



COMMUNAUTÉ de  
COMMUNES du TERRITOIRE de  
*Lunéville à Baccarat*



Projet 26/10/2023

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
de renouvellement urbain du centre de Baccarat  
(2023 – 2028)**

CONVENTION N° :

DATE DE LA SIGNATURE :

# CONVENTION

## ENTRE

**La Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat**, maître d'ouvrage de l'opération et représentée par son Président, Monsieur Bruno MINUTIELLO, et désignée ci-après « CCTLB »,

**La Commune de Baccarat**, représentée par son Maire, Monsieur Christian GEX,

## ET

**L'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par la Présidente du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, Madame Chaynesse KHIROUNI,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par la Présidente du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, Madame Chaynesse KHIROUNI, et dénommée ci-après « Anah »,

**Le Département de Meurthe-et-Moselle**, représenté par Madame Chaynesse KHIROUNI, présidente, dûment habilité à signer la convention par décision de la commission permanente, et dénommée ci-après « Le Département »,

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, L.312-2-2 et 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 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et aux Programmes d'Intérêt Général (PIG),
- Vu le VI<sup>ème</sup> Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par l'Etat et le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et signé le 17 novembre 2017,
- Vu le Schéma Départemental de l'Habitat adopté par l'assemblée départementale lors de sa session du 21 Juin 2022,
- Vu la convention de délégation de compétence du 11 juillet 2023, conclue entre le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du CCH et ses avenants,
- Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 11 juillet 2023, conclue entre le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Anah,
- Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et son avenant adopté par l'Etat, la CCTLB et les communes de Lunéville et Baccarat, en date du xx/xx/2023.
- Vu le Programme d'action en vigueur approuvé par le Conseil Départemental,
- Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la CCTLB, en date du XX xxxxxxx 2023 validant les objectifs de l'OPAH et autorisant la signature de la présente convention,
- Vu la délibération du conseil municipal de Baccarat, en date du XX xxxxxx 2023 validant les objectifs de l'OPAH-RU et autorisant la signature de la présente convention,
- Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle du XX xxxxxxx 2023,
- Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du XX xxxxxx 2023 au XX xxxxxx 2023, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation
- Vu l'avis du Délégué de l'Anah dans la Région, en date du XX xxxxxx 2023,
- Vu l'avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat du Département de Meurthe-et-Moselle, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 30 mai 2023.

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

# TABLE DES MATIERES

---

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
LE CONTEXTE .....	5
LE PROJET PORTE PAR LA VILLE .....	5
LES DONNEES CLES SUR LE CENTRE VILLE .....	6
UNE OPAH-RU POUR RENFORCER LE VOLET HABITAT DE L'ORT ET DU PROJET « PETITE VILLE DE DEMAIN » .	7
<b>CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION .....</b>	<b>9</b>
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX .....	9
1.1 - Dénomination de l'opération .....	9
1.2 - Périmètre et champs d'intervention .....	9
<b>CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION .....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 2 : ENJEUX.....	10
<b>CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....</b>	<b>11</b>
ARTICLE 3 : VOLETS D' ACTIONS .....	11
3.1 - Volet urbain et patrimonial .....	11
3.2 - Volet immobilier.....	13
3.3 - Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.4 - Volet foncier.....	15
3.5 - Volet renouvellement urbain .....	16
3.6 - Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	17
3.7 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.8 - Volet social .....	19
3.9 - Volet copropriétés.....	20
ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION .....	21
<b>CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION .....	22
5.1 - Financements de l'Anah .....	22
5.2 - Financements du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.....	24
5.3 - Financements de la CCTLB.....	25
5.4 - Financements de la Ville de Baccarat.....	28
ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES .....	30
<b>CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION .....</b>	<b>30</b>
ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION .....	30
7.1 - Pilotage de l'opération .....	30
7.2 - Suivi-animation de l'opération .....	31
7.3 - Evaluation et suivi des actions engagées .....	34
<b>CHAPITRE VI : COMMUNICATION .....</b>	<b>36</b>
ARTICLE 8 : COMMUNICATION .....	36
<b>CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION .....</b>	<b>37</b>

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION .....	37
ARTICLE 10 : REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION .....	37
ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION .....	39
<b>ANNEXES.....</b>	<b>40</b>
Annexe 1 - Périmètre de l'OPAH-RU.....	40
Annexe 2 - Fiches des immeubles prioritaires .....	41
Annexe 3 - Récapitulatif des aides apportées à la date de signature de la convention .....	52
Annexe 4 - Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention .....	55
Annexe 5 - Règlement du dispositif communautaire en faveur des rénovations énergétiques en vigueur à la date de signature de la convention .....	56

# PREAMBULE

---

## LE CONTEXTE

La commune de Baccarat se situe au Sud Est du département de la Meurthe-et-Moselle, proche du Département des Vosges. Elle fait partie de la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat dont elle est la deuxième commune la plus peuplée après Lunéville, avec 10% de la population communautaire.

Elle constitue donc un pôle reconnu en tant que tel dans les différents documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire (cf. le SCoT Sud 54 et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant-Habitat \_PLUI-H\_). Cette vocation de pôle se traduit au niveau résidentiel, équipements, services et emplois, en concentrant respectivement 11%, 14% et 16% de l'offre communautaire.

Néanmoins se posent à elle des enjeux d'attractivité qui se mesurent déjà avec son évolution démographique : 4.225 hab. en 2018 contre 4.440 en 2013. Par ailleurs, se pose la question de la remobilisation de son parc vacant (467 logements – INSEE 2018) : taux de vacance communal de 18,8% (contre 12,7% pour l'EPCI) et en volume (17% de la vacance de l'EPCI).

Cet état des lieux l'a conduit à mener une étude stratégique de redynamisation de son centre bourg et à être retenue dans le programme national des Petites Villes de Demain (PVD). Une étude préopérationnelle OPAH-RU a ainsi été engagée en février 2022 afin de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser.

En outre, le Pays du Lunévillois porte un vaste projet de développement de rénovation énergétique pour les logements privés : la Plateforme Locale de Rénovation Énergétique. En partenariat avec l'ADEME et la Région Grand Est, ce projet associe toutes les Communautés de communes du Pays. Ces dernières peuvent solliciter à tout moment l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) afin de proposer un accompagnement technique aux propriétaires afin d'engager une réflexion globale sur leur projet. L'objectif est très simple : informer et sensibiliser les habitants (propriétaires occupants ou bailleurs) sur leur consommation d'énergie et les rendre attentifs à l'intérêt d'une rénovation énergétique.

Parallèlement, sur le territoire de la CCTLB, une OPAH-RU à Lunéville courant entre le 6 septembre 2018 et le 5 septembre 2023 a permis de réhabiliter 36 logements dont 31 logements de propriétaires bailleurs (PB) et 5 logements de propriétaires occupants (PO). Parmi ces logements, 26 fut très dégradés et 1 logement fut adapter à la perte d'autonomie de la personne. Une différence est à noter entre les chiffres indiqués dans la fiche synthèse OPAH RU centre ancien de Lunéville et ceux mentionnés ici car ces derniers prennent en compte le contexte exceptionnel de l'année 2023 avec le démarrage des sessions d'agrément 2023 qu'à partir de septembre.

## LE PROJET PORTE PAR LA VILLE

Son projet de redynamisation est bâti sur quatre axes :

- Axe 1 : Consolider la destination touristique bachâmoise
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale du centre-bourg
- Axe 3 : Améliorer le cadre de vie et répondre au défi de la transition écologique
- Axe 4 : Conforter l'armature commerciale, de services et d'équipements

Dans le cadre de ce projet de redynamisation, la configuration et les caractéristiques du centre ont nourri une partie de la réflexion sur les déplacements et les cheminements mais aussi sur l'accès aux équipements, et cela au-delà du centre, la ville dans sa globalité étant relativement étalée. Pour autant, la majorité des actions retenues dans la feuille de route de la ville se situent dans le centre ancien et sont en train de se mettre en place progressivement.

Ce projet est repris dans l'avenant à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), adopté par l'Etat, la CCTLB et les communes de Baccarat et de Lunéville. Cette dernière est lauréate du programme « Action Cœur de Ville » (ACV).

L'OPAH-RU vient ainsi étayer le volet Habitat du programme PVD, en retenant quatre axes, tous de nature à faire évoluer positivement la perception du centre et accompagner le projet de reconquête et de diversification engagé par la commune :

- La revalorisation de la vocation résidentielle du centre, dont la spécialisation locative demande de la vigilance, en améliorant la qualité générale de l'habitat,
- Le traitement des logements très dégradés et dégradés, compte tenu de leur présence avérée dans le centre,
- La lutte contre la vacance qui est moins importante que les chiffres annoncés mais néanmoins réelle : sur les 190 logements vacants privés, 101 le seraient depuis plus de deux ans (Source : étude préopérationnelle d'OPAH-RU),
- La requalification du cadre de vie, en manque d'aménagements urbains et d'espaces qualitatifs, en particulier en rive gauche.

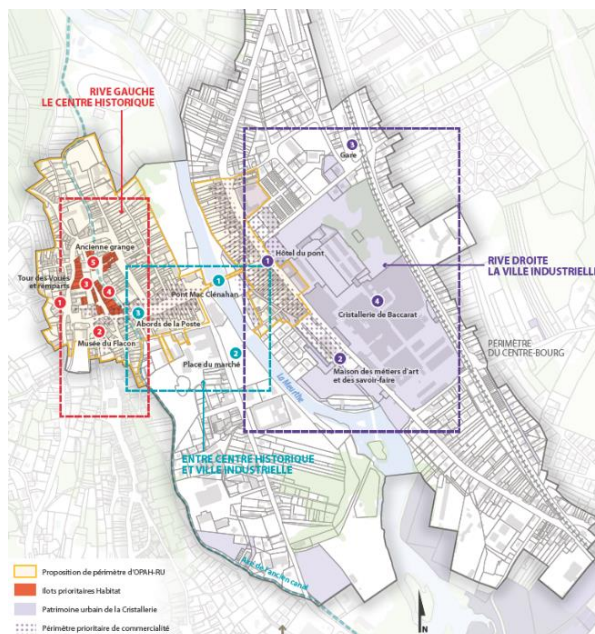
## LES DONNEES CLES SUR LE CENTRE VILLE

Le périmètre retenu pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU compte 879 logements, soit 32% du parc immobilier de la commune. Il est couvert en totalité par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Il présente deux entités visuelles, avec pour coupure naturelle la Meurthe, qui en même temps offre des potentialités de valorisation du cadre de vie et de liaisons entre les deux rives.

Le centre se démarque du reste de la commune par les caractéristiques mêmes du bâti : seulement un quart de logements individuels. Pour autant, le parc collectif est composé d'immeubles de petite taille : dans 6 cas sur 10, ils comportent deux ou trois logements au maximum. Les logements en centre-ville sont également plus petits : on y compte 51% de T2 ou T3 (contre 37% sur le reste de la commune).

S'agissant des modes d'occupation du parc, il y a des différences notoires avec le reste de la commune mais qui méritent d'être nuancées.



- Ainsi, le taux de résidences principales, déjà assez faible sur la commune, l'est encore plus dans le centre-ville mais le phénomène concerne bien la totalité du territoire communal : 69% dans le périmètre contre 73% dans le reste de la commune.
- Par ailleurs, la vacance ne se détecte pas de manière évidente car elle est le plus souvent partielle : elle est présente dans de nombreux immeubles mais ils sont rarement et totalement désaffectés. Pourtant, le nombre de logements supposés vacants ramené au parc total fait constater une forte concentration et un fort taux de vacance dans le périmètre, supérieur à ce qu'il est dans le reste de la commune, où le phénomène est également tangible.
- Il en va de même pour les statuts d'occupation. En effet, la prédominance du parc locatif privé est marquée, loin devant les propriétaires occupants qui ne représentent pas plus du tiers des ménages, ce qui spécialise fortement sa vocation résidentielle, d'autant plus qu'il recueille la quasi-totalité des logements conventionnés Anah. Pour autant, le marché locatif privé ne se joue pas uniquement dans le centre-ville.

Les différences les plus fortes portent sur la structure de propriété. En effet, une majorité du parc HLM et des cristalleries se situe en dehors du périmètre d'étude, tout comme celui des collectivités publiques. A l'inverse, le poids des SCI et des investisseurs privés est très marqué dans le centre ancien, au détriment des propriétaires physiques.

Enfin, le bâti du centre-ville se définit aussi par son état, notamment son niveau de dégradation et son aspect extérieur. Ainsi, l'importance de la dégradation du bâti a pu être approchée déjà au regard des signalements CAF qui sont localisés en majorité dans le centre-ville tout comme les arrêtés en insalubrité ou péril, ce qui atteste de mauvaises conditions de logements et en particulier dans le parc locatif privé.

Globalement, le parc immobilier offre un aspect extérieur dégradé et il ressort des besoins réels en réhabilitation a minima sur les façades, malgré une dynamique récente de travaux. Les situations sont assez diffuses sur l'ensemble du périmètre et coexistent des immeubles rénovés jouxtant des immeubles en mauvais état et/ou inoccupés.

Cet état du bâti, conjugué à un déficit d'aménagements urbains et de cadre de vie contribue à son manque d'attractivité.

## **UNE OPAH-RU POUR RENFORCER LE VOLET HABITAT DE L'ORT ET DU PROJET « PETITE VILLE DE DEMAIN »**

Le programme d'actions global inscrit à la convention d'OPAH-RU porte sur un total de 80 logements à traiter sur le périmètre prioritaire défini sur la commune de Baccarat durant les 5 années opérationnelles.

- **Au niveau des propriétaires occupants, 30 logements sont à améliorer :**
  - 10 pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne, au profit de ménages à faibles ressources dans des logements non décents ou très dégradés,
  - 15 au titre de l'amélioration énergétique,
  - 5 pour les travaux permettant l'autonomie des personnes (âgées ou handicapées) dans leur logement.



- **Au niveau du parc locatif privé, l'OPAH-RU vise la rénovation de 30 logements soit :**
  - 15 très dégradés,
  - 5 dégradés,
  - 5 à créer par transformation d'usage d'anciens commerces ou locaux d'activités vacants,
  - 5 au titre de l'amélioration énergétique.

Sur ce total de 60 logements, l'OPAH-RU ambitionne la remise en état de 35 vacants (15 destinés aux propriétaires occupants et 20 au marché locatif privé).

- **Au niveau des copropriétés (aides aux syndicats de copropriétés), 20 logements seront également à traiter** au titre des aides d'ingénierie pour le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées.

A ce total de 80 dans la cible Anah, s'ajoutent 15 logements de propriétaires occupants et 10 logements locatifs privés initialement vacants hors cadre Anah.

**A L'ISSUE DE CE CONSTAT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

# CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

---

## ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

### 1.1 - Dénomination de l'opération

La CCTLB, en lien avec la commune de Baccarat, décide de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain, dénommée **OPAH-RU DU CENTRE DE BACCARAT**

L'Etat, l'Anah et le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle les accompagneront dans la réalisation de cette opération, conformément à leur règlement d'intervention en vigueur et selon les crédits disponibles.

### 1.2 - Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU, objet de la présente convention, est applicable sur une partie de la commune de Baccarat, correspondant à son centre. La liste des rues concernées par le périmètre de l'OPAH-RU est précisée en annexe 1.



Périmètre de l'OPAH-RU

## CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION

---

### ARTICLE 2 : ENJEUX

L'OPAH-RU ainsi définie :

- Reprend les enjeux identifiés sur le territoire communautaire en matière de lutte contre l'habitat indigne, de rénovation énergétique et d'adaptation du parc au vieillissement et au handicap,
- Renforce ceux qui se concentrent dans le centre de Baccarat, à savoir la lutte contre la vacance et le traitement des logements très dégradés, l'amélioration énergétique et dans une moindre mesure la prise en compte des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- Comprend des immeubles identifiés au cours de l'étude pré-opérationnelle, en vue du ciblage d'opérations coercitives à initier si le volet incitatif de l'OPAH-RU se révèle insuffisant.

Globalement, l'OPAH-RU visera à promouvoir, dans le cadre des politiques nationales de lutte contre les exclusions et l'insalubrité, et de l'action en faveur du droit au logement :

- Le traitement de l'habitat indigne, et d'une manière plus générale, la résorption de l'habitat vacant très dégradé,
- La mixité sociale, à travers la production d'une offre nouvelle de logements locatifs réhabilités et la stabilisation du niveau des loyers, par leur conventionnement social ou intermédiaire,
- Le traitement de la maîtrise de l'énergie et de la précarité énergétique par :
  - Un repérage continu des situations de précarité et des logements énergivores,
  - Une information appropriée des ménages, des propriétaires et des professionnels,
  - Une évaluation énergétique des logements avant et après travaux,
  - Un accompagnement des porteurs de projets et une assistance aux travaux,
- Une meilleure qualité architecturale et urbaine, en offrant aux particuliers une assistance personnalisée, visant à :
  - Leur rappeler les réglementations en matière d'urbanisme et les normes en vigueur,
  - Leur apporter des conseils d'ordre technique en fonction des souhaits formulés et des difficultés rencontrées par les projets de réhabilitation,
  - Leur proposer les solutions les mieux adaptées à la configuration et la nature du bâti,
- Une adaptation des programmes aux besoins du marché du logement :
  - En améliorant les logements de propriétaires occupants à faibles ressources, en particulier par la réalisation de travaux d'économies d'énergie,
  - En favorisant le maintien à domicile des personnes âgées, par l'amélioration et l'adaptation de leur logement (travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap),
  - En développant l'offre locative avec des logements de bon rapport qualité/prix, respectant les critères du logement décent, et adaptés aux besoins locaux.

D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à promouvoir un niveau de qualité des logements améliorés, compétitif par rapport à la construction neuve, ainsi qu'à favoriser une réutilisation durable du bâti ancien. Par ailleurs, elle assurera le maintien de la population et facilitera l'accueil de nouveaux ménages afin de promouvoir une véritable politique de mixité sociale.

## **CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION**

---

### **ARTICLE 3 : VOLETS D' ACTIONS**

La procédure de l'OPAH-RU s'inscrit :

- Dans le cadre de la politique globale de développement local menée par la Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat dont le volet habitat du PLUIH en vigueur couvre la période 2020-2026,
- Dans le projet de redynamisation du centre ancien de Baccarat décliné dans l'avenant à la convention d'ORT, au titre du programme « Petites Villes de de Demain ».

Cette opération repose sur des moyens incitatifs, complétés par des dispositifs d'accompagnement et de suivi-animation particuliers, propres à la problématique du renouvellement urbain, pouvant aboutir si besoin :

- À la mise en œuvre d'outils plus contraignants, notamment pour le traitement des situations de mal logement et de l'habitat très dégradé,
- Et à la mise en place d'opérations publiques à l'initiative des collectivités locales, en s'appuyant sur des outils coercitifs de type Opération de Restauration Immobilière (ORI), Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou autres (mise en sécurité, biens sans maître, abandon manifeste, etc.).

L'ensemble de ces outils et moyens est développé dans le présent article, à travers ses différents volets thématiques.

#### **3.1 - Volet urbain et patrimonial**

**Afin de créer une dynamique globale de reconquête du patrimoine ancien et de favoriser un traitement global du centre ancien, la Ville de Baccarat a entrepris avec ses partenaires une politique de requalification urbaine et d'amélioration des espaces publics.**

Son centre-ville présente deux entités visuelles, avec pour coupure naturelle la Meurthe, qui en même temps offre des potentialités de liaison entre les deux.

- L'ambiance urbaine est plus marquée sur l'axe de la division Leclerc/rue des Cristalleries en rive droite de la Meurthe. La valorisation de ce secteur est prévue grâce à l'aménagement du site de l'hôtel du Pont (friche EPFGE) et le réaménagement du carrefour (création d'un rond-point sur cet axe fréquenté).

Ce secteur est aussi fortement impacté par les Cristalleries dont une partie du patrimoine borde les rues Division Leclerc et des Cristalleries, notamment le Pensionnat mais aussi des bâtiments d'enceinte non loin du carrefour. L'évolution de ce patrimoine est donc étroitement

liée à celle de l'entreprise qui est actuellement dans une démarche de renforcement local. De ce fait, ce secteur porte un fort enjeu d'image pour la commune mais selon des échéances non définies.

- Le caractère urbain se prolonge un peu en rive gauche sur la rue Adrien Michaut où se concentrent des activités commerciales et de services. Hormis cette rue, par laquelle s'organise une circulation routière en boucle, l'ambiance dans ce secteur est différente : absence d'aménagements récents des espaces publics.

Or, dans le cadre du projet Petite Ville de Demain, cette partie du centre aura un rôle important à jouer dans la démarche touristique. Outre le projet de circuit de découverte déjà évoqué, différents points d'intérêt ont été retenus : réhabilitation de l'ancienne école de Gondrecourt, la mise en valeur de la Tour des Vouées et des remparts (privés) et la transformation de la grange de l'écuyer.

Dans cette partie du centre-ville, et en raison de l'étroitesse des rues et de la trame urbaine, le traitement de l'espace urbain est intimement lié à celui du bâti au sein duquel ont été retenus 10 immeubles cibles prioritaires parmi les 32 pré-identifiés.

La ville a prévu, pendant la durée de la présente convention, la réalisation d'études ou diagnostics complémentaires visant à préciser le projet urbain autour de la grange de l'écuyer et à le traduire à terme dans une programmation de travaux : études d'aménagement et scénarios, avant-projet sommaire, avant-projet définitif, etc.

**Parallèlement à la requalification des espaces publics, la Ville de Baccarat décide d'accompagner les propriétaires privés afin qu'ils entreprennent des rénovations qualitatives portant sur l'aspect extérieur du bâti, sous réserve que les logements concernés respectent les règles de décence.**

- La première action est la mise en place d'une campagne de ravalement de façade afin de créer une dynamique de valorisation du patrimoine architectural. Dans un premier temps, cette campagne sera incitative et un objectif prévisionnel de 25 ravalements a été défini pour les cinq années de l'OPAH-RU. Le budget global prévisionnel est de 50 000 € sur cinq ans, soit 10 000 € par an.

Avant l'issue de cette première campagne de cinq ans et selon le bilan qu'il en sera tiré, la commune pourra préparer une seconde campagne cette fois-ci à caractère obligatoire. Dans cette hypothèse, elle redéfinira des linéaires d'intervention stratégiques, alors en cohérence avec ses projets d'aménagements publics, dont elle aura pu arrêter le calendrier.

- Une deuxième action consiste à la mise en place d'une aide pour le remplacement des menuiseries, à raison de 200 € par fenêtre ou porte-fenêtre remplacée, visible depuis la rue, visant à compenser une partie des surcoûts engendrés pour entreprendre des rénovations respectueuses de l'architecture locale. Le budget global prévisionnel est de 16 000 € sur cinq ans, soit 3 200 € par an

**En sus de ces campagnes, sont prévues :**

- Des actions de sensibilisation, dont des ateliers participatifs de type « volets repeints » pour mener à bien des opérations globales de rénovation de façade tout en optimisant les coûts,
- Une attention portée sur les dispositifs expérimentaux déployés par l'Anah, pouvant éventuellement être mobilisés pour la rénovation de façades ou la transformation de locaux.

### 3.2 - Volet immobilier

L'OPAH-RU, dans la définition de ses objectifs quantitatifs, va apporter des réponses aux besoins exprimés sur le marché, en s'adressant par exemple aux personnes âgées ou aux ménages modestes mais aussi et surtout, en requalifiant l'offre locative privée.

**Pour ce dernier objectif, la mise en place du permis de louer sur le centre est apparue opportune et s'inscrit dans le cadre élargi de l'intercommunalité.** En effet, la CCTLB étant dotée d'un PLUiH, la mise en place de l'outil, qui pourrait intéresser d'autres communes de l'EPCI, rentre dans son champ de compétence. La réflexion sera lancée au cours du deuxième semestre 2023 pour déterminer les modalités de sa mise en œuvre, en particulier à Baccarat.

En complément des aides de l'Anah en faveur des bailleurs conventionnant leurs logements avec travaux, l'OPAH-RU permettra d'informer tout propriétaire sur le dispositif de conventionnement sans travaux. Il s'agira de mener des actions d'animation permettant d'identifier, d'informer et d'accompagner les bailleurs privés de logements ne nécessitant pas de travaux pour leur permettre de louer leur logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires. Il s'agira également, si besoin, de favoriser le recours à des dispositifs d'intermédiation locative : location, sous-location ou mandat de gestion.

Un travail de partenariat pourra être engagé avec des acteurs tels que les organismes agréés œuvrant sur le terrain. Le cas échéant, un lien avec les dispositifs inscrits dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) sera prévu. De même, le lien pourra être fait avec l'animation inhérente au permis de louer.

L'accent sera mis sur les aides financières mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU, et en particulier sur les dispositifs fiscaux (Loc'Avantage, Denormandie) applicables dans le périmètre opérationnel.

Le périmètre d'OPAH-RU étant compris dans celui d'ORT, le dispositif Denormandie pourra constituer un levier d'incitation fiscale à l'investissement locatif et ouvrir sur d'autre type de produits-logements que ceux aidés directement par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU. En effet, il est important de sauvegarder la mixité sociale qui existe encore mais qui tend à s'étioler, en s'adressant à un public le plus large qu'il soit.

**Aussi, pour aller dans le sens d'une diversification de l'offre dans le centre ancien,** il est prévu l'octroi dérogatoire des aides de l'Anah pour 5 transformations d'usage en cinq ans, au titre de la politique de renouvellement urbain (hors linéaire de maintien des commerces). Cette dérogation serait une opportunité pour créer des logements adaptés à la demande, notamment en termes d'accessibilité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Il est aussi prévu d'autres aides à destination des porteurs de projets qui ne rentreraient pas dans les critères de l'Anah mais qui œuvreraient pour les objectifs généraux de requalification et de diversification poursuivis :

- Des aides de la commune et de la CCTLB à destination de 15 propriétaires occupants aux revenus intermédiaires ou supérieurs, dont les travaux pourraient bénéficier du dispositif communautaire en faveur des rénovations énergétiques (PIREL – annexe 5).
- Des aides de la commune et de la CCTLB en cas de remise sur le marché de logements vacants de plus de deux ans :



- 5 propriétaires occupants qui ne rentreraient pas dans les plafonds de ressources de l'Anah mais qui seraient éligibles au dispositif de la CCTLB en tant que ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs.
- 10 logements locatifs privés dans lesquels seraient réalisés des travaux de rénovation énergétique, sous conditions de critères techniques (justifier à minima de l'étiquette D comme l'Anah par exemple, en plus de satisfaire aux critères de décence et/ou ceux du permis de louer). Le budget global prévisionnel est de 17.500 € sur cinq ans, soit 3.500 € par an

### 3.3 - Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le diagnostic pré-opérationnel d'OPAH-RU a fait état d'un habitat dégradé qui touche beaucoup le parc vacant, et qui potentiellement pourrait accueillir de nouveaux propriétaires occupants ou une offre locative renouvelée. Cet habitat très dégradé concerne dans une moindre mesure des logements occupés, nécessitant la mise en œuvre d'actions prioritaires.

**S'agissant du parc vacant**, la CCTLB s'est déjà inscrite dans la démarche de Territoire Zéro Logement vacant et a lancé en 2023 une mission en interne : l'étude sur les causes de la vacance, la mise à jour du parc concerné et des contacts directs avec les propriétaires.

A la lumière de ces investigations, la CCTLB et la commune de Baccarat vont réfléchir à la mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants afin à minima d'avoir une justification de la vacance et une clé d'entrée supplémentaire pour établir des prises de contact avec les propriétaires, communiquer sur les aides existantes et, selon les suites données, les inciter à intervenir sur leur bien (mise en location, vente) et les accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU.

**Concernant les logements occupés**, les situations relevant, soit de l'insalubrité remédiable, soit de l'habitat non décent, soit de signalements ponctuels d'habitat très dégradé, émanant des travailleurs sociaux (Ville ou Conseil Départemental), sont prises en compte dans les objectifs opérationnels de l'OPAH-RU.

Pour ce faire, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU :

- S'articulera avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHIND) de Meurthe et Moselle et Histologe, l'information des propriétaires, le traitement partenarial des situations et la mise en œuvre d'actions coercitives le cas échéant,
- Renforcera la connaissance des situations d'habitat indigne, ainsi que l'accompagnement du maire ou du président d'EPCI compétents (cf. Article 75 de la loi ALUR) dans les prises d'arrêtés de péril (remplacer par arrêté de mise en sécurité depuis le 1er janvier 2021)
- Permettra la réalisation d'une première visite technique, y compris auprès des locataires, lorsqu'un logement fera l'objet d'un signalement histologe.
- S'appuiera sur les signalements recensés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et une poursuite des actions de repérage.

**Dans le cadre de ce volet, toutes les mesures de contacts, d'informations et de suivis sont prévues en particulier sur les 22 immeubles identifiés dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, en plus des 10 immeubles-cibles figurant à l'article 3.4 de la présente convention :**

- Contact avec les propriétaires, visites des logements avec réalisation de diagnostics techniques et sociaux (logements occupés), incitation à la réhabilitation par une information sur les

programmes de travaux à réaliser et les aides financières et fiscales mobilisables,

- Retour d'information aux services de la Ville de Baccarat sur les choix d'intervention du propriétaire et sur les blocages potentiels,
- Données de suivi pour la commune par un recensement en continu des logements nécessitant des travaux et de priorisation ultérieure selon la programmation de nouveaux projets communaux ou le positionnement des propriétaires (maintien dans le registre incitatif ou velléité de mesures coercitives en cours d'OPAH-RU ou au-delà de son terme).

**Ainsi, l'objectif de l'OPAH-RU est de traiter dans la cible Anah, 10 logements de propriétaires occupants et 20 logements locatifs dégradés (5) et très dégradés (15), en faveur desquels la CCTLB et la ville de Baccarat apporteront :**

- D'une part des aides aux travaux dans les plafonds de l'Anah : aide globale de 20% plafonnée à 10.000 € pour les propriétaires occupants et aide globale de 10% également plafonnée à 10.000 € pour les locatifs privés, l'ensemble financé à parité,
- Et d'autre part des bonus de sortie de vacance : 1.500 € pour les propriétaires occupants et 2.000 € pour les locatifs privés financés à parité.

### **3.4 - Volet foncier**

Il ressort de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, l'existence avérée d'un bâti dégradé en centre-ville sans pour autant qu'il n'y ait de nombreux patrimoines très dégradés, voire en ruine, pour lesquels la rénovation semble d'ores et déjà impossible.

A ce jour, un bâtiment a déjà fait l'objet d'une action publique et préfigure la reconquête urbaine voulue par la commune. Il s'agit de l'ancienne Brasserie-restaurant du Pont situé en rive droite et dans le périmètre de l'OPAH-RU. Pour ce site, a été signée une convention tripartite avec l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) en 2021 afin d'initier une réflexion sur l'aménagement de cet espace.

L'étude préopérationnelle a néanmoins conduit à retenir une dizaine de bâtiments dont une investigation approfondie de l'état de dégradation et de propriété sera réalisée lors du suivi-animation afin de déterminer le cas échéant la pertinence et le contenu de l'action publique.

La question de la démolition se pose d'ores et déjà pour le 7 rue de Glonville sur lequel pèse un arrêté de péril. Outre des problèmes d'identification du propriétaire, sa démolition serait soumise à des contingences techniques liées à sa double mitoyenneté et à l'escarpement du terrain (ruissellement).

Enfin, la réflexion sur le bien-fondé d'une démolition de certains immeubles pourra intervenir dans le cadre du projet de requalification des espaces publics de la commune. En effet, la commune de Baccarat souhaite engager une étude d'aménagement globale de son centre ancien, avec en ligne de mire le secteur autour de la rue du canal et de la rue des moulins.

Dans ce périmètre stratégique, ont été ciblés plusieurs bâtiments dont le devenir sera étroitement lié aux choix d'aménagements qui seront retenus : en particulier le 11 rue des moulins et les 28 et 28 bis rue du canal.

En outre le service des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) de la CCTLB, réalisera, comme elle le fait pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, une veille foncière afin de statuer sur l'intérêt stratégique de préempter les biens vendus et de contrôler les mutations foncières.



Le Droit de Prémption Urbain (DPU) sera utilisé, le cas échéant, dans le cadre du recyclage immobilier du bâti correspondant au programme de requalification des espaces publics de la commune.

### **3.5 - Volet renouvellement urbain**

Pour la commune de Baccarat, ce volet vise à rendre visible et concrétiser le renouveau du cœur historique en particulier en rive gauche en :

- Anticipant le traitement des 10 immeubles cibles prioritaires, dont 2 qui ne sont pas des habitations (une grange et un garage),
- Etablissant un projet urbain, avec une nouvelle réflexion sur la vocation de la grange de l'Ecuyer et son inscription dans un schéma global d'aménagement des espaces publics (cf. volet 3.1).

Ces 10 immeubles ont été jugés prioritaires par la commune de Baccarat car les besoins en travaux sont importants (bâti très dégradé) et leur traitement sera déterminant dans la démarche de reconquête et de requalification du centre-ville.

Pour mener en parallèle les actions d'aménagement urbain et le traitement de l'habitat, le volet « incitatif » de l'OPAH-RU va offrir la possibilité :

- D'accompagner, sur un temps donné, les propriétaires privés pour qu'ils puissent mener eux-mêmes des programmes de réhabilitation,
- D'affiner sa connaissance des situations pour définir le type et le calendrier d'interventions, simultanément à son projet d'aménagement et d'espaces publics, et prendre le relais des propriétaires concernés s'ils ne peuvent ou ne veulent pas agir.

Sur les immeubles retenus, les niveaux d'interventions prévus sont différents :

- 2 ont été identifiés comme relevant d'ores et déjà de procédures publiques (mise en sécurité et bien sans maitre),
- 5 ont été identifiés comme relevant dans un premier temps du registre incitatif et réglementaire (aide, accompagnement, encadrement par le permis de louer), avant d'envisager si nécessaire le recours aux mesures coercitives,
- 3 sont à lier à la requalification de l'espace public.

Des investigations approfondies sont prévues pour permettre dans un premier temps les visites et les contacts avec les propriétaires des 10 immeubles concernés et ensuite pour disposer de tous les éléments d'aide à la décision qui lui seront utiles pour une action publique ultérieure.

Chacun d'entre eux a fait l'objet de fiches de synthèse, annexées à la présente convention (Annexe 2), en plus du tableau récapitulatif qui suit :

Adresse	Enjeux	Fiche immeuble	Leviers	Financements
7 rue de Glonville	Sécurité	1	Action publique/ péril	Anah
19/19bis rue des moulins	Image	2	Action publique/ bien sans maître	A déterminer
28 rue du Canal (garage)	Urbain	3	Non déterminé à lier à étude	Non déterminé, à lier à étude
28bis rue du Canal	Urbain et sécurité	4	Non déterminé à lier à étude	Non déterminé, à lier à étude
11 rue des Moulins (ancienne grange)	Urbain, patrimonial et sécurité	5	Action publique, à lier à étude	Non déterminé, à lier à étude
9 rue de Ménil	Image et sécurité	6	Incitatif	Anah
7 rue des Moulins	Décence, urbain et image	7	Incitatif + abords à lier à étude	A déterminer
25 rue des Moulins	Décence et image	8	Incitatif	A déterminer
6 rue de Lorraine Changement de propriétaire	Décence, image et patrimoine	9	Incitatif	A déterminer
4 rue de Lorraine	Image et urbain	10	Incitatif	A déterminer

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

15 propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes seraient concernés par la réalisation de travaux d'amélioration énergétique, ainsi que 15 logements locatifs privés (hors très dégradés). A cela s'ajoutent 10 logements de propriétaires occupants et 15 locatifs très dégradés, pour lesquels les travaux à prévoir intégreront également un volet « lutte contre la précarité énergétique ».

L'ensemble de ces objectifs seront atteints grâce à un ensemble de mesures visant :

- Le développement du partenariat entre le prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU et le guichet unique de la Plateforme Territoriale de la Rénovation énergétique membre du réseau France Rénov', exercé par le PETR du Lunévillois. Le guichet unique est organisé autour de correspondants locaux, un par intercommunalité. Le correspondant local de la CCTLB, le chargé de mission habitat, oriente le ménage ou le bailleur vers l'opérateur de suivi-animation OPAH-RU si ces derniers entrent dans les critères d'éligibilité de l'Anah. Il est précisé que France Rénov' constitue depuis Janvier 2022 la porte d'entrée de toutes les demandes d'information relatives à l'amélioration énergétique des logements.
- L'optimisation du dispositif de repérage et d'accompagnement des ménages les plus précaires, en mobilisant les acteurs locaux au service des particuliers (travailleurs sociaux, aides ménagères et autres aides à domicile) pour permettre de mieux identifier les ménages touchés

par la précarité énergétique

- L'information, l'orientation et le conseil des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre dans leurs projets d'amélioration des performances énergétiques du logement,
- La réalisation obligatoire des diagnostics thermiques et d'évaluation énergétiques projetés en vue de l'obtention de subventions.

Les conditions de recevabilité sont les suivantes selon les statuts d'occupation :

- Pour les propriétaires occupants, les diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer dans un objectif de rénovation globale. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, l'atteinte de l'étiquette E après travaux est obligatoire.
- Pour les propriétaires bailleurs, l'objectif de performance énergétique doit permettre, a minima, une étiquette D après travaux (soit une consommation énergétique inférieure ou égale à 230 kWhEP/m<sup>2</sup>/an). Le gain énergétique est au minimum de 35% entre la situation avant et celle après travaux.
- Pour les copropriétés y compris les copropriétés "fragiles", un programme de travaux doit permettre un gain énergétique de 35% minimum entre la situation avant et celle après travaux. Pour bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriétés, la copropriété doit comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale.

Les évaluations énergétiques qui seront réalisées pour le compte des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés viseront à proposer différents scénarii de rénovation énergétique globale, s'appuyant aussi sur les possibilités de mobilisation des primes « sortie de passoire thermique » et « bâtiment basse consommation » mises en place par l'Anah pour promouvoir la réalisation de travaux performants.

Concernant la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) par les propriétaires, autorisée par l'Anah depuis le 1er Juillet 2022, il est rappelé que plusieurs cas de figure peuvent se présenter : proposition de valorisation faite par l'entreprise dans le cadre de son devis, démarche faite directement par le propriétaire par comparaison des offres des fournisseurs d'énergie, ou prestation fournie par un accompagnateur Rénov' référent.

L'opérateur missionné par la CCTLB pour assurer le suivi animation du dispositif d'OPAH-RU aura en charge l'accompagnement des ménages éligibles au dispositif MaPrimeRénov' Sérénité dans la démarche de valorisation des CEE.

Les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat et du flash actu France Rénov' du 1<sup>er</sup> septembre 2023, ou être mises en conformité via un avenant. La collectivité suivra les nouveautés législatives afin d'être conforme aux exigences de l'Anah.

Dans ce cadre, et pour les projets portant exclusivement sur des rénovations énergétiques (hors habitat très dégradé), la Ville de Baccarat et la CCTLB apportent des aides complémentaires à celles de l'Anah. Ces aides sont cumulables dans le respect de leurs règles respectives d'attribution. Ainsi :

- Pour un propriétaire occupant, le total des aides financées à parité par la CCTLB et la Ville de Baccarat, représente 10% du montant des travaux pris en compte, dans la limite de 3 500 € d'aide.
- Pour un logement locatif, le total des aides financées à parité par la CCTLB et la Ville de Baccarat, représente 10% du montant des travaux pris en compte, dans la limite de 6 000 €

d'aide.

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

Des problématiques spécifiques liées au maintien des personnes âgées ou handicapées en perte d'autonomie dans leur logement ont été identifiées. L'objectif est de mettre en place des mesures d'adaptation afin de permettre à ces personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Ces objectifs consistent notamment à :

- Développer l'information dans le cadre d'une démarche préventive,
- Rendre les logements accessibles et adaptés afin de permettre le maintien des personnes âgées ou handicapées dans leur domicile,
- Prendre en compte le handicap des personnes en travaillant en relation avec la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

Ce volet sera coordonné avec les actions mises en place avec la Maison Départementale des Solidarités du territoire de Lunéville (MDS) et ses services. L'ensemble des partenaires médico-sociaux présents sur le territoire seront mobilisés (MDS, MDPH, Centre Communal d'Action Sociale, intervenants à domicile, etc.) en vue du repérage et de l'accompagnement des occupants concernés.

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

Ces modalités de coordination sont déjà définies à l'échelle départementale :

- Pour les personnes dont la perte d'autonomie est évaluée en GIR 5 à 6, l'opérateur devra effectuer des visites à domicile et rapports.
- Pour les personnes dont la perte d'autonomie est évaluée en GIR 1 à 4, l'opérateur devra effectuer des visites conjointes avec des ergothérapeutes comme demandées par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle.

Par ailleurs, seront apportées, à parité, par la CCTLB et la Ville de Baccarat des aides complémentaires à celle de l'Anah, dont le total représentera 10% des travaux pris en compte (aide maximale de 2.000 €).

Sur toute la durée du programme, il est prévu de financer le maintien à domicile de 5 propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation pour conserver l'usage de leur logement.

### **3.8 - Volet social**

Le volet social de l'OPAH-RU a comme objectif de réhabiliter le parc immobilier bâti, tout en respectant les équilibres sociaux et les droits des occupants. Cet enjeu transversal se décline à travers les différentes cibles prioritaires suivantes :

- Lutte contre l'habitat indigne et non décent,
- Maîtrise des charges liées au logement,
- Amélioration des logements des propriétaires occupants à faibles revenus,
- Facilitation du maintien à domicile dans de bonnes conditions.

Ce volet est notamment mis en œuvre dans le cadre des missions de conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires prévus dans le suivi animation, et dans le cadre du traitement de l'habitat indigne ou très dégradé. Il doit permettre :

- D'informer et accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état de son logement,
- De s'inscrire dans une démarche plus globale appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages en identifiant les besoins d'accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions, et en prenant attache des partenaires,
- De faciliter les relogements temporaires ou définitifs nécessaires, en concertation avec le Fonds Solidarité Logement et le PDLHIND.

Pour les ménages en précarité financière, des mesures d'accompagnement renforcées seront recherchées pour financer le reste à charge du projet de travaux, avec des prêts bancaires (écoprêt, prêt avance rénovation, ...) et l'appui de la SACICAP (préfinancement).

### **3.9 - Volet copropriétés**

L'étude pré-opérationnelle, n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques pour des copropriétés en difficultés. Ces ensembles représentent 102 logements sur un total de 277, soit 37% des logements en copropriété de la commune et moins de 12% du parc immobilier dans le périmètre d'OPAH-RU.

En raison de leurs caractéristiques, ces ensembles sont peu visibles, parmi les immeubles collectifs et de rapport que compte le centre-ville : 80% des logements sont antérieurs à 1949 et 21 copropriétés comptent tout au plus 4 logements. Les deux plus importantes copropriétés, avec syndic professionnel, sont Baccarat Munier Trunck (12 logements) et Les lilas (cf. MMH - 16 logements). Ce sont des bâtiments modernes (postérieurs à 1949).

Compte tenu du profil des copropriétés sur le centre, un certain nombre de copropriétaires seront déjà concernés par les aides mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU à titre individuel, que ce soit les propriétaires occupants ou les bailleurs ou bien encore dans le cadre de la future campagne de ravalements de façade.

Cependant, l'OPAH-RU aidera 20 logements en copropriétés fragiles.

**Il est proposé de mettre l'accent également sur l'information et la sensibilisation des copropriétaires** sur la démarche de la ville de Baccarat avec la CCTLB et les aides mobilisables pendant l'OPAH-RU. Cette animation pourrait prendre plusieurs formes :

- Pour les ensembles structurés, une prise de contact directe avec les syndics,
- Pour les ensembles non structurés (absence de syndic bénévole ou professionnel identifié), il conviendra d'identifier un ou plusieurs copropriétaires référents qu'il s'agira aussi d'avertir et de sensibiliser aux démarches administratives préalables à toute demande de subvention (désignation d'un syndic, organisation de la copropriété, immatriculation, ...).

Les types de contacts seront à adapter en fonction des copropriétaires (courriers, mails, échanges téléphoniques, distribution de courrier sur place en l'absence de coordonnées) et à renouveler selon la mise à jour du registre national.

Il est proposé une aide aux travaux qui serait complémentaire de celle de l'Anah, en cas de labellisation en MPR Copro fragile. A raison d'une aide de 500 € par logement, le budget à consacrer sur la durée de l'OPAH-RU serait de 10.000 € pour 20 logements. L'action serait financée à parité par la ville et la CCTLB. Seules les copropriétés enregistrées au registre des copropriétés et à jour de leur attestation annuelle peuvent bénéficier des subventions de l'Anah.

## ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont évalués à 80 logements répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire (logements PO),
- 30 logements locatifs (logements PB),
- 20 logements en copropriétés fragiles.

En plus de ces objectifs conventionnels propres à l'Anah, la CCTLB et la Ville de Baccarat viendront aider la réhabilitation de 25 logements supplémentaires (15 propriétaires occupants et 10 locatifs privés) et la Ville de Baccarat la réalisation de 25 ravalements de façade.

Les objectifs de réalisation de la convention d'OPAH-RU sont précisés dans le tableau ci-après :

Cibles Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Total logements PO</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>30</b>
▪ dont primes de sortie de passoire thermique	5	5	5	5	5	25
▪ dont primes basse consommation énergétique	2	2	2	2	2	10
Travaux lourds d'habitat indigne ou très dégradé	2	2	2	2	2	10
Travaux pour l'autonomie de la personne	1	1	1	1	1	5
Travaux de rénovation énergétique	3	3	3	3	3	15
<b>Total logements PB</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>30</b>
▪ dont primes de sortie de passoire thermique	6	6	6	6	6	30
Logement très dégradé	3	3	3	3	3	15
Logement dégradé	1	1	1	1	1	5
Transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
Travaux de rénovation énergétique	1	1	1	1	1	5
<i>Dont conventionnés Loc 1</i>	4	4	4	4	4	20
<i>Dont conventionnés Loc 2</i>	2	2	2	2	2	10
<b>Total logements traités dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
	0	0	0	10	10	20

Cibles Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>80</b>

PO = propriétaires occupants – PB = propriétaires bailleurs

## CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

---

### ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

#### 5.1 - Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions départemental et de la convention de délégation de compétence passée entre l'Anah et le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle.

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

##### Ecrêtement des subventions

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

##### Logements conventionnés sans travaux

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, un nouveau dispositif fiscal, Loc'Avantages, a été mis en place. Il se décline en trois niveaux de loyer (loyer intermédiaire, social ou très social). Les niveaux de loyers sont fixés nationalement et consultables via le lien suivant : [www.anah.fr/locavantages](http://www.anah.fr/locavantages).

Afin de faciliter le relogement des publics prioritaires, en lien avec le PDALHPD, une articulation avec les agences immobilières sociales (AIVS ou AIS) devra être réalisée. Cette articulation permettra de développer l'intermédiation locative sur le secteur de l'OPAH-RU. Une prime complémentaire (PIL) peut être accordée selon les règles de l'Anah en vigueur.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

##### Ingénierie

L'Anah s'engage à subventionner la CCTLB :

- Au titre des prestations de suivi-animation contractualisées avec l'opérateur, à hauteur de 50%

du coût total hors taxes de la part fixe de l'intervention de suivi-animation,

- Au titre des prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO, liée aux prestations « d'appui renforcé » (subvention par logement agréé) à hauteur des valeurs du barème présenté dans le tableau annexé à la délibération n°2021-45 du Conseil d'administration du 8 décembre 2021 soit :
  - 25 primes à l'accompagnement pour un logement concerné par des travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé (PO/PB),
  - 20 primes à l'accompagnement pour un logement concerné par des travaux d'amélioration énergétique ouvrant droit à la prime Habiter Mieux (PO/PB),
  - 10 primes à l'accompagnement pour un logement concerné par des travaux d'autonomie (PO/PB) ou pour la réhabilitation d'un logement moyennement dégradé (PB) sans amélioration énergétique.

Synthèse part variable	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Valeur part variable 2023	TOTAL
PO travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	2	2	2	2	2	10	840 €	8 400 €
PO travaux pour l'autonomie à la personne	1	1	1	1	1	5	300 €	1 500 €
PO travaux de rénovation énergétique	3	3	3	3	3	15	600 €	9 000 €
PB travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	3	3	3	3	15	840 €	12 600 €
PB dégradé	1	1	1	1	1	5	300 €	1 500 €
PB travaux de rénovation énergétique	1	1	1	1	1	5	600 €	3 000 €
<b>Total général</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>36 000 €</b>

Synthèse Transformation d'Usage	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Valeur part 2023	TOTAL
AMO	1	1	1	1	1	5	156 €	780 €
<b>Total général</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>780 €</b>

Il est précisé que ces valeurs seront modifiées en fonction des évolutions réglementaires à venir et notamment celles afférentes aux prestations d'ingénierie prévues au titre de Mon Accompagnateur Renov.

### Travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération s'élèvent à **1 282 180 €** maximum pour permettre de traiter 80 logements sur le périmètre de l'OPAH-RU, répartis de la manière suivante :

- **498 170 € correspondant à la réhabilitation et à la mise aux normes de confort de 30 logements de propriétaires occupants, soit :**
  - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 10 logements pour 276 950 €,
  - Travaux de rénovation énergétique : 15 logements pour 203 190 €,
  - Aide pour l'autonomie de la personne : 5 logements pour 18 030 €,



- **611 670 € correspondant à l'amélioration de 30 logements locatifs**, soit :
  - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 15 logements pour 305 835 €,
  - Travaux rénovation énergétique : 5 logements pour 101 945 €,
  - Amélioration de logement dégradé : 5 logements pour 101 945 €,
  - Transformation d'usage (logement adapté) : 5 logements pour 101 945 €,
- **172 340 € correspondant à l'amélioration énergétique de 20 logements en copropriétés**, avec une aide de 8 617 € par logement.

### Récapitulatif

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>237 657 €</b>	<b>237 657 €</b>	<b>237 657 €</b>	<b>323 827 €</b>	<b>323 827 €</b>	<b>1 360 626 €</b>
• Dont aides aux travaux	<b>221 968 €</b>	<b>221 968 €</b>	<b>221 968 €</b>	<b>308 138 €</b>	<b>308 138 €</b>	<b>1 282 180 €</b>
• Dont aides à l'ingénierie	15 533 €	15 533 €	15 533 €	15 533 €	15 533 €	<b>77 666 €</b>
- SA part fixe prévisionnelle	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	<b>41 666 €</b>
- SA part variable	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	<b>36 000 €</b>
• Dont AMO Transformation d'Usage	156 €	156 €	156 €	156 €	156 €	<b>780 €</b>

## **5.2 - Financements du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle**

### **5.2.1. Règles d'application**

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

- **La lutte contre la précarité énergétique** : la loi NOTRE a conforté le rôle des départements comme chef de file de l'action sociale et de la lutte contre la précarité énergétique (article L.1111-9 du CGCT). Ainsi, il s'inscrit dans la démarche des aides MaPrimRénov' Sérénité de l'Anah et accompagne cette thématique par l'octroi d'une aide financière aux propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes : cette aide forfaitaire, complémentaire à MaPrimRénov' Sérénité, s'élève à **500 €**. Sur cette thématique s'ajoutent deux primes : 1 000 € si le logement atteint après travaux une étiquette énergétique A/B/C (0 à 104 kw/h/m<sup>2</sup>), 1 000 € si le projet met en œuvre des matériaux biosourcés.
- **L'autonomie des personnes dans leur logement** : en lien avec ses compétences sur l'accompagnement des personnes à la perte d'autonomie, le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle s'engage fortement sur le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées. Il octroie aux propriétaires occupants bénéficiant des aides de l'Anah pour les travaux d'adaptation du logement destinés à favoriser le maintien à domicile, une aide

forfaitaire de **350 €**.

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

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

### **5.2.2. Montants prévisionnels**

#### Travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle pour l'OPAH-RU sont calculés sur la base d'un objectif prévisionnel de 30 logements de propriétaires occupants :

- **15** logements concernés par des travaux d'amélioration énergétique éligibles au l'aide MaPrimeRénov' Sérénité, dont 10 bénéficiaires de l'aide majorée
- **5** logements concernés par des travaux d'autonomie,
- **10** logements concernés par des travaux lourds dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou le traitement de l'habitat très dégradé,

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle pour l'opération se répartissent ainsi :

	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>TOTAL</b>
Nombre de logements PO Rénovation énergétique	3	3	3	3	3	<b>15</b>
Nombre de logements PO Autonomie	1	1	1	1	1	<b>5</b>
Nombre de logements PO LHI / LTD	2	2	2	2	2	<b>10</b>
<b>Total AE prévisionnels</b>	<b>8 850 €</b>	<b>8 850 €</b>	<b>8 850 €</b>	<b>8 850 €</b>	<b>8 850 €</b>	<b>44 250 €</b>

## **5.3 - Financements de la CCTLB**

### **5.3.1. Règles d'application**

Sur la durée de l'OPAH-RU, la CCTLB s'engage à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.2 et un programme d'actions comprenant un volet d'ingénierie spécifique et des aides aux travaux.

En termes d'ingénierie, outre celle inhérente au suivi-animation de l'OPAH-RU, elle envisage de porter la mise en place et le suivi des demandes d'autorisation de louer, régime qui serait effectif au courant de l'année 2024. L'exercice de cette compétence pourrait aussi concerner d'autres communes et les modalités vont être définie au cours du deuxième semestre 2023.

En termes d'aides aux travaux, son intervention balayera la totalité des cibles de l'OPAH-RU, à l'exception des actions en direction du patrimoine (aides aux façades et aux menuiseries).

### **5.3.2. Montants prévisionnels**

#### Ingénierie

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCTLB pour l'opération sont de 136 000 € TTC au titre du financement du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- 100 000 € TTC (83 333 € HT) au titre de la part fixe de l'intervention de suivi-animation.
- 36 000 € TTC au titre de la part variable de l'intervention de suivi animation.

Il est précisé que ces valeurs seront modifiées en fonction des évolutions réglementaires à venir et notamment celles afférentes aux prestations d'ingénierie prévues au titre de Mon Accompagnateur Rénov.

#### Travaux

La CCTLB met en place des financements complémentaires à ceux de l'Anah, correspondant aux actions sur le parc d'habitat privé qui sont estimées prioritaires :

- **Pour les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes**, les aides apportées, complémentaires à celles de l'Anah, sont priorisées sur l'amélioration énergétique, la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé et le maintien à domicile :
  - Une aide de 10% plafonnée à **5 000 €** pour les projets de travaux lourds de rénovation de logements très dégradés,
  - Une aide de 5% plafonnée à **1 750 €** lorsque le projet relève de l'amélioration énergétique en MPR Sérénité (y compris les projets comportant un volet « Autonomie » et hors projet sur habitat très dégradé),
  - Une aide de 5% plafonnée à **1 000 €**, pour les projets d'adaptation du logement en faveur des personnes handicapées ou du maintien à domicile.
- **Pour les propriétaires bailleurs**, les aides apportées, complémentaires à celles de l'Anah, sont de 5% du montant de travaux pris en compte avec des règles de plafonnement priorisées sur les cibles suivantes :
  - Une aide plafonnée à **5 000 €** quand il s'agit de rénover un logement indigne ou très dégradé,
  - Une aide plafonnée à **3 000 €** quand il s'agit de rénover un logement relevant des autres cas de figure (dégradé, rénovation énergétique, transformation d'usage)
- **Pour les copropriétés** : une aide aux Syndicats De Copropriété (SDC) de 250 € par lot d'habitation en cas de travaux labellisés « MPR -Copropriétés fragiles ».
- **Pour la résorption de la vacance de longue durée (2 ans et plus)**, l'EPCI prévoit des aides supplémentaires de différents niveaux selon ses priorités :
  - Une aide forfaitaire de 750 € pour les propriétaires occupants modestes et très modestes relevant de l'OPAH-RU, en sus des autres aides obtenues,
  - Une aide forfaitaire de 1 000 € pour les logements locatifs conventionnés avec travaux relevant de l'OPAH-RU, en sus des autres aides obtenues,
  - Une extension de ces aides de sortie de vacance aux propriétaires occupants de revenus intermédiaires et supérieurs émergeant à son dispositif pour la rénovation énergétique (actuellement nommé PIREL) à raison d'un forfait de 750 €, et aux logements locatifs

privés objets de travaux sous certaines conditions (décence, étiquette de sortie D et respectueux des règles du permis de louer), à raison d'un forfait de 1 000 €. Pour ces cibles hors Anah, un règlement d'attribution sera établi.

### Récapitulatif

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCTLB pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>AE prévisionnels CCTLB</b>	<b>76 450 €</b>	<b>76 450 €</b>	<b>76 450 €</b>	<b>78 950 €</b>	<b>78 950 €</b>	<b>387 250 €</b>
<b>Ingénierie</b>	<b>27 200 €</b>	<b>27 200 €</b>	<b>27 200 €</b>	<b>27 200 €</b>	<b>27 200 €</b>	<b>136 000 €</b>
Suivi-animation (part fixe)	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
Suivi animation (part variable)	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	<b>36 000 €</b>
<b>Travaux</b>	<b>49 250 €</b>	<b>49 250 €</b>	<b>49 250 €</b>	<b>51 750 €</b>	<b>51 750 €</b>	<b>251 250 €</b>
PO LHI/LTD jusqu'à 5 000 € (10 logements)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>
PO rénovation énergétique jusqu'à 1.750 € (15 logements)	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	<b>26 250 €</b>
PO Autonomie jusqu'à 1.000 € (5 logements)	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	<b>5 000 €</b>
PB LHI/LTD jusqu'à 5 000 € (15 logements)	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	<b>75 000 €</b>
PB HM jusqu'à 3 000 € (5 logements)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	<b>15 000 €</b>
PB autres (Dégradé et TU) jusqu'à 3 000 € (10 logements)	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	<b>30 000 €</b>
Copro MPR copro fragile -250 € par logt (20 logements)	0 €	0 €	0 €	2 500 €	2 500 €	<b>5 000 €</b>
Sortie de vacance PO Anah –forfait de 750 € par logt (15 logements)	2 250 €	2 250 €	2 250 €	2 250 €	2 250 €	<b>11 250 €</b>
Sortie de vacance PB Anah – forfait de 1.000 € par logt (20 logements)	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	<b>20 000 €</b>
Sortie de vacance PO hors Anah – forfait de 750 € par logement (5)	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	<b>3 750 €</b>
Sortie de vacance – PB hors Anah forfait de 1.000 € par logement (10)	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	<b>10 000 €</b>

En plus de ce budget dédié à l'OPAH-RU, la CCTLB poursuivra dans le périmètre opérationnel son dispositif en faveur des rénovations énergétiques (PIREL) mais seulement en direction des publics hors cibles Anah (Cf. annexe 5) . Pour la durée de l'opération, le nombre de projets a été estimé à 15, soit une dotation prévisionnelle de 60.000 €.

## 5.4 - Financements de la Ville de Baccarat

### 5.4.1. Règles d'application

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, la commune de Baccarat met en place des financements complémentaires à ceux de l'Anah, correspondant aux actions sur le parc d'habitat privé qui sont estimées prioritaires (le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, l'amélioration énergétique des logements, la lutte contre la vacance).

Pour favoriser l'accueil d'une population diversifiée, elle va également apporter son aide aux propriétaires occupants à revenus intermédiaires ou supérieurs menant des rénovations énergétiques conformes aux conditions techniques de la CCLTB et par ailleurs bénéficiaires de son dispositif PIREL.

Enfin, en plus de ces aides, elle met en place deux actions spécifiques à destination des porteurs de projets afin d'embellir le cadre de vie et de réaliser des rénovations respectueuses et mettant en valeur le patrimoine architectural du centre (aides en faveur des ravalements de façade et en faveur du remplacement des menuiseries).

Elle en assurera l'animation. Les conditions précises d'obtention de ces différentes aides seront détaillées dans un règlement municipal.

### 5.4.2 Montants prévisionnels

Pour les travaux, les aides financières de la commune de Baccarat sont estimées comme suit :

- **Pour les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes**, les aides apportées, complémentaires à celles de l'Anah, sont priorisées sur l'amélioration énergétique, la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé et le maintien à domicile :
  - Une aide de 10% plafonnée à **5 000 €** pour les projets de travaux lourds de rénovation de logements très dégradés,
  - Une aide de 5% plafonnée à **1 750 €** lorsque le projet relève de l'amélioration énergétique en MPR Sérénité (y compris les projets comportant un volet « Autonomie » et hors projet sur habitat très dégradé),
  - Une aide de 5% plafonnée à **1 000 €**, pour les projets d'adaptation du logement en faveur des personnes handicapées ou du maintien à domicile.
- **Pour les propriétaires bailleurs**, les aides apportées, complémentaires à celles de l'Anah, sont de 5% du montant de travaux pris en compte avec des règles de plafonnement priorisées sur les cibles suivantes :
  - Une aide plafonnée à **5 000 €** quand il s'agit de rénover un logement indigne ou très dégradé,
  - Une aide plafonnée à **3 000 €** quand il s'agit de rénover un logement relevant des autres cas de figure (dégradé, rénovation énergétique, transformation d'usage)
- **Pour les copropriétés** : une aide aux SDC de 250 € par lot d'habitation en cas de travaux labellisés « MPR-Copropriétés fragiles ».
- **Pour la résorption de la vacance de longue durée (2 ans et plus)**, elle prévoit des aides supplémentaires de différents niveaux selon ses priorités :
  - Une aide forfaitaire de 750 € pour les propriétaires occupants modestes et très modestes relevant de l'OPAH-RU, en sus des autres aides obtenues,
  - Une aide forfaitaire de 1 000 € pour les logements locatifs conventionnés avec travaux relevant de l'OPAH-RU, en sus des autres aides obtenues,
  - Une extension de ces aides de sortie de vacance aux propriétaires occupants de revenus intermédiaires et supérieurs émergeant à son dispositif pour la rénovation énergétique

(actuellement nommé PIREL) à raison d'un forfait de 750 €, et aux logements locatifs privés objets de travaux sous certaines conditions (décence, étiquette de sortie D et respectueux des règles du permis de louer), à raison d'un forfait de 1.000 €.

- **Pour les propriétaires occupants à revenus intermédiaires ou supérieurs**, mais porteurs d'un projet éligible à l'actuel dispositif PIREL de la CCTLB, la ville envisage d'attribuer une aide équivalente. Les conditions précises seront définies dans un règlement.
- **Pour des rénovations respectueuses et mettant en valeur le patrimoine architectural du centre**, elle prévoit :
  - Une aide au ravalement des façades : objectif 25 façades dégradées sur le périmètre prioritaire durant les 5 années de l'OPAH-RU, budget global prévisionnel de 50.000 € sur cinq ans, soit 10.000 € par an. Les conditions précises seront définies dans un règlement.
  - Une aide pour le remplacement des menuiseries : à raison de 200 € par fenêtre ou porte-fenêtre remplacée, visible depuis la rue, visant à compenser une partie des surcoûts engendrés pour entreprendre des rénovations respectueuses de l'architecture locale. Le budget global prévisionnel est de 16.000 € sur cinq ans, soit 3.200 € par an. Les conditions précises seront définies dans un règlement.

### Récapitulatif

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels - Baccarat	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Aide Travaux</b>	<b>74 450 €</b>	<b>74 450 €</b>	<b>74 450 €</b>	<b>76 950 €</b>	<b>76 950 €</b>	<b>377 250 €</b>
PO LHI/LTD jusqu'à 5 000 € (10 logements)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>
PO rénovation énergétique jusqu'à 1.750 € (15 logements)	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	<b>26 250 €</b>
PO Autonomie jusqu'à 1.000 € (5 logements)	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	<b>5 000 €</b>
PB LHI/LTD jusqu'à 5 000 € (15 logements)	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	<b>75 000 €</b>
PB HM jusqu'à 3 000 € (5 logements)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	<b>15 000 €</b>
PB autres (D, énergie et TU) jusqu'à 3 000 € (10 logements)	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	<b>30 000 €</b>
Copro MPR copro fragile -250 € par logt (20 logements)	0 €	0 €	0 €	2 500 €	2 500 €	<b>5 000 €</b>
Sortie de vacance PO Anah – forfait de 750 € par logt (15 logements)	2 250 €	2 250 €	2 250 €	2 250 €	2 250 €	<b>11 250 €</b>
Sortie de vacance PB Anah – forfait de 1.000 € par logt (20 logements)	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	<b>20 000 €</b>

<b>AE prévisionnels - Baccarat</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>TOTAL</b>
Sortie de vacance PO hors Anah – forfait de 750 € par logement (5)	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	<b>3 750 €</b>
Sortie de vacance – PB hors Anah forfait de 1.000 € par logement (10)	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	<b>10 000 €</b>
PO rénovation énergétique - hors Anah – conditions PIREL (15 logts)	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	<b>60 000 €</b>
Prime au ravalement de façade jusqu'à 2.000 € (25 ravalements)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>
Remplacement des menuiseries – Forfait de 200€ (80 menuiseries)	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	<b>16 000 €</b>

## **ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Néant

## **CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION**

---

### **ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION**

#### **7.1 - Pilotage de l'opération**

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

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

##### **7.1.2 - Instances de pilotage de l'opération**

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

Le pilotage est assuré par la CCTLB. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. A ce titre, elle mettra en place les deux instances de pilotage suivantes. Elles seront coordonnées et suivies par le chargé de missions de la CCTLB en charge de l'habitat, en lien avec la cheffe de projet Petite Ville de Demain de Baccarat, et avec le concours de l'équipe opérationnelle pour les préparer et les animer.

##### **Comité de pilotage stratégique**

Un comité de pilotage stratégique sera chargé des orientations de l'opération, d'émettre un avis sur le rapport d'avancement annuel et le rapport final et d'examiner les problèmes qui pourraient

apparaître en cours d’opération. Il se réunira une fois par an et comprendra les membres suivants :

- La Présidente du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, déléguée des aides de l’Anah,
  - Le Président de la CCTLB,
  - Le Maire de Baccarat,
  - Le Directeur Départemental des Territoires (DDT),
  - Le responsable de la Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique, Espace Conseil France Rénov,
  - Le responsable de l’organisme opérateur,
- Ou leurs représentants,
- Et toutes personnes, administrations, associations que les maîtres d’ouvrage jugeront opportun de s’adjoindre : l’ADIL, le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), la Caisse d’Allocations Familiales (CAF), le Service Territorial de l’Architecture et du Patrimoine (STAP), etc.

### **Comité technique**

Le comité technique sera chargé de la conduite opérationnelle de l’OPAH-RU. Il se réunira tous les trois mois et sera composé principalement de représentants de la CCTLB, de la Ville de Baccarat, du Conseil Départemental déléguée des aides de l’Anah et de la Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique, Espace Conseil France Rénov.

Il pourra entre autres faire un état d’avancement de l’opération et proposer des solutions à d’éventuels problèmes rencontrés.

Le comité technique se compose aussi de tous les partenaires que la CCTLB et la ville de Baccarat souhaiteront associer à la réflexion en fonction de la nature des dysfonctionnements identifiés.

**A côté de ces deux instances, une Commission Mal Logement** sera mise en place et se réunira en tant que de besoins pour évoquer et suivre le traitement des dossiers signalés comme relevant de l’habitat indigne ou pour d’autres situations de mal logement, susceptibles d’appeler l’intervention de plusieurs partenaires.

Sous la coordination du chargé de missions de la CCTLB en charge de l’habitat, elle comprendra les représentants des acteurs sociaux du secteur : services sociaux du conseil départemental, CCAS, personnel et maire de Baccarat ou son représentant, structure exerçant un suivi ou une tutelle, CAF de Meurthe-et-Moselle, PDLHIND, etc.

Pour chaque dossier, seront identifiés les acteurs à mobiliser qui seront alors invités à la commission.

## **7.2 - Suivi-animation de l’opération**

### **7.2.1 - Equipe de suivi-animation**

Au titre des volets d’actions exposés à l’article 3, la CCTLB s’engage à mettre en place une équipe opérationnelle chargée d’assurer l’animation et le suivi de l’opération. Le prestataire s’engage à conduire l’ensemble des démarches nécessaires à l’obtention de l’agrément MAR’ conformément à l’arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d’accompagnement du service public de la performance énergétique de l’habitat.



### **7.2.2 - Contenu des missions de suivi-animation et de diagnostic approfondi pour la mise en œuvre d'actions foncières**

Les missions suivantes sont confiées à l'équipe opérationnelle par la CCTLB.

#### **Action d'information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer l'animation de l'opération**

L'opérateur organisera l'information et la mobilisation de l'ensemble des partenaires tels que les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication, information générale du public, définition et mise en œuvre de l'accueil du public, mise en place de permanences, etc.). Ainsi, cette mission sera réalisée à l'aide de :

- La tenue régulière de permanences en mairie,
- La participation aux manifestations diverses (expositions, réunions) qui pourront être organisées par la CCTLB,
- L'établissement des contacts avec les moyens locaux d'information (presse, radio, bulletins municipaux, etc.),
- Une articulation avec l'Espace France Rénov'.

Les missions de suivi-animation devront être exercées conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2022 susmentionné ou être mises en conformité, par voie d'avenant afin d'y intégrer les nouvelles prestations obligatoires.

#### **Réalisation de diagnostics relevant de la lutte contre l'habitat indigne**

**Dans le cadre de la politique partenariale de lutte contre le logement indigne et non-décent, l'équipe opérationnelle disposera des signalements sur Histologe.**

- L'équipe suivi-animation réalisera une visite systématique du logement pour identifier et détailler les dysfonctionnements de l'habitat en matière de sécurité et de salubrité, ainsi que les problématiques éventuelles de précarité énergétique ou les difficultés d'usage liées à la perte d'autonomie de l'occupant.
- Pour tout logement occupé par son propriétaire, une approche sociale est à prévoir pour connaître sa situation et ses capacités d'intervention, notamment financières, et, si l'état du logement le justifie, identifier des possibilités de relogement.
- Un compte-rendu de visite, détaillant les problématiques du logement et les travaux préconisés pour y mettre un terme déposé sur Histologe.
- Les grilles d'évaluation de l'Anah (dégradation, insalubrité, performance énergétique, autonomie) seront utilisées pour identifier le cadre des financements mobilisables par l'Agence.
- L'équipe opérationnelle alimentera Histologe par les informations collectées, et les suites données.

#### **Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires, locataires et copropriétaires dans les domaines technique, administratif, social, financier, fiscal et architectural**

Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à l'équipe opérationnelle ou à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

Le conseil portera notamment sur les points suivants :

- Relevé de l'état actuel de l'immeuble,
- Approche technique et architecturale, établissement du programme de travaux, croquis et chiffrages sommaires lorsque cela est nécessaire,
- Réalisation des études de faisabilité financières (plan de financement, estimation de loyers, subventions et avantages fiscaux, charges immobilières et financières),
- Aide au montage financier et à l'établissement des demandes de subventions Anah, avec notamment :
  - Contrôle des règles en matière d'habitabilité, de décence et d'accessibilité,
  - Contrôle de la surface habitable avant et après travaux,
  - Vérification de la réalisation des démarches pour le droit des sols,
- Calcul des loyers conventionnés et aide au montage du dossier de conventionnement,
- Montage et présentation des dossiers d'aides complémentaires de la ville et/ou de la CCTLB,
- Examen des problèmes posés par les occupants pendant les travaux et propositions de solutions,
- Information sur les droits respectifs des locataires et des propriétaires.

### Volet Energie

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre du Volet Énergie sont définies dans la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah du 8 décembre 2021 relative à la création du régime MaPrimeRénov' Sérénité et ses évolutions au 1er juillet 2022.

Les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat ou être mises en conformité avant le 1er juillet 2024.

Pour ce faire, le prestataire aura conduit avant le 1<sup>er</sup> septembre 2023, l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

### De manière plus générale :

- Au démarrage de l'OPAH-RU, l'équipe opérationnelle établira les partenariats à mettre en place, en particulier avec les acteurs du réseau France Rénov', en lien avec le maître d'ouvrage et le conseil départemental en tant que délégué local de l'Anah.
- Ce partenariat devra permettre d'assurer un repérage des situations de précarité énergétique en lien avec les acteurs de terrain : le Conseil départemental par le biais de l'équipe territoriale Logement et du Fonds Solidarité Logement, les fournisseurs d'énergie, les services sociaux de la CAF, le centre communal d'action sociale (CCAS) de la commune de Baccarat, mais aussi les associations d'aide à domicile.
- Les supports de communication de l'OPAH-RU intégreront des informations relatives à la maîtrise de l'énergie, l'information et les conseils se prolongeant dans l'accompagnement personnalisé des ménages, lors de la visite de logements (nécessité de réduire la consommation énergétique, les économies envisageables dans leur logement, les conditions pour y parvenir).
- Pour les propriétaires s'engageant dans une démarche d'amélioration énergétique de leur logement, une évaluation thermique (méthode 3CL2021) sera réalisée pour déterminer la faisabilité du projet et les moyens techniques, sociaux et financiers à mettre en œuvre, avant

et après travaux.

- Les diagnostics thermiques doivent comporter une évaluation des gains de performance prévisionnels en matière de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre.

L'opérateur de l'OPAH-RU aura par ailleurs une mission d'aide à la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) pour les propriétaires occupants à ressources modestes ou très modestes éligibles au dispositif MaPrimeRénov' Sérénité, sauf si le propriétaire refuse de lui confier cette mission ou qu'elle a déjà été réalisée par un tiers (entreprise chargée de réaliser les travaux, banque, propriétaire lui-même).

#### Volet promotion du conventionnement sans travaux

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

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

#### **7.2.3 - Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation sera chargée d'assurer l'articulation entre les instances de pilotage de l'OPAH-RU et l'ensemble des partenaires notamment :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les acteurs du secteur social,
- Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- L'espace conseil France Rénov',
- La cheffe de projet « Petite Ville de Demain »,
- Les autres partenaires intervenants sur des thématiques spécifiques (Association Départementale d'Information sur le Logement, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, caisses de retraite, etc.).

### **7.3 - Evaluation et suivi des actions engagées**

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

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs quantitatifs énumérés à l'article 4 seront suivis grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants.

Ils seront détaillés par statut (propriétaires occupants ou locatif) et selon les différentes cibles prioritaires de l'OPAH-RU (habitat indigne et très dégradé, autonomie, économies d'énergie) :

- Nombre de demandes de financements déposées,
- Nombre de logements indignes ou très dégradés mis aux normes de décence,

- Nombre de logements mis aux normes de confort,
- Nombre de logements pour lesquels un diagnostic Energie aura été réalisé,
- Nombre de logements ou d'immeubles faisant l'objet de financements complémentaires,
- Nombre de logements pour lesquels le locataire aura été maintenu après travaux,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Valeur des loyers moyens,
- Nombre de logements conventionnés,
- Réalisation d'actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie.

### **7.3.2 – Bilans et évaluation finale**

Des bilans seront établis par l'équipe de suivi-animation au terme de chaque année opérationnelle.

Ils seront présentés sous la responsabilité de la CCTLB en comité de pilotage stratégique. Ces bilans feront l'objet de rapports exhaustifs qui seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilans annuels**

Les bilans annuels seront établis sous la responsabilité du maître d'ouvrage et validés en comités de pilotage. Ils devront faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale,
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage,
- Le suivi des dossiers identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle,
- Le suivi des situations de mal logement (repérages engagés au niveau de l'opérateur et des partenaires),
- L'état des dossiers non éligibles aux aides et les motifs de rejet,
- Le point sur les actions d'animation et la mise en œuvre du plan de communication.

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

Ces bilans pourront aborder les différents points demandés dans le bilan final si nécessaire.

Un tableau récapitulatif de suivi des objectifs et indicateurs annexé à la présente convention sera demandé à l'opérateur en complément des bilans annuels (annexe 4).

#### **Bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises,

maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants.

- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.
- Conclure sur le réel impact ou non de l'opération. L'analyse se réalisant par le biais des données recueillies (bilans successifs de l'opération programmée), enquêtes de satisfaction des ménages, auditions des acteurs, etc.
- Conclure sur le fonctionnement du système : est-il optimum ? assure-t-il le meilleur service ? a-t-il été efficace (subventions, aides, gestion des dossiers, etc.) ?
- Mettre en avant la satisfaction ou l'insatisfaction des bénéficiaires et mesurer l'impact de l'opération pour eux (confort, économie, énergie, accessibilité, remise en service de bien vacants, etc.).

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

## **CHAPITRE VI : COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE 8 : COMMUNICATION**

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

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

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

Dans le 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 et le CD54, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

## **CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION**

---

### **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une durée de **cinq années** à compter de la date de signature par la Présidente du Conseil Départemental.

Elle portera ses effets sur les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire de la présente convention.

Au terme de cette convention, les demandes de subventions auprès de l'Anah seront instruites selon la réglementation générale.

### **ARTICLE 10 : REVISION ET/OU RESILIATION 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 réalisés 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 six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de 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 cette résiliation.

## ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, 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 3 exemplaires

A

Le

<p>Le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat</p> <p><b>Monsieur Bruno MINUTIELLO</b></p>	<p>La Présidente du Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, représentant l'Etat et l'Anah</p> <p><b>Madame Chaynesse KHIROUNI</b></p>
<p>Le Maire de Baccarat</p> <p><b>Monsieur Christian GEX</b></p>	



## ANNEXES

---

### Annexe 1 - Périmètre de l'OPAH-RU

#### Liste des rues concernées

Voie	Numéros impairs	Numéros pairs
Rue de la Division Leclerc	1 à 81	4 à 26
Rue de la Grande Carre	1 à 13B	-
Rue de Capelot	1	2 et 2B
Rue des Cristalleries	1 à 47	4 et 6
Rue du Port	1 à 7	2 à 16
Rue du Docteur Retournard	Toute la rue	
Rue de l'Eglise	Pas de logement	
Rue de l'Abbé Munier	1 à 35B	2 – 2B – 6 – 14 – 16 – 18
Rue du Canal	-	10 à 34
Rue Adrien Michaut	Toute la rue	
Rue des Pertusots	Toute la rue	
Rue des Moulins	Toute la rue	
Rue sous le Château	Toute la rue	
Rue de la Paroisse	Toute la rue	
Ruelle de la Paroisse	-	2 et 4
Rue de Lorraine	Toute la rue	
Rue de la Barrière	1 à 5	2 à 8
Impasse de la Barrière	Toute la rue	
Rue de Ménil	1 à 39A	2 à 30A
Rue des Carmes	Toute la rue	
Rue des Trois Frères Clément	Toute la rue	
Rue du Bréchon	Toute la rue	
Rue Compensé	Toute la rue	
Rue Pasteur	Toute la rue	
Impasse des Tulipes	Toute la rue	
Rue des Lilas	Toute la rue	
Rue de Glonville	Toute la rue	
Chemin des Arrosants	1	2 au 8

## **Annexe 2 - Fiches des immeubles prioritaires**

- 7 rue de Glonville
- 19/19bis rue des moulins
- 28 rue du Canal
- 28bis rue du Canal
- 11 rue des Moulins
- 9 rue de Ménil
- 7 rue des Moulins
- 25 rue des Moulins
- 6 rue de Lorraine
- 4 rue de Lorraine

## BACCARAT - Immeuble n°1

Adresse : 7 rue de Glonville  
Parcelle : AO 0418  
Surface de la parcelle : 305 m<sup>2</sup>  
Zonage PLU : UAb  
Servitudes : AC1 (servitude de protection des MH)  
Statut : Pleine propriété  
Signalements / procédures : **arrêté de péril**  
Commentaires : /



**DESCRIPTION DU BÂTI** : Maison de ville mitoyenne des deux côtés datant de 1870 très dégradée et à l'abandon. La toiture est effondrée par endroits et les carreaux cassés. Identifié comme sans confort.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
2	1	1	81	50	45

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie			X
• Façade			X
• Menuiseries, volets			X

### ENJEUX DE SECURITE

#### TRAVAUX À RÉALISER :

Déterminer si le bâtiment peut-être réhabilité ou s'il doit faire l'objet d'une démolition partielle ou complète.

Selon les fichiers fonciers, immeuble de 4 pièces, absence de WC

2 hypothèses : réhabilitation totale du bâtiment (travaux de sortie de dégradation et travaux d'énergie, pour 1 logement voire plus) ou démolition/reconstruction (création de 2 logts type HLM)

#### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX (hypothèse 1)

Surface : 81 + 50 + 45 = 176m<sup>2</sup>

Coût de rénovation : 1 500€ à 2 000€/m<sup>2</sup> environ

**TOTAL : de 260 000 à 350 000€ selon l'état du bâti et le projet de sortie (agrandissement de la surface habitable)**

### STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Maison vacante depuis 1995

#### COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE :

M. GERARD Roger  
14 rue Denfert Rochereau  
88110 RAON-L'ETAPE

Retour enquête : destinataire inconnu à l'adresse

Propriétaire depuis 1975 (source LOVAC)

### LEVIERS D'ACTION

Action publique liée au péril

#### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

ANAH

## BACCARAT - Immeuble n°2

**Adresse :** 19-19 bis rue des Moulins  
**Parcelle :** AO 0142 (19) + AO 0384 (19B)  
**Surface des parcelles :** 80 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup> = 115 m<sup>2</sup>  
**Zonage PLU :** UAb  
**Servitudes :** AC1 (servitude de protection des MH)  
**Statut :** Pleine propriété  
**Signalements / procédures :** /  
**Commentaires :** bien pressenti sans maître pour le n°19



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Maison de ville datant de 1875 et vacante comprenant une partie habitation (n°19) et une partie annexe (n°19B). Dégradation constatée et problèmes d'humidité.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
2	1	1	72	71+16	0

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie		X	
• Façade			X
• Menuiseries, volets			X

### ENJEUX D'IMAGE

Parcelle située dans l'îlot central menant à la Tour des Vouées ayant pour particularité d'être traversante (façade arrière visible côté rue du Canal). Jardin (n°19) et garage (n°19B) donnant sur la rue du Canal. Ilot prioritaire n°3

### TRAVAUX À RÉALISER

D'après les fichiers fonciers, logement de 3 pièces (n°19).

Rénovation complète de l'habitation avec possibilité d'étendre la partie habitation aux annexes afin d'agrandir le logement. Etude sur regroupement possible avec le n°19B (garage).

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX (logt seul)

Surface : 72 + 71 = 143m<sup>2</sup>  
Coût de rénovation : 1 000€/m<sup>2</sup> env  
**TOTAL : 140 000-150 000€**

### STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Maison vacante depuis 2016.  
2 propriétaires différents pour le 19 et le 19B.

### COORDONNÉES DES PROPRIÉTAIRES :

- Mme CHAMBRY-DUSSART Michèle (n°19)  
10 rue de Lorraine  
88110 RAON-L'ETAPE

Retour enquête : destinataire inconnu à l'adresse

Propriétaire depuis 1994 (source LOVAC)

- Mme MASSON Suzanne (n°19B)  
9 rue de Strasbourg  
54450 OGEVILLER

Propriétaire depuis 1989 (source LOVAC)

### LEVIERS D'ACTION

Action publique : bien sans maître

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

A déterminer

## BACCARAT - Immeuble n°3

Adresse : 28 rue du Canal  
Parcelle : AO 0574  
Surface de la parcelle : 116 m<sup>2</sup>  
Zonage PLU : UAb  
Servitudes : AC1 (servitude de protection des MH)  
Statut : Pleine propriété  
Signalements / procédures : /  
Commentaires : répertorié comme garage



**DESCRIPTION DU BÂTI** : Bâtiment très dégradé datant de 1991, à l'abandon. Nombreux désordres apparents dont les évacuations des eaux pluviales qui impactent le bâtiment (infiltrations) et celui mitoyen.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
3	0	0	0	0	85

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie			x
• Façade			x
• Menuiseries, volets			x

### ENJEUX URBAIN

Enjeu de recomposition morphologique et fonctionnelle en lien avec l'espace public alentour (rue, parking et venelles). Ilot prioritaire n°5

### TRAVAUX À RÉALISER

A déterminer en lien avec le projet d'aménagement urbain (requalification de la rue du Canal), ses problématiques (aération du tissu urbain, désenclavement de l'îlot, ...) et les parcelles mitoyennes (recomposition urbaine de l'îlot) : projet à l'échelle du groupe de parcelle (Cf. étude SCALEN)

Réhabilitation en logement? Conservation et rénovation du garage? Intégration au 28B? Démolition?

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

Non déterminée, dépendra du/des scénario(s) envisagé(s).

### STATUT D'OCCUPATION DU BATIMENT

Garage vacant depuis 2009

### COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE :

M. ROESCH Gilles  
25 rue des Trois Frères Cléments  
54120 BACCARAT

Dernière mutation datant de 2010 (source LOVAC)

### LEVIERS D'ACTION

Non déterminé

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

Non déterminé



## BACCARAT - Immeuble n°4

Adresse : 28 bis rue du Canal  
Parcelle : AO 0573  
Surface de la parcelle : 57 m<sup>2</sup>  
Zonage PLU : UAb  
Servitudes : AC1 (servitude de protection des MH)  
Statut : Pleine propriété  
Signalements / procédures : /  
Commentaires : /



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Maison en cœur d'îlot (accès par impasse), construite en 1840, très dégradée et vacante depuis 2009. Toiture à priori effondrée par endroits, présence suspectée d'insectes xylophages.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
2 (?) + combles	1	1	48	100	0

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie			X
• Façade			X
• Menuiseries, volets			X

### STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Maison vacante depuis 2009

### COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE :

M. LALEVEE Michel  
54 rue des Gadines  
54120 BACCARAT

Retour enquête : oui

Dernière mutation datant de 2016 (source LOVAC)

### ENJEUX URBAIN ET DE SECURITE

Enjeu de recomposition morphologique et fonctionnelle en lien avec l'espace public alentour. Ilot prioritaire n°5

### TRAVAUX À RÉALISER

Projet et scénarios à établir à l'échelle du groupe de parcelle : Cf. fiche immeuble 3

Une réhabilitation globale du bien est évoquée par le propriétaire en vue de le louer mais bien inhabitable en l'état et sans projet actuel par faute de moyens financiers (retour enquête)

D'après les fichiers fonciers, logement de 2 pièces avec équipements sanitaires

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

Non déterminée, dépendra du/des scénario(s) envisagé(s).

### LEVIERS D'ACTION

Non déterminé

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

Non déterminé

## BACCARAT - Immeuble n°5

**Adresse :** 11 rue des Moulins (ancienne grange)  
**Parcelle :** AO 0495  
**Surface de la parcelle :** 241 m<sup>2</sup>  
**Zonage PLU :** UAb  
**Servitudes :** AC1 (servitude de protection des MH)  
**Statut :** Pleine propriété  
**Signalements / procédures :** /  
**Commentaires :** suspicion de désordres structurels



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Grange laissée à l'abandon (vacante depuis 2007) et très dégradée. Nombreux désordres en façade (érosion), sans menuiseries, début d'affaissement de la toiture laissant supposer des problèmes structurels.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m2)		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
2	1	1	30	30	230

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie			X
• Façade			X
• Menuiseries, volets			X

### STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

1 grange avec logement vacante depuis 2007

### COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE :

Mme ATTALAH Ana  
15 rue du Louvre  
75001 PARIS

Retour enquête : non

Propriétaire depuis 2005 (source LOVAC)

### ENJEUX PATRIMONIAL, URBAIN, DE SECURITE

Ancienne grange située à une position stratégique le long des remparts, et donnant sur la rue des Moulins et la rue du Canal. Enjeu d'aménagement urbain. Grosse emprise foncière. Suspensions de désordres structurels pouvant conduire à un arrêté de péril. Ilot prioritaire n°6

### TRAVAUX À RÉALISER

Non déterminés : dépendra des investigations (désordres structurels remédiables?) et des scénarios de reconquête envisagés (logements? Autre?) en lien avec le projet d'aménagement urbain.

Selon les fichiers fonciers, logement de 2 pièces, absence de sanitaires

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

Non déterminée, dépendra du/des scénario(s) envisagé(s)

### LEVIERS D'ACTION

Action publique

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

Non déterminé

## BACCARAT - Immeuble n°6

**Adresse :** 9 rue de Ménil  
**Parcelle :** AO 0167  
**Surface de la parcelle :** 46 m<sup>2</sup>  
**Zonage PLU :** UAb  
**Servitudes :** AC1 (servitude de protection des MH)  
**Statut :** Indivision  
**Signalements / procédures :** /  
**Commentaires :** /



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Maison de ville très dégradée, laissée à l'abandon, construite en 1800. Désordres en façade, menuiseries et suspicions en toiture. Accès cave posant problème de sécurité.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
2	1	0	66	36	6

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie		X	
• Façade			X
• Menuiseries, volets			X

### ENJEUX D'IMAGE ET DE SECURITE

Position stratégique à l'entrée du centre historique (tour des Voués) et donnant sur l'espace public au carrefour de la rue de Ménil et de la rue des Moulins. Le problème de sécurité se pose quant à l'accès à la cave. Ilot prioritaire n°9

### TRAVAUX À RÉALISER

Rénovation complète du bâtiment (sortie de dégradation et rénovation énergétique)

D'après les fichiers fonciers, logement de 3 pièces sans salle de bains.

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX (logement)

Surface : 66 m<sup>2</sup>  
Coût de rénovation : 1 200€/m<sup>2</sup> env  
**TOTAL : 79 000 à 100 000€**

### STATUTS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Selon les fichiers LOVAC, 1 propriétaire occupant (usufruitière) mais selon le repérage de terrain logement vacant.

### COORDONNÉES DES PROPRIÉTAIRES :

Mme CUNY Alice (usufruit)  
7 rue de Ménil  
54120 BACCARAT

M. DARGENT Pascal (nu-proprétaire)  
5E rue de Martinval  
54540 VACQUEVILLE

M. DARGENT Jean-François (nu-proprétaire)  
2 route de Baccarat  
54122 AZERAILLES

Retour enquête : non

Dernière mutation datant de 2017 (source LOVAC)

### LEVIERS D'ACTION

De l'incitatif au coercitif si besoin (accompagnement renforcé OPAH)

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

ANAH



## BACCARAT - Immeuble n°7

**Adresse :** 7 rue des Moulins  
**Parcelle :** AO 0578 (immeuble) et AO 0579 (terrain)  
**Surface totale des parcelles :** 139 + 134 = 273 m<sup>2</sup>  
**Zonage PLU :** UAb  
**Servitudes :** AC1 (servitude de protection des MH)  
**Statut :** Copropriété  
**Signalements / procédures :** signalement de non décence  
**Commentaires :** transactions récentes



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Immeuble datant de 1920 comprenant 7 logements en copropriété dont 3 vacants. Façades avant et arrière en mauvais état (enduits non réalisés selon les règles de l'art)

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
3	7	3	360	0	30

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie		ND	
• Façade			x
• Menuiseries, volets		x	

### ENJEUX DE DECENCE, D'AMELIORATION DU BÂTI, D'AMENAGEMENT URBAIN ET D'IMAGE

1 logement signalé pour non décence en 2007. Les travaux pour sortir de la non décence ont été mal réalisés. Enjeu d'aménagement urbain pour le terrain en lien avec une étude sur l'espace public alentour. Ilot prioritaire n°6

### TRAVAUX À RÉALISER

Rénovation des logements et mises aux normes si besoin, incitation au ravalement de façade. D'après les fichiers fonciers, 3 logements de 2 pièces de 40 à 41m<sup>2</sup>, 3 logements de 3 pièces de 44 à 50m<sup>2</sup> et 1 logement de 4 pièces de 96m<sup>2</sup>. Avec équipements sanitaires

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

Non déterminé, selon état des logements

### STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

3 propriétaires bailleurs, dont 1 possédant 5 logements  
3 logements vacants dont une vacance structurelle

### COORDONNÉES DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS :

- M. AMRANI Saïd (5 logements dt 3 vacants + le terrain)  
47 rue Philippe Martin  
54250 CHAMPIGNEULLES

Retour enquête : non

- M. LESDALONS Mathieu (1 logement non vacant)

- Mme BOISSELIER Sophie (1 logement non vacant)

Deux transactions en 2020 et 2021 (source DVF)  
DIA en 2020-2021 pour 3 logements

### LEVIERS D'ACTION

Incitatif (accompagnement renforcé OPAH)

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

ANAH  Prime au ravalement de façade

## BACCARAT - Immeuble n°8

**Adresse :** 25 rue des Moulins  
**Parcelle :** AO 0145  
**Surface de la parcelle :** 250 m<sup>2</sup>  
**Zonage PLU :** UAb  
**Servitudes :** AC1 (servitude de protection des MH)  
**Statut :** Pleine propriété  
**Signalements / procédures :** signalement de non-dé-cence  
**Commentaires :** rachat récent (source DVF)



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Immeuble de rapport construit en 1870 composé de 5 logements, dont 3 vacants. Problèmes d'humidité en façade principale, façade arrière dégradée.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m2)		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
3	5	3	343	0	60

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie		ND	
• Façade			x
• Menuiseries, volets		x	

### ENJEUX DE DECENCE, D'AMELIORATION DU BATI ET D'IMAGE

Parcelle traversante située dans l'îlot central menant à la Tour des Vouées. Garages côté rue du Canal. 1 signalement CAF datant de 2011 pour des problèmes d'humidité (dossier clos). Ilot prioritaire n°3

### TRAVAUX À RÉALISER

Rénovation des logements et mises aux normes si besoin, incitation au ravalement de façade. D'après les fichiers fonciers, 2 logements de 2 pièces de 46 et 47m<sup>2</sup>, 2 logements de 3 pièces de 80m<sup>2</sup> chacun et 1 logement de 4 pièces de 90m<sup>2</sup>. Avec équipements sanitaires.

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

Non déterminé, selon état des logements

### STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

1 propriétaire bailleur de l'ensemble des logements  
3 logements vacants dont une vacance structurelle

### COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE :

M. MARCHAL Dominique  
4 rue de la Mairie  
54120 VAXAINVILLE

Retour enquête : non

Transaction de tous les logements en 2021  
DIA en 2020-2021 pour tous les logements

### LEVIERS D'ACTION

De l'incitatif au coercitif si besoin (accompagnement renforcé OPAH)

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

ANAH  Prime au ravalement de façade

## BACCARAT - Immeuble n°9

**Adresse :** 6 rue de Lorraine (ancienne gendarmerie)

**Parcelle :** AO 0550 (bât. 1) et AO 0551 (bât. 2)

**Surface des parcelles :** 394 m<sup>2</sup> + 779 m<sup>2</sup> = 1 173 m<sup>2</sup>

**Zonage PLU :** UAb

**Servitudes :** AC1 (servitude de protection des MH)

**Statut :** Pleines propriétés

**Signalements / procédures :** 3 signalements de non décence

**Commentaires :** transactions récentes



**DESCRIPTION DU BÂTI :** Ancienne gendarmerie édifiée sur les anciens remparts et composée de 2 bâtiments sur cour. Ensemble patrimonial datant de 1800 vétuste, voire très dégradé (bât.2).

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie		ND	
• Façade		x	
• Menuiseries, volets		x	

### STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

2 propriétaires bailleurs

1 logement vacant (vacance structurelle)

#### COORDONNÉES DES PROPRIETAIRES BAILLEURS:

LA LORRAINE (bâtiment 1)

6 rue de Lorraine

54120 BACCARAT

Retour enquête : vendu à la SCI ORANGE FEV, basée à Paris

VMI (bâtiment 2)

32 rue d'Erstein

67150 MATZENHEIM

Retour enquête : non

Transaction de tous les logements en 2021 pour LA LORRAINE (source DVF)

DIA en 2020-2021 pour tous les logements

Dernières mutations datant de 2007 pour VMI (source LOVAC)

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m <sup>2</sup> )		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
<b>Bât. 1 :</b> 3 + combles	9	0	788	0	8
<b>Bât. 2 :</b> 2	2	1	248	63	0

### ENJEUX DE DECENCE, D'AMELIORATION DU BATI, PATRIMONIAL ET D'IMAGE

Enjeux de valorisation patrimoniale : mise en valeur des anciens remparts (circuit touristique)

3 signalements CAF de 2006 à 2018 (clos pour vacance).

Ilot prioritaire n°11

#### TRAVAUX À RÉALISER

Rénovation des logements et mises aux normes si besoin, incitation au ravalement de façade.

D'après les fichiers fonciers,

Bâtiment 1: 1 logement de 2 pièces de 56m<sup>2</sup>, 2 logements de 3 pièces de 67 et 74 m<sup>2</sup> et 6 logements de 4 pièces de 77m<sup>2</sup> pour 1 et 105m<sup>2</sup> pour les autres.

Bâtiment 2 : 1 logement de 4 pièces de 108m<sup>2</sup> et 1 logement de 5pièces de 140m<sup>2</sup>.

#### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

Non déterminé

#### LEVIERS D'ACTION

De l'incitatif au coercitif si besoin (accompagnement renforcé OPAH)

#### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

ANAH  Prime au ravalement de façade



## BACCARAT - Immeuble n°10

Adresse : 4 rue de Lorraine  
Parcelle : AO 0520  
Surface de la parcelle : 238 m<sup>2</sup>  
Zonage PLU : UAb  
Servitudes : AC1 (servitude de protection des MH)  
Statut : Pleine propriété  
Signalements / procédures : /  
Commentaires : /



**DESCRIPTION DU BÂTI** : Maison de ville construite en 1900 au pied des remparts. La façade principale rue de Lorraine est en bon état mais les bâtiments arrières sont vétustes et dégradés.

Nb de niveaux	Nb de logements		Surface des locaux (en m2)		
	Total	Vacant	SH	annexes	autres
2	1	0	91	173	30

ETAT EXTERIEUR DU BÂTI	Bon état	Moyen Etat	Mauvais Etat
• Couverture, zinguerie		ND	
• Façade	X		X
• Menuiseries, volets	X		X

### ENJEUX D'AMELIORATION DU BATI, D'IMAGE ET URBAIN

Position stratégique à l'angle de la rue de Lorraine et des Moulins. Enjeu de composition urbaine. Enjeu de valorisation patrimoniale : mise en valeur des anciens remparts (Cf. étude SCALEN). Ilot prioritaire n°11

### TRAVAUX À RÉALISER

D'après les fichiers fonciers, logement de 4 pièces, avec équipements sanitaires. La partie dédiée « PO » semble de prime abord correcte.

Des besoins en travaux lourds sur les bâtiments arrières

### ESTIMATION DU COÛT DE TRAVAUX

A déterminer selon relevés complémentaires

### STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

1 propriétaire occupant pour le seul logement référencé sur la parcelle.

Statut inconnu des bâtiments arrières (potentiels logts?)

### COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE :

Mme HUMBERT Micheline  
4 rue de Lorraine  
54120 BACCARAT

Propriétaire depuis 1984

### LEVIERS D'ACTION

De l'incitatif au coercitif si besoin (accompagnement renforcé OPAH)

### FINANCEUR(S) ENVISAGEABLE(S)

ANAH

## Annexe 3 - Récapitulatif des aides apportées à la date de signature de la convention

### Propriétaires occupants

L'aide de l'Anah est accordée sous conditions de revenus.

*Plafond de ressources au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (hors Île-de-France)*

Composition du ménage	Plafond ressources très modestes	Plafond ressources modestes
1 personne	16 229 €	20 805 €
2 personnes	23 734 €	30 427 €
3 personnes	28 545 €	36 591 €
4 personnes	33 346 €	42 748 €
5 personnes	38 168 €	48 930 €
Par personne supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €

### Types de travaux subventionnables et taux de l'aide

Types de travaux	Taux ou montant d'aide pour un très modeste	Taux ou montant d'aide pour un modestes
Réhabilitation de logement indigne ou très dégradé – travaux lourds (plafond de travaux 50 000 € HT)	60%	
Travaux de salubrité et de sécurité (plafond de travaux 20 000 € HT)	60%	
Travaux pour l'autonomie de la personne (plafond de travaux 20 000 € HT)	60%	45%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique - gain énergétique > 35 % (plafond de travaux 35 000 € HT)	60%	45%
<b>Aides MaPrimeRénov » :</b>		
- Prime de sortie de passoire thermique (état initial F ou G, A à E après travaux)	1 500 €	1 500 €
- Prime Basse Consommation (état initial C à G, A ou B après travaux)	1 500 €	1 500 €

Source : convention de gestion signée entre l'Anah et le CD54 le 11 juillet 2023

### Propriétaires bailleurs

L'ANAH octroie des subventions aux propriétaires privés, sans conditions de ressources, pour des travaux d'amélioration sur le patrimoine destiné à la location à titre de résidence principale. Le montant des aides correspond à un pourcentage de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond variant selon le type d'intervention.

Type d'intervention	Taux ou montant d'aide	Plafond dépense subventionnable (hors honoraires diagnostics et maîtrise d'œuvre)
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	45%	1 250 €/m <sup>2</sup> (dans la limite de 100 000 € par logement)
Travaux de sécurité ou de salubrité ou pour l'autonomie de la personne	45%	750 €/m <sup>2</sup> (dans la limite de 60 000 € par logement)
Réhabilitation de logement dégradé	35%	
Transformation d'usage	35%	
Amélioration énergétique	35%	
<b>Primes Habiter Mieux :</b>		Prime forfaitaire
▪ Travaux de lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique >35 %)	1 500 € par logement	
▪ Si travaux de sortie de passoire thermique	2 000 € par logement	

### Conventionnement des logements (Loc'Avantages)

Les subventions imposent aux bailleurs un plafonnement du loyer après travaux, dans le cadre d'une convention de **6 ans minimum** passée avec l'Anah, à loyer **social** (Loc 2) ou **intermédiaire** (Loc1) :

Les loyers plafonds sont calculés à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé, à laquelle il est appliqué une décote en fonction du type de loyer désiré (Loc 1 ou Loc 2) et un coefficient dépendant de la surface (\*).

Ce loyer de marché hors charge a été défini initialement dans l'annexe de l'arrêté du 14 avril 2022.

(\* ) coefficient =  $0,7 + 19/S$  où  $S$  est la surface fiscale du logement (ce coefficient est arrondi à la 2<sup>ème</sup> décimale et plafonné à 1,20).

Autres conditions liées au conventionnement social (Loc 2) ou intermédiaire (Loc 1)

Les locataires doivent respecter des conditions de ressources (vérifiées sur la base du revenu fiscal de référence de l'année N-1).

Plafonds de revenus fiscal 2023

Taille du ménage locataire	Convention à loyer social (Loc 2)	Convention à loyer intermédiaire (Loc 1)
1 personne seule	22 477 €	30 704 €
Couple	30 018 €	41 001 €
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	36 098 €	49 307 €
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	43 579 €	59 526 €
Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge	51 266 €	70 025 €
Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge	57 778 €	78 917 €
+ personne à charge supplémentaire	+ 6 445 €	+ 8 801 €

## Annexe 4 - Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

En complément et en appui des différents bilans indiqués dans la présente convention, sera utilisé le tableau récapitulatif suivant.

Les montants indiqués ne correspondent qu'au financement des travaux sans prise en compte du financement de l'ingénierie.

Indicateurs	Objectifs annuels	
	Prévus	Réalisés

<b>Logements de propriétaires occupants</b>		
- dont logements indignes et logements très dégradés		
- dont aide pour l'autonomie de la personne		
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique		
<b>Total logements bénéficiant des aides Bonus</b>		

<b>Logements locatifs</b>		
- dont logements indignes et logements très dégradés		
- dont logements dégradés		
- dont transformations d'usage		
- dont rénovation énergétique		
<b>Total logements bénéficiant des aides Bonus</b>		

<b>Logements copropriétés</b>		
logements copropriétés fragiles en MPR Copro		

<b>Total engagement subvention Anah</b>		
<b>Total engagement subvention Conseil Départemental</b>		
<b>Total subventions CCTLB</b>		
<b>Total engagement subvention Baccarat</b>		

Montant(s) moyen(s) des travaux par type d'intervention	Logement vacant remis sur le marché	Montant(s) moyen(s) des aides mobilisées par financeur(s)	Part de marché des entreprises locales du Bâtiment	Gain moyen et étiquette énergétique des dossiers (PO / PB)	Typologie du parc locatif amélioré et moyennes de loyers



## Annexe 5 - Règlement du dispositif communautaire en faveur des rénovations énergétiques en vigueur à la date de signature de la convention

COMMUNAUTÉ de  
COMMUNES du TERRITOIRE de

*Luneville à Baccarat*



### **'PARTICIPATION INTERCOMMUNALE A LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS'**

---

### **REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES**

Délibération de la CCTLB n°2022-067 du 26 avril 2022

## PREAMBULE

---

A travers son engagement en matière de développement durable, valorisé par l'obtention du label « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV), le PETR du Pays du Lunévillois a fait de la rénovation thermique des logements privés un enjeu majeur, s'inscrivant dans une stratégie globale qui vise notamment à :

- Contribuer à la lutte contre la précarité énergétique et permettre à nos administrés de disposer d'un logement confortable, sain et performant ;
- Contribuer aux engagements nationaux dans la lutte contre le changement climatique en soutenant la massification des projets de rénovation thermique performants de l'habitat ancien énérgivore ;
- Contribuer au développement économique de notre territoire en accompagnant la structuration et la mise en réseau des entreprises et artisans locaux compétent en matière de rénovation énergétique.

C'est dans ce cadre que le PETR du Pays du Lunévillois et les 4 intercommunalités qui le composent, ont mis en place, en mars 2017, une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique s'adressant aux propriétaires occupants et bailleurs désireux de procéder à une rénovation.

Ce service, offert aux particuliers par le Pays en collaboration avec les intercommunalités, propose un accompagnement personnalisé et neutre dans la construction du projet de rénovation jusqu'à la réception du chantier dans la perspective d'une rénovation compatible avec le label BBC.

Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixé la plateforme, les collectivités ont décidé de mettre en place, à compter de mai 2018, un dispositif d'aides financières. Celui-ci a pour but d'inciter les particuliers à mettre en œuvre les recommandations qui leurs ont été proposées par les techniciens de la plateforme.

Les modalités d'application de ce dispositif reposent sur trois grands principes :

1. **Accompagner l'ensemble des ménages volontaires**, quel que soit leur niveau de revenu ;
2. Encourager la réalisation de travaux d'ensemble permettant de **réaliser des économies énergétiques et financières importantes** ;
3. Produire une aide significative susceptible de **générer un véritable effet levier** pour le passage à l'acte.

Après 3 ans de fonctionnement et un franc succès, la CCTLB décide de porter une ambition plus forte encore en proposant un accompagnement orienté sur le recours à des installations durables et matériaux naturels de qualité. L'objectif de ce pas supplémentaire est de :

4. Tendre vers des rénovations énergétiques **décarbonées et une valorisation des ressources naturelles et renouvelables**.

Le présent règlement définit les conditions d'octroi de cette aide financière.



## ARTICLE 1 - CONDITIONS DE RECEVABILITE

### 1 - 1. Bénéficiaires

Sous réserve des conditions énumérées ci-après, peuvent solliciter une aide financière :

- Les « **propriétaires occupants** », à savoir les propriétaires ou usufruitiers qui occupent leur logement, dont la résidence principale se situe sur la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration énergétique ;
- Les « **propriétaires bailleurs** », à savoir les personnes possédant un ou plusieurs biens immobiliers, situés sur la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et qui louent ou souhaitent louer en réalisant des travaux d'amélioration énergétique.

### 1 - 2. Conditions relatives aux logements

Le logement doit être **achevé depuis au moins 15 ans** à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

### 1 - 3. Conditions relatives aux travaux

- Ils doivent s'inscrire dans le cadre du parcours d'accompagnement de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique du Lunévillois et consister en la mise en œuvre, totale ou partielle, du plan d'action établi dans l'audit énergétique.
- Les devis ne devront pas être signés avant la date de délivrance de l'audit énergétique.
- Ils doivent être compris dans la liste des travaux éligibles décrit à l'article 2.
- Ils doivent porter à minima sur :
  - ✓ La réalisation d'**au moins deux actions prioritaires** recommandées dans l'audit énergétique,
  - ✓ Une amélioration de la performance énergétique de l'habitation se traduisant par une **baisse d'au moins 35%\* des consommations d'énergie** par rapport à la situation initiale,
  - ✓ L'atteinte de la **classe énergétique BBC-C\*\* après travaux**,
- Ils doivent être réalisés par des **professionnels du bâtiment labellisés RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement). Les porteurs de projet auront recours de manière privilégiée aux artisans et entreprises signataires la charte d'engagement coordonnée par la Plateforme.
- Un particulier ayant dû procéder à un changement de chaudière en urgence et qui s'inscrit, dans un délai de 6 mois, dans un projet de rénovation qui respecte les conditions décrites de ce présent règlement pourra prétendre à l'accompagnement technique et financier qui inclura les travaux relatifs au changement de chaudière.  
Le particulier devra alors soumettre dans sa demande d'aides, un certificat, établi par le professionnel qui a réalisé l'installation qui atteste et motive le caractère urgent du changement de la chaudière.

**NOTA** : Les travaux réalisés par le propriétaire (auto-rénovation) seront pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique finale mais ne **seront pas subventionnés**.

\* gain estimé sur logiciel DialogIE\* et CapRénov sur la base des usages conventionnels (chauffage + eau chaude sanitaire + climatisation + éclairage + auxiliaire) exprimés en énergie primaire (kWhep/m<sup>2</sup>.an)

\*\*Vor annexe 3.

### 1 - 4. Conditions spécifiques relatives aux « propriétaires bailleurs »

Pour pouvoir bénéficier d'une aide financière du Pays du Lunévillois, les propriétaires bailleurs devront conclure avec la délégation locale de l'Anah, une convention avec travaux le cas échéant pour la location d'un logement à loyer maîtrisé.

Dans ce cadre, le bailleur devra notamment respecter les engagements suivants :

- la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah ;
- le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (c'est-à-dire au moins huit mois par an) ;
- le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. « *Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement* » ;
- le loyer du logement ne peut excéder un **loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché** ;

- le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources intermédiaires indiqués en Annexe 1 (voir tableau p. 8) ;
- s'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

## ARTICLE 2 – NATURES DES TRAVAUX ELIGIBLES

Sont éligibles au calcul de la subvention, les travaux de rénovation respectant les critères techniques décrits dans les fiches standardisées de calcul des Certificats d'Economie d'Energie (CEE), portant sur :

- **L'isolation thermique des parois opaques dans le respect du type de support (moellon, parpaing, etc.) et de la destination du matériaux (intérieure ou extérieure) tel que le préconise le Rapport de visite et l'annexe 2,** hors travaux de finition (enduit de finition, peinture, papier peint, vêtements, bardages, couvertures).
- **L'isolation thermique des parois vitrées uniquement pour le remplacement de simple vitrage vers un double ou triple vitrage en bois ou aluminium,** hors autres matériaux (attention, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les secteurs concernés) ;
- **Le remplacement ou l'installation d'un système de chauffage central et/ ou de production d'eau chaude sanitaire, inclus Pompes à Chaleur géothermique et énergies renouvelables,** hors électrique direct, énergie fossile et pompe à chaleur air/air et air/eau. Les travaux induits suivants sont inclus : émetteurs, réseau de distribution des émetteurs, appareils de régulation et de programmation et le calorifugeage de l'installation de production ou de distribution.
- L'installation d'un système de ventilation performant (hygro B basse consommation et double-flux basse consommation).

L'ensemble des équipements et matériaux accompagnés par le dispositif sont présentés en annexe 2.



### ARTICLE 3 - MONTANT ET NATURE DES AIDES

Afin d'harmoniser les critères d'éligibilités avec les dispositifs existants (aides de l'Agence Nationale de l'Habitat, Certificats d'Economie d'Energie, etc.), la collectivité propose des taux d'aide alloués sur condition de :

- Gain énergétique réalisé après travaux ;
- Niveau de ressources du foyer et déterminées par le tableau suivant (cf. annexe 1) ;
- Postes travaux subventionnables et des équipements ou matériaux installés (cf. annexe 2) ;

Critères de performance		Propriétaires occupants (4)				Propriétaires bailleurs dans la limite de 3 logements
		Foyer aux ressources très modestes (3)	Foyer aux ressources modestes (3)	Foyer revenus intermédiaires	Foyer revenus supérieurs	
55% d'économie d'énergie et atteinte de la classe BBC (5) après travaux	Performance énergétique globale (1) et bouquet de 2 travaux et plus (2)	Abondement de 20%				
35% d'économie d'énergie réalisée et atteinte de la classe BBC-C (5) après travaux	Bouquet de 2 travaux et plus (2)	Taux attribués en fonction de l'équipement / matériaux installé				
Remplacement d'un chauffage électrique ou propane par un système de chauffage centralisé (2)		Taux attribués en fonction de l'équipement installé				

(1) Performance énergétique globale est atteinte lorsque :

- L'ensemble des travaux éligibles détaillé à l'article 2 recommandés dans le Rapport de visite permettant d'atteindre la classe énergétique BBC après travaux, soit 104kWh/m<sup>2</sup>/an ou moins ;
- Les travaux réalisés ne doivent pas augmenter les émissions de gaz à effet de serre du logement (indiqué sur l'étiquette climat du PASS ECO réalisé par les techniciens de la Plateforme).

(2) Nature des travaux éligibles détaillé à l'article 2.

(3) Cumulables avec MaPrimeRénov' sérénité, hors secteur d'Opération d'Amélioration de l'Habitat en Renouveau Urbain (OPAH-RU : secteur centre ancien de Lunéville).

(4) Dans la limite de 80 % d'aides publiques sur le montant TTC des travaux subventionnés, hors propriétaire occupants sous plafond de ressources « Très modeste ».

(5) Classes énergétiques d'éligibilité détaillées en annexe 3.

**Autres aides mobilisables et cumulables :** ECO-Prêt à Taux Zéro, aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (hors OPAH-RU), Certificat d'Economie d'Energie (CEE).

## ARTICLE 4 – CONSTITUTION DE LA DEMANDE D'AIDE

### 4 - 1. Qui contacter ?

Pour constituer votre dossier de demande d'aide, adressez-vous à votre correspondant de la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique du Pays du Lunévillois :

**Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat**  
**Anthony CALBA-DURAND**  
**11, avenue de la Libération 54300 LUNEVILLE**  
**Tél. 03 83 74 05 00**

### 4 - 2. Dépôt et contenu du dossier

- **Le dépôt**

Votre demande d'aide doit être adressée par courrier à l'adresse ci-dessus ou par courriel à : [habitat@delunevilleabaccarat.fr](mailto:habitat@delunevilleabaccarat.fr)

- **Le contenu**

Le dossier de demande doit comporter les éléments suivants :

- **Un courrier de demande d'aide** à l'attention de : « *Monsieur le Président – Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat – 11, avenue de la Libération - 54300 Lunéville* » ;
- **Un titre de propriété** (avis de taxe foncière ou acte notarial de propriété si propriétaires depuis moins d'un an) ;
- **Les devis descriptifs** quantitatifs estimatifs détaillés du programme de travaux retenu, établis sur la base des recommandations de l'audit énergétique de l'habitation et soumis au **technicien plateforme** ou à l'interlocuteur de l'opérateur Anah retenu par le particulier.
- **Les attestations RGE** des entreprises ayant établies les devis.
- **Le dernier avis d'imposition sur le revenu** de l'ensemble des occupants du foyer ou du bailleur le cas échéant.
- **Un plan de financement prévisionnel** réalisé avec le technicien plateforme ou de l'opérateur Anah choisi.
- **Un relevé d'identité bancaire** (RIB).
- **Une attestation sur l'honneur** de non-engagement des travaux.
- **Le cas échéant** : l'**accord du service instructeur** portant sur la déclaration préalable ou le permis de construire relatif aux travaux envisagés ;
- **Dans le cas de copropriété** : le **procès-verbal de l'Assemblée Générale** attestant de l'accord des copropriétaires pour l'engagement des travaux soumis à approbation.
- **Dans le cas de propriétaires bailleurs** : la convention sans travaux, avec travaux le cas échéant, pour la location d'un logement à loyer maîtrisé.

Un dossier complémentaire pourra être déposé :

- Dans la limite du plafond d'aide du précédent règlement applicable à la situation du ménage au moment de la première demande ;
- Dans le respect des conditions relatives aux travaux et à la performance énergétique minimale attendue dans présent règlement.

## ARTICLE 5 – INSTRUCTION, DECISION ET VALIDITE

### 5 - 1. L'instruction du dossier

- À réception du dossier, le service instructeur de la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique du Pays du Lunévillois délivre un **récépissé attestant de la complétude** du dossier. Si le dossier est incomplet, il vous invitera à fournir les pièces manquantes.
- Après vérification de la recevabilité du dossier et étude des pièces, le service instructeur calcule le montant de la subvention qui pourra être attribuée. Celle-ci est déterminée en fonction des devis fournis par les entreprises.

### 5 - 2. La décision d'attribution et la notification d'attribution

- La proposition du service instructeur est soumise à l'avis de la Commission d'Attribution.
- La décision d'attribution de la subvention est validée par le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat sur avis des membres de la Commission d'Attribution puis est notifiée par courrier à l'intéressé.

### 5 - 3. Validité

La subvention accordée est valable **2 ans à compter de sa notification**. Passé ce délai, la prime sera réputée caduque.

Pour toute demande de prolongement du délai d'attribution, un courrier de justification du retard de réalisation des travaux devra être transmis à la collectivité avant la date de fin de validité de la notification.

## ARTICLE 6 – VERSEMENT, CONTROLES ET SANCTIONS

### 6 - 1. Le paiement de la subvention

- Une fois les travaux effectués, vous devez transmettre au service instructeur cité en 4-1 et 4-2, une demande de mise en paiement accompagnée des **factures d'entreprises acquittées et des photos** attestant de la réalisation des travaux conduits en auto-rénovation. Une visite sur place pourra être organisée sur demande de la collectivité.

Le montant de la subvention attribuée est confirmé ou réévalué sur la base de ces documents. Il ne peut être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi et du respect des travaux préconisés dans le Rapport de visite.

- Le service instructeur valide le montant à payer.

Dans le mois qui suit la décision de versement de la subvention, le paiement s'effectue par virement.

### 6 - 2. Contrôles et sanctions

- Tout propriétaire ayant obtenu une aide de la collectivité s'engage à l'avertir par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation.

Selon les cas, un remboursement de la totalité ou d'une partie de la subvention pourra être demandé au propriétaire.

- Quand une subvention a été accordée, la plateforme de la rénovation énergétique contrôle le respect des engagements pris par les propriétaires, qui doivent s'y soumettre en s'engageant à communiquer à tout moment les documents nécessaires. En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bénéficiaire de la subvention s'expose à des sanctions pécuniaires.

## ARTICLE 7 – MISE EN ŒUVRE ET DUREE

Le PÉTR du Pays du Lunévillois, porteur de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergique est chargé de la mise en œuvre, du suivi et de l'évaluation du dispositif.

Le présent règlement d'attribution prend effet à compter du 18 avril 2022 et jusqu'à épuisement de l'enveloppe de subvention dédiée. En tout état de cause, le règlement prend fin au plus tard le 31 décembre 2022 sous réserve d'un renouvellement de l'enveloppe en 2022.

\*\*\*

Le 26 avril 2022,

Le Président de la Communauté de Communes  
du Territoire de Lunéville à Baccarat,

Bruno MINUTIELLO





## ANNEXE 1

Plafonds de ressources applicables au dispositif d'aide à la rénovation thermique du Pays du Lunévillois :

Nombre d'occupant composant le foyer	Propriétaires occupants			
	Ménages éligibles à MaPrimeRénov' ou MaPrimeRénov' Sérénité		Ménages éligibles à MaPrimeRénov'	
	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieures
1	15 262 €	19 525 €	29 148 €	> 29 148 €
2	22 320 €	28 614 €	42 848 €	> 42 848 €
3	26 844 €	34 411 €	51 592 €	> 51 592 €
4	31 359 €	40 201 €	60 336 €	> 60 336 €
5	35 894 €	46 015 €	69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	4 526 €	5 797 €	8 744 €	8 744 €

Nombre d'occupant composant le foyer	Propriétaires bailleurs	
	loc1 Zone B2	loc2 Zones B2 et C
Personne Seule	28 876 €	21 139 €
Couple	38 561 €	28 231 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 373 €	33 949 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 984 €	40 985 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 858 €	48 214 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 221 €	54 338 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	8 278 €	6 061 €

Les montants indiqués correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence (RFR) de l'ensemble des personnes composant le ménage.

(1) C et B2 : indice national de tension locative

B2 = tension locative moyenne à faible = Lunéville, Chanteheux.

C = absence de tension locative = ensemble des communes du Pays du Lunévillois hors Lunéville, Chanteheux.



## ANNEXE 2

Forfaits d'aide alloués en fonction des postes de travaux et équipements/matériaux installés :

		Propriétaires occupants				Propriétaires bailleurs	
		Ressources très modestes	Ressources modestes	Ressources intermédiaires	Ressources supérieures		
Plafond d'aide par projet		10 500 €	9 000 €	7 500 €	6 000 €	6 000 €	
Poste de travaux ciblé		Aide allouée	Aide allouée	Aide allouée	Aide allouée	Aide allouée	
Bonification "Performance énergétique globale"	Après travaux : 55% de gain énergétique Consommation énergétique ≤ 104kWh/m²/an (classe BBC) Pas d'augmentation d'émission gaz à effet de serre par rapport à l'état initial du bâtiment	Abondement de 20%	Abondement de 20%	Abondement de 20%	Abondement de 20%	Abondement de 20%	
Chauffage central	Chaudière biomasse individuelle	20%	20%	20%	10%	10%	
	Installation d'un silo à granulés de plus d'une tonne	10%	10%	10%	5%	5%	
	Pompe à chaleur géothermique ou solarthermique	30%	30%	30%	15%	15%	
	Dispositif solaire thermique	30%	30%	30%	15%	15%	
	Chauffe-eau solaire individuel	30%	30%	30%	15%	15%	
	Dépose cuve à fioul	10%	10%	10%	0%	0%	
Ventilation	Mécanique contrôlée simple flux hygroréglable	10%	10%	15%	10%	10%	
	Mécanique contrôlée double flux	15%	15%	15%	10%	10%	
Isolation des parois vitrées	Remplacement de menuiseries simple vitrage par double vitrage bois	15%	15%	15%	10%	10%	
Isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur	Murs anciens calcaires / grès	Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
		Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	25%	25%	25%	15%	15%
	Autres types de murs	Matériaux synthétiques ACERMI	10%	10%	10%	0%	0%
		Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
Isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur	Murs anciens calcaires / grès	Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	25%	25%	25%	15%	15%
		Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	30%	30%	30%	20%	20%
	Autres types de murs	Matériaux synthétiques ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
		Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	20%	20%	20%	10%	10%
		Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	30%	30%	30%	20%	20%

## ANNEXE 2




**Forfaits d'aide alloués en fonction des postes de travaux et équipements/matériaux installés :**

		Propriétaires occupants				Propriétaires bailleurs
		Ressources très modestes	Ressources modestes	Ressources intermédiaires	Ressources supérieures	
<b>Plafond d'aide par projet</b>		<b>10 500 €</b>	<b>9 000 €</b>	<b>7 500 €</b>	<b>6 000 €</b>	<b>6 000 €</b>
<b>Poste de travaux ciblé</b>		<b>Aide allouée</b>	<b>Aide allouée</b>	<b>Aide allouée</b>	<b>Aide allouée</b>	<b>Aide allouée</b>
Isolation par l'extérieur de la toiture	Matériaux synthétiques ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
	Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	20%	20%	20%	10%	10%
	Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	30%	30%	30%	20%	20%
Isolation entre rampants	Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
	Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	25%	25%	25%	15%	15%
Isolation des combles perdus	Matériaux synthétiques sur dalle maçonnée ACERMI	10%	10%	10%	0%	0%
	Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
	Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	25%	25%	25%	15%	15%
Isolation d'un plancher bas	Matériaux synthétiques sur dalle maçonnée ACERMI	10%	10%	10%	0%	0%
	Matériaux minéraux ou laines biosourcés ACERMI	15%	15%	15%	5%	5%
	Matériaux biosourcés hors laines biosourcés ACERMI	25%	25%	25%	15%	15%

## ANNEXE 3

---

### Classes énergétiques d'éligibilité aux aides financières :

	< 65 kWh/m <sup>2</sup> /an*
	< 104 kWh/m <sup>2</sup> /an*
	< 195 kWh/m <sup>2</sup> /an*

\* classes énergétiques corrigées de l'indice de rigueur climatique H1b, soit x1,3.

