La maîtrise des loyers,
- L'organisation des espaces extérieurs communs,
- La dynamisation du marché immobilier.

#### **Article 3 – Volets d'action**

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

- Volets urbain et foncier
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique
- Volet copropriété dégradée
- Volet adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite
- Volet social
- Volet patrimonial et environnemental
- Volet économique et développement territorial

#### **3.1. Volet urbain**

##### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Afin d'aboutir au renouvellement urbain des cités, l'étude du fonctionnement urbain lors de l'étude pré-opérationnelle des cités concernées a conclu à la nécessité d'engager des interventions sur les espaces publics, les espaces privatifs extérieurs et certains équipements.

##### La cité Pouyer-Quartier

La cité est l'une des plus petites avec 30 maisons lors de la construction en 1897. Elle forme un petit îlot au cœur du centre ancien de Villerupt. L'implantation des bâtiments perpendiculairement aux voies publiques sans espace privé extérieur forme des bandes de maisons successives. Les voies internes sont étroites, générant un problème de stationnement. Les trottoirs sont très étroits. Les revêtements des chaussées sont dégradés. Il n'existe pas, dans cette cité, de terrain libre mutable.

Un seul type de maison (type maison double) compose la cité et lui donne son aspect très homogène. Des



dépendances (anciens sanitaires) très dégradées subsistent le long des pignons intérieurs. Les maisons ne disposent pas de jardin excepté l'ensemble en limite sud possédant de très petits jardins non attenants aux maisons.

La cité Pouyer-Quartier compte aujourd'hui **26 maisons**, des logements ayant déjà été regroupés. Selon les constats sur site, 9 maisons sont vacantes soit 35 % des logements. L'état du bâti est médiocre voire mauvais pour la majorité des maisons : 14 maisons, soit 54 %, ont un bâti très dégradé.

La stratégie retenue est la réhabilitation, le regroupement et l'imbrication des maisons afin de créer des maisons majoritairement traversantes. **Ainsi les 26 maisons initiales seront regroupées ou réhabilitées en 22 logements.**

La proposition d'aménagement urbain vise à supprimer une rue sur les deux et à la transformer en jardins privatifs. Ce système permet de différencier l'avant et l'arrière des maisons.

#### La cité Saint-Ernest

La cité a été construite à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Elle compte **27 maisons** dont 2 vacantes (constats sur site et fichier Majic 2014) soit 7 %. 7 maisons, soit 20 %, ont un bâti très dégradé.

Implantée en périphérie immédiate du centre ancien, elle est intégrée au réseau viaire de la Ville. La cité est implantée en contre bas de la cité Micheville. Elle n'a pas de limite végétalisée. Les voies sont de largeurs moyennes. Des aires de stationnement s'implantent sur les voies internes de Saint-Ernest. Les revêtements des chaussées sont dégradés.

La stratégie retenue est la réhabilitation, le regroupement et l'imbrication des maisons afin de créer des maisons majoritairement traversantes. 7 regroupements de maisons ont déjà été réalisés par les propriétaires. **Ainsi les 27 maisons initiales seront regroupées ou réhabilitées en 22 logements.**

#### La cité Micheville

La cité a été construite à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Elle compte **103 maisons**. La cité est implantée en périphérie immédiate du centre ancien et intégrée au réseau viaire de la ville. La cité Micheville surplombe en cul-de-sac le centre ancien, elle est limitée au nord par la plateforme ferroviaire désaffectée et au sud par la ville. La rue Victor Hugo se termine sur le Belvédère.

38 maisons vacantes ont été repérées à Micheville soit 37 % des logements. L'état du bâti est dégradé voire très dégradés : 41 logements (soit 40 %) ont été constatés comme très dégradés.

Le projet prévoit les réhabilitations, regroupements et imbrications des maisons avec la création de jardins à l'arrière et les accès des maisons par la rue. **Ainsi les 103 maisons initiales seront regroupées ou réhabilitées en 80 logements.**

En termes d'aménagement urbain, le projet prévoit la création d'une placette (lieu de rencontre des 2 cités) à l'entrée de la cité Micheville face à l'ancien lavoir Le haut du Belvédère serait aménagé en jardin et square. Les passages piétons inter quartier traversant du sud au nord, seront requalifiés. Afin d'améliorer les déplacements doux, une piste cyclable pourra être aménagée. Le réaménagement de certaines portions de rues, de trottoirs, le marquage des parkings et la plantation d'arbres d'alignement complètent ces aménagements urbains. Concernant le stationnement, les aménagements proposent de matérialiser les parkings effectifs et de créer des parkings et des places sur la voie publique.

### 3.2. Volet foncier

Depuis 2012, la stratégie d'intervention retenue par l'EPA consiste, via l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) et une convention foncière, d'acquérir à l'amiable ou par voie de préemption les logements. L'EPFL, à la demande de l'EPA, a acquis dans ce cadre, 26 logements. Ces logements sont aujourd'hui tous vacants.

Afin de pouvoir mettre en œuvre la stratégie de restructuration des logements décrite dans le volet urbain, il s'agit pour l'EPFL d'acquérir des groupes de maisons juxtaposées. Des îlots prioritaires d'intervention ont été définis par l'EPA et l'EPFL.

Les logements vacants représentent une opportunité foncière dans le sens où l'acquisition et l'intervention sont facilitées. Les immeubles en mauvais état et les situations d'habitat dégradés voire insalubres sont nombreuses. Il s'agira d'évaluer la possibilité de recourir à des Opérations de Restauration Immobilière (ORI). L'Agence Régionale de Santé (Délégation Meurthe-et-Moselle) sera également sollicitée pour la prise des arrêtés d'insalubrité.

Les outils mobilisés afin de concrétiser le programme d'intervention sont :

- L'incitation financière des bailleurs et des propriétaires occupants par les subventions et/ou les avantages fiscaux dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Le DC2IF (Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et Foncière) qui permettra à l'EPA de jouer le rôle d'investisseur immobilier permettant de contribuer à la requalification du quartier,
- Les opérations de restructurations immobilières lourdes seront portées par l'EPA, l'EPFL assurant le portage foncier,
- La VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) : le bien est vendu après travaux à un bailleur privé conventionnant le loyer ou à un Propriétaire Occupant (PO) éligible aux aides de l'Anah,
- Eventuellement, des Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Les méthodes d'acquisition retenues sont donc les suivantes par priorité :

- Acquisition amiable : privilégiée,
- Acquisition par droit de préemption : privilégiée,
- Expropriation en cas d'insalubrité avérée du logement par DUP si présence de bailleurs indécents.

Dans le cadre du programme d'aménagement des trois cités (cf. volet copropriété dégradée), afin d'assainir la situation foncière, il est prévu de rétrocéder des terrains à la Ville (voirie, escalier...) qu'elle entretient déjà à ce jour.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'opération de renouvellement urbain des cités contribuera à la dynamisation du marché par :

- La valorisation des cités par la réhabilitation des logements dégradés et des espaces extérieurs des cités,
- La remise sur le marché de logements vacants,
- La production de logements à loyers maîtrisés,
- La création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- La création d'une offre diversifiée de types de logements.

#### 3.3.2 Objectifs

L'OPAH-RU prendra en charge les 156 maisons des 3 cités pour produire à leur place 124 logements. Ces objectifs seront mis en œuvre par :

- **Le recyclage de 93 maisons** qui seront restructurés lourdement pour produire 61 logements équivalents neufs

- **La réhabilitation complète de 63 logements** qui ne subiront pas de restructuration lourde soit 39 logements réhabilités par des propriétaires occupants et 24 logements par des propriétaires bailleurs.

Grâce à ces interventions, l'intégralité des logements vacants seront remis sur le marché.

La programmation des logements restructurés veillera au développement d'une offre sociale et intermédiaire (conventionnement Anah) afin de favoriser la mixité sociale dans les cités et le parcours résidentiel des ménages. L'objectif de production de logement à loyers maîtrisés est le suivant :

- 45 loyers intermédiaires,
- 40 loyers sociaux.

Pour assurer le recyclage foncier de certaines maisons, l'EPA Alzette-Belval pourrait être le maître d'ouvrage des travaux dans le cadre d'un **Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et Foncière**. Après travaux, les immeubles pourront être mis en location par l'EPA dans la cadre d'un portage de moyen terme, avant revente. Un protocole Anah-EPA précisera les modalités de mise en œuvre de cette procédure. En outre, le mécanisme du **THIRORI** pourra être mobilisé pour financer une partie du déficit correspondant à la différence entre le coût d'acquisition et de recyclage.

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

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle a permis de confirmer l'importante dégradation des logements révélée par le fichier MAJIC : 39 % de logements dégradés pour la cité Micheville, 9 % pour Saint Ernest et 42 % pour Pouyer-Quartier.

Les enquêtes de terrain ont révélés :

- Près de la moitié des logements sont dégradés ou moyennement dégradés (grille de dégradation Anah) ;
- Près d'un tiers des logements sont non ventilés ;
- 60 % des systèmes électriques sont obsolètes ;
- 24 % des logements présentent des problèmes d'humidité ;
- 12 % des maisons présentent un risque saturnin ;
- Utilisation de chauffage d'appoint ;
- Faible éclairage (ratio surface vitrage/surface habitable inférieur à 1/6) ;
- Le réseau d'eau potable et le réseau d'évacuation sont anciens ;
- Absence certaines fois de sanitaires dans le logement (historiquement les WC était partagés par 2 maisons, le cabinet se trouvant en extérieur).

#### Repérage :

La visite de tous les logements prévue lors du suivi-animation de l'OPAH permettra de prendre connaissance de l'état de toutes les maisons. L'opérateur de l'OPAH-RU devra signaler les situations d'habitat indigne, de dégradation et de risque saturnin à l'EPA, la ville de Villerupt et au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Dégagé (PDLHIND) afin que les dispositions nécessaires soient prises.

Les fichiers MAJIC et FILOCOM seront analysés à chaque actualisation afin d'évaluer l'évolution de la problématique.

Les situations d'habitat indigne continueront à être repérées grâce au partenariat initié lors de l'étude pré-opérationnelle avec les différents services concernés : PDLHIND, CCAS. Une fiche de liaison sera, mise en place afin de faciliter la transmission des situations.

### Traitement :

Les situations signalées et repérées devront faire l'objet d'un diagnostic technique, social et juridique, avec préconisations de travaux et d'accompagnement. La grille insalubrité de l'Anah sera systématiquement appliquée.

Les procédures d'hygiène adéquates devront être appliquées suivant les situations :

- Police du Maire : application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du code de la construction et de l'habitation ;
- Police du Préfet : application du code de la santé publique.

L'opérateur accompagnera le maître d'ouvrage et les services pour la mise en place et le suivi de ces procédures.

Afin de procéder aux travaux préconisés, l'OPAH-RU offre des outils incitatifs et coercitifs :

- L'incitation financière et les conseils techniques, administratifs et juridiques ;
- La coercition envers les bailleurs réticents.

L'accompagnement sanitaire et social des occupants sera renforcé dans le cadre de ce volet (Cf. Volet social 3.8.).

Cet accompagnement renforcé consiste à :

- assurer une médiation entre les locataires et le propriétaire ;
- assister les locataires dans le déclenchement d'une procédure d'habitat indigne notamment en termes d'appui juridique ;
- mettre en place un hébergement ou un relogement et tout particulièrement en cas de carence du propriétaire. Il s'agit d'assurer un suivi du ménage jusqu'à la mise en place d'une solution pérenne ;
- suivre les ménages les plus fragiles en lien avec les travailleurs sociaux de droit commun ou mettre en place ce lien pour les ménages ne disposant pas d'un suivi.

### **3.4.2 Objectifs**

Les objectifs du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sont fixés comme suit :

- Sortir 33 logements de l'insalubrité :
  - o 28 par des bailleurs privés (dont l'EPA)
  - o 5 par des propriétaires occupants
- Sortir 56 logements de la dégradation :
  - o 45 par des bailleurs privés (dont l'EPA)
  - o 11 par des propriétaires occupants
- Traiter 14 logements au titre de la sécurité et la salubrité ou le RSD :
  - o 6 par des bailleurs privés
  - o 8 par des propriétaires occupants

### **3.5. Volet copropriété en difficulté**

Lors de la cession initiale par les industriels miniers et sidérurgiques, les cités minières ont fait l'objet d'un démembrement en indivision des surfaces non bâties transmises automatiquement avec l'acquisition du bâti. Aujourd'hui, de nombreux espaces communs privés sont laissés à l'abandon car il n'existe aucune règle de gestion. Cette configuration concerne les coursives, les anciens WC, certaines voiries (piétonnes et carrossables), des espaces non bâtis. Les entretiens avec les différents habitants ont permis d'identifier deux enjeux principaux :

- Le manque de connaissance de la situation patrimoniale et juridique des espaces communs ;
- La non organisation des indivisions par les indivisaires (exemple : convention d'indivision).

Afin d'assainir cette situation, il est prévu de :

- Informer les propriétaires de leurs obligations en tant qu'indivisaires et des solutions offertes pour assainir la situation ;
- Diviser géographiquement des espaces communs suivant les tantièmes afin de permettre à chaque indivisaire d'avoir la pleine propriété d'une partie de l'espace commun.

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique en cours sur le département, signé par l'Etat, l'Anah, et le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle le 31 décembre 2010 et son avenant n°4 de décembre 2013 relatif à la prolongation du programme « Habiter Mieux » sur la période 2014-2017.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010 et son avenant n°1 du 26 juin 2013, le décret n°2013-610 du 13 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART, qui s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle a permis d'évaluer l'état énergétique des maisons et des consommations. Le croisement de plusieurs données de l'INSEE (part de logements d'avant 1991, part des logements chauffés à l'électricité), du fichier MAJIC (part de logements occupés par leurs propriétaires), la thermographie aérienne, les demandeurs de FSE a permis de hiérarchiser les cités et d'évaluer celles qui seraient les plus touchées par cette problématique. Sur les 13 cités étudiées, nos trois cités font partie des cinq premières totalisant le plus critères.

Les enquêtes ont révélés que :

- Très peu de logements sont isolés thermiquement sur les parois opaques ;
- 74 % des logements sont chauffés par un chauffage au gaz ancien ou hors service et 4% des logements sont sans chauffage ;
- La moyenne de consommation est de 307,9 kWh/m<sup>2</sup>.an, soit une étiquette E ;
- 24 % des logements présentent des problèmes d'humidité.

L'OPAH-RU devra permettre d'améliorer énergétiquement les logements et viser le dépassement du seuil de 25 % (PO) ou 35 % (PB) fixé par le programme Habiter Mieux.

Pour la restructuration des maisons dont il sera maître d'ouvrage, l'EPA, en tant qu'établissement public, sollicitera les fonds européen FEDER (Axe 3 « soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de CO2 dans l'ensemble des secteurs » Objectif thématique 4 : soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs).

Les restructurations lourdes de logements constituent l'essentiel de la progression énergétique. Les maîtres d'œuvre devront élaborer un projet visant à atteindre le niveau BBC Rénovation. Pour les y aider, un guide technique pourrait être réalisé pour une rénovation performante des bâtiments.

Les artisans locaux seront associés à l'OPAH RU via le travail partenarial engagé durant l'étude pré-opérationnelle,

avec la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et la Chambre des Métiers.

#### Repérage :

La visite de tous les logements prévue par l'opérateur du suivi-animation de l'opération permettra de repérer les situations de précarité énergétique. Elles continueront à être repérées grâce au partenariat initié lors de l'étude pré-opérationnelle avec les différents services concernés : CCAS, Conseil Départemental, Espace Info Energie, etc. Comme pour le repérage de l'habitat indigne, une fiche de liaison pourra être mise en place afin de faciliter la transmission des situations. Tous les signataires du programme Habiter Mieux à l'échelle nationale pourront être associés via leurs représentants locaux.

#### Traitement :

Les situations signalées et repérées devront faire l'objet d'un diagnostic technique, thermique et social. Des scénarios d'amélioration énergétiques seront proposés suivant les exigences des financeurs et les capacités financières des propriétaires :

- Supérieur ou égal à 25 % pour le programme Habiter Mieux PO,
- Supérieur ou égal à 35 % pour le programme Habiter Mieux PB,
- Supérieur ou égal à 40 % pour les aides de la Région,
- Niveau BBC pour le fonds FEDER et certaines aides de la Région

L'ensemble des partenaires signataires du programme Habiter Mieux (caisses de retraite, Caisses d'Allocations Familiales, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété,...) seront sollicités pour solvabiliser les propriétaires.

L'opérateur réalisera les missions inscrites à l'annexe du décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement du FART.

### **3.6.2 Objectifs**

Les objectifs du volet lutte contre la précarité énergétique sont fixés comme suit :

- 79 dossiers Habiter Mieux portés par des propriétaires bailleurs dont l'EPA :
  - o 6 dossiers exclusivement d'amélioration énergétique
  - o 73 dossiers de dégradation importante et de lutte contre l'habitat indigne
- 31 dossiers Habiter Mieux portés par des propriétaires occupants :
  - o 15 dossiers exclusivement d'amélioration énergétique
  - o 16 dossiers de dégradation importante et de lutte contre l'habitat indigne

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

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

D'après l'INSEE (2015 RP 2012), 27 % de la population de Villerupt a plus de 60 ans (soit près d'un tiers) et 12,2 % ont plus de 75 ans. 53,3 % des plus de 80 ans et 28,5 % des 65 à 79 ans vivent seuls.

A Villerupt, 259 personnes bénéficient de l'APA (Allocation personnalisée d'autonomie), 48 de la PCH (Prestation de compensation du handicap) et 10 de l'ACTP (allocation compensatrice de tierce personne)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Source : CD 54 fichier SHD données au 31 mars 2015

Lors de l'étude pré-opérationnelle, cinq situations rencontrées lors des enquêtes nécessiteraient l'adaptation du logement. Il s'agit de travaux intérieurs. Mises à part les enquêtes réalisées, toutes les maisons nécessiteraient des travaux d'adaptation intérieurs et extérieurs pour plusieurs raisons :

- Elles sont toutes organisées en duplex ou triplex,
- La majorité est accessible de l'extérieur par une ou plusieurs marches,
- Certaines sont desservies par des coursives communes dont l'accès se fait par un escalier.

L'accessibilité des maisons se fait généralement par un emmarchement ou un escalier. Plusieurs solutions d'aménagement peuvent être envisagées :

- une rampe commune par bande de maisons mitoyennes, ayant le même nombre de marches, desservant les entrées des maisons par une circulation commune surélevée,
- des rampes en lieu et place des escaliers individuels, les normes accessibilité impliquant des pentes de 5 %, pour des maisons ayant des escaliers de 1 ou 2 marches, il faudrait une rampe de 3,20 ou 6,40 m de longueur sur 1,20 m de large.
- pour les maisons ayant un seuil avec une seule marche d'accès, cela consiste à recomposer le profil de la rue, y compris les trottoirs en rechargeant les niveaux des sols. Cette solution n'est viable que sur les alignements de maisons présentant cette caractéristique sur une longueur suffisante dans la même rue.

La solution la plus économique est celle de proposer les maisons de plain-pied aux personnes à mobilité réduite. Toutes les maisons dont l'accès se fait de plain-pied sont plus facilement adaptables. Le potentiel existant sur les cités a été évalué. Pour les interventions intérieures, l'adaptation du logement passera nécessairement par la pose d'un monte escalier si le logement compte plusieurs étages et par l'adaptation de la salle de bain.

L'opérateur réalisera une analyse de la faisabilité des travaux basée sur un diagnostic technique réalisé par l'ergothérapeute et l'architecte de l'équipe ainsi que sur une évaluation sociale, si nécessaire.

### 3.7.2 Objectifs

Les dossiers de travaux lourds ou de restructuration pouvant créer des logements accessibles sont au nombre de 46 :

- 35 portés par des propriétaires bailleurs dont l'EPA
- 11 portés par des propriétaires occupants

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

A Villerupt, 62 % des habitants sont propriétaires occupants. L'étude des données MAJIC 2014 et FILOCOM 2011<sup>6</sup> ont permis de caractériser la population des 3 cités. A part à Micheville, les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires. Cependant lors des enquêtes, très peu de locataires ont été rencontrés.

Sur la section cadastrale de Micheville et Saint Ernest :

- 77 % des ménages ne sont pas imposables,
- 21 % vivent sous le seuil de pauvreté,
- 57 % ont un revenu se situant sous le 2<sup>ème</sup> quintile<sup>7</sup> par unité de consommation et 46 % ont un revenu correspondant à 60 % du plafond HLM<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> A la section cadastrale : AE pour Pouyer-Quartier et AD pour Micheville et Saint Ernest

<sup>7</sup> 2<sup>ème</sup> quintile (13817 €) correspondant environ au plafond de ressources très modeste de l'Anah (14308€ pour une personne seule)

<sup>8</sup> Plafond PLUS à 20111 €/personne en 2016 soit 60% correspondant à 12064€ se rapprochant le plus du plafond Anah très modeste

Sur la section cadastrale de Pouyer-Quertier :

- 78 % des ménages ne sont pas imposables,
- 18 % vivent sous le seuil de pauvreté,
- 50 % ont un revenu se situant sous le 2<sup>ème</sup> quintile<sup>9</sup> par unité de consommation et 40 % ont un revenu correspondant à 60 % du plafond HLM<sup>10</sup>.

14 ménages ont été rencontrés sur les 19 enquêtes réalisées sur les 3 cités (5 logements vacants). Les caractéristiques sociales rencontrées sont très particulières :

- Couples ou familles peu nombreuses sans fragilité particulière mais sans ressources permettant de mettre aux normes les logements,
- Ménages souhaitant vendre leurs maisons : conséquence et accentuation de la dévalorisation de ces cités,
- Des jeunes locataires, se disant de « passage », aspirant à la propriété et de ce fait ne s'intégrant pas dans la vie sociale de quartier.

Durant l'OPAH-RU, il s'agira de mettre en œuvre les actions d'accompagnement social et de maintien des ménages, notamment nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Les partenaires associés à la lutte contre l'habitat indigne et la lutte seront mobilisés pour les mesures d'accompagnement social. L'opérateur coordonnera les actions et orientera les ménages vers les partenaires sociaux. Il devra :

- Informer les occupants et des propriétaires bailleurs de leurs droits et devoirs / médiation locataire-bailleur,
- Préconiser les ouvertures de droits (demande de logement, allocations, FSL-FSE, etc.),
- Accompagner financièrement les ménages : financement des travaux, gestion du budget, etc.
- Orienter les ménages vers les services compétents.

Pour les situations d'interventions lourdes nécessitant un hébergement provisoire ou un relogement, l'opérateur aura pour missions de rechercher les solutions d'hébergement temporaire ou de relogement définitif et d'accompagner le ménage durant son relogement. Il faudra aussi mettre à profit les premières opérations livrées afin de les utiliser comme logements tiroirs dans le cadre d'hébergement temporaire.

Selon les cas, les frais de relogements seront pris en charge par les propriétaires bailleurs ou par l'EPA quand il sera maître d'ouvrage des travaux.

Les structures associatives de la gestion locative identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle seront rencontrées afin de mieux connaître leurs interventions et d'organiser un éventuel partenariat : l'AIVS (Agence Immobilières à Vocation Sociale, HH Gestion Sociale (Habitat et Humanisme Lorraine), AMLI (groupe BATIGERE), ATHENES (Association Thionvilloise pour l'Essor de Nouveaux Espaces Sociaux).

L'UDAF 54<sup>11</sup> pourra être mobilisée dans le cadre de ses compétences en accompagnement social. L'UDAF peut intervenir en amont par la gestion des relogements et en aval pour l'accompagnement à l'appropriation du logement. Une convention entre le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, l'UDAF, l'EPA et la Ville de Villerupt pourrait être mise en place pour cadrer l'intervention de l'UDAF dans le cadre de l'OPAH-RU. Les missions de l'UDAF et celles de l'opérateur seront clairement définies.

### 3.8.2 Objectifs

Les objectifs en accompagnement social se répartissent comme suit :

- 21 dossiers de sortie de précarité énergétique dont :
  - o 6 dossiers portés par des bailleurs privés dont l'EPA,

<sup>9</sup> 2<sup>ème</sup> quintile (13817 €) correspondant environ au plafond de ressources très modeste de l'Anah (14308€ pour une personne seule)

<sup>10</sup> Plafond PLUS à 20111 €/personne en 2016 soit 60% correspondant à 12064€ se rapprochant le plus du plafond Anah très modeste

<sup>11</sup> Union départementale des associations familiales de la Meurthe-et-Moselle



- 15 dossiers de propriétaires occupants.
- 33 dossiers de traitement de l'habitat indigne dont:
  - 28 dossiers portés par des bailleurs privés dont l'EPA,
  - 5 dossiers de propriétaires occupants.
- 56 dossiers de travaux lourds dont:
  - 45 dossiers portés par des bailleurs privés dont l'EPA,
  - 11 dossiers de propriétaires occupants.

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

L'analyse patrimoniale des cités minières et ouvrières a mis en évidence la variété et la qualité des différents types architecturaux présents. Il s'agit des diverses déclinaisons des types de maisons de mineurs, de maisons de cadres de maisons modernes et d'immeubles collectifs. Les divers types architecturaux présentent des détails architecturaux communs et très représentatifs des périodes de construction : encadrements des percements travaillés, trame de percement régulière, modénatures et corniches ouvragées, jeu de matériaux, etc. La préservation de ce patrimoine, mémoire de la ville industrielle passée, est nécessaire au développement futur de l'agglomération. Le patrimoine en constitue un fondement urbain très homogène.

Pour cerner et encadrer le potentiel d'évolution et d'adaptation de ce patrimoine aux usages contemporains et aux nécessités fonctionnelles de la ville d'aujourd'hui, il convient d'établir un cadre réglementaire (cahier des charges architecturales ou réglementation dans le PLUI). Les travaux de modifications de façade devront faire l'objet des demandes d'autorisation prévues par la Loi.

Les partenaires tels que le CAUE ou l'ABF pourront être associés à l'OPAH RU. L'aide au ravalement de la CCPHVA sera mobilisée (objectif de 120 logements).

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

Il n'existe aucun commerce et aucun équipement au sein des 3 cités. Ils se situent à proximité du centre-ville de Villerupt. Le développement de la zone d'aménagement de Micheville augmente la zone de chalandise et le potentiel nombre de chalands, et peut créer un besoin en commerces et activités au sein même de la cité Micheville et Saint-Ernest.

L'OPAH-RU créera de l'activité économique via l'intervention d'entreprises du bâtiment et d'artisans. Les coûts de travaux qui seront engendrés par l'OPAH RU ont été appréciés en équivalent temps plein :

- pour les travaux dont l'EPA est maître d'ouvrage : 202 équivalents temps plein
- pour les travaux dont les particuliers sont maîtres d'ouvrage : 141 équivalents temps plein
- pour les aménagements de l'espace public : 81 équivalents temps plein

Afin de développer l'activité économique locale, un annuaire des entreprises locales pourra être mis en place et pourra être consulté par les propriétaires. Un travail partenarial avec la CAPEB, la FB et la CMA permettra de mettre en place des formations pour les entreprises locales, notamment en termes d'amélioration énergétique.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 124 logements (après réhabilitation et restructuration), répartis comme suit :

- 39 logements occupés par leur propriétaire
- 85 logements locatifs appartenant à des bailleurs dont l'EPA Alzette-Belval

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 PO bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>						
• dont logements indignes PO	1	1	1	1	1	5
• dont logements indignes PB	8	3	6	5	6	28
• dont logements très dégradés PO	1	2	2	3	3	11
• dont logements très dégradés PB	3	10	11	10	11	45
<b>Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) subventionné par l'Anah (sécurité et salubrité, autonomie de la personne, etc.)</b>	1	1	1	1	2	6
<b>Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) subventionné par l'Anah (amélioration énergétique)</b>	1	1	1	1	2	6
<b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>						
• dont aide pour l'autonomie de la personne <sup>12</sup>	1	2	2	3	3	11
• dont amélioration sécurité et salubrité	1	1	1	2	3	8
• dont amélioration énergétique	1	2	3	4	5	15
<b>Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART à l'amélioration énergétique</b>	3	5	6	8	9	31
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>						
• Dont loyer intermédiaire	7	8	10	9	11	45
• Dont loyer conventionné social	6	7	9	8	10	40
• Dont loyer conventionné très social	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL LOGEMENTS PO</b>	4	6	7	10	12	39
Dont FART	3	5	6	8	9	31
<b>TOTAL LOGEMENTS PB</b>	13	15	19	17	21	85
Dont FART	12	14	18	16	19	79

<sup>12</sup> Double compte, ne pas additionner aux autres objectifs.

## 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 sont de **2 674 949 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	<b>383 770 €</b>	<b>474 740 €</b>	<b>590 537 €</b>	<b>573 342 €</b>	<b>652 560 €</b>	<b>2 674 949 €</b>
dont aides aux travaux	358 162 €	447 152 €	560 971 €	541 471 €	618 057 €	<b>2 525 813 €</b>
dont aides à l'ingénierie part fixe	20 998 €	20 999 €	20 999 €	20 999 €	20 999 €	<b>104 994 €</b>
dont aides à l'ingénierie part variable	4 610 €	6 589 €	8 567 €	10 872 €	13 504 €	<b>44 142 €</b>

#### 5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

##### 5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de

226 370 € maximum selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	<b>30 255 €</b>	<b>38 923 €</b>	<b>49 008 €</b>	<b>50 008 €</b>	<b>58 176 €</b>	<b>226 370 €</b>
dont aide de solidarité écologique (ASE)	24 000 €	31 000 €	39 000 €	40 000 €	46 500 €	<b>180 500 €</b>
dont aides à l'ingénierie	6 255 €	7 923 €	10 008 €	10 008 €	11 676 €	<b>45 870 €</b>

**Le programme Habiter Mieux couvre la période de 2011-2017, les objectifs au-delà du 31/12/2017 reste indicatif.**

### **5.3. Financements de la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette**

#### **5.3.1. Règles d'application**

La Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette s'engage à :

- Participer au financement du suivi-animation (part fixe),
- Participer au financement des travaux des particuliers et de l'EPA.

La CCPHVA met en place des financements complémentaires à l'Anah ou spécifiques, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat :

- une aide pour favoriser le conventionnement du parc locatif privé qui représente 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah, dans la limite de 6 000 € par logement ;
- une aide pour les PO, pour les travaux de rénovation (logement indigne ou très dégradé) de 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah, dans la limite de 3 000 € par logement ;
- une aide pour les travaux des PO, visant à adapter le logement au handicap ou à la perte de mobilité et permettre le maintien à domicile, représentant 15 % de la dépense subventionnée par l'Anah, dans la limite de 1 200 € par logement ;
- une aide au ravalement de façades représentant 20 % du montant des travaux, dans la limite de 1 200 € par bâtiment sur une facture de 6 000 € (action du PLH) ;

La CCPHVA, dans le cadre du programme Habiter Mieux, octroie une aide forfaitaire de 500 € aux PO éligibles aux aides de l'Anah (PO modestes ou très modestes) pour l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements.

#### **5.3.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCPHVA pour l'opération sont de **384 249 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	56 489 €	68 090 €	83 340 €	80 540 €	95 790 €	384 249 €
dont aides aux travaux	52 800 €	63 900 €	78 900 €	75 600 €	90 600 €	361 800 €
renforcement de d'aide solidarité écologique (ASE)	750 €	1 250 €	1 500 €	2 000 €	2 250 €	7 750 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	2 939 €	2 940 €	2 940 €	2 940 €	2 940 €	14 699 €

#### 5.4. Financement du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle

##### 5.4.1. Règles d'application

Le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle s'engage, au titre de la rénovation énergétique de l'habitat et dans le cadre du programme « Habiter mieux », à apporter une aide de 500 € pour la rénovation énergétique des logements en faveur des bénéficiaires du RSA, propriétaires occupants.

##### 5.4.2 Montants prévisionnels

Aujourd'hui on compte 4 bénéficiaires du RSA dans le périmètre des 3 cités.

Les montants prévisionnels d'intervention du CD 54 pour l'opération sont de 2 000 €.

#### Article 6 – Engagements complémentaires

L'Etablissement public d'aménagement Alzette-Belval s'engage à :

- Assurer le portage des opérations de restructurations lourdes,
- Centraliser les signalements d'habitat indigne,
- Assurer le relogement ou l'hébergement provisoire des habitants pour les opérations dont il est maître d'ouvrage,
- Missionner une équipe de suivi-animation pour la conduite de l'OPAH RU et contrôler ses missions,
- Coordonner l'intervention de l'équipe opérationnelle, les services municipaux et communautaires et tous les partenaires de l'OPAH RU
- Evaluer l'efficacité des actions

Le Conseil Départemental de la Meurthe-et-Moselle (CD 54) s'engage à :

- Au titre du repérage de l'habitat dégradé, le CD 54 sollicitera l'animateur de l'OPAH-RU pour une visite de contrôle de la décence des logements pour lesquels une aide auprès du FSL est sollicitée ;
- Au titre de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement : le CD 54 signalera à l'animateur de l'OPAH-RU les logements pour lesquels des travaux d'adaptation sont à envisager ;
- Au titre de l'accompagnement des ménages : le CD 54 proposera un accompagnement social pour les situations où un besoin d'amélioration, d'adaptation ou de rénovation du logement sera identifié et pour lesquels les occupants n'expriment pas de demandes.

- Au titre de l'animation de l'OPAH-RU : l'animateur de l'OPAH-RU rencontrera les travailleurs sociaux du département intervenant sur le secteur concerné pour leur présenter les objectifs et les modalités d'intervention de l'opération. A cette occasion, seront définies les modalités de liaison entre les travailleurs sociaux et l'animateur (signalements, retours d'informations...). Le référent territorial logement sera associé au comité de pilotage de l'OPAH-RU.

La Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette s'engage à :

- Désigner un référent OPAH RU au sein de ses services
- Participer aux instances de pilotage et techniques
- Participer au renouvellement urbain des cités suivant ses compétences

La Ville de Villerupt s'engage à :

- Désigner un référent OPAH RU au sein de ses services
- Participer aux instances de pilotage et techniques
- Participer au repérage et au traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
- Participer au renouvellement urbain des cités suivant ses compétences. La requalification des espaces publics sera coordonnée avec le programme successif de travaux dans les logements et l'intervention foncière.

PROJET

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

Le comité technique se déroulera trimestriellement. Seront invités un représentant de l'EPA, des représentants de l'Anah (DREAL et DDT 54), un représentant du PDLHIND, des référents OPAH de la CCPHVA et de Villerupt, d'un représentant du Conseil Départemental 54, d'un représentant du Conseil Régional et de tout organisme dont la présence sera pertinente.

Le comité de pilotage se déroulera annuellement. Seront invités le directeur général de l'EPA, le président de la CCPHVA, le maire de Villerupt, le délégué local de l'Anah (DREAL et DDT 54), le représentant du PDLHIND, le représentant du Conseil départemental 54, le représentant du Conseil régional et de tout organisme dont la présence sera pertinente.

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

##### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

L'EPA s'adjoindra les compétences d'une équipe de suivi-animation qui sera désignée conformément au code des marchés publics. L'équipe devra réunir les compétences suivantes :

- Coordination
- Architecture et urbanisme
- Sociales
- Thermiques
- Ergothérapie
- Juridiques,
- Linguistique : portugais

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

L'opérateur a pour mission l'animation, l'information et la communication. Il doit :

- Promouvoir l'OPAH RU,
- Mettre en place un plan de communication,
- Accueillir le public dans le cadre de permanences : informations sur les aides financières, les démarches à engager, préconisations en termes de travaux, suivi des dossiers de demande de financement auprès des différents organismes,
- Contacter tous les propriétaires et les rencontrer.

L'opérateur assurera l'assistance et le conseil des particuliers mais aussi de l'EPA pour le projet de travaux :

- Administratif: entretiens, plan de financement, montage de dossiers



- Diagnostics technique et thermique, avis sur devis, suivi des travaux
- Diagnostic social et accompagnement des ménages en difficulté (information sur les droits, orientation vers les services concernés, ouverture de droits, mise en place de plans d'apurement...)

L'équipe de suivi-animation poursuivra les diagnostics et les études de faisabilité :

- Diagnostics technique, social, juridique et gestion exhaustif sur les cités,
- Approfondissement du diagnostic urbain et des stratégies d'amélioration globale à l'îlot,
- Mobilisation des financeurs,
- Mise en œuvre des préconisations (aide à la gestion, accompagnement social, assistance administrative pour montage de dossiers de financements),
- Accompagnement sanitaire, juridique et social renforcé
- Accompagnement à la mise en œuvre d'opérations en DC2IF, THIR et éventuellement ORI
- En cas de nécessité de THIRORI : préparation des dossiers de vérification d'éligibilité au projet et réalisation des études de calibrage,

Le prestataire organisera le repérage de l'habitat indigne et de la précarité énergétique comme décrit précédemment :

- Développement et animation d'un partenariat (comités techniques spécifiques),
- Mise en place de la fiche de liaison,
- Visites des logements faisant l'objet d'un signalement ou d'une procédure,
- Etablissement de préconisations et de stratégies de traitement,
- Mobilisation des financements spécifiques.

L'opérateur devra assurer une mission de coordination générale en animant les comités techniques et de pilotage, les réunions mensuelles d'avancement, en mettant en place des indicateurs de suivi et en établissant des bilans annuels de l'OPAH RU.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'EPA Alzette-Belval pilotera l'opération. L'opérateur articulera ses tâches avec l'ensemble des partenaires de l'OPAH RU. Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration. Les partenaires avec lesquels le prestataire coordonnera ses actions sont notamment :

- La DREAL, la DDT 54, la délégation locale de l'Anah, le Département, le Conseil Régional, la CCPHVA et la Ville de Villerupt.
- La DT ARS et les services communaux ou communautaires concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Les acteurs du secteur social (CCAS, UDAF, CAF, ...);
- Tout partenaire dont l'association à l'OPAH est pertinente : pour le repérage de l'habitat indigne et la précarité énergétique notamment.

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Les indicateurs d'évaluation de l'animation :

- fréquentation des permanences,
- actions de communications et impacts,
- actions de repérage et impacts,
- avancement des visites des logements et des entretiens avec les occupants et propriétaires,
- difficultés rencontrées.

Les indicateurs d'évaluation du fonctionnement de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Nombre de propriétaires subventionnés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété ;
- Nombre de maisons restructurées ;
- Volume et répartition des financements utilisés ;
- Volume et répartition des travaux effectués (subventionnés et générés) ;
- Nombre de situations d'habitat indigne repérées et traitées ;
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées et traitées ;
- Nombre de logements accessibles créés ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements à loyers et charges maîtrisés ;
- Nombre et composition des ménages concernés ;
- Nombre d'espaces communs réorganisés ;
- Nombre d'hébergements temporaires, de relogements définitifs et de suivi social ;
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de l'EPA Alzette-Belval aux membres du COPIL. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le rapport annuel rendra compte du suivi des actions engagées et de leur impact. Il devra proposer les adaptations nécessaires au bon fonctionnement de l'OPAH-RU. La convention pourra être avenantée suivant les solutions proposées après validation par le comité de pilotage.

Le bilan final aura pour but de présenter les résultats de l'OPAH-RU suivant les objectifs prévus et les actions mises en œuvre pour atteindre les objectifs. Il décrira les obstacles rencontrés et les solutions mises en œuvre. Il reprendra les indicateurs de suivi et d'évaluation sur les 5 années d'OPAH. Le bilan final devra surtout évaluer l'impact du dispositif sur le cadre de vie.

Parallèlement à ce bilan, une démarche d'évaluation de l'OPAH-RU, visant à mesurer ses effets et à aider le maître d'ouvrage à porter un jugement sur les objectifs et leur validité, devra être conduite au terme de l'OPAH-RU. Elle visera en particulier à identifier les écarts entre les objectifs et les résultats attendus, et développera une analyse explicative de ces écarts.

Ce document pourra ouvrir sur des préconisations pour le prolongement du programme et son adaptation.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci

implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre 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 de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition 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 à partir de la date de signature de la présente convention.

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

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

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

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

## **Article 11 – Transmission de la convention**

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

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

Pour l'EPA Alzette-Belval

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour le Département de la Meurthe et Moselle

Pour la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette

Pour le Maire de Villerupt

# Annexes

## Annexe 1. Périmètres de l'opération (intervention sur le bâti)

### Cité Pouyer-Quertier



Architecture Urbaine **FUMANI & JACQUEMOT**  
& allee Henri Marais 53300 ALBERVILLIERS  
Tel: 01 48 33 00 99  
Fax: 01 48 33 13 55  
fumani-jacquemot.architectes@wanadoo.fr

**PERIMETRE DE L'OPAH-RU**

Contour périmètre

Echelle 1/2500 au format A4

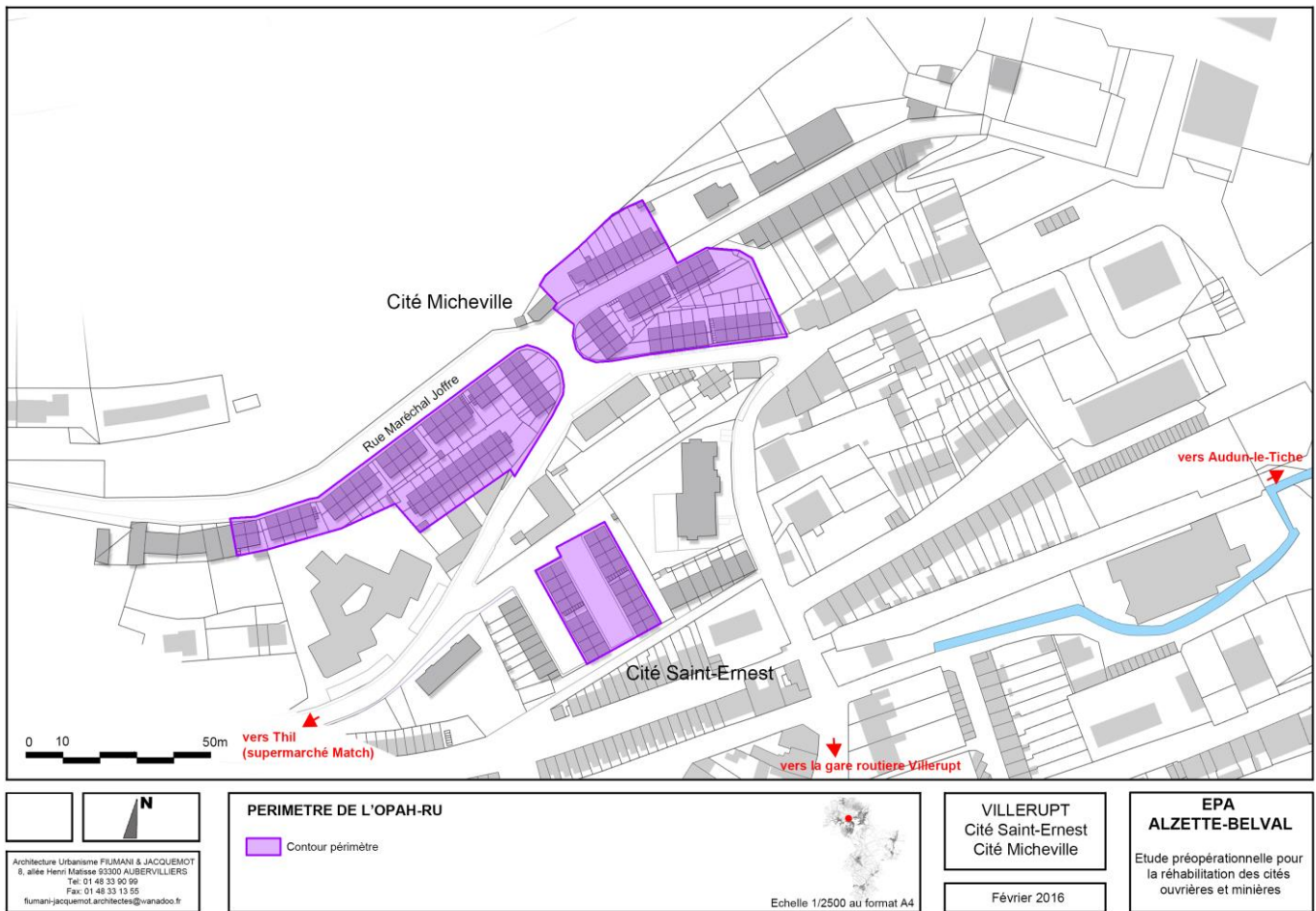
**VILLERUPT**  
Cité Pouyer-Quertier

Février 2016

**EPA**  
**ALZETTE-BELVAL**

Etude préopérationnelle pour  
la réhabilitation des cités  
ouvrières et minières

## Cités Micheville et Saint-Ernest



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

Participations par année (AE)	ANAH (hors FART)	CCPHVA
Année 1	383 770 €	56 489 €
Année 2	474 740 €	68 090 €
Année 3	560 971 €	83 340 €
Année 4	573 342 €	80 540 €
Année 5	652 560 €	95 790 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 674 949 €</b>	<b>384 249 €</b>

### Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

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.

Les indicateurs d'évaluation de l'animation :

- fréquentation des permanences,
- actions de communications et impacts,
- actions de repérage et impacts,
- avancement des visites des logements et des entretiens avec les occupants et propriétaires,
- difficultés rencontrées.

Les indicateurs d'évaluation du fonctionnement de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Nombre de propriétaires subventionnés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété ;
- Nombre de maisons restructurées ;
- Volume et répartition des financements utilisés ;
- Volume et répartition des travaux effectués (subventionnés et générés) ;
- Nombre de situations d'habitat indigne repérées et traitées ;
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées et traitées ;
- Nombre de logements accessibles créés ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements à loyers et charges maîtrisés ;
- Nombre et composition des ménages concernés ;
- Nombre d'espaces communs réorganisés ;
- Nombre d'hébergements temporaires, de relogements définitifs et de suivi social ;
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs.