

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

2025-2029

N° de convention : XXXXX

Date de la signature de la convention : XXXXX

La présente convention est établie :

**L'État**, représenté par Monsieur Romain ROYET, Préfet de la Haute-Saône ;

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Yves KRATTINGER, Président du Conseil Départemental de Haute-Saône, et dénommée ci-après « Anah » ;

**Entre la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt**, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représenté par Monsieur Fernand BURKHALTER, Président ;

**La Commune d'Héricourt**, représentée par Monsieur Fernand BURKHALTER, Maire ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants ;

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

Vu le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets :

Vu l'arrêté ministériel du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat :

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2025, adopté par la Préfecture de Haute Saône et le Département de Haute Saône, le 24 décembre 2021,

Vu la convention de délégation de compétence du 15 avril 2019 conclue entre le délégataire Conseil départemental de Haute-Saône et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 15 avril 2019 conclue entre le délégataire et l'Anah ;

Vu la délibération de la Communauté de communes, en date du 5 décembre 2024 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune d'Héricourt, autorisant la signature de la présente convention ;

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

Vu la délibération de Commission permanente du Département de la Haute-Saône, en date du 16 décembre

2024, autorisant la signature de la présente convention ;

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 26/11/2024 au 31/12/2024 à la Communauté de communes du Pays d'Héricourt en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Projet

## Table des matières

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Préambule.....  | 6                                  |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....                      | 10                                 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....            | 10                                 |
| 1.1.1. Dénomination de l'opération.....   | 10                                 |
| 1.1.2. Périmètre et champs d'intervention.....  | 11                                 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération.....  | 13                                 |
| Article 2 – Enjeux .....  | 13                                 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....                | 14                                 |
| Article 3 – Volets d'action .....   | 15                                 |
| 3.1. Volet urbain .....   | 15                                 |
| 3.2. Volet foncier .....  | 16                                 |
| 3.3. Volet immobilier .....   | 18                                 |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....                           | 20                                 |
| 3.5. Volet copropriétés .....   | 23                                 |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....          | 24                                 |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....                   | 26                                 |
| 3.8 Volet social.....   | 27                                 |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental .....   | 29                                 |
| 3.10. Volet économique et développement territorial.....                                  | 31                                 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....                                 | 32                                 |
| Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....             | 34                                 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....                             | 34                                 |
| 5.1. Financements de l'Anah (gérés par Département de la Haute-Saône par délégation)..... | 34                                 |
| 5.2. Financements du Département de la Haute-Saône .....                                  | 35                                 |
| 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage – Pays d'Héricourt.....             | 36                                 |
| 5.4. Financements de la Commune d'Héricourt.....  | 37                                 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....                                      | 39                                 |
| Article 6 – Conduite de l'opération .....   | 39                                 |
| 6.1. Pilotage de l'opération.....   | 39                                 |
| 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....   | 39                                 |
| 6.1.2. Instances de gouvernance.....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 6.2. Suivi-animation de l'opération.....  | 39                                 |
| 6.2.1. Équipe de suivi-animation.....   | 39                                 |
| 6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....                                       | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....                                     | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 6.3.2. Bilans et évaluation finale .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Chapitre VI – Communication.....  | 44                                 |
| Article 7 - Communication .....   | 44                                 |
| 1.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat .....                                   | 44                                 |
| 7.2 Règles relatives aux autres partenaires .....   | 45                                 |
| Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation..... | 45                                 |
| Article 8 - Durée de la convention .....  | 45                                 |
| Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....                                   | 45                                 |
| Article 10 – Transmission de la convention.....   | 46                                 |

Projet

## **Préambule**

La stratégie du Département de la Haute-Saône est de traiter prioritairement les territoires qui sont particulièrement touchés par le vieillissement de la population et l'habitat potentiellement indigne. La mise en œuvre de ce calendrier se fait progressivement afin de respecter les engagements contractuels du département et le cadre budgétaire contraint (crédits Anah délégués et crédits départementaux).

La mise en œuvre du dispositif Petites Villes de Demain (2021-2026), est venue questionner cette politique.

La stratégie départementale a donc été réinterrogée afin de l'articuler au mieux avec ce nouveau dispositif national et de trouver des points de convergence et de synergie pour répondre aux besoins et attentes exprimés par les 14 communes haut-saônoises lauréates du programme Petites Villes de Demain, dont les communes d'Héricourt et Héricourt font parties.

Suite à une réflexion et des échanges avec les territoires, notamment en Conférence des exécutifs, le Département de la Haute-Saône a défini la stratégie de mise en œuvre des programmes de réhabilitation de l'habitat privé sur ces communes, qui repose sur les lignes directrices suivantes :

- une réflexion par grands secteurs géographiques : ouest, nord, centre et sud ;
- une mutualisation des coûts d'animation des OPAH-RU sur au moins deux communes lauréates ;
- la mise en œuvre d'un calendrier glissant et contraint dans le temps avec une priorité donnée aux OPAH-RU afin que les territoires concernés puissent bénéficier des financements dédiés de l'Anah.

Une déclinaison de cette stratégie départementale est menée sur les communes d'Héricourt et Lure.

## **CONTEXTE – Pays d'Héricourt**

La Communauté de Communes du Pays d'Héricourt est composée de 23 communes – représentant environ 21 500 habitants. La commune d'Héricourt en constitue la ville-centre, elle compte 10 775 habitants.

La population héricourtoise est en hausse depuis plusieurs années mais elle a une tendance nette au vieillissement, comme les autres villes du département. Ce qui implique des questions d'accessibilité, ainsi que la présence de commerces en centre-ville qui restent une demande forte. La commune poursuit également l'objectif d'attirer une nouvelle population jeune en ville.

### **• Stratégie territoriale et revitalisation**

Depuis de nombreuses années, la communauté de communes et la commune d'Héricourt ont engagé une politique de renouvellement urbain, notamment en réhabilitant des friches industrielles. Ces efforts se sont également portés sur la qualité de l'habitat en particulier en cœur de ville. Malgré tout, un certain nombre de logements sont vieillissants, parfois insalubres, et peuvent dégrader l'image d'une ville attractive. Par ailleurs, la question de l'efficacité énergétique des logements demeure un enjeu majeur et peut fragiliser une population exposée à l'augmentation des coûts de l'énergie et de chauffage.

Des fragilités sont également constatées sur le volet commercial : maintien difficile de l'offre de proximité, vacance de locaux, environnement parfois peu attractif entraînant une évasion commerciale importante.

Le projet de revitalisation, tel qu'exprimé à travers la convention d'adhésion au dispositif « Petites villes de demain » de la commune d'Héricourt, vise à redonner une identité au cœur de ville par la présence de ser-

vices publics locaux, des accès aménagés, des espaces de vie, d'une offre d'habitat diversifié et commerciale adaptée.

La stratégie ainsi adoptée s'articule autour des axes suivants :

- Réaménager le cœur historique d'Héricourt ;
- Transition écologique et biodiversité ;
- Reconquête des friches industrielles et commerciales ;
- Habitat : réhabilitation de logements vacants et vétustes ;
- Attractivité et dynamique commerciale de centre-ville ;
- Projet alimentaire territorial

A l'échelle territoriale, cette logique de revitalisation doit permettre de consolider la dynamique du projet de territoire du Pays d'Héricourt tel que défini dans le PLUI en cours d'élaboration (et en particulier le PADD) ou encore le CRTE, autour de l'ambition suivante :

- affirmer l'identité du Pays d'Héricourt au sein de l'aire urbaine et poursuivre la dynamique de développement économique et d'emploi, à travers une approche transversale alliant enjeux économiques, sociaux et environnementaux ;
- promouvoir l'attractivité du territoire par un développement équilibré et cohérent ;
- valoriser le cadre de vie par la préservation des espaces, des paysages et des ressources naturelles.

▪ **Les outils dans la mise en place d'une OPAH-RU**

Engagée depuis de nombreuses années, la politique d'amélioration de l'habitat du Pays d'Héricourt s'est concrétisée autour d'une série d'actions initiées dès 2005 :

▪ **OPAH intercommunale, réalisée de 2005 à 2010**

▪ **Politique de l'habitat :** La communauté de communes a mis en œuvre différents dispositifs « Habitat » :

- Repérage des situations de mal logement dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Ensemble contre le mal logement » mis en place par le Département, en partenariat avec la CAF et la MSA.
- Axe logement du Contrat PACT 2 – 2020-2025 permettant la mobilisation d'aides financières dans le cadre du programme MA PRIMERENOV'SERENITE, du maintien à domicile, de la promotion d'un parc de logements locatifs de qualité et à loyers maîtrisés ou encore de l'opération « façade ».
- Ainsi la collectivité a confié une mission d'aide au montage des dossiers à SOLIHA en lien avec l'association GAÏA ENERGIES (Espace France Rénov' situé sur le périmètre de l'Aire Urbaine), la CCPH intervient :

→ En faveur des propriétaires occupants :

|                        |   |
|------------------------|---|
| HABITER MIEUX SERENITE | Prime de 500 €<br>Frais de dossier de 150 € à la charge des propriétaires |
| AUTONOMIE PREVENTIVE   | 25 % de 8 000 € de travaux subventionnables                               |

→ En faveur des propriétaires bailleurs :

|                         |   |
|-------------------------|---|
| LOGEMENTS CONVENTIONNES | 5 % du montant des travaux subventionnés par l'ANAH dans la limite de 80 000 € HT maximum de travaux subventionnables |
| HABITER MIEUX           | 2 000 € par logements conventionnées si gain de 35 % et obtention d'une étiquette énergétique C après travaux         |

→ Dispositif spécifique (propriétaires bailleurs et occupants) :

|         |  |
|---------|--|
| FACADES | 10 % de 8 000 € HT de travaux subventionnables |
|---------|--|

### Chiffres clés tirés de l'étude pré-opérationnelle 2023-2024 :

L'étude pré-opérationnelle finalisée en Août 2024, qui visait à effectuer un état des lieux et définir les conditions de mise en œuvre de l'OPAH-RU, a permis de confirmer les enjeux pour la ville d'Héricourt.

|   | Héricourt - Ville   | Périmètre OPAH-RU   |  |
|---|---|---|--|
|   |   | Donnée / Indicateur   | Constat / Diagnostic   |
| <b>Démographie</b><br>(2018)                            | 10 654 habitants  | <b>2 834</b> habitants<br><b>(-242 habitants/-8%</b><br><b>par rapport à 2008)</b>                        | <b>-Perte de population</b> en centre-ville (entre 2008-2020)            |
|   | +45 ans : 43%   | +45 ans : <b>52%</b><br>+60 ans : <b>31%</b>  | <b>-Vieillesse</b> de la population en centre-ville                      |
| <b>Ménages</b>  | <b>-Ménages imposables : 45%</b> -<br>soit environ 2 713 foyers<br><b>- Revenu fiscal de référence : 22 035 €</b>   |   | <b>-Une majorité de la population éligible aux aides</b>                 |
|   | <b>1 453 ménages</b> en centre-ville  |   |  |
| <b>Logements</b>  | <b>5 280</b> logements  | <b>1 068</b> logements environ,<br>répartis sur une quarantaine de rues                                   |  |
|   |   | Année de construction :<br><b>-Avant 45 : 70%</b> des logements<br><b>-Avant 1850 : 21%</b> des logements | <b>- Logements anciens et vieillissants</b>                              |
|   |   | <b>-Appartements : 878</b> (82%)<br><b>-Maisons : 190</b>   | <b>- Prédominance de l'habitat collectif</b> : 82% sont des appartements |
| <b>Statut d'occupation</b>                              |   | <b>-Propriétaires occupants : 33%</b> des ménages environ   | <b>- Prédominance de logements locatifs</b>                              |
| <b>Parc social</b>                                      | <b>-Public : 1 533</b> logements<br><b>-Privé conventionné : 17</b> logements   | <b>-Public : 186</b> logements – soit 11% du parc total)<br><b>-Privé conventionné : 15</b> logements     |  |
| <b>Vacance</b>  | <b>-549 logements</b> (en 2021)   | <b>-108 logements</b> (20%) – pour 76 propriétaires qui dans 45% des cas résident sur la commune          | <b>-Une vacance structurelle</b>   |
|   |   | <b>-Appartements : 87</b><br><b>-Maisons : 21</b>   |  |
|   |   | <b>-Durée : + 3 ans : 80%</b> , avec une durée moyenne de vacance de 5 ans                                |  |
| <b>Marché</b>   | <b>-Vente : 46 biens / an</b>   |   |  |
| <b>Adaptation du logement et rénovation énergétique</b> | <b>40% de logements</b> Propriétaires Occupants avec propriétaire principal âgés de <b>+65 ans</b><br><b>25% des logements</b> ayant fait l'objet d'un DPE depuis 10 ans sont des « passoires thermiques » (étiquette F et G), <b>soit 36 logements</b> |   |  |



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

Projet

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

La Communauté du Pays d'Héricourt souhaite, notamment au regard des éléments de tendance dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle précédemment évoqués, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements, et plus particulièrement à l'échelle du centre ville d'Héricourt.

Il s'agit ainsi de déployer une stratégie d'actions volontaristes et coercitives favorisant la requalification du parc de logements existants, le développement de nouvelles offres de logements, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population et de l'accueil de nouveaux ménages.

- **Les enjeux :**

*Il s'agit de mettre en œuvre les mécanismes nécessaires pour contribuer à la revitalisation et au renforcement de l'attractivité du centre-ville d'Héricourt à travers une politique de l'habitat volontariste.*

Les enjeux liés à la mise en place d'une OPAH-RU sont donc multiples. Concernant la Communauté de communes du Pays d'Héricourt, elle a notamment pour ambition de :

- **Renforcer la dynamique de rénovation des logements** engagée depuis plusieurs années déjà par la collectivité dans l'optique de développement d'une offre de qualité et adaptée aux besoins de la population tout en répondant aux enjeux locaux et nationaux. Pour ce faire, il conviendra notamment d'anticiper les évolutions démographiques qui semblent d'ores et déjà se dessiner (vieillessement de la population, desserrement des ménages...)
- Permettre à tout un chacun de **vivre dans des conditions d'habitabilité décentes** en résorbant notamment les situations de mal logement,
- **Améliorer** de façon durable et pérenne **la performance énergétique des logements** et plus globalement des bâtiments dans leur ensemble avec comme objectif la lutte contre la précarité énergétique et la fin des passoires thermiques,
- **Renforcer l'attractivité générale du territoire** en ciblant les secteurs où il semblerait opportun d'engager des opérations de requalification urbaine et / ou commerciales,
- Proposer aux habitants mais également aux personnes de passage un **cadre de vie agréable et fonctionnel**, en permettant dans la mesure du possible la renaturation des espaces.

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

#### 1.1.1. Dénomination de l'opération

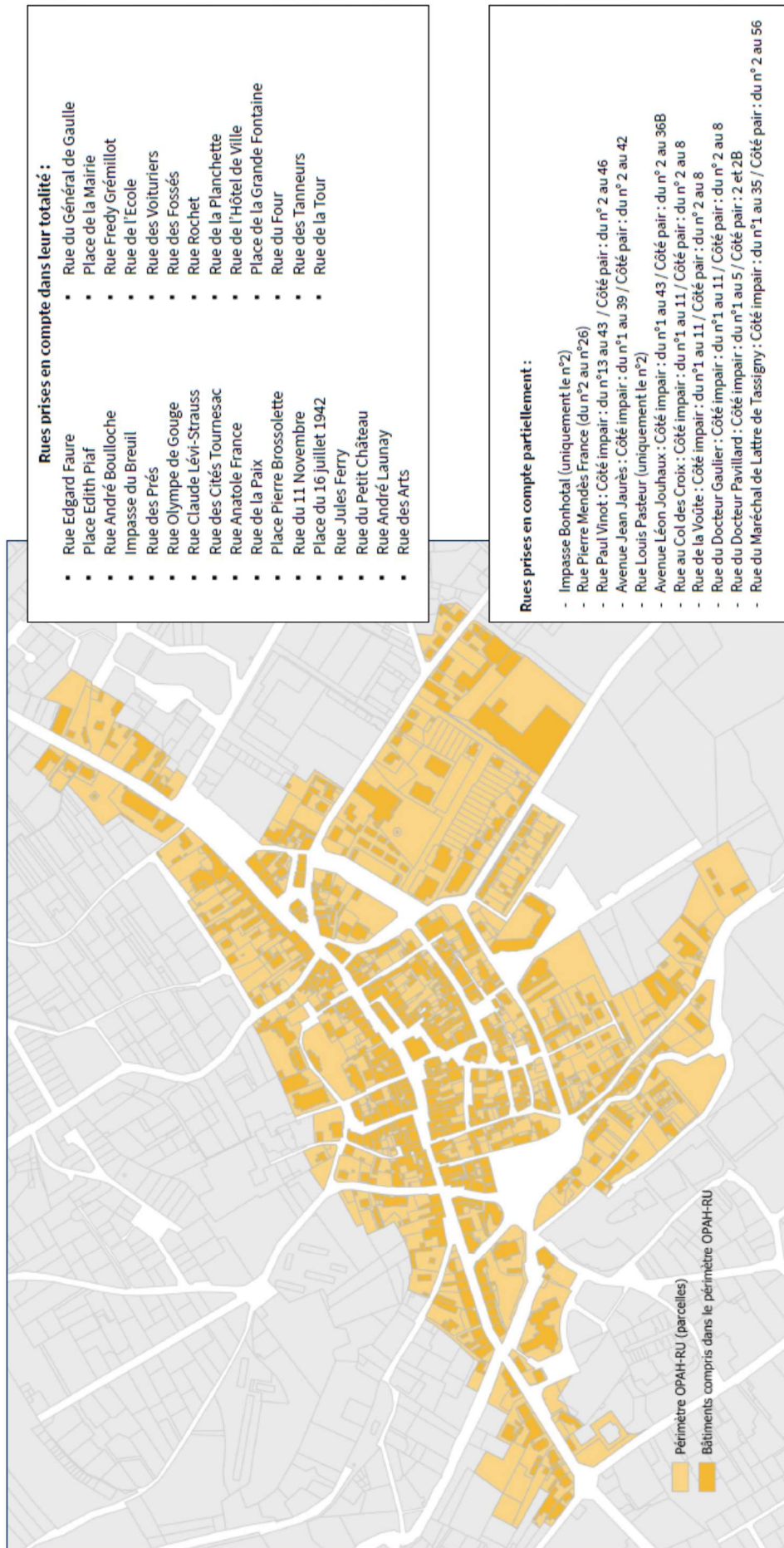
La Communauté de Communes du Pays d'Héricourt, la Commune d'Héricourt, le Département de la Haute-Saône, l'État et l'Anah décident de réaliser **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH-RU du centre ville d'Héricourt 2025-2029**.

### 1.1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention, conforté à travers l'étude pré-opérationnelle, correspond au cœur historique d'Héricourt et comprend ainsi plus d'une quarantaine de rues présentées dans la cartographie ci-dessous :

*Figure 1 -Le périmètre de l'OPAH-RU du centre ville d'Héricourt »*

Projet



## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

L'ensemble des analyses réalisées ont ainsi permis de confirmer l'opportunité de cette opération et d'identifier les principaux enjeux qui devront être traités en phase opérationnelle à savoir :

- Proposer une offre de logement adaptée aux besoins des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires en prenant notamment en compte l'ensemble des évolutions sociétales (vieillesse de la population, décohabitation...),
- Développer une offre de logements de qualité et à loyer maîtrisé afin de permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement décent et correspondant à leur capacité financière,
- Disposer d'un parc d'habitat privé répondant aux enjeux de transition écologique et de développement durable en améliorant de façon durable et pérenne la performance énergétique des logements et des bâtiments dans leur ensemble,
- Répondre aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette des territoires en résorbant la vacance, qu'elle soit immobilière et/ou commerciale.
- + améliorer le cadre de vie
- +anticiper la dégradation des logements

PROJET

### Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de la stratégie d'intervention

En fonction des enjeux identifiés, la stratégie d'intervention se décline autour des axes suivants :

| Thématique                                       | Enjeux  | Mesures  |
|--|---|--|
| <b>Lutte contre l'habitat indigne et dégradé</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Repérer les <b>ménages</b> (propriétaires et locataires) <b>potentiellement concernés</b> par de l'habitat indigne ou dégradé</li> <li>-Assurer un <b>accompagnement technique et financier</b> des ménages, permettant le déclenchement des travaux</li> <li>-Proposer, si nécessaire, des <b>solutions de relogement temporaire</b> durant la phase travaux</li> <li>-Construire un <b>plan de financement</b> mobilisant des subventions suffisamment incitatives pour aider les propriétaires à financer le reste à charge</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Accompagnement à la <b>mise en œuvre de MaPrime Logement Décent</b> (propriétaires occupants)</li> <li>-<b>Soutien aux travaux</b> pour la réhabilitation du parc dégradé – Propriétaires bailleurs</li> </ul>   |
| <b>Résorption de la vacance</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Repérer les <b>logements vacants</b> et identifier les propriétaires</li> <li>-Analyser les <b>raisons de la vacance</b> et les freins à la réalisation de travaux</li> <li>-Créer des <b>conditions financières</b> suffisamment incitatives pour engager les travaux de remise en état</li> <li>-Engager une réflexion sur la mise en place de <b>mesures plus coercitives</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>Soutien aux travaux</b> pour la réhabilitation de logements vacants de plus de 1 an (propriétaires occupants et bailleurs)</li> <li>-<b>Développement de mesures</b> permettant de prendre en compte les transformations d'usage</li> </ul>   |
| <b>Lutte contre la précarité énergétique</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Favoriser l'<b>accélération de la rénovation énergétique des logements</b></li> <li>-Elaborer un <b>plan de communication</b> renforcé autour du « Parcours accompagné »</li> <li>-Créer des <b>conditions financières incitatives</b> en complément des financements nationaux</li> <li>-Faciliter les démarches des propriétaires, à travers un <b>accompagnement technique et financier</b></li> <li>-Construire un plan de financement mobilisant des <b>subventions suffisamment incitatives</b> pour aider les propriétaires à financer le reste à charge</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Lutte contre la précarité énergétique : incitation à la <b>mise en œuvre de rénovations globales</b> avec MaPrimeRénov' Parcours accompagné (Très modestes / Modestes) – à destination des propriétaires occupants et bailleurs</li> <li>-<b>Soutien aux travaux</b> pour l'amélioration de la performance énergétique des logements locatifs conventionnés (étiquette D) et copropriétés</li> </ul> |
| <b>Maintien à domicile</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>Sensibiliser et informer les propriétaires</b> sur la nécessité de réaliser des travaux de maintien à domicile dans la mesure où ces investissements leur permettront d'évoluer de façon autonome et sécurisée dans leur logement.</li> <li>-Rappeler que les <b>locataires</b> peuvent au même titre que les propriétaires <b>bénéficier de subventions</b></li> <li>-Prendre en compte les problématiques <b>d'accessibilité intérieure et extérieure</b> avec notamment le cas spécifique des copropriétés</li> <li>-Créer les <b>conditions financières</b> suffisamment incitatives pour engager les travaux d'accessibilité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>Accompagnement technique et financier</b> à la mise en œuvre de MaprimeAdapt' (propriétaires occupants)</li> </ul>  |
| <b>Cadre de vie</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Mettre en valeur la <b>qualité architecturale</b> du centre-ville</li> <li>-Encourager la <b>rénovation des éléments extérieurs</b> contribuant à l'image de la ville</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>Soutien aux travaux</b> de ravalement de façades et de rénovation d'éléments de modénatures</li> </ul>  |

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

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

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt et plus particulièrement dans celui de la commune d'Héricourt, développés notamment à travers le PLU et les actions locales portées par la municipalité.

Il trouve une articulation particulière avec le programme « *Petites Villes de Demain* » déployé à l'échelle de la commune d'Héricourt qui repose notamment sur la création d'un centre-ville unifié, structuré et moderne, qui puisse bénéficier non seulement à la collectivité concernée et à ses habitants, mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

L'OPAH-RU de l'hyper centre d'Héricourt constitue l'action première de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) engagée par l'État, la CCPH, les communes, et leurs partenaires. A ce titre, la réalisation et le suivi du programme d'actions de l'ORT garantira que les actions et aides engagées au titre de l'habitat prennent place dans une logique globale de revitalisation du centre ancien.

L'OPAH-RU se positionne comme l'un des outils mobilisables pour atteindre les objectifs des orientations stratégiques n°1 et n°2 de la convention d'ORT portant sur « la relance de l'attractivité résidentielle grâce à l'amélioration du cadre de vie » pour la première et « l'accélération de la résilience urbaine face au changement climatique » pour la seconde.

#### **3.1.2 Objectifs**

Le déploiement du programme d'actions défini dans l'ORT et dans le cadre des études urbaines doivent permettre de :

- Améliorer le cadre de vie ;
- Redéfinir des espaces publics, de créer des espaces de convivialité ;
- Développer des cheminements doux ;
- Créer des centres-villes plus apaisés et sécurisés.

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

La complexité des domanialités et la forte imbrication des parcellaires au cœur de ville d'Héricourt, imposent des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlots pour retrouver une attractivité résidentielle (accès fonctionnels, éclairagements, locaux annexes, vues, usages, etc.). Pour autant, cette même situation rend très délicates les interventions foncières.

Aussi, environ 110 logements vacants ont été pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU et constituent le gisement au sein duquel les projets doivent émerger. Ces immeubles sont soit vacants et sans entretien apparent depuis de nombreuses années (cf. diagnostic de la vacance de plus de 5 ans) soit fortement dégradés et idéalement positionnés pour mener des opérations de reconfiguration afin de produire du logement de qualité. Une liste prioritaire d'immeubles est ciblée et ce, au regard de leurs caractéristiques architecturales et/ou de leur positionnement stratégique.

Ainsi, si à ce stade aucune velléité de maîtrise foncière par les collectivités (EPCI ou commune) n'est confirmée à l'échelle des biens pré-identifiés, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra dès la première année d'opération de **faire émerger des immeubles et des logements à requalifier** pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :

- Une formalisation des intentions de la commune (programme, destination, équilibres d'opérations, financeurs, calendrier, etc.) ;
- Un protocole d'expression des attentes de la commune auprès des détenteurs des immeubles.

Par ailleurs, la phase d'étude a permis de **faire émerger des immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact**. Dans le second cas et le cas échéant, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates pourront être soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU.

À noter que le travail de l'équipe de suivi-animation se concentrera plus particulièrement sur les îlots repérés dans le cadre de la mission d'étude pré-opérationnelle, ayant fait l'objet d'une priorisation par le Comité de pilotage de suivi :

- Pour le cas d'état d'abandon manifeste, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU et par la commune d'Héricourt.
- Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/THIRORI, etc.), le soutien de l'Anah via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre durant l'année 2 de l'OPAH-RU.

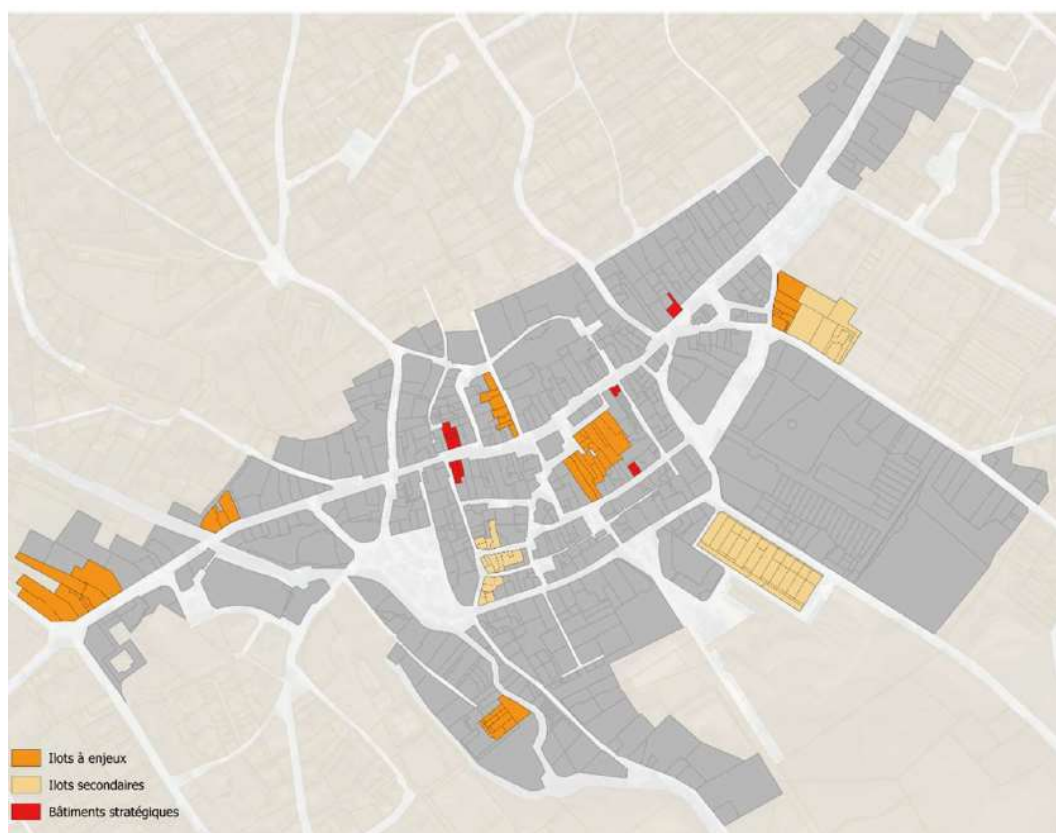
Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / re compositions / démolitions avec transferts de propriété seront mises en œuvre par les communes concernées.

Lors de la phase d'étude 9 îlots ont été identifiés qui nécessitent des actions conjuguées, afin de :

- résorber la vacance ;
- réhabiliter les logements dégradés ;
- développer la mixité des usages et des fonctions ;
- inciter la mise sur le marché de logements locatifs, conventionnés ou non ;



- rénover des copropriétés dégradés ou énergivores ;
- requalifier les aménagements urbains ;
- valoriser le cadre de vie et le patrimoine architectural.



Les îlots identifiés sont les suivants :

- L'îlot rue de l'église qui se trouve à proximité immédiate du Château et de l'église luthérienne Saint Christophe. La réhabilitation des immeubles devra se faire en lien le projet de requalification du parvis de l'église.
- L'îlot rue Rochet qui se caractérise par l'importance de la vacance qui concerne plus de 25% des logements. Par ailleurs, les logements présentent très majoritairement des façades très dégradées.
- L'îlot rue Jean Jaurès qui présente beaucoup d'habitats dégradés et de vacance.
- L'îlot impasse du Breuil situé entre les deux bras de la Lizaine ce qui engendre des problèmes d'humidité. Les logements qui se trouvent sur ce périmètre sont majoritairement occupés.
- L'îlot Maréchal de Lattre de Tassigny situé en entrée de centre ville. Il présente un patchwork bâti avec des façades extérieures plus ou moins dégradés.

### 3.2.2 Objectifs

Sur le plan foncier, la mise en application de l'OPAH-RU dont le cadre a été défini par l'étude pré-opérationnelle ainsi que des études foncières devront permettre à la ville d'Héricourt :

- Retrouver une attractivité résidentielle ;
- Engager les propriétaires d'immeubles et de logements dans un projet de requalification ou un projet de vente ;
- Réduire le nombre de bâtiments dégradés.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du centre-ville d'Héricourt est une condition primordiale au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle, en particulier familiale.

##### 1. Accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration du logement

Cette requalification repose avant tout sur des techniques et outils de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global, en promouvant le recours au dispositif Anah **Loc'Avantages** qui permet :

- Une réduction fiscale sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire).
- Une mobilisation des aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

##### 2. Accompagner la mobilisation des logements vacants

Un axe majeur des interventions programmées porte sur l'activation du gisement de logements vacants repérés grâce à la mobilisation des données Lovac (2021) sur le périmètre de l'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces logements vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés.

A cet effet, la Commune d'Héricourt va bénéficier d'un accompagnement de la Direction départementale des Territoires de Haute Saône.

Les objectifs affichés de cet accompagnement sont de :

- avoir une connaissance précise et un état chiffré de la vacance à l'échelle de la commune d'Héricourt (Données LOVAC – démarche *zéro logement vacant*) ;
- comprendre les types de vacance et les causes potentielles ;
- proposer à la commune de mettre en place une démarche opérationnelle adaptée pour favoriser la remise sur le marché de biens vacants, de les proposer à la location (hors locations touristiques saisonnières), d'attirer de nouveaux ménages, etc. ;
- rencontrer les propriétaires.

Par ailleurs, il s'agira d'accompagner au mieux les investisseurs en apportant, *a minima*, des conseils sur le dispositif *Denormandie* qui peut être mis en œuvre dans le cadre de « *Petites Villes de Demain* » en relation avec d'autres partenariats ou dispositifs (Fondation du Patrimoine notamment).

#### 3.3.2 Objectifs

Pour que des logements soient remis sur le marché ou que des logements occupés soient réhabilités, la Communauté de communes propose d'accompagner financièrement les propriétaires bailleurs dans la réhabilitation de leurs biens.

Afin d'atteindre cette visée, sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la mise sur le marché de 25 logements conventionnés dans le cadre du dispositif Anah *Loc'Avantages* :

- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique (*Habiter Mieux*) avec conventionnement *Loc'Avantages* – 10 logements ;
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation lourde (*Ma Prime Logement décent*) avec conventionnement *Loc'Avantages* – 15 logements.

En parallèle, la commune d'Héricourt et la Communauté de communes du Pays d'Héricourt souhaitent s'engager dans des interventions en soutien de scénarios de réhabilitation complémentaires aux aides de l'Anah :

- 15 subventions complémentaires à la mise sur le marché de logements conventionnés LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de travaux lourds : 5% de 80 000 €/HT.
- 10 subventions complémentaires à la mise sur le marché de logements conventionnés LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique (*Habiter Mieux*) : 5% de 60 000 €/HT.
- 20 primes de sortie de vacance de 1 à 4 ans : 2 000 € par logement.
- 20 primes de sortie de vacance de plus de 5 ans : 4 000 € par logement.
- 10 subventions liées à la transformation d'usage : 5% de 60 000 €/HT.

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

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

##### **1. Le repérage sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés.**

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence des situations d'habitat dégradé voire très dégradé sur le périmètre de l'OPAH-RU.

L'objectif est d'enclencher le traitement des situations repérées pendant l'étude pré-opérationnelle. Les missions de repérage, et la réalisation de grilles et diagnostics se poursuivront pendant toute la durée de la phase opérationnelle.

La lutte contre l'habitat indigne est une des priorités de l'Anah, et du Programme d'action Territorial du Département de la Haute-Saône pour l'année 2024 et les années à venir.

Une démarche de sensibilisation et d'information sera réalisée, chaque année, par l'opérateur auprès des élus locaux et des travailleurs sociaux du secteur pour susciter des signalements et approfondir la connaissance du parc indigne sur ce territoire.

Des réunions d'information pourront également être organisées à destination des acteurs médico-sociaux du territoire (travailleurs sociaux, infirmières à domicile, réseau gérontologique...).

Une démarche plus spécifique sera également mise en place auprès des ménages défavorisés occupant un logement très inconfortable, pour les informer des subventions mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU et notamment sur celles de l'Anah.

L'ensemble de ces situations sera également présenté et étudié par le comité technique « ensemble contre le mal logement » animé par le service Habitat du Département de la Haute-Saône. Ce comité se réunit mensuellement, et est composé de l'ensemble des acteurs œuvrant contre les situations de logement indigne et de non décence : Département, Anah, PDLHI-DDT, PDLHI, CAF, MSA, Adil, PROCIVIS. L'objectif de ce suivi est de définir des solutions et plan d'actions adaptés et concertés pouvant être mis en œuvre. L'opérateur représentera la Communauté de communes au sein de cette instance partenariale.

En complément, le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a vocation à coordonner le volet coercitif des acteurs locaux de lutte contre l'habitat indigne : Services de l'Etat (Préfet, DDT, DDCS, DDFIP), ARS, CAF, Parquet, collectivités, opérateurs... Les arrêtés préfectoraux de constitution des PDLHI précisent la composition et le fonctionnement de ces instances.

Le travail de l'opérateur se fera en étroite collaboration avec les élus locaux, les services sociaux et s'inscrira dans le cadre du Comité technique « ensemble contre le mal logement ». Il devra être en mesure notamment :

- d'alimenter le repérage ;
- d'échanger régulièrement sur l'avancement des dossiers, tant sur le volet montage administratif et technique, en proposant le cas échéant des solutions alternatives (aménagement d'une unité de vie en rez-de-chaussée, priorisation des travaux,...), que sur le volet social

##### **2. Le suivi et l'accompagnement**

Pour les logements faisant l'objet d'une suspicion d'insalubrité, une grille d'insalubrité ou de dégradation ainsi qu'un diagnostic technico-financier et social, comprenant le cas échéant un audit énergétique, seront

réalisés afin d'accompagner le propriétaire dans la réalisation de son projet, et dans sa prise de décision.

La communauté de communes consciente que le montant du reste à charge est souvent un frein à la réalisation des travaux, et conditionne la décision du propriétaire occupant de réaliser des travaux lourds, décide d'accorder une prime de 2 500 € par ménage.

Le traitement des dossiers de lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants nécessite un travail de longue haleine pour requérir l'adhésion des ménages concernés, et une définition précise des enveloppes de travaux à prévoir avec l'établissement d'un plan de financement souvent à l'euro près, les propriétaires n'ayant généralement aucun apport personnel.

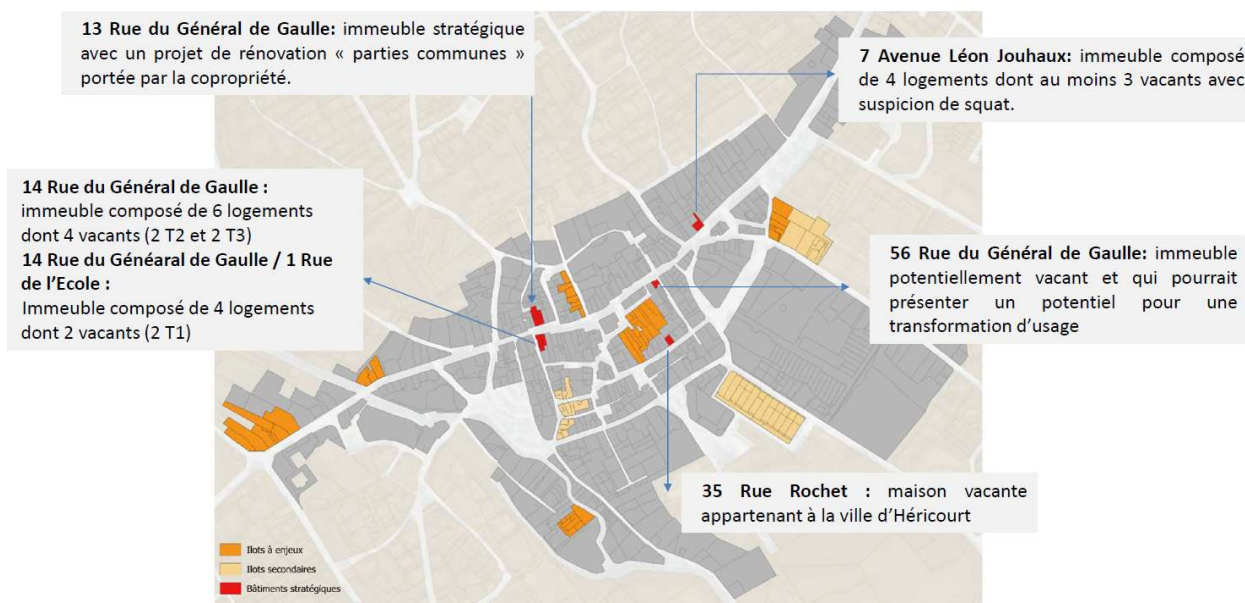
Le recours à un prêt social PROCIVIS pourra être sollicité en tant que de besoin, dès lors que le ménage ne peut pas accéder au circuit bancaire classique.

Plus particulièrement, 9 immeubles stratégiques ont été identifiés

### 3. La mise en œuvre de procédures coercitives

La **mise en place de procédures coercitives**, tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), ou l'opération de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) et de Traitement de l'Habitat Insalubre ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) pourront être actionnées, si des situations sont identifiées. Le soutien de l'Anah via la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) et localement du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) pourront être mobilisés pour apprécier la pertinence de mettre en œuvre de tels outils et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes/recompositions/démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt, en lien avec la commune.

Plus particulièrement, 9 immeubles stratégiques ont été identifiés :



### 3.4.2 Objectifs

Durant les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **20** réhabilitations de logements travaux lourds (*Ma Prime Logement Décent*) réparties :

- 5 propriétaires occupants (PO) Très Modestes ou Modestes.
- 15 propriétaires bailleurs (PB).

Projet

### 3.5. Volet copropriétés

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

L'exploitation des données du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNC) transmises par la Direction Départementale des Territoires a permis de recueillir des premières informations à ce sujet.

A l'échelle du périmètre d'intervention, une soixantaine de copropriétés enregistrées au RNC ont ainsi pu être recensées. L'analyse des données a permis de faire ressortir les caractéristiques suivantes :

- 66 copropriétés recensées représentant un total de 846 lots, dont 414 lots principaux (appartement, boutique, local ou volume à usage commercial, professionnel ou industriel). Sur ces 414 lots principaux, **359 (soit 87 %) sont déclarés à usage d'habitation**,
- dans 2/3 des cas, il s'agit de « **petites copropriétés** » **constituées de 5 lots ou moins**,
- dans 58 % des cas, le syndic est absent ou non connu,
- 43 % des copropriétés disposent d'un mandat de gestion en cours.

Ainsi, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés. La valorisation de ce patrimoine passe par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées.

Aussi, en phase opérationnelle, une attention particulière sera portée à ces petites copropriétés nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un président de syndic...).

En parallèle, une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide *MaPrimeRénov' Copropriétés*. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant *a minima* un gain énergétique de 35% après travaux, selon les préconisations d'un audit énergétique.

D'une manière générale, une action principale est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la mise en place d'un dispositif de veille sur l'ensemble des copropriétés à partir du fichier d'immatriculation des copropriétés :

- Immatriculation des copropriétés : un travail de communication (envoi de courriers, appels téléphoniques) auprès des syndics bénévoles et des copropriétaires des copropriétés sans syndic sera donc effectué à partir des informations obtenues par les données MAJIC pour permettre une immatriculation de la majorité des copropriétés de la commune.
- Suivi et veille sur les copropriétés : un suivi des indicateurs des copropriétés sera mis en place pour suivre les caractéristiques bâties, la gestion, l'occupation, la dynamique du marché immobilier ...

Pour cela, l'opérateur déploiera dans le cadre de son accompagnement des modalités proactives de sensibilisation, communication auprès des syndics de copropriétés et propriétaires, afin d'encourager le passage à l'action (accompagnement au fonctionnement, participation en AG ou en réunion de copropriété, ateliers thématiques, permanence...).

La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide *MaPrimeRénov' Copropriété* sera réalisée par un opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

### 3.5.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif d'accompagner quatre copropriétés immatriculées (représentant 20 logements) dans leur réhabilitation en participant au financement de travaux de performance énergétique des parties communes dans le cadre du programme *MaPrimeRénov' Copropriété*.

La Communauté de Communes du Pays d'Héricourt souhaite favoriser la réalisation de travaux au sein des copropriétés :

- Aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie, pour 4 copropriétés soit 20 logements : 5% de 25 000 €/HT par logement.

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

#### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes *MaPrimeRénov'* (PO et PB), s'articule directement avec les thématiques transversales de l'habitat portées par la Communauté de communes du Pays d'Héricourt.

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment. A ce titre, une collaboration avec le Pôle énergie de Bourgogne Franche-Comté située à Héricourt pourra être mise en place. En effet, ce Pôle a pour missions de mobiliser l'ensemble des professionnels et acteurs du bâtiment sur les enjeux de la transition énergétique et écologique, et les accompagner dans l'évolution de leurs pratiques professionnelles.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à **créer une offre de résidences principales dans l'ancien** présentant un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le prestataire devra être détenteur ou devra s'engager à conduire dans les meilleurs délais 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 rénovation énergétique de l'habitat. De plus, les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 précité ou de ses mises à jour à venir.

L'opérateur repérera les situations de précarité énergétique et assurera une mission d'assistance renforcée auprès des particuliers identifiés. Il assurera un suivi spécifique de toutes les étapes des dossiers : repérage, date du contact, visite du logement, audit énergétique.

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

#### 1. Le repérage des situations de précarité énergétique.

Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, notamment avec :

- Les services sociaux du Département chargé de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie. Une information sur les aides aux travaux mobilisables dans le cadre de la rénovation énergétique sera effectuée à destination ;
- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

#### 2. L'accompagnement technique, administratif et financier des projets de rénovation portés par des



propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs modestes et très modestes avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif *Ma Prime Rénov' Parcours accompagné* PO et PB).

L'opérateur proposera aux propriétaires une **visite technique** suivie de la réalisation d'un audit énergétique qui proposera **plusieurs scénarii de travaux**, dont le but est de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de **scénarii financiers** afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

Pour mener à bien ces deux premières missions, l'opérateur pourra s'appuyer sur l'expertise de GAIA, espace France rénov' sur l'ensemble de l'Aire Urbaine. Les Espaces conseil France Rénov' proposent un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers ayant des projets de rénovation, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires. Les informations et les conseils délivrés sont gratuits et personnalisés. Ils visent à aider les particuliers à élaborer un projet de rénovation, à mobiliser les aides financières publiques ou privées ainsi qu'à les orienter vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation. Dès lors, des permanences communes pourront être organisées auxquelles participeront GAIA et l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération, et qui pourront donner lieu à l'identification de personnes pouvant bénéficier des mesures de l'OPAH-RU et qui seront ainsi réorientées vers l'opérateur.

### 3. Les aides financières

Durant les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **40** réhabilitations de logements économes (*Ma Prime Logement Décent*) réparties :

- 20 propriétaires occupants (PO) Très Modestes ou Modestes au titre du programme MPR-PA
- 10 propriétaires bailleurs (PB) Très Modestes ou Modestes au titre du programme MPR-PA
- 10 propriétaires bailleurs (PB) au titre du programme Habiter Mieux

#### 3.6.2 Objectifs

Durant les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 40 logements répartis de la manière suivante :

**40** réhabilitations de logements économes (*Ma Prime Logement Décent*) réparties :

- 20 propriétaires occupants (PO) Très Modestes ou Modestes au titre du programme MPR-PA
- 10 propriétaires bailleurs (PB) Très Modestes ou Modestes au titre du programme MPR-PA
- 10 propriétaires bailleurs (PB) au titre du programme Habiter Mieux

En parallèle, la Communauté de communes du Pays d'Héricourt souhaite s'engager dans des interventions complémentaires aux aides de l'Anah :

- 20 primes complémentaires pour les PO modestes ou très modestes dans le cadre du dispositif MPR-PA : 500 €/logement.
- 20 primes complémentaires pour les PB modestes ou très modestes dans le cadre du dispositif MPR-PA : 500 €/logement.
- 5 subventions complémentaires pour les PB dans le cadre du dispositif Habiter Mieux : 5% de 60 000 € HT/logement.

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'un des objectifs centraux de cette OPAH-RU est de favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population ou au handicap afin de favoriser le maintien à domicile de leurs occupants. Cet objectif est en total adéquation avec les actions prioritaires de l'Anah et du Département de la Haute-Saône.

**Les Français font valoir régulièrement une nette préférence pour vieillir à leur domicile plutôt que dans un établissement.** Un sondage réalisé par Odoxa en mai 2021 soulignait que 80 % des Français attendent que les politiques publiques incitent au maintien à domicile, une volonté de plus en plus marquée avec l'âge (92 % chez les 65 ans et plus).

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une population particulièrement concernée par les atouts des centres-villes, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle et actuelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques du Département de la Haute-Saône en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU intégrera une mobilisation des aides de l'Anah, du Département et de la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt. Ainsi, les deux interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. **L'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : l'opérateur proposera aux propriétaires une **visite technique suivie d'un rapport proposant un programme de travaux**. Il sera accompagné **d'un plan de financement adapté** aux ressources des propriétaires ;
2. Les **aides financières de l'Anah** : amélioration des logements de propriétaires occupants. À noter que le Département de Haute-Saône abondera les aides de l'Anah sur la base de leurs propres règlements d'intervention.

#### 3.7.2 Objectifs

Durant les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'adaptation à la perte d'autonomie (au sens de l'Anah) de **20 logements** :

- Propriétaire Occupant Très Modeste en perte d'autonomie « *Ma Prime Adapt'* » : 20 logements.

La Communauté de communes du Pays d'Héricourt souhaite s'engager dans des interventions complémentaires aux aides de l'Anah :

- 20 subventions complémentaires pour les PO modestes ou très modestes dans le cadre du dispositif MPA : 5% de 22 000 € HT/logement.

### 3.8 Volet social

Le volet social de l'OPAH-RU du centre d'Héricourt répond notamment à trois impératifs :

- le maintien des populations fragiles qui se trouvent en centre-ville par la mise en œuvre de solutions sur mesure,
- la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge,
- la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Au-delà des dispositifs de repérage des situations d'indignité, ou de précarité énergétique l'équipe en charge du suivi-animation veillera à mobiliser, en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement social existants :

Le volet social doit donc permettre de guider les personnes les plus fragiles mais également de veiller à la mise en œuvre de solutions individualisées tenant compte des besoins propres à chaque ménage accompagné.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs sociaux au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de Haute-Saône (FSL, Centre Médico-Social, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie) et le CCAS de la commune d'Héricourt. Celui-ci sera complété par une communication relative à l'OPAH RU prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux, France services...). Cette communication permettra notamment de repérer et d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.
- Un accompagnement de l'opérateur prenant en considération les paramètres techniques et financiers, permettant la prise de décision du ménage. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :
  - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
  - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
  - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides complémentaires, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
  - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets ;
  - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens ;
  - Aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par les établissements de crédit (de type PROCIVIS), un établissement financier ou une société de tiers-financement.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif et résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé ...).

- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et des locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités.

Projet

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le projet de territoire notamment formalisé à travers le Contrat de Réussite et de Transition Ecologique (CRTE) ou encore le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ou le PLUI en cours d'élaboration.

Ce volet transversal doit permettre de faire du centre-ville d'Héricourt un patrimoine vivant grâce au travail engagé sur le maintien et l'accueil de populations au travers de la requalification de l'offre immobilière et de la résorption de la vacance.

Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie des communes et notamment leurs cœurs de centres-villes.

Sur le plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements (Anah, Communauté de Communes du Pays d'Héricourt et du Département) permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques.

Plus spécifiquement, lors du suivi-animation, le maître d'ouvrage s'efforcera d'accompagner les projets pour que ceux-ci intègrent une dimension environnementale forte et élargie.

Avec un regard portant sur les trois axes suivants :

- Procédé constructif ;
- Choix des matériaux ;
- Conduite du chantier.

Il s'efforcera d'inviter les bénéficiaires à faire des choix minimisant les impacts environnementaux.

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services de l'UDAP.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale en amont de chaque projet, au préalable au travail de recherche d'éligibilité :
  - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
  - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ;
  - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme.
2. Un partenariat étroit avec le CAUE et l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc

à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options ;

3. La mobilisation le cas échéant des dispositifs fiscaux Monuments Historiques s'ils peuvent être mis en œuvre (Malraux notamment).
4. Le label fondation du patrimoine et les avantages associés.

### 3.9.2 Aides complémentaires de la collectivité

En articulation avec les précédents volets de la présente convention la Communauté de communes d'Héricourt souhaite s'engager dans des interventions de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie complémentaires ou non aux aides de l'Anah, et notamment :

- 25 subventions aux travaux de ravalement de façade (nettoyage, peinture) :
  - en îlots dégradés (définis dans la convention comme prioritaires) : 35 % de 15 000 €
  - hors îlots dégradés : 25 % de 15 000 €
- 25 subventions liées à la rénovation des éléments de modénatures :
  - en îlots dégradés (définis dans la convention comme prioritaires) : 15 % de 15 000 €
  - hors îlots dégradés : 10 % de 15 000 €

### 3.10. Volet économique et développement territorial

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle du périmètre d'intervention en matière d'attractivité et de revitalisation.

Les aides aux travaux mobilisées dans le cadre de la future convention d'OPAH-RU du centre ville d'Héricourt permettent des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 5 millions d'euros de travaux en 5 ans (travaux induits par les aides complémentaires hors Anah).

Les principales actions prévues sont :

- Maintenir les populations locales par le biais d'un dispositif incitatif à la rénovation de leur logement, dans un cadre de lutte contre la précarité énergétique, contre le mal logement et pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, ainsi que le développement d'une offre de logements locatifs à loyer social qui participe au parcours résidentiel des ménages ;
- Contribuer à la mixité d'occupation et à la chalandise du centre ville d'Héricourt, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire ;
- Soutenir la résorption de la vacance et la production d'offres nouvelles, pour maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des centres-villes ;
- Alimenter une dynamique d'attractivité des centres-villes des communes au travers d'actions de réoccupation des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux ;
- Avoir recours à des entreprises locales habilitées pour conduire les travaux auprès des propriétaires.

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

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

#### **Logements subventionnés par l'Anah :**

Les objectifs globaux sont évalués à 110 logements, répartis comme suit : Faire point avec Marie

- 45 logements occupés par leur propriétaire ;
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 20 logements en copropriétés accompagnées dans leur projet de rénovation énergétique.
- 10 logements en transformation d'usage pour propriétaires occupants et bailleurs

#### **Financements propres des collectivités :**

Au cours des 5 ans de l'OPAH-RU :

- environ 90 interventions complémentaires ou non à celles de l'Anah dans le cadre de la mise en œuvre d'aides volontaristes de la Commune d'Héricourt et la communauté de communes du Pays d'Héricourt (récapitulatif proposé en annexe 1).



### Objectifs de réalisation de la convention

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

|   | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | TOTAL      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|   | 12 mois   | 12 mois   | 12 mois   | 12 mois   | 12 mois   |            |
| <b>Nombre de logements Propriétaires occupants (PO)</b>   | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>50</b>  |
| Dont Ma Prime Décence PO                                  | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         | 5          |
| Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné PO               | 4         | 4         | 4         | 4         | 4         | 20         |
| Dont Ma Prime Adapt' PO                                   | 4         | 4         | 4         | 4         | 4         | 20         |
| Dont transformations d'usage                              | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         | 5          |
| <b>Nombre de logements Propriétaires Bailleurs (PB)</b>   | <b>8</b>  | <b>8</b>  | <b>8</b>  | <b>8</b>  | <b>8</b>  | <b>40</b>  |
| Dont Ma Prime Décence PB - Loc'Avantages                  | 3         | 3         | 3         | 3         | 3         | 15         |
| Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné PB               | 2         | 2         | 2         | 2         | 2         | 10         |
| Dont Habiter Mieux PB – Loc'Avantages                     | 2         | 2         | 2         | 2         | 2         | 10         |
| Dont transformations d'usage                              | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         | 5          |
| <b>Nombre de logements Copropriétés immatriculés</b>      | <b>0</b>  | <b>5</b>  | <b>5</b>  | <b>5</b>  | <b>5</b>  | <b>20</b>  |
| <b>Nombre total de logements subventionnés par l'Anah</b> | <b>18</b> | <b>23</b> | <b>23</b> | <b>23</b> | <b>23</b> | <b>110</b> |

|  |           |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Nombre de logement subventionnés hors financements Anah</b> | <b>18</b> | <b>18</b> | <b>18</b> | <b>18</b> | <b>18</b> | <b>90</b> |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

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

Le coût total du suivi animation est de 306 875 € HT (368 250 € TTC), réparti de la manière suivante :

|          | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     | Total            |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------|
| Coût HT  | 62 525 € | 62 150 € | 62 525 € | 62 150 € | 57 525 € | <b>306 875€</b>  |
| Coût TTC | 75 030 € | 74 580 € | 75 030 € | 74 580 € | 69 030 € | <b>368 250 €</b> |

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

#### 5.1. Financements de l'Anah (gérés par Département de la Haute-Saône par délégation)

##### 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 applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 221 998 € dont 298 748 € au titre du suivi animation**, selon l'échéancier suivant :

|  | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | Total              |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
|  | (12 mois)        | (12 mois)        | (12 mois)        | (12 mois)        | (12 mois)        |                    |
| dont aides aux travaux   | 583 000 €        | 583 000 €        | 583 000 €        | 583 000 €        | 583 000 €        | <b>2 915 000 €</b> |
| dont aides à l'ingénierie part variable - (Bonus par dossier déposé) | 28 712 €         | 28 712 €         | 28 712 €         | 28 712 €         | 28 712 €         | <b>143 560 €</b>   |
| dont aides à l'ingénierie part fixe (Suivi – animation)              | 31 263 €         | 31 075 €         | 31 263 €         | 31 075 €         | 28 763 €         | <b>153 438 €</b>   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>642 975 €</b> | <b>642 787 €</b> | <b>642 975 €</b> | <b>642 787 €</b> | <b>640 475 €</b> | <b>3 211 998 €</b> |

## 5.2. Financements du Département de la Haute-Saône

Le Département de la Haute-Saône intervient en complément des aides aux travaux de l'Anah. Il subventionne également le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation). Les principes d'application sont définis ci-après.

### 5.2.1 Règles d'application

Les aides aux travaux du département viennent en complément des aides de l'Anah et sont accordées après passage en commission permanente de la demande de subventions.

Les abondements aux aides Anah porteront sur les aides de type :

Pour les propriétaires occupants :

- Ma Prime Rénov' Parcours accompagné : une prime de 500,00 €/logement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique à tous les propriétaires occupants modestes ou très modestes ayant bénéficié d'une aide a minima équivalente de la Communauté de communes du pays d'Héricourt ;
- Ma Prime Adapt' : une subvention de 50 % du reste à charge, dans la limite de 1 000 €, après intervention des autres financeurs pour tous les propriétaires occupants modestes ou très modestes ayant bénéficié d'une aide de l'Anah ;
- Ma Prime Logement Décent : une subvention de 5 % montant des travaux HT retenus par l'Anah pour tous les propriétaires occupants modestes ou très modestes ayant bénéficié d'une aide de l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs :

- Une subvention de 5% pour tous les bailleurs qui réalisent des travaux éligibles aux aides de l'Anah et le conventionnent en LOC 2 ;
- Une subvention de 10% pour tous les bailleurs qui réalisent des travaux éligibles aux aides de l'Anah et le conventionnent en LOC 3.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Le Département s'engage dans la limite de ses dotations à accorder chaque année à l'OPAH-RU d'Héricourt sa contribution par voie de subvention au titre du suivi-animation, dès lors que la copie des factures acquittées du suivi-animation relatives à l'année considérée et qu'un bilan annuel lui auront été transmis.

Cette subvention s'élève à 25% du coût HT annuel retenu par l'Anah. Le montant total prévisionnel des subventions du Département est de 223 219 €, dont 76 719 € au titre du suivi animation, selon l'échéancier suivant :

|   | 2025            | 2026            | 2027            | 2028            | 2029            | Total            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| dont aides aux travaux                                  | 29 300 €        | 29 300 €        | 29 300 €        | 29 300 €        | 29 300 €        | <b>146 500 €</b> |
| dont aides à l'ingénierie<br><i>(Suivi - animation)</i> | 15 631 €        | 15 538 €        | 15 631 €        | 15 538 €        | 14 381 €        | <b>76 719 €</b>  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>44 931 €</b> | <b>44 838 €</b> | <b>44 931 €</b> | <b>44 838 €</b> | <b>43 681 €</b> | <b>223 219 €</b> |

### 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage – Pays d'Héricourt

La Communauté de Communes du Pays d'Héricourt intervient en appui des aides aux travaux de l'Anah et autres financeurs et porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation). Les principes d'application sont définis ci-après.

La Communauté de communes du Pays d'Héricourt s'engage à financer le reste à charge du suivi-animation HT dont les missions sont décrites au Chapitre V, ainsi que la totalité de la TVA afférente au marché de suivi-animation.

Le coût prévisionnel du suivi-animation est de 306 875 € HT (368 250 € TTC) pour l'ensemble de l'opération, subventionné *a minima* à hauteur de 75% par l'Anah et le Département.

Le reste à charge de la Communauté de communes du Pays d'Héricourt est estimé entre 25% et 20% du coût annuel TTC, **considérant le bonus par dossier déposé**. En effet, le montant total des subventions annuelles ne peut excéder 80% du coût annuel TTC. Le cas échéant la subvention du Département sera écartée.

|  | 2025            | 2026            | 2027            | 2028            | 2029            | Total            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Coût TTC   | 75 030 €        | 74 580 €        | 75 030 €        | 74 580 €        | 69 030 €        | <b>368 250 €</b> |
| 80% du TTC   | 60 024 €        | 59 664 €        | 60 024 €        | 59 664 €        | 55 224 €        | <b>294 600 €</b> |
| Subvention Anah -<br>Part fixe – Suivi animation                 | 31 263 €        | 31 075 €        | 31 263 €        | 31 075 €        | 28 763 €        | <b>153 438 €</b> |
| Subvention Anah -<br>Part variable – Bonus<br>par dossier déposé | 28 712 €        | 28 712 €        | 28 712 €        | 28 712 €        | 28 712 €        | <b>143 560 €</b> |
| Subvention CD70  | 15 631 €        | 15 538 €        | 15 631 €        | 15 538 €        | 14 381 €        | <b>76 719 €</b>  |
| <b>Total subvention</b><br>(ce montant doit être<br>écarté)      | <b>75 606 €</b> | <b>75 325 €</b> | <b>75 606 €</b> | <b>75 325 €</b> | <b>71 856 €</b> | <b>373 716 €</b> |

#### 5.3.1 Règles d'application

Un travail de concertation a été mené entre l'intercommunalité et la municipalité pour définir une stratégie de déploiement d'aides territoriales aux travaux qui répondent le plus finement possible aux enjeux identifiés. Ces aides peuvent être sous forme d'abondements aux aides Anah ou sous forme d'aides directes et complémentaires.

Les abondements aux aides Anah porteront sur les aides de type :

- Ma Prime Rénov' Parcours accompagné;
- Ma Prime Adapt' ;
- Ma Prime Logement Décent ;

pour les propriétaires occupants exclusivement.

Aides à destination des « propriétaires occupants » / Abondement aides Anah :

#### Aides aux propriétaires occupants :

- Au titre du programme *Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné* Propriétaire Occupant Très Modeste ou modeste : une prime de 500 €/logement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- Au titre du programme *Ma Prime Adapt'* Propriétaire Occupant très modeste ou modeste : une prime de 1 100 €/logement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- Au titre du programme *Ma Prime Logement Décent* Propriétaire Occupant Très Modeste et Modeste : une majoration de la subvention Anah par une prime de 2 500 €/logement pour les travaux de rénovation globale.

#### **Aides aux propriétaires bailleurs :**

- 15 subventions complémentaires à la mise sur le marché de logements conventionnés LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de travaux lourds : 5% de 80 000 €/HT,
- 10 subventions complémentaires à la mise sur le marché de logements conventionnés LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique (Habiter Mieux) : 5% de 60 000 €/HT,
- 20 primes de sortie de vacance de 1 à 4 ans : 2 000 € par logement,
- 20 primes de sortie de vacance de plus de 5 ans : 4 000 € par logement,
- 5 subventions complémentaires pour les PB dans le cadre du dispositif Habiter Mieux : 5% de 60 000 € HT/logement,
- 10 subventions liées à la transformation d'usage : 5% de 60 000 €/HT.

#### **Aides aux copropriétés :**

- Aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie, pour 4 copropriétés soit 20 logements : 5% de 25 000 €/HT par logement.

### **5.3.2 Montants**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 368 990 € (ingénierie à la charge de la CCPH et montant des aides aux travaux), selon l'échéancier suivant :

|  | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> | <b>Total</b>     |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Coût HT  | 62 525 €    | 62 150 €    | 62 525 €    | 62 150 €    | 57 125 €    | <b>306 875 €</b> |
| Coût TTC   | 74 030 €    | 74 580 €    | 74 030 €    | 74 580 €    | 69 030 €    | <b>368 250 €</b> |
| Ingénierie : participation minimale de la CCPH pour l'ingénierie | 15 006 €    | 14 916 €    | 15 006 €    | 14 916 €    | 13 806 €    | <b>74 490 €</b>  |
| Aides aux travaux  | 58 900 €    | 58 900 €    | 58 900 €    | 58 900 €    | 58 900 €    | <b>294 500 €</b> |

### **5.4. Financements de la Commune d'Héricourt**

La Commune d'Héricourt interviendra de manière volontariste, en complément de l'aide de la Communauté de Communes pour un montant prévisionnel de 25 000 € annuel. Elle financera les thématiques suivantes :

- Façades :  
Pour les logements ou immeubles situés hors îlots dégradés, une subvention maximum 2 950 €  
Pour les logements ou immeubles situés en îlots dégradés, une subvention maximum 3 700 €
- Modénatures :  
Pour les logements ou immeubles situés hors îlots dégradés, une subvention maximum 700 €  
Pour les logements ou immeubles situés en îlots dégradés, une subvention maximum 1 450 €

Fongibilité des aides : La commune d'Héricourt prévoit la fongibilité de ses aides, entre thématiques et d'une année sur l'autre.

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

### **Article 6 – Conduite de l'opération**

Dans le cadre de la stratégie relative aux OPAH-RU adoptée par la Département de la Haute-Saône et en lien avec le programme « Petites villes de demain », l'OPAH-RU sera conduite de manière conjointe et coordonnée associant la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt et la Communauté de Communes du Pays de Lure (Cf. convention cadre).

C'est pourquoi, le pilotage donnera lieu, en parallèle, à :

- Une gouvernance territorialisée (COFIL, COTECH...) permettant de déployer la stratégie d'intervention et les enjeux spécifiques à chaque communauté de communes ;
- une gouvernance partagée et coordonnée, visant à mettre en perspective les enjeux à l'échelle intercommunautaire.

#### **6.1. Pilotage territorialisé de l'opération et mission du maître d'ouvrage**

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

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec la commune d'Héricourt, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du projet de territoire et des travaux engagés dans le cadre du PLUI, notamment en matière de production d'offres de logement en intensification et du dispositif *Petites Villes de Demain* en matière d'attractivité et de revitalisation.

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

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

Le pilotage est assuré par Communauté de communes du pays d'Héricourt. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, deux niveaux de pilotage sont envisagés :

- Comité de pilotage décisionnel sur l'ensemble du projet
- Comité technique de mise en œuvre et suivi du projet

Le comité de pilotage est l'instance de validation de la stratégie et doit garantir une vision globale du projet. Il se réunira *a minima* une fois par an.

Ses principaux objectifs sont :

- définir les orientations de l'opération,
- assurer la cohérence de la stratégie globale d'intervention,
- valider les grandes décisions,
- établir un bilan d'avancement de l'opération,
- réorienter si besoin les actions selon les résultats et le contexte.

Au vu des rapports réalisés par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement de l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les réorientations stratégiques si nécessaire.

Le comité de pilotage sera composé :

- des représentants de la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt, élus et techniciens,
- des représentants de la Commune d'Héricourt, élus et techniciens,
- des représentants du Département de Haute Saône,
- des représentants de l'Anah,
- des représentants de la Direction Départementale des Territoires,
- des représentants d'Action Logement,
- de l'opérateur de l'OPAH-RU,
- de l'Architecte des Bâtiment de France,
- de représentant de l'Espace Conseil France Rénov.'

Le comité technique est une instance partenariale chargée d'assurer le suivi technique de l'opération. Il se réunira *a minima* 3 fois par an.

Il a pour objectifs :

- d'assurer la conduite opérationnelle et de présenter le bilan technique de l'opération (présentation des dossiers, communication, permanences...),
- de travailler sur des problèmes particuliers liés à l'opération,
- de travailler sur des actions spécifiques à mettre en place pendant la durée de l'opération,
- de préparer les comités de pilotage.

Le comité technique sera composé :

- des représentants de la Communauté de communes du Pays d'Héricourt, et de la commune d'Héricourt,
- des représentants de l'Etat (DDT)
- du Département de la Haute-Saône,
- et toutes structures ou services qu'il sera opportun d'associer (ABF, CAUE, ADIL, CAF, CARSAT, SACI-CAP, Action Logement, Caisse des Dépôts, ECFR...).

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

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

Pour ce programme, l'équipe opérationnelle retenue en date du 18 novembre 2024 est SOLIHA Habitat et territoires.

Ce recrutement fait suite à une consultation lancée par la Communauté de communes de Lure et de la Communauté de communes du Pays d'Héricourt, dans le cadre d'un groupement de commande, conformément au Code des Marchés Publics.

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

Le suivi-animation de l'OPAH RU comporte plusieurs axes d'intervention complémentaires.

- ✓ **Volet communication de la mission de suivi-animation** : mission d'appui relative à l'information et à la promotion de l'opération

La maîtrise d'ouvrage aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre une politique de



communication spécifique et adaptée au développement de l'OPAH-RU pour orienter et informer les habitants, les propriétaires, les syndicats de copropriétés, et les différents partenaires concernés, des actions entreprises par l'équipe.

Un plan de communication sera proposé dès le lancement de l'opération, et comprendra *a minima* :

- des supports matériels dont la conception et la réalisation (graphisme, impression) sont assurés en coordination avec le maître d'ouvrage qui assurera également la diffusion.
- des réunions d'information, et la participation événements ou actions particulières,
- des actions de communication de terrain. L'opérateur préparera et participera à ces actions qui ont pour but de mobiliser les propriétaires, les informer sur les enjeux de l'opération et l'accompagnement technique et financier proposé,
- une information des acteurs relais (travailleurs sociaux et autres acteurs de l'habitat...),
- une formation des acteurs de l'immobilier puis la formalisation de partenariats le cas échéant (agents, banques, notaires, artisans etc),
- la conception et la mise en place d'une signalétique spécifique sur le périmètre d'OPAH RU, sur les chantiers (panneaux de chantiers lors de la rénovation d'immeubles avec l'Anah) ou éventuellement sur proposition, dans d'autres lieux publics du périmètre de l'OPAH RU (panneaux explicatifs, etc).
- la création d'une page internet dédiée sur le site de la Ville et de la Communauté de Communes.

Une attente particulière sera portée à la communication directement tournée vers les propriétaires bailleurs (en lien avec l'UNPI) et investisseurs.

Dans le cadre de cette OPAH RU, un partenariat avec l'Espace Conseil France Rénov' sera mis en place. Ainsi, les contacts réceptionnés par l'ECFR adhérents aux conditions de l'OPAH RU pourront être transférés vers l'opérateur en charge du suivi-animation. L'opérateur de son côté, transmettra à l'ECFR les contacts ne répondant pas aux conditions de ressources du dispositif programmé.

- ✓ **Volet incitatif de la mission de suivi-animation** : missions de conseil et d'animation, d'assistance technique, financière, juridique et administrative

L'équipe de suivi-animation aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre des prestations de services s'adressant à des propriétaires et/ou à leurs représentants mandatés ainsi qu'à des locataires, permettant :

- de connaître l'ensemble de ses droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention,
- de se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économique d'engager des travaux,
- d'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier du dispositif mis en œuvre pendant la durée de l'OPAH RU (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, possibilités de défiscalisation, etc.).

A ce titre, l'équipe assurera une prestation de montage administratif et technique des projets susceptibles de bénéficier d'aides des cosignataires de la présente convention.

L'équipe d'animation proposera un état des lieux de la situation puis un accompagnement complet des propriétaires dans les domaines suivants :

- le domaine technique : réalisation de diagnostics techniques, signalement des situations d'insalubrité ou de péril, réalisation d'évaluations énergétiques, études de faisabilité avant le passage à la phase opérationnelle, aide à l'élaboration du programme et à la hiérarchisation des travaux,

accompagnement du bénéficiaire pendant la réalisation des travaux, visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux ...

- le domaine administratif : production de plans de financement prévisionnels, orientation si nécessaire vers des dispositifs d'avance et de prêt et montage du dossier, recherches de financements complémentaires en fonction des projets et/ou orientation vers des partenaires spécialisés, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financements auprès des différents partenaires de la présente convention ...

Cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

### **6.3.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation interviendra de manière coordonnée avec l'ensemble des partenaires, notamment

avec :

- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- le cas échéant, les partenaires institutionnels intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADERA, etc.).

L'équipe de suivi-animation assurera la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur le périmètre de l'opération.

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

La coordination opérationnelle est assurée par la cheffe de projet Petites villes de Demain, qui sera principalement en charge :

- de la coordination des différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre des différents volets de l'OPAH-RU, y compris sur le volet urbain et foncier (opérations d'aménagement),
- des rapports entre l'équipe opérationnelle et les différents services communaux et intercommunaux,
- du suivi de la convention d'opération,
- de l'animation du partenariat institutionnel, technique et financier de l'opération.

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

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

Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs dont la définition détaillée sera examinée par le Comité de Pilotage lors de sa première réunion.

En plus des simples indicateurs de résultats destinés à mesurer le nombre d'immeubles et de logements (objets de travaux, les montants des aides distribuées par les différents financeurs et les montants de travaux effectués), des indicateurs plus complexes destinés à évaluer la réalisation des objectifs qualitatifs poursuivis seront élaborés.

Ces indicateurs permettront en particulier d'analyser les résultats quantitatifs obtenus et leurs effets qualitatifs, à la lumière de la connaissance fine de la situation au démarrage de l'OPAH-RU.

L'ensemble des indicateurs suivants pourront ainsi être précisés :

- le nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- le nombre d'immeubles réhabilités dans leur globalité ;
- le nombre de logements subventionnés et améliorés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété ;
- le nombre de logements sortis de la non-décence, de l'insalubrité/ou péril ;
- le nombre de logements en loyers encadrés répartis suivant le taux de subvention de l'ANAH, les plafonds de loyer, de ressources et les conditions et engagements des propriétaires induits ;
- la répartition et le volume des financements utilisés ;
- la répartition et le volume des travaux effectués ;
- le nombre et la composition des ménages concernés, en précisant le pourcentage de ménages maintenus et de nouveaux ménages ;
- le montant des loyers avant travaux et le montant des loyers après travaux ;
- le nombre de copropriétés fragiles traitées ;
- toutes précisions sur les effets induits de l'OPAH RU : conséquences sur le marché du logement, valorisation immobilière, etc. ;
- propositions d'actions futures.

Ces informations seront disponibles à l'adresse sous forme d'un fichier informatiquement exhaustif des opérations suivies dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le suivi se fera également par tout autre indicateur de l'OPAH-RU susceptible d'intéresser les différents partenaires concernés, en particulier au sujet de l'intérêt suscité par l'opération (nombre de dossiers montés, nombre de contacts pris). Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement annuels et dans le rapport final.

#### **6.4.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan sera produit une fois par an.

Ce bilan inclut un rapport faisant état d'une part de son activité au cours de l'année, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH-RU et aux objectifs affichés pour l'année en cours, et une appréciation de la dynamique des résultats déjà obtenus.

Enfin, à l'issue de la dernière année d'OPAH-RU, l'équipe d'animation dressera le bilan final des actions menées. Ce bilan final sera adossé à une évaluation permettant aux signataires de la présente convention de prendre toutes les décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH-RU.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 7 - Communication

#### 1.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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

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

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

Le cas échéant, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». La typographie Marianne, marque de l'Etat, 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 et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

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

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

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

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

programmé s'engage 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.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

## **7.2 Règles relatives aux autres partenaires**

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt, la commune d'Héricourt et le Département de Haute Saône.

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

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2025 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au 31/12/2029.

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

## **Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, 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 Département de Haute Saône, délégataire de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 4 exemplaires à Héricourt, le xx

Pour l'Etat,  
Le Préfet de Haute Saône,

Romain ROYET

Pour l'Anah et le Département de la Haute-Saône,  
Le Président du Conseil Départemental  
de Haute Saône,

Yves KRATTINGER

Pour le maître d'ouvrage,  
La Communauté de Communes du Pays d'Héricourt  
Le Président

Fernand BURKHALTER

Pour la Commune d'Héricourt  
Le Maire

Fernand BURKHALTER