



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de
renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre-ville d'Epinal**

Période 2018-2023

CONVENTION

La présente convention est établie entre :

La ville d'Epinal, maître d'ouvrage délégué de l'opération programmée, représentée par son Maire, Monsieur Michel HEINRICH,

La Communauté d'Agglomération d'Epinal, représentée par son premier Vice-Président Monsieur Roger ALEMANI,

L'État, représenté par M. le Préfet du Département des Vosges, Monsieur Pierre ORY,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 327-1, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu la circulaire du 13 février 2018 relative aux orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté le 10/10/2014,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté le 22 juin 2015 par la Communauté d'Agglomération d'Epinal,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 20/02/2018, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué Anah dans la Région en date du 1er juin 2018,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Communauté d'Agglomération d'Epinal, en date du 11/12/2017,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville d'Epinal, maître d'ouvrage délégué de l'opération, en date du 15/02/2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 21 février 2018 au 10 avril 2018 à l'Hôtel de Ville d'Epinal en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Maitrise d'ouvrage.....	10
1.3. Périmètre (voir cartographie en annexe 1).....	10
Chapitre II – Enjeu de l'opération de revitalisation du centre-ville.....	11
Article 2 – Enjeu.....	11
Chapitre III – Stratégie habitat et objectifs généraux de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain et foncier.....	13
3.2. Volet immobilier.....	16
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	18
3.4. Volet copropriétés.....	21
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux ».....	23
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	24
3.7. Volet social.....	25
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	31
5.1. Financements de l'Anah (dont prime Habiter Mieux) et partenariat avec Action Logement Services.....	31
5.2. Partenariat avec Action Logement Services.....	31
5.3. Financements de la Ville d'Epinal en abondement des aides Anah.....	33
5.4. Financements dédiés aux projet spécifiques Ville.....	34
5.5 Récapitulatif des financements permis par la présente convention (l'Anah et Ville).....	36
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	37
Article 6 – Conduite de l'opération.....	37
6.1. Pilotage de l'opération.....	37
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	38
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	38
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	38
6.2.3 Priorisation des actions à mettre en oeuvre.....	40
6.2.4. Modalités de coordination opérationnelle.....	41
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	42
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	42
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	43
Chapitre VI – Communication.....	44
Article 7 - Communication.....	44
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.....	45
Pour la Communauté d'Agglomération,.....	46
Pour la ville d'Epinal, maître d'ouvrage déléguée de l'opération,.....	46
Pour l'Etat et pour l'Anah,.....	46
Pour Action logement,.....	46
Annexes.....	47

Préambule

1. Contexte territorial et problématiques du centre-ville d'Epinal

> Un centre-ville à taille humaine, prisé par les jeunes ménages et les Séniors

La Ville d'Epinal compte 33 894 habitants (source Insee, RP 2015 en géographie au 01/01/2016), soit environ 29% de la population de la Communauté d'Agglomération d'Epinal à laquelle elle appartient.

Depuis 40 ans, Epinal perd de la population. Depuis 2-3 ans cette baisse de population est maîtrisée (-2.24%). Cette érosion démographique affecte principalement les familles avec enfants qui quittent la commune pour s'installer dans les communes périurbaines. Toutefois, la commune d'Epinal demeure attractive, notamment auprès des jeunes adultes (études, premier emploi) et des séniors.

La commune est engagée dans un renouveau urbain depuis plusieurs années, et ne manque pas d'atouts pour rétablir son attractivité démographique : ville à taille humaine, cadre de vie naturel, programmation culturelle reconnue, vitalité associative et sportive, formation supérieure et dynamisme économique avec les Pôles Image, le Pôle Numérique, Bois Eco-construction et Fibres, avec une activité recherche et développement en expansion.

L'affirmation d'Epinal dans son statut de cœur d'agglomération se concrétise à travers un projet urbain global nommé « Epinal au cœur », qui contribue à la transformation progressive de son image. Depuis les années 2000, la Ville d'Epinal a entrepris des travaux ambitieux afin d'une part de rénover des quartiers d'habitat social (Plateau de la Justice et quartier de la Vierge) et prochainement la rénovation urbaine prévue sur le quartier prioritaire de Bitola-Champbeauvert ; et d'autre part la requalification du centre-ville, avec l'aménagement d'espaces publics (quais, port, marché...) en lien avec les mobilités durables, l'implantation de nouveaux équipements culturels (BMI, multiplexe cinéma, la souris verte, musées), la valorisation de son patrimoine historique qui participe à cette dynamique de transformation.

Epinal a été lourdement frappée par les bombardements de 1940 et 1944, ce qui explique la part importante du bâti d'après-guerre. Toutefois, notamment en rive droite, le tissu urbain et le patrimoine historique – autour de la Place des Vosges et de la Basilique St Maurice essentiellement – ont pu être conservés. Dans ce secteur, les immeubles en pierre s'insèrent dans une trame urbaine contrainte par la topographie et composent des îlots bâtis denses et compacts. Des liens avec le parc du Château et les anciennes fortifications transformées en passages ou en jardins, représentent des enjeux urbains et paysagers à réactiver et à valoriser.

Le centre-ville, composé de son hypercentre et des extensions faubouriennes, compte environ 6 500 habitants et 5 730 logements (périmètre de l'OPAH-RU). Contrairement au constat établi à l'échelle communale (baisse de 35 794 habitants en 1999 à 32 188 en 2013), le centre-ville semble mieux résister (population stable dans l'IRIS principal du centre-ville entre 1999 et 2013) à l'érosion démographique que la commune, car il reste attractif pour les étudiants et les jeunes adultes notamment.

> Des logements anciens, collectifs et à dominante locative

Un quart des logements du centre-ville est occupé par des propriétaires. Les autres logements occupés ont un statut locatif, détenus à plus de 80% par des bailleurs privés (essentiellement des locaux puisque les ¾ habitent le département), le parc public étant minoritaire dans ce secteur de la ville. Le parc de logements y est ancien et peu renouvelé : les deux-tiers ont été construits avant les premières réglementations thermiques, dont près d'un quart entre 1949 et 1975.

Les petites typologies prédominent dans le centre-ville, qui concentre la majorité des T₁-T₂ de la commune. 25% des logements font moins de 40m² dans le centre ancien et 53% sont des logements sont des T1 et T2. Toutefois, ce poids est à relativiser au regard du poids du patrimoine des années 60-70, qui se compose majoritairement des typologies intermédiaires et familiales, si bien que 30% des logements sont des T₄ et +. Cependant, il est à noter que le patrimoine

des années 60-70 qui concentre une grande partie des logements intermédiaires et familiaux, ne répond plus aux attentes actuelles. Pour preuve, les copropriétés de l'Eperon et Clémenceau concentrent à elles seules 30 logements vacants (soit 23% de vacance). Par ailleurs, 62% des ménages du périmètre sont composés d'une personne. Le parc du centre-ville est quasi-exclusivement collectif (94%). Les copropriétés privées représentent 60% des logements du périmètre. La part des monopropriétés reste toutefois encore élevée rive droite et dans les rues de faubourg (31% du parc est en monopropriété dans la section AB ; et environ 60% du parc de logements est en monopropriété dans la section cadastrale AT et AI).

> Un parc vacant ancien et peu attractif pour les acquéreurs, dans un contexte de détente du marché immobilier local

Le centre-ville, tout comme le reste de la commune, se trouve confronté à une vacance qui n'a cessé d'augmenter au cours de ces dernières années, pour atteindre un taux élevé : un logement sur cinq est aujourd'hui inoccupé soit 1230 logements sont vacants. Un tiers de ces logements vacants du centre-ville, soit 490, l'est depuis plus de deux ans dont 50 logements le sont depuis plus de 10 ans. Les petites typologies T1 et T2 situées majoritairement dans des logements anciens souffre d'une certaine désaffectation. Moitié des logements vacants du centre-ville sont des petits logements et un quart de la vacance se concentre sur les rues de faubourg (st Michel, Ambrail, Nancy, Alsace, Notre Dame de Lorette), notamment en rez de chaussée des immeubles. La vacance structurelle touche plus particulièrement les monopropriétés anciennes constituées de petits logements. Dans l'hyper centre, 1/3 des logements en monopropriété sont vacants. L'absence de qualité résidentielle est le principal motif de non location ou de non vente, dans un marché où les clientèles potentielles ont finalement le choix. La dégradation du bien et le manque d'entretien augmentent les risques de vacance.

De plus, les propriétaires bailleurs sont plutôt âgés, avec des capitaux limités, sans projet de travaux pour faciliter la vente ou la location. Moitié des bailleurs privés habitent l'agglomération et trois quart le département. La plupart ne possèdent qu'un ou deux logements, peu détiennent un gros patrimoine immobilier.

Sachant qu'aujourd'hui le marché des investisseurs, atone faute d'incitations fiscales, ne prend pas le relais pour acquérir et réhabiliter certains biens aujourd'hui en vente.

Si le loyer moyen s'établit à 8,2 €/m², celui des petits logements avoisine les 10 €/m², mais ceux-ci se louent plus difficilement, surtout lorsqu'ils sont de qualité médiocre. Les grandes surfaces, de plus en plus prisées par les étudiants en colocation, sont relativement bon marché, et proposent des prix proches, voire équivalents, aux loyers du parc social pour un quart de l'offre. Les prix sont homogènes sur l'hypercentre. Le coût du loyer conventionné plafonné à 6.02 € est jugé, dans les tests pré-opérationnels, comme restant attractif pour les bailleurs au vu des subventions allouées. Le faible écart de prix entre le parc public et une partie du parc privé rend poreux les marchés locatifs et favorise la spécialisation sociale des ensembles les moins attractifs/qualitatifs.

De ce fait, les logements du parc ancien sont largement occupés par des locataires à ressources modestes, et le parc locatif privé répond à une demande plutôt précaire (30% des locataires vivent sous le seuil de pauvreté).

> Un centre-ville contrasté sur le plan social

Le revenu médian annuel par unité de consommation d'Epinal (17 046 €), est inférieur à celui de l'agglomération. L'écart est particulièrement prononcé pour les trois premiers déciles, ce qui traduit une situation de précarité dans la ville-centre. 22% de ménages vivent sous le seuil de bas revenu en 2012 ; ce taux de pauvreté excède de 6 points de la moyenne communautaire. Par ailleurs, les revenus des ménages les plus pauvres ont tendance à diminuer ces dernières années. Cette précarisation n'est pas une tendance spécifique à Epinal et s'observe dans de nombreuses villes moyennes qui concentrent une offre locative sociale à bon marché.

A contrario, l'écart se creuse au 9^{ème} décile en faveur de la ville-centre. Autrement dit, à Epinal, les ménages les plus aisés cohabitent avec les ménages les plus précaires.

Le centre-ville est représentatif de ces contrastes sociaux. Le quartier de la Préfecture par exemple concentre des ménages à plus fort pouvoir d'achat (plutôt des propriétaires), alors que les faubourgs (rue St Michel, Ambrail, pointe nord de la rue de Nancy) et le secteur de la Basilique, accueillent quant à eux les populations les plus précaires (très majoritairement locataires).

> Des besoins d'amélioration du parc privé identifiés pour pouvoir répondre à une clientèle en attente de qualité résidentielle

Le centre-ville est attractif sur le plan immobilier, mais ne propose pas un produit logement adapté à une demande potentielle. Les ménages se reportent sur les produits perçus comme plus qualitatifs, type maison individuelle neuve en péri-urbain.

○ Améliorer le parc de logements privés

Le prix du foncier n'est pas attractif en centre-ville et les taxes liées à l'habitat peuvent être dissuasives pour certains propriétaires. Il n'est pas rare que les locataires qui souhaitent devenir propriétaires partent vers la périphérie. Moins d'1/4 des locataires peuvent acheter un pavillon dans le centre-ville et moins de la moitié peuvent acquérir un logement ancien de 65 m², ou un logement récent de 60 m².

Mais le prix n'est pas le seul facteur dissuasif. Les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et locataires indiquent, au travers des enquêtes, entretiens ou étude sociologique que les motifs principaux de refus de commercialisation sont le manque de stationnement, un environnement trop bruyant, l'absence de terrasse, le manque de qualité résidentielle et de lumière ou encore la surface trop réduite du logement.

Les petites typologies de logements sont de moins en moins recherchées dans le centre-ville, contrairement aux zones rurales et périurbaines où un manque de petits logements est identifié par le SCOT et le PLH.

Le marché de l'accession à la propriété privilégie les grands logements ne nécessitant pas un programme de travaux important (le budget travaux étant un élément dissuasif), alors que la vente des petites typologies T₁ et T₂ baisse. Les grands appartements avec balcon et parkig sont très recherchés mais l'offre est réduite. Le marché des maisons est actif et coté dans les biens à proximité immédiate du centre-ville, alors que la demande de maison de ville ou appartement haut de gamme n'est pas satisfaite pour des familles en seconde accession (cadre, senior, fonctionnaire) avec des grands enfants ou des familles monoparentales.

Concernant le marché locatif, les professionnels de l'immobilier identifient également une demande de T₃ et T₄ importante. Ils dénoncent une production de logements peu élevée et une absence d'incitation fiscale pour les investisseurs.

Afin de conserver le rôle moteur et l'attractivité d'Epinal, le PLH indique également la nécessité de développer des réponses alternatives, plus innovantes et de diversifier son offre d'accueil. Dans ce sens, le SCOT préconise de développer une offre de logements intermédiaires et de logements de standing, d'accession aidée ou non à la propriété dans le pôle urbain central.

Effectivement le renforcement des parcours résidentiels tant dans le neuf que dans l'ancien, constitue un objectif important. Le PLH cible des profils de ménages qui cherchent à certaines époques de leur vie (séparation, mobilité, vieillissement), une alternative à leur habitat individuel excentré. Il apparaît que l'offre de produits mis sur le marché ne correspondrait pas toujours à la réalité des besoins, notamment en termes de logements accessibles. Les produits en foncier et appartements proposés atteignent des niveaux de prix important pour les ménages locaux.

D'autre part, un arpentage de terrain a permis de recenser près de 200 immeubles à l'échelle du périmètre, dans un état visuel général très moyen à médiocre/dégradé, soit un potentiel conséquent de 1 000 logements. Les immeubles dégradés sont des monopropriétés, ou de très petites copropriétés à dominante locative, avec une surreprésentation de petits logements vacants et anciens.

Le croisement d'indicateurs comme le parc privé potentiellement indigne, confirmé par les relevés de terrains, indique la présence de logements dégradés, voire très dégradés, notamment dans les secteurs dont les habitants sont en fragilité sociale : la rive droite – avec notamment le faubourg Est et le secteur de la basilique – et le secteur Notre Dame De Lorette.

Par ailleurs, dans le centre-ville, et plus globalement dans les extensions faubouriennes, plusieurs cellules commerciales sont dévitalisées, avec pour conséquence des RDC fermés, parfois même transformés en locaux d'habitation peu qualitatifs.

Enfin, une vingtaine d'immeubles dans le centre-ville ne possèdent pas d'entrée indépendante pour accéder aux étages, rendant de ce fait ceux-ci inhabitables (vacance dite commerciale).

- **Mettre en lien l'offre de logements avec la demande**

Les résultats de l'étude sociologique sont en adéquation avec les profils de ménages ciblés par le PLH pouvant être intéressés pour habiter le centre-ville d'Epinal. L'enjeu sur le centre-ville d'Epinal serait d'obtenir un rajeunissement de la population et de rétablir un équilibre entre les profils accueillis. Pour renforcer la mixité du centre-ville, la catégorie des ménages attendus serait des populations modestes et aisées. Parallèlement, des entretiens avec les agences immobilières et l'étude sociologique ont permis d'identifier des profils de population qui ne trouvent pas à louer ou acheter en centre-ville comme :

- **Des ménages avec enfants ou adolescents** qui reviennent de la périphérie pour se rapprocher des activités, souhaitant louer ou acheter des logements familiaux qui demandent moins d'entretien,
- **Des jeunes retraités** qui cherchent à acheter du neuf ou de l'ancien rénové, attentifs aux problématiques de vieillissement (accessibilité en voiture, stationnement, ascenseur, logement adapté),
- **Des jeunes cadres moyens,**
- **Une clientèle sénior** exigeante en recherche d'habitat contemporain et sécurisé type T₂/T₃ à proximité des services,
- **Les personnes âgées** en recherche d'une offre intermédiaire entre individuel et collectif.

Un marché d'habitat alternatif pourrait également être développé pour des jeunes de 18-25 ans qui recherchent des biens locatifs peu onéreux avec des espaces collectifs. Les catégories les plus aisées cherchent davantage des grands logements type T₄ minimum, appartements ou maisons, avec jardin privatif ou vue sur les toits et parking. **Enfin un profil d'habitant exerçant une activité économique compatible avec leur lieu d'habitation, serait en recherche en accession ou location** de biens atypiques, spacieux avec une cellule commerciale vacante en RDC.

2. Démarches engagées et en cours

De nombreuses démarches ont déjà été développées par la Ville d'Epinal et la Communauté d'Agglomération ces dernières années afin d'améliorer l'attractivité du territoire, et de conforter le pôle urbain central pour répondre aux objectifs préconisés dans le SCOT et le PLH. L'OPAH-RU viendra compléter ces différentes actions sur le volet habitat et cadre de vie.

- La Communauté d'Agglomération a effectivement été lauréate de l'appel à initiatives **des territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV)**. Il s'agit d'un territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique. La collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs. Elle propose un programme global pour un nouveau modèle de développement, plus sobre et plus économe. Cette démarche d'inscrit dans une véritable marque de territoire réfléchi par le SCOT qui porte une ambition d'autonomie énergétique en 2050

Six domaines d'action sont prioritaires :

- La réduction de la consommation d'énergie : par notamment des travaux d'isolation des bâtiments publics, l'extinction de l'éclairage public après une certaine heure...
- La diminution des pollutions et le développement des transports propres : par l'achat de voitures électriques, le développement des transports collectifs et du covoiturage...
- Le développement des énergies renouvelables : avec par exemple la pose de panneaux photovoltaïques sur les équipements publics, la création de réseaux de chaleur...
- La préservation de la biodiversité : par la suppression des pesticides pour l'entretien des jardins publics, le développement de l'agriculture et de la nature en ville....
- La lutte contre le gaspillage et la réduction des déchets : avec la suppression définitive des sacs plastiques, des actions pour un meilleur recyclage et diffusion des circuits courts pour l'alimentation des cantines scolaires....

- L'éducation à l'environnement : en favorisant la sensibilisation dans les écoles, l'information des habitants... Le terme « croissance verte » se réfère au potentiel de levier pour l'économie et l'emploi représenté par un tel programme. En effet, le ministère de l'Environnement met en avant le fait que les territoires à énergie positive créent des emplois non délocalisables dans les domaines du bâtiment, des déchets, des énergies renouvelables, des économies d'énergie, avec par exemples : des artisans du bâtiment pour effectuer des travaux de rénovation ; des chefs de chantier et des techniciens de maintenance pour la construction et l'entretien de parcs éoliens ; des ambassadeurs du tri pour encourager les habitants aux bons gestes ; tous les métiers du ramassage, du tri et du recyclage des déchets...

➤ **Un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat privé existant à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Epinal mais qui ne permet pas de répondre aux enjeux d'un cœur de ville**

Depuis juillet 2015, et jusqu'au 31 décembre 2017 et reconduit pour une durée de 3 ans jusque fin 2020, un Programme d'Intérêt Général (PIG) avec un volet énergie est actif sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, l'avenant du 06 avril 2017 ayant permis d'étendre le dispositif aux 78 communes composant la nouvelle entité territoriale.

Si le dispositif actuel permet d'assurer pour le centre-ville d'Epinal l'accompagnement des logements de propriétaires pour les travaux de rénovation énergétique couplés (ou non) à des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, le PIG n'apporte toutefois pas de réponse aux enjeux spécifiques identifiés dans le cœur de ville d'Epinal, à savoir :

- la reconquête des logements durablement vacants et dégradés (qui ne contribuent pas à une image valorisante du centre-ville) par des bailleurs ou des accédants à la propriété,
- l'accompagnement vers des restructurations globales d'immeubles pour améliorer l'habitabilité, tels que la transformation de rez-de-chaussée, le regroupement de petits logements ou encore la restitution d'accès indépendants,
- la réhabilitation des biens indignes ou très dégradés par les propriétaires occupants modestes.
- la rénovation énergétique des copropriétés, notamment celles édifiées entre 1960 et 1975,
- l'amélioration du cadre de vie, du patrimoine et de la qualité résidentielle.

La municipalité a également entrepris depuis les années 2000, une politique de développement et de promotion de son centre-ville autour de projets structurants dans différents domaines. La Ville a en effet pu entreprendre un travail important d'embellissement du patrimoine de centre-ville. Il est relevé la création de la passerelle piétonne qui a permis de relier l'île au marché-couvert, les investissements rue des Petites Boucheries, la requalification du marché couvert, des places de la Chipotte et Georgin, des quais avec les balcons sur la Moselle, etc. Le tout dans une volonté de soigner le cadre de vie, pour bien accueillir et faire du centre-ville un lieu idéal et convivial pour tous.

Consciente qu'il reste encore à faire afin de maintenir l'attractivité du centre-ville spinalien, la Ville a lancé fin 2017 un projet stratégique intitulé « **Epinal au cœur** » afin de construire une stratégie globale autour du centre-ville à 10 ans, de recentrer les moyens et de rendre le centre-ville plus connecté tout en poursuivant la capitalisation sur ses atouts :

- **Dans le cadre de la valorisation du patrimoine**, une aide à la mise en valeur des façades et des vitrines commerciales perdure depuis 2008. Ce dispositif a pour objectif de valoriser les façades visibles du domaine public, par des teintes autorisées et des matériaux reconnus non polluants. Aussi, le plan de requalification des espaces publics, de valorisation du patrimoine et du cadre de vie a débuté par les aménagements le long de la Moselle (port, passerelle piétonne, marché couvert, tour chinoise, place, quais, rue des petites Boucheries, rue des Etats Unis, et rue du Boudiou,...), parallèlement à la mise en place d'un nouveau plan de déplacement urbain assorti d'une navette gratuite qui permet de relier le petit Champ de Mars au centre-ville. Il se poursuit par la mise en valeur des espaces publics du centre ancien, le développement de secteurs semi-piétons et la mise en place d'un plan vélo qui contribue également à la redynamisation du centre-ville.
- Dans le **volet cadre de vie**, un plan biodiversité a été approuvé en 2014 afin d'accompagner la valorisation du patrimoine végétal, la ville a été labellisée Citergie en 2014, un plan vélo est en cours depuis 2016, et la mise en place d'un plan numérique lancé début 2018.

- **Un nouveau Plan de Déplacement Urbain** à l'échelle de l'agglomération sera également étudié début 2018 par la Communauté d'Agglomération. Il devrait permettre à l'agglomération de mesurer et d'améliorer l'organisation de transports au sens large : personnes, marchandises, stationnements, le tout à l'échelle de la CAE et particulièrement à l'échelle du centre-ville d'Epinal. Cette démarche s'inscrit dans une réflexion pré-existante ayant conduit à l'élaboration d'un plan vélo et la construction d'un nouveau parking en ouvrage à proximité immédiate du centre-ville afin d'accompagner la piétonnisation de la place de l'âtre.
- **Une redynamisation du commerce en centre-ville est engagé depuis fin 2015, parallèlement à l'élaboration d'un outil de maîtrise des emprises commerciales (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).**

A l'échelle du centre-ville d'Epinal, une mission de manager centre-ville est engagée depuis fin 2015, ayant pour but de redynamiser le commerce. De plus, des aides ponctuelles comme un fonds d'accompagnement à la galerie Saint Nicolas, un soutien de l'association des commerçants Epicentre pour leur manifestations ponctuelles ou encore un fonds de soutien aux commerçants de la Place de l'Atre sont mis en place pour redynamiser l'activité commerciale. Au delà, la Ville avec le partenariat de l'EPFL va permettre l'implantation de nouvelles activités médicales par la cession du Centre des 4 nations.

Parrallèlement dans le cadre de la révision du SCOT, un DAAC complété d'un Document d'Orientation et d'Objectif est en cours d'élaboration pour afficher une stratégie de développement commercial et artisanal partagée à l'échelle de l'ensemble des communes du SCOT. Il vise à favoriser le renforcement et la requalification de l'appareil commercial existant, et à réguler les implantations commerciales nouvelles pour conforter des pôles commerciaux d'hypercentre à rayonnement métropolitain, des pôles commerciaux de périphérie à rayonnement métropolitain et des pôles commerciaux de quartier.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération d'Epinal, la Ville d'Epinal, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite de Renouveau Urbain dans le centre-ville élargi d'Epinal, intégrant un volet « copropriétés ».

1.2. Maitrise d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération d'Epinal délègue à la Ville la maitrise d'ouvrage de l'ensemble du projet d'amélioration de l'attractivité de l'habitat au centre-ville d'Epinal. La Ville d'Epinal sera chargée de piloter l'opération pour le compte de la CAE, 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 par les équipes opérationnelles du suivi-animation.

1.3. Périmètre (voir cartographie en annexe 1)

La convention de l'OPAH-RU du centre-ville d'Epinal s'applique au périmètre cartographié en annexe. Le périmètre comprend l'hypercentre et les extensions faubouriennes (faubourg d'Ambrail et St Michel à l'Est, faubourg de Nancy au Nord, Notre Dame de Lorette à l'Ouest et rue d'Alsace au Sud), dans lequel émerge des problématiques sectorisées.

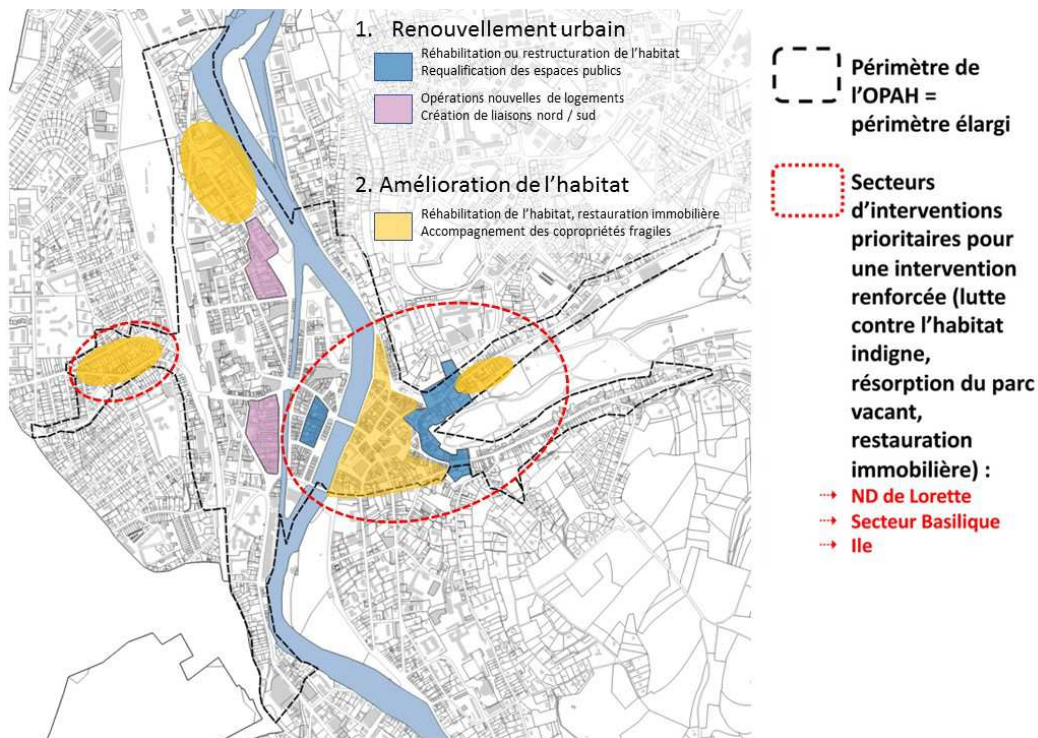
Dans le périmètre global de l'OPAH-RU du centre-ville :

Deux secteurs prioritaires ont été identifiés par leur taux de vacance important et leur déqualification. Sur ces secteurs « Centre ancien/cœur de l'île » et « Notre Dame de Lorette » convergeront différents projets pour amplifier la dynamique de restauration.

- Des enjeux à la fois urbains et immobiliers sont présents sur les îlots de projet « Minimes » et « Entrée de Ville Est / barreau Friesenhauser » .
- Deux secteurs dont les enjeux sont à dominante urbaine ont également été identifiés comme proposant un potentiel de foncier mutable. Il s'agit de l'îlot « rue de Nancy » et l'îlot « Victor Hugo »

Le périmètre comptabilise 5730 logements, dont 3419 logements en copropriétés. Un tiers des logements s'inscrivent dans les périmètres prioritaires.

Sur les îlots de projet d'aménagement, l'éligibilité des aides incitatives Anah sera étudiée au cas par cas par un comité technique pour ne pas altérer la réalisation des projets d'aménagement.



Chapitre II – Enjeu de l'opération de revitalisation du centre-ville.

Article 2 – Enjeu

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dite de Renouveau Urbain (OPAH-RU) définit le cadre d'intervention global dans lequel les actions de réhabilitation et de rénovations seront conduites, et accompagne une transformation urbaine impulsée par des projets structurants, qu'il convient d'engager sur les 5 prochaines années.

L'OPAH-RU du centre-ville d'Epinal s'inscrit dans le **projet global d' « Epinal au cœur »**, au travers notamment d'actions de requalification des espaces publics (qui vont se poursuivre dans le secteur de l'entrée de ville Est, dans la continuité des aménagements des places de l'Âtre & Edmond Henry et du nouveau parking situé rue St Michel), de valorisation des façades, de régulation et dynamisation de l'appareil commercial (DAAC, manager centre-ville, animations commerciales avec l'association *Epicentre*, politique de stationnement en lien avec l'accessibilité aux commerces) mais aussi de valorisation et de diversification de l'offre culturelle (Rues et Compagnie, les larmes de rire, les folles journées du vélo...).

L'enjeu de la présente opération est de **pouvoir amplifier l'attractivité de ce secteur via une intervention complémentaire sur le volet habitat**, en impulsant une dynamique de réhabilitation auprès des propriétaires privés, qu'ils soient bailleurs ou occupants.

Toutefois, si la réhabilitation du patrimoine bâti concourt à l'amélioration de la qualité résidentielle du centre-ville, l'amélioration de l'attractivité de l'habitat passe également par un renouvellement des typologies et des formes d'habitat.

Cette opération apporte une plus-value qualitative au projet de redynamisation du centre-ville d'Epinal permettant, au-delà de favoriser l'amélioration de l'habitat, de valoriser le patrimoine et l'architecture du centre-ville, d'en renforcer le dynamisme et l'attractivité

Plus globalement, le projet d'amélioration de l'attractivité au centre-ville s'inscrit dans une opération globale pour la Ville d'Epinal avec le Renouveau Urbain (NPRU) du quartier de Bitola-Champbeauvert et le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

Effectivement, la mise sur le marché de logements neufs, en substitution d'ensemble d'habitats vacants et dégradés en cœur de ville, soit par restructuration (restauration immobilière, recyclage immobilier), soit par démolition-reconstruction (constructions neuves, recomposition urbaine) compensera en partie les démolitions de logements prévues dans le cadre

du renouvellement urbain de Bitola. Pour 70 démolitions de logements prévues dans le quartier de Bitola, 37 nouveaux logements PLUS et PLAI sont programmés par l'OPHAE dans le cœur de Ville d'ici 2020. L'action de revitalisation du centre-ville, devra créer un effet levier qui sera bénéfique à l'attractivité de tout le territoire spinalien. Vice-versa, le prolongement de liaisons douces le long de la Moselle et la requalification d'espace naturel à quelques minutes du centre ville apportera un atout supplémentaire au centre d'Epinal. D'autre part l'expérimentation du POPAC sur les quartiers prioritaires permettra la mise en place d'un observatoire, qui servira notamment sur le centre-ville à repérer les copropriétés en difficultés, et structurera un accompagnement adapté suivant leurs typologies et leurs dysfonctionnements..

Chapitre III – Stratégie habitat et objectifs généraux de l'opération.

Le SCOT et le PLH préconisent de conforter Epinal et son cœur d'agglomération restreinte. En effet, le SCOT estime les besoins en logements sur la Communauté d'Agglomération d'Epinal à 6678 logements sur la période 2010-2030, dont moitié des objectifs logements devront être construits dans le pôle urbain central, regroupant Epinal, Golbey et Chantraine. Aussi, le PLH préconise de renforcer l'attractivité résidentielle pour le cœur d'agglomération à travers la modernisation et le développement d'une offre d'habitat, répondant à l'évolution des besoins des habitants à travers la poursuite des actions en matière de renouvellement urbain, et à travers la valorisation de son parc ancien.

Le scénario de développement 2014-2020 du PLH est de 1815 logements sur la CAE, dont 852 sur Epinal, soit 47% des réponses logements, et 122 logements par an sur la Ville centre.

Chacun de ces documents organisent également les interventions dans l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain, renouvellement du parc, récupération de la vacance) et y prescrit 80% des objectifs logements (soit 682 logements dont 218 en récupération de la vacance). Il s'agit de contenir et réduire la vacance en priorisant le renouvellement urbain, par la résorption de l'habitat indigne et la reconquête des friches urbaines comme mode opératoire. Les objectifs de récupération de la vacance sur le périmètre de l'OPAH RU sont estimés à 15-20 logements/an dans le PLH.

Le SCOT précise également que le renforcement de l'attractivité du territoire provient de la préservation et de la valorisation du patrimoine bâti et préconise aux collectivités locales dotés de monuments historiques classés de mettre en place un Site Patrimonial Remarquable. Il recommande également pour Epinal de marquer les portes du centre-ville, et de requalifier les faubourgs Est.

Afin d'améliorer la qualité résidentielle du centre-ville d'Epinal, la stratégie opérationnelle répond en tout point à ces orientations, à travers 4 axes d'intervention prioritaire et sectorisés :

1. **Soutenir efficacement les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine** (qualité, efficacité énergétique, adaptabilité) par un dispositif d'aides incitatives pour traiter la vacance, diversifier l'offre et encourager notamment l'accession à la propriété ;
2. **Accompagner la rénovation des copropriétés** du centre-ville, notamment sur le volet énergétique, en ciblant prioritairement les copropriétés édifiées entre 1960 et 1975 avec un volet « copropriétés fragiles » ;
3. **Mener des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé et délaissé** dans des opérations complexes de recyclage immobilier (adresses en ORI) et de recyclage foncier (recomposition de l'entrée de ville Est avec les îlots Tour Chinoise-Crousse et Ruelle du Château, valorisation de fonciers mutables au niveau de la ruelle des Jardins et des îlots Victor Hugo et Minimés) ;
4. **Valoriser l'identité patrimoniale et architecturale**, en s'appuyant sur la qualité paysagère et patrimoniale existante pour améliorer la qualité résidentielle du cœur de la ville. Cette exigence de qualité patrimoniale des rénovations accompagnera une montée en gamme de l'offre.

Aussi, les objectifs poursuivis par l'OPAH-RU s'énoncent comme suit :

1. **Diminuer la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité** en incitant à la remise à niveau du parc ancien ne répondant plus aux normes contemporaines d'habitabilité et aux enjeux de sobriété énergétique;
2. **Lutter contre l'habitat indigne et dégradé**, en diversifiant l'offre de logements par la mise sur le marché de logements neufs répondant aux besoins identifiés, en substitution d'ensemble d'habitats vacants et dégradés, soit par restructuration (restauration immobilière, recyclage immobilier), soit par démolition-reconstruction (constructions neuves, recomposition urbaine) ;
3. **Maitriser l'évolution nécessaire de la restructuration de certains immeubles pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles et diversifier l'offre**, tels que la transformation des rez-de-chaussée, le regroupement de petits logements, ou encore la restitution d'accès indépendant aux étages,
4. **Améliorer la performance thermique des logements déperditifs** ;
5. **Améliorer le parc des copropriétés**, notamment en accompagnant les plus fragiles, dans leurs travaux de rénovation énergétique pour éviter qu'elles ne basculent dans une spirale de déqualification
6. **Conforter la mixité sociale en développant des dispositifs incitatifs à destination des ménages modestes**, pour favoriser d'une part le retour de propriétaires occupants en centre-ville, tout en sécurisant également la fonction sociale du parc privé ancien par la remise sur le marché de logements à loyers conventionnés.

Article 3 – Volets d'action.

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

1. volet urbain et foncier,
2. volet immobilier,
3. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
4. volet copropriétés,
5. volet énergie et précarité énergétique,
6. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
7. volet social,
8. volet patrimonial et environnemental.

3.1. Volet urbain et foncier

>> Les opérations d'aménagement

Afin d'améliorer et diversifier l'offre de logement dans le centre-ville, plusieurs fonciers ont été identifiés pour développer des opérations nouvelles de logements :

- Rive droite : dans le secteur Entrée de ville Est (îlots Crousse et Ruelle du Château)
- Rive gauche : dans les cœurs des îlots Victor Hugo et Ruelle des Jardins.

Les secteurs identifiés Rive Gauche feront l'objet d'études spécifiques.

Des orientations d'aménagement ont été proposées pour la requalification de l'entrée de ville Est, indispensables pour améliorer l'attractivité de l'habitat dans cet espace – qui concentre un taux de vacance élevé et des besoins en termes de réhabilitation – en lien avec l'OPAH RU et les ORI. C'est un site stratégique, qui fait la jonction entre l'hypercentre d'Epinal et l'entrée de ville qui a accueilli des équipements structurants.

Le secteur Entrée de ville Est

La ville agit depuis quelques années sur la résorption d'habitat dégradé dans le secteur Entrée de Ville Est, qui se traduit par la maîtrise de poches d'habitat dégradé, dont l'îlot Saint-Michel, et quelques immeubles faubourg d'Ambrail (le n°1 et le N°3). Cette maîtrise se poursuit pour éradiquer totalement l'habitat indigne sur ces îlots qui dévalorisent l'entrée du centre ancien.

Un immeuble a été reconnu irrémédiablement insalubre au sein de l'îlot Saint-Michel et voué à la démolition. Les immeubles démolis libèrent un espace dédié à la création de stationnement -ou réserve foncière- en compensation de celui qui sera supprimé par la requalification de la place de l'Âtre au droit de la Basilique, aujourd'hui à usage exclusif de stationnement.

Le plan-guide élaboré pour le secteur Entrée de Ville prévoit :

- La mise en réseau d'un système de nouvelles places (place de l'Atre, place Saint-Michel et place d'Ambrail), qui sont aujourd'hui des espaces à caractère routier, peu accueillants voire dangereux pour les modes doux, par un traitement qualitatif de la rue Friesenhauser ;
- La réactivation de traverses entre le centre ancien et le parc du château, de manière à constituer des continuités piétonnes articulées aux autres aménagements d'espaces publics.

Le secteur entrée de Ville a été identifié comme présentant de l'habitat fragile et vacant pouvant être le support d'une requalification urbaine globale, qui poursuit la dynamique engagée par la requalification des espaces publics et concourent à la transformation du centre-ville. Cent cinquante logements sont vacants sur les rues de faubourg Ambrail et Saint Michel en adéquation avec un taux statistique important de parc privé potentiellement indigne.

Il s'agit également de pacifier des espaces très circulés, et réduire la nuisance routière qui contribue à déqualifier les immeubles sur rue. L'aménagement semi-piéton de la place de l'Atre et de la place Edmont Henry dans un premier temps, sera complété par la requalification de la rue Friesenhauser, ou encore à plus long terme la transformation du tissu urbain du barreau Friesenhauser, par la mise en place de liaisons visuelles ou physiques plus visibles entre le centre ancien et le château, en lien avec les poches d'habitats déqualifiés.

La visibilité de ce projet sur l'entrée de Ville Est permettra d'initier une dynamique de rénovation à plus grande échelle, et sera facilitateur d'une adhésion des investisseurs potentiels.

l'îlot permet la réouverture d'un accès au parc du Château. Les premières faisabilités évaluent une capacité d'une vingtaine de logements orientés vers l'accession.

L'intervention sur le secteur Entrée de Ville Est implique également la réalisation de réhabilitations requalifiantes sur des biens dégradés qui ternissent l'image du quartier. Il s'agit de réhabilitations associées à un curage des fonds de parcelles et à des démolitions ciblées, en lien avec les propriétaires privés, qui recevront par ailleurs de l'accompagnement financier et technique déployé par l'OPAH-RU et par l'ORI. Ces opérations peuvent également être réalisées en acquisition-amélioration avec les bailleurs.

* Ilot Minimes

Un autre îlot relève de ce type d'intervention : l'îlot Minimes. Le cœur de l'îlot a été densifié progressivement au fil du temps. Si la sédimentation du bâti ne génère pas à ce jour de situations lourdes d'insalubrité, elle génère un habitat de médiocre consistance, où le taux de vacance est particulièrement élevé.

La stratégie retenue est d'engager un curage progressif du cœur d'îlot, en articulation avec la réhabilitation des logements sur rue. L'opérateur devra effectuer un repérage et prendre contact avec des propriétaires potentiellement intéressés par le dispositif.

Un partenariat spécifique est en cours avec l'EPF de Lorraine et les bailleurs sociaux. Il complètera l'action portée par l'OPAH-RU afin de mener les opérations d'acquisition et de portage requises, mais aussi d'acquisition-amélioration.

Le PLH et l'étude sociologique réalisée pendant la phase diagnostic de l'étude, identifient ces typologies (logements intermédiaires, maisons de Ville, logements neufs en accession...) comme manquantes dans le centre-ville d'Epinal. Des rencontres avec des investisseurs et des aménageurs la première année de l'OPAH-RU permettront de confirmer la faisabilité du projet.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La réhabilitation du patrimoine bâti concourt à l'amélioration de la qualité résidentielle du centre-ville. Pour améliorer la qualité et la diversité de l'habitat privé existant, l'OPAH-RU du centre-ville privilégiera les stratégies globales à l'immeuble, à savoir :

1. l'accompagnement des propriétaires bailleurs d'immeubles dégradés et vacants de longue durée dans un **projet de réhabilitation complète** ;
2. l'accompagnement de certains propriétaires dans une **démarche de restructuration** de certains immeubles anciens dégradés (restitution d'accès indépendant, transformation de RDC, fusion de petits logements)
3. une **intervention renforcée auprès des copropriétés** volontaires à s'engager dans un projet de rénovation énergétique globale de leur(s) immeuble(s), avec une action ciblée auprès des copropriétés s'étant portées candidates suite à un appel à projets ;

Ces réhabilitations globales à l'immeuble permettront d'améliorer l'habitabilité des logements et également de percevoir l'évolution dans le quartier.

>> **La mise en œuvre de travaux globaux** sur 8 adresses, qui pourront faire l'objet d'une **DUP travaux** (voir liste des adresses en annexe) – ces immeubles constituent la première tranche d'une **opération de restauration immobilière (ORI)** – soit 28 logements. A noter qu'une – voire plusieurs, si possible – opération(s) d'acquisition-amélioration par un bailleur social, en complément de l'intervention d'investisseurs privés, sera également une piste à privilégier autant que de possible.

>> **Un travail spécifique sur les logements vacants** devra permettre un repérage et un accompagnement gradué des propriétaires des biens vacants ou dégradés, et devra perdurer tout au long du dispositif, en s'appuyant sur les 200 fiches immeubles réalisées lors de l'arpentage terrain. Un contact sera également établi en priorité avec les 22 propriétaires envisageant des travaux ayant répondu à l'enquête « Propriétaires bailleurs » pendant l'étude pré-opérationnelle, et les

31 propriétaires de logements vacants depuis plus de 10 ans identifiés. La liste des logements vacants 2018 sera également analysée pour contacter les propriétaires ayant des logements vacants structurellement. Les adresses situées en secteurs prioritaires seront réalisées la première année de l'OPAH-RU. Une stabilisation des adresses ORI s'effectuera à la fin de la première année de l'OPAH-RU.

Une carte identifiant les parcelles en monopropriété a été produite et devra servir de support à la prise de contact et à l'accompagnement de propriétaires pour privilégier les stratégies de rénovation globale à l'immeuble. Aussi, 24 adresses ont été identifiées sans entrée indépendante. Un contact sera pris avec les propriétaires d'immeubles.

*** Secteur Notre Dame de Lorette et rue de Faubourg**

- Concernant les rues de faubourg, et notamment la rue Notre Dame de Lorette, de nombreuses cellules commerciales vides sont particulièrement perceptibles, et n'auront plus vocation à retrouver une activité commerciale. Parallèlement, de nombreux logements en rez-de-chaussé dans les rues de faubourg sont difficilement louables. Les réhabilitations requalifiantes pourront s'apparenter à des transformations d'anciennes cellules commerciales vides ou logements vétustes de rez-de-chaussée, en locaux communs (local vélo, buanderie...), en logements atypiques de qualité lorsque la typologie le permet ou en logement adaptés de qualité à destination des personnes âgées et handicapées. C'est pourquoi l'Anah et la ville d'Epinal mettent en place un accompagnement aux transformations d'usage.

Cette intervention s'inscrira dans une démarche de réhabilitation globale de l'immeuble et de qualification des pieds d'immeubles. Un accompagnement sera effectué auprès des propriétaires pour les aider à réaliser un projet de qualité au niveau patrimonial et urbain. La Ville contactera le CAUE au démarrage de l'OPAH RU pour enclencher un partenariat. Des aides financières pourront être allouées si le projet final proposé donne satisfaction au comité décisionnel. Les propriétaires de monopropriétés situées rue Notre Dame de Lorette avec un rez-de-chaussée déqualifié devront être contactés.

>> Les transformations d'usage dont une requalification des pieds d'immeubles est à accompagner via un travail sur les transformations d'usage des rez-de-chaussée commerciaux. Celles-ci devront pas contribuer à dénaturer le patrimoine bâti, la collectivité proposera un accompagnement technique et architectural, pour les projets de transformation d'usage, en contrepartie d'une aide aux travaux.

Un lien avec le CAUE sera établi au démarrage de l'OPAH-RU, pour envisager un partenariat afin qu'il conseille les propriétaires sur leur projet de rénovation impactant l'architecture et le patrimoine.

D'autres part des transformations d'usage pourront concerner des locaux ou immeubles avec baux commerciaux ou autres, que le propriétaire souhaite transformer en logement afin de mettre sur le marché des biens recherchés sur le centre-ville, comme des appartements de type 4 pièces ou plus, ou encore des biens bénéficiant d'espaces extérieurs (terrasses, jardin, balcon,...). Ces aides seront validées par le comité décisionnel.

Le volet immobilier est fortement articulé au volet urbain et foncier de l'opération mentionné à l'article ci-avant.

3.2.2 Objectifs

Le volet immobilier de l'opération se traduit par les objectifs suivants pour 5 ans :

1. le conventionnement avec travaux de 100 logements locatifs recevables par l'Anah, appartenant à des propriétaires bailleurs ou à des investisseurs privés (intégrant les opérations de restauration immobilière), dont environ 80 logements vacants qui seraient remis sur le marché. L'objectif est de remettre sur le marché des logements de qualité avec un loyer modéré.
2. 45 logements occupés par leurs propriétaires ou par des propriétaires accédants à la propriété recevables par l'Anah, dont environ une dizaine de logements vacants remis sur le marché. L'objectif est d'attirer des propriétaires occupants sur le centre-ville et d'aider les propriétaires présents à rénover leur bien.
3. 200 logements situés dans des copropriétés fragiles recevables par l'Anah, appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs,

4. 50 logements vacants remis sur le marché, non recevables par l'Anah (locatifs et propriétaires accédants) ; L'objectif est d'attirer les propriétaires à renover des biens au centre-ville qu'ils souhaitent conventionner ou non avec l'Anah, pour améliorer la mixité sociale.
5. 150 logements situés dans des copropriétés non recevables par l'Anah et appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs.

Par ailleurs, en complément à ces objectifs, il convient d'ajouter :

- une dizaine de copropriétés fragiles, qui sera accompagnée par la Ville sur le volet audit énergétique,
- l'enveloppe spécifique allouée par la Ville, qui permettra l'accompagnement d'une trentaine d'autres logements, aidés ou non par l'Anah, sur des thématiques spécifiques (création d'accès indépendants, transformations d'usage, suppressions de logements en RDC, fusions de petits logements, logements fléchés LHI aidée via l'enveloppe spécifique).

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

Le diagnostic a mis en évidence une concentration de logements en catégorie 7 et 8 dans les secteurs paupérisés du centre-ville : rue Saint-Michel, rue Friesenhauser, Faubourg d'Ambrail, rue Joliot Curie, secteur Notre Dame de Lorette.

Si des premières situations de mal logement ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle (voir ci-après), l'action de repérage et de traitement de l'habitat indigne reste toutefois à mieux structurer, le recours aux procédures coercitives étant peu mobilisé. La dégradation concerne très majoritairement des logements vacants. Deux arrêtés ont été pris au cours de l'année 2016, l'un relevant d'une insalubrité irrémédiable rue Saint-Michel, l'autre d'un péril ordinaire rue de la Maix, mais ils portaient sur des immeubles non occupés.

Le croisement des analyses statistiques (indicateurs de fragilité) avec les relevés de terrain, confirmé par les études d'expertises et de faisabilité, témoigne d'une corrélation évidente entre l'inoccupation du bâti, sa dégradation et la nécessité d'engager des travaux de remise aux normes lourds et coûteux pour reconquérir ce parc délaissé. Pour mémoire, un logement sur cinq était vacant au moment de l'étude pré-opérationnelle (2016).

La lutte contre l'habitat indigne, dégradé et très dégradé représente donc un objectif fort de l'OPAH-RU.

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'action conduite dans le cadre de cette convention visera le traitement des logements très dégradés, dégradés ou indignes, reposant sur la mise en œuvre d'actions incitatives et de mesures coercitives, confortées par la mise en œuvre de mesures de police.

>> Le repérage des situations

La Ville structure l'organisation du repérage et du traitement des situations de mal logement en interne et en externe sur son territoire. Le Pôle Développement Urbain représentant de la Ville au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, coordonnera les actions de lutte contre l'habitat Indigne pour la Ville d'Epinal en lien avec les différents services ville concernés par cette thématique.

La police municipale, qui centralise les plaintes émanant principalement des locataires, effectue les visites sur site (en lien si nécessaire avec l'opérateur) et en assure le suivi, si les désordres observés relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (ce qui est fréquemment le cas). Pour les situations cumulant des problématiques lourdes liées au bâti, un lien est établi avec l'Agence Régionale de Santé.

Depuis le début du PIG de la CAE, seules 6 plaintes ont concerné des situations de mal logement à l'échelle du périmètre de l'OPAH-RU.

Toutefois, les faisabilités menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis de démontrer l'existence d'autres situations de mal logement, où les locataires n'ont pas souhaité faire valoir leurs droits en signalant leur situation.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'action consistera donc prioritairement au repérage de ces situations. La démarche partenariale sera maîtrisée par l'équipe projet de la Ville.

Pour cela, la Ville :

- A mis en place un groupe de travail en interne comprenant le Pôle Développement Urbain, la Direction des Affaires Sociales, la Police municipale et la Direction de l'Urbanisme, pour mutualiser et centraliser les informations et les actions (suivi social, suivi des difficultés/impayés pour le paiement des factures d'énergie). La structuration d'une gouvernance efficace et la création des outils permettant une organisation interne optimale sont en cours.
- assurera un travail de coordination interservices et sensibilisera l'ensemble des travailleurs sociaux (pompiers, infirmiers à domicile, facteur, portage de repas à domicile...) intervenant dans le périmètre de l'OPAH-RU au repérage des situations problématiques, notamment au travers de signalements systématiques de logements et d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de péril, par des réunions expliquant les enjeux de l'OPAH-RU. Il est à souligner que l'action sociale de proximité demeure le premier levier de repérage de telles situations.
- confortera le travail de partenariat avec la CAF sur le signalement et le contrôle de la décence, renforcé sur les logements inclus au périmètre de l'OPAH-RU. Des contacts avec la CAF et la MSA sont prévus à court terme pour organiser notre mode de fonctionnement sur l'OPAH-RU et les dispositifs annexes (permis de louer, arrêtés...).
- missionnera son opérateur pour réaliser un travail prospectif de terrain, au travers d'enquêtes et de tentatives de visites des immeubles repérés comme dégradés (pendant l'arpentage terrain réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et liste d'immeubles fournies par la collectivité) et/ou des logements identifiés en catégorie cadastrale 6,7 ou 8. L'intervention sera priorisée dans un premier temps dans les secteurs paupérisés du centre-ville : rue St Michel, rue Friesenhauser, faubourg d'Ambrail, rue Joliot Curie et le secteur Notre Dame De Lorette.
La commission mal logement pourra également émettre un avis sur les 200 fiches et les visites à prioriser.
- communiquera auprès des agences immobilières et des notaires sur le dispositif et la prime vacance auprès des propriétaires occupant notamment.
- La ville établira un lien avec les services de l'État et plus particulièrement le PDLHI pour partager les objectifs de l'OPAH-RU. Une rencontre avec l'ARS a eu lieu pour échanger sur les objectifs ambitieux de l'OPAH-RU. L'ARS a confirmé son intervention dans les situations d'insalubrité qui seraient portées à sa connaissance afin de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé du fait de l'état du logement ou de l'immeuble. L'ARS a également évoqué des possibilités de financement sur des projets innovants en matière de logements adaptés en lien avec les nouvelles technologies (e-santé) et pour favoriser l'inclusion des personnes en situation de dépendance (pathologie, handicap...).

De plus, la mise en place du permis de louer par la commune, en application de la loi ALUR, favorisera le repérage des situations. Celui-ci permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable (cf. décret du 19 /12/2016). Le périmètre sera défini lors du passage de la délibération de mise en œuvre du permis de louer mi 2018, pour être effectif début 2019.

Par ailleurs, la mise en place d'un label qualité logement permettra d'identifier et de valoriser le parc de logements spinalien ayant bénéficié d'une réhabilitation de qualité.

Les propriétaires de logements nécessitant des travaux seront informés du dispositif et accompagnés par l'opérateur sur demande de la Ville.

>> Le traitement des situations

Les situations repérées ci-avant, et priorisées par la commission mal logement feront l'objet d'un diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de la situation de leurs occupants par l'opérateur de l'OPAH RU.

L'opérateur procédera au classement de ces logements et des immeubles selon les grilles de cotation de l'Anah, et procédera au montage des dossiers techniques et financiers pour la réalisation des travaux à engager dans le cadre de l'OPAH-RU si une voie amiable peut être trouvée.

Dans le cas contraire, la Ville, conseillée et guidée par l'opérateur, activera les procédures administratives adaptées à chaque situation et accompagnera si nécessaire le relogement (temporaire ou définitif) des locataires et propriétaires occupants (voir article 3.7, volet social).

Dans le cas de logements occupés par leur propriétaire, un échange partenarial sera systématiquement opéré pour trouver des solutions opérationnelles adéquates aux situations les plus complexes.

Enfin, dans le cas de la mise en œuvre de travaux d'office, en lien avec les services communaux et communautaires compétents, seront évalués les travaux à effectuer et les besoins en hébergement, et organiseront l'hébergement ou l'éloignement des occupants pendant la durée des travaux.

L'opérateur sera chargé d'identifier les situations délicates avec des points de blocage pour que celles-ci soit analysées conjointement par une commission mal logement si besoin. Celle-ci sera adaptée à chaque situations délicates, et sera mis en place avec les partenaires sociaux et avec les acteurs en lien avec les problématiques de l'habitat. Tous les partenaires seront identifiés au commencement de l'opération.

>> Une Opération de Restauration Immobilière couplée à l'OPAH RU

Les études de faisabilité ont démontré que le seul volet incitatif de l'OPAH-RU ne suffira pas pour mener à bien une politique active de réhabilitation lourde des logements dégradés, très dégradés ou insalubres.

Aussi, **l'OPAH-RU sera couplée à une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, outil le plus adapté et le plus pertinent dans ce contexte pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et attractives.

L'ORI a pour objectif de structurer l'action publique en vue d'obliger les propriétaires à réaliser des travaux complets de remise aux normes nécessaires et d'amélioration l'habitabilité sur des immeubles délaissés, cette obligation étant déclarée d'utilité publique au travers d'une DUP travaux.

La liste en annexe 2 localise les adresses de ces immeubles pré-identifiés.

Le démarrage effectif de ces interventions coercitives groupées est à envisager dès la 2^{ème} année de la présente convention, la 1^{ère} année étant consacrée à stabiliser la liste d'immeubles d'ORI, à lancer la procédure administrative et à finaliser les partenariats opérationnels (convention EPF, concession d'aménagement, montage d'opérations ciblées avec les bailleurs sociaux). Des études complémentaires seront demandées à l'opérateur la première année de l'OPAH-RU.

Une recherche de promoteurs privés, et des rencontres avec les bailleurs sociaux seront d'ailleurs à engager dès le démarrage de l'OPAH-RU afin de mesurer l'opportunité d'utiliser ce type de dispositif sur le cœur de ville spinalien.

3.3.2 Objectifs

Le dispositif vise le financement de projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, ou de travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, avec un objectif de :

1. 85 logements propriétaires bailleurs, sous réserve de leur conventionnement (soit 85% de l'objectif bailleur de l'opération),
2. 5 logements propriétaires occupants (soit le 11% de l'objectif propriétaires occupants de l'opération).

3.4. Volet copropriétés

3.4.1. Descriptif du dispositif

60% des logements du centre-ville sont en copropriété, représentant près de 480 copropriétés pour un volume de 3 419 logements, situées dans le périmètre de l'OPAH-RU. Les copropriétés regroupent en moyenne 7 logements et ¼ d'entre elles sont composées de moins de 5 logements

70% d'entre elles (soit 331 copropriétés pour un volume de 2 363 logements) sont anciennes et ont été construites avant les premières réglementations thermiques, représentant donc un enjeu de rénovation thermique réel.

Deux types de copropriétés ont été identifiés :

1. De type « grands ensembles », avec une qualité architecturale simple, de taille plutôt importante (14 logements en moyenne), ces copropriétés datant de la reconstruction disposent majoritairement de systèmes de chauffage très énergivores (chaudières collectives), sans isolation thermique des parois (absence d'isolation thermique des murs, parfois même des toitures terrasses, fenêtres simple vitrage d'origine pour certains logements...), avec une part des charges liée au chauffage dépassant fréquemment 35% de leur budget.

Lorsque l'on recentre sur la période cible 1960-1974, qui représente le parc le plus vulnérable d'un point de vue thermique, le repérage a permis d'identifier un potentiel d'une quarantaine de copropriétés, comptabilisant un volume de 600 logements. Elle se situe principalement rive gauche dans l'hypercentre.

Ces copropriétés connaissent par ailleurs un phénomène progressif de dévalorisation : difficulté à louer ou à vendre, taux de vacance important (entre 12 et 24%), et sont susceptibles de basculer à terme dans une spirale de déqualification.

Toutefois, elles ne présentent pas un état de dégradation significatif (communs en bon état, pas de désordres structurels, ni de dangers observés).

2. Petites copropriétés construites avant 1948 présentant des signes de dégradation sur les parties communes. L'étude en cours sur le POPAC permettra de mieux connaître la situation des copropriétés au niveau local, et leurs difficultés. Durant la première année de l'OPAH-RU, le prestataire du suivi animation sera chargé d'analyser le besoin de ce type de copropriété en termes de réorganisation juridique, de gestion, de fonctionnement et de dégradation des parties communes. Une formation des syndicats bénévoles pourrait être à développer.

3.4.2 Traitement des copropriétés

La stratégie globale de rénovation énergétique des copropriétés se mettra en place grâce à plusieurs actions :

1. Le POPAC mis en place depuis 2017 à titre expérimental sur les copropriétés des quartiers prioritaires, permettra par la suite de connaître le parc de copropriétés sur la ville d'Epinal. Effectivement un observatoire permettra de repérer les copropriétés en difficultés sur le centre-ville. La connaissance des différentes typologies de copropriétés et de leurs dysfonctionnements permettra de structurer un accompagnement adapté et d'entrer dans une dynamique de travaux à moyen terme.
2. L'accompagnement et la rénovation énergétique de copropriétés dites fragiles, avec un objectif de 200 logements, pour lesquelles la ville subventionnera un audit énergétique. Elle seront retenues suite à un appel à projet.
3. La rénovation énergétique des copropriétés « hors copropriétés fragiles de l'Anah » avec un objectif de 150 logements.
4. Un accompagnement des copropriétés avant leur AG pour le vote des travaux ou de l'audit énergétique
5. Une prise de contact et un accompagnement des copropriétés scorées de 4 à 7 au démarrage de la 2^{ème} année de l'OPAH-RU.

>> Missions à réaliser dans le cadre du volet « copropriétés fragiles de l'OPAH RU »

Le volet copropriétés fragiles de l'OPAH-RU implique des missions spécifiques :

- ↳ une mission d'identification des copropriétés fragiles volontaires pour s'engager dans un projet de rénovation énergétique, qui comprend :
 - une sensibilisation continue des syndics professionnels, associatifs et bénévoles et des copropriétaires ;
 - un appel à projets, élaboré en lien avec l'ALEC, lancé dès le début de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU, à destination des copropriétés du centre-ville volontaires pour être accompagnées dans leur projet, et qui pourra faire l'objet d'une sélection par un jury.

- ↳ une mission d'accompagnement par étapes à l'ingénierie de projet, qui comprend une aide :
 - à la réalisation d'un Bilan Initial de la Copropriété (BIC), pour identifier les points forts et les lacunes avec le représentant de la copropriété.
 - à la compréhension de l'intérêt de l'audit énergétique pour les copropriétés de moins de 50 lots n'ayant pas franchi cette étape, qui est nécessaire pour s'inscrire dans une démarche de rénovation énergétique, à l'adaptation d'un cahier des charges type, à l'orientation vers des bureaux d'études spécialisés La participation financière de la collectivité à l'audit énergétique et l'accompagnement permettra que cette étape ne soit pas un frein dans la démarche projet.
 - au passage à la phase de conception-projet, pour permettre de transformer les conclusions de l'audit énergétique en travaux (explication de l'audit ; accompagnement des propriétaires pour mettre en concordance les dévis par rapport à l'audit énergétique,...)
 - et enfin, lors de la phase après-travaux, pour suivre et analyser l'évolution des consommations énergétiques.

Un accompagnement des copropriétés sélectionnées lors de l'appel à projet sera réalisé par le biais de 5 étapes :

- une présentation et sensibilisation, de la réalisation d'un BIC et d'un audit énergétique
- Une retranscription du Bilan Initial de Copropriété
- L'aide à la réalisation de l'audit énergétique de la définition à la comparaison des offres des bureaux d'études.
- L'aide à la retranscription de l'audit énergétique et la vérification des devis conformes aux prescriptions de l'audit en lien avec le bureau d'études.
- Une sensibilisation aux éco-gestes et au suivi des consommations avec l'évaluation effective du gain énergétique.

Un lien avec l'opérateur sera réalisé par l'envoi des devis à l'opérateur pour qu'il accompagne la copropriété au niveau technique, social, et du montage financier comme décrit ci-dessous.

- ↳ une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires par l'opérateur de l'OPAH RU, qui comprend :
 1. un accompagnement technique :
 - accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre, le cas échéant,
 - Accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux ; l'information aux copropriétaires sur le déroulé du chantier, les délais, la prévention des nuisances, l'organisation des interventions, et les accompagner dans la réception de chantier (récupération des factures, DOE, DIUO...) ;
 2. un accompagnement social :
 - établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété,
 - recensement des copropriétaires potentiellement éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers ;
 3. un accompagnement au montage financier :
 - accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-

- prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, fonds de pré- financement...) et à l'obtention des financements complémentaires,
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demande de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

>> Dispositif financier

Les copropriétés étiquetées *fragiles* bénéficieront des aides aux syndicats selon la réglementation en vigueur de l'Anah. En **mixage** à cette aide au syndicat, les aides individuelles de l'Anah pourront être mobilisées pour les ménages modestes et très modestes (*le mixage des aides étant la diminution du taux d'aide au syndicat pour ajouter des aides individuelles sans dépasser le montant total de l'aide au syndicat de base, cette méthode favorise une meilleure solvabilisation pour les propriétaires occupants modestes, et reste à étudier au cas par cas selon l'enquête sociale de la copropriété*).

3.4.3 Traitement des copropriétés hors définition « copropriétés fragiles » de l'ANAH

Par ailleurs, pour les autres copropriétés non recevables dans le cadre du régime d'aide en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles, la Ville apporte une aide forfaitaire aux travaux de 1 000 €/logement au syndicat de copropriété dans le cadre d'un projet global de rénovation, sous éco-conditionnalité (atteinte étiquette énergétique C). En **cumul** à cette aide au syndicat, les aides individuelles de l'Anah pourront être mobilisées pour les ménages modestes et très modestes, ainsi que pour les bailleurs, selon la réglementation Anah en vigueur.

3.4.4. Objectifs

L'OPAH-RU vise les objectifs suivants :

- 200 logements à traiter en copropriétés fragiles, dont le projet de travaux est recevable par l'Anah, et appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs,
- 150 logements à traiter en copropriétés non recevables par l'Anah, et appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs.

Une forte demande d'aide technique et financière aux copropriétés est présente sur le centre-ville, qu'elles soient fragiles ou non, qui connaissent une spirale de déqualification du fait du nombre de logements vacants et d'un patrimoine des années 60-70 qui ne répond plus au standard actuel.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « *Habiter Mieux* »

3.5.1 Descriptif du dispositif

Concernant le volet « énergie et précarité énergétique » de l'opération, il s'agit de :

- Mettre en place des outils de repérage de la précarité énergétique (ex. balade thermique en lien avec l'ALEC) ; Cibler des maisons individuelles de propriétaires occupants dans les rues de faubourg, et relancer tous les repérages dynamiques du PIG sur le centre-ville, ainsi que les propriétaires devenant éligibles suite au changement de réglementation.
- Apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux élevés de performance énergétique ;
- Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés.

Plus spécifiquement, les ménages éligibles pourront bénéficier de l'aide de solidarité écologique accordée dans le cadre du programme *Habiter Mieux*, ce qui implique :

- la réalisation d'évaluations énergétiques avant travaux et projetées après travaux ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux ;
- la mise en œuvre du dispositif d'aide associé (Aides Anah, abondement de la Collectivité, et autres dispositifs : éco prêt travaux, TVA à taux réduit etc) ;
- un conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements.
- L'animation du partenariat avec l'ALEC pour les actions de communication de terrain (tenue de stand commun aux manifestations de type fête de l'Energie, Salon du Bois etc...)

Les travaux financés doivent permettre une amélioration significative de la performance énergétique d'au moins 25% de gain pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, et 35% pour les propriétaires bailleurs.

3.5.2 Objectifs

- Bien qu'une grande majorité des logements réhabilités par des bailleurs entre dans la cible de l'amélioration du confort thermique (dans le cadre d'un projet de réhabilitation global), l'objectif proposé de logements ciblés portant uniquement sur des travaux d'économie d'énergie est de 15 logements sur la durée de l'opération,
- Pour les propriétaires occupants, l'objectif de travaux d'amélioration énergétique se porte à 35 logements sur la durée de la convention.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

La population du centre-ville d'Epinal est majoritairement composée de jeunes ménages et de seniors, mais le financement de travaux pour l'autonomie des personnes, observé à l'échelle du périmètre de l'OPAH RU dans le cadre de l'actuel PIG à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, reste contenu.

Pour autant, le centre-ville n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population, où l'augmentation de la part des spinaliens de plus de 65 ans (+2 points en 5 ans) s'inscrit pleinement dans la tendance départementale. Ce constat nécessite donc de poursuivre l'accompagnement spécifique dans le cadre du maintien à domicile.

Aussi, l'animation de l'OPAH RU du centre-ville doit-elle conduire à :

- l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux, permettant d'adapter le logement au handicap ou à la dépendance pour des propriétaires en place ;
- le développement de l'accessibilité de certains logements, notamment en RDC.

Plus spécifiquement, pour solliciter les aides des partenaires pour le financement de travaux qui permettent le maintien à domicile de ménages en perte d'autonomie, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe opérationnelle pour évaluer :

- le niveau de handicap de l'occupant ;
- les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- les capacités financières de réalisation des travaux.

Sur cette base, un programme de travaux sera élaboré et chiffré, puis un accompagnement administratif et technique mené pour suivre le ménage demandeur du projet de travaux jusqu'au paiement des subventions.

Une sensibilisation des travailleurs sociaux (CCAS, CLIC, MDPH, ...) en relation avec les personnes âgées sera à réaliser.

3.6.2 Objectifs

- 5 logements de propriétaires occupants pourront faire l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

3.7. Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au regard des enjeux sociaux sous-tendus par les situations d'habitat indigne, l'intervention sociale constitue un élément important pour faciliter la mise en œuvre des opérations de requalification des immeubles.

Aussi, l'opérateur assurera une **mission de coordination des acteurs sociaux** (DAS, ARS, Police Municipale, différents services du secteur social) en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, afin de conduire le relogement et l'accompagnement des habitants concernés par les opérations de réhabilitation, de restructuration ou démolition, et l'accompagnement des propriétaires les plus fragiles dans la bonne réalisation des travaux. Des échanges ont déjà eu lieu avec la DAS, l'ARS, la Police Municipale pour partager les objectifs de l'OPAH-RU et commencer à se structurer pour travailler de façon partenariale.

>> Les actions de relogements temporaires et définitifs

Les opérations de relogement auront pour objectif :

- * l'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social pré-établi par l'opérateur,
- * la recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- * la préparation du relogement avec le ménage ;
- * le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

>> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds dans le cadre de l'OPAH-RU, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec la DAS et le Pôle Développement Urbain.

Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et au montage financier tout au long de la réalisation du projet :

- aide à la sollicitation d'entreprises,
- aide à la constitution du dossier auprès des services compétents,
- aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux,
- recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (micro crédit, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant, sollicitation du comité décisionnel pour une aide spécifique dans le cadre de l'enveloppe LHI),
- aide au système d'avance des subventions publiques (mis en place par la Ville d'Epinal).

>> Les actions en faveur des occupants de logements dégradés

Au-delà des missions de relogement, la mission de coordination sociale assurée par la Collectivité aura comme actions :

- la sensibilisation au repérage de l'habitat dégradé des travailleurs sociaux intervenant à domicile ;

- un partenariat avec la CAF pour la déclaration de logements non décents menant à la conservation des allocations logements ;
- une coordination des interventions des travailleurs sociaux impliqués dans le suivi des situations les plus complexes (réunions de synthèse) ;
- une sensibilisation des organismes tutélaires en charge des mesures de protection des majeurs pour le signalement des locaux d'habitation fortement dégradés ;
- une évaluation des interventions sociales pour le relogement.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

- 90 dossiers de travaux lourds pour traiter l'habitat indigne et très dégradé ou dégradé, dont :
 - o 85 dossiers portés par des bailleurs privés,
 - o 5 dossiers de propriétaires occupants,
- 50 dossiers de sortie de précarité énergétique, dont :
 - o 15 dossiers portés par des bailleurs privés,
 - o 35 dossiers de propriétaires occupants modestes et très modestes,

Cela permettra par ailleurs la création d'une offre de 100 logements conventionnés sociaux sur la durée de l'opération, répondant à la nécessité de loger une population aux ressources très modestes, avec un objectif de mobilisation accrue à l'intermédiation locative. L'opérateur communiquera sur les dispositifs fiscaux (dont COSSE) et sur les agences réalisant l'intermédiation locative (FMS, Le Renouveau, AVSEA, CASFC, etc), qui permet d'autre part aux bailleurs de défiscaliser davantage sur leur revenus fonciers.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

- o **Valorisation du patrimoine par un SPR**

Le centre-ville d'Epinal se compose d'un secteur historique, qui a été en partie épargné par les bombardements. Ce tissu, relativement préservé en rive droite, est composé d'immeubles présentant un réel intérêt patrimonial. Or, nombre de façades ont été dégradées par un défaut d'entretien, par des vitrines commerciales peu qualitatives quand elles ne sont pas durablement vacantes, par la pose d'enduits inadaptés ou encore par des modifications peu esthétiques d'éléments architecturaux (baies, garde-corps, volets..).

L'instauration d'un périmètre de protection du patrimoine bâti en centre-ville permettrait à la fois de préserver ce patrimoine bien présent, mais aussi de renforcer la qualité des projets de travaux. Ce dispositif permettrait par ailleurs aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) au sein du périmètre de bénéficier d'une défiscalisation (dispositif Malraux). Dans un contexte d'absence d'incitations fiscales, cela permettrait d'attirer de nouveaux investisseurs à une échelle plus large que le Grand Est.

- o **Lien avec l'opération des façades**

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de valorisation du patrimoine bâti, la Ville d'Epinal s'est engagée depuis plusieurs années dans une campagne de ravalement des façades, permettant l'octroi d'une prime communale. Si la réfection des façades contribue à valoriser une architecture parfois remarquable, elle corrige également des pathologies techniques concourant à la dégradation des parties privatives (par exemple, amélioration de l'étanchéité de l'enveloppe bâtie). Les ravalements financés par la Ville s'inscrivent donc également dans la stratégie globale de reconquête du centre-ville sur le volet habitat. Une articulation entre ce financement et les aides aux travaux de l'OPAH RU sera réalisée afin d'avoir une vision globale du projet de travaux et du plan de financement.

3.8.2 Objectifs

- Lancement d'une étude pour la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable sur le centre-ville historique d'Epinal ;
- Inclure le périmètre de l'OPAH-RU dans le zonage prioritaire de la campagne d'aide au ravalement de la Ville.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 550 logements, répartis comme suit :

- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés recevables par l'Anah,
- 45 logements occupés par leur propriétaire, recevables par l'Anah,
- 200 logements inclus dans des copropriétés fragiles recevables par l'Anah,
- 50 logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah,
- 150 logements inclus dans des copropriétés au titre de l'aide de la Ville pour les copropriétés non recevables par l'Anah.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 350 logements, répartis comme suit :

- 100 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - avec 85 logements indignes, très dégradés ou dégradés
 - avec 15 logements autres
- 45 logements occupés par leur propriétaire
 - dont 29 ménages à ressources modestes
 - et 16 ménages à ressources très modestes
- 200 logements inclus dans des copropriétés fragiles
- et 5 transformations d'usage

4.3 Objectifs quantitatifs sur les logements bénéficiaires des aides spécifiques de la Collectivité

Les objectifs globaux sont évalués à 200 logements, répartis comme suit :

- 50 logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah,
- 150 logements inclus dans des copropriétés pour les copropriétés non recevables par l'Anah.

Par ailleurs, outre ces 200 logements qui seront financièrement accompagnés par la Collectivité, il est rappelé que :

- 90 logements vacants remis sur le marché seront également aidés par la Collectivité, mais ceux-ci sont déjà comptabilisés dans les logements subventionnés par l'Anah (80 logements locatifs et 10 logements appartenant à des propriétaires accédants),
- une dizaine de copropriétés fragiles sera également accompagnée par la Ville sur le volet audit énergétique,
- enfin, l'enveloppe spécifique allouée par la Ville permettra l'accompagnement d'environ 25 autres logements, aidés ou non par l'Anah, sur des thématiques spécifiques (création d'accès indépendants, suppressions de logements en RDC, fusions de petits logements, logements fléchés LHI aidée via l'enveloppe spécifique).

Objectifs quantitatifs globaux de réalisation de la convention (4.1)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Propriétaires bailleurs recevables par l'Anah	9	16	21	27	27	100
• <i>dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>	3	5	5	7	10	30
• <i>dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé</i>	5	10	12	15	13	55
• <i>dont travaux d'économies d'énergie</i>	1	1	4	5	4	15
Propriétaires occupants recevables par l'Anah	6	8	10	11	10	45
• <i>dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>	0	0	1	2	2	5
• <i>dont travaux pour l'autonomie de la personne</i>	0	0	1	2	2	5
• <i>dont travaux d'économies d'énergie</i>	6	8	8	7	6	35
Transformation d'usage	0	0	1	2	2	5
Nombre de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	30	35	45	45	45	200
Nombre de logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah	10	10	10	10	10	50
Nombre de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires pour les copropriétés non recevables par l'Anah	30	30	30	30	30	150
Nombre total de logements traités	85	99	117	125	124	550

**Objectifs quantitatifs de réalisation de la convention
portant sur les logements subventionnés par l'Anah (4.2)**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Propriétaires bailleurs recevables par l'Anah	9	16	21	27	27	100
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	5	5	7	10	30
• dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé	5	10	12	15	13	55
• dont travaux d'économies d'énergie	1	1	4	5	4	15
Propriétaires occupants recevables par l'Anah	6	8	10	11	10	45
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	0	1	2	2	5
• dont travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	1	2	2	5
• dont travaux d'économies d'énergie	6	8	8	7	6	35
Aides aux syndicats de copropriétaires (copropriété fragile)	30	35	45	45	45	200
Transformations d'usage	0	0	1	2	2	5
TOTAL	45	59	77	85	84	350

**Objectifs quantitatifs de réalisation de la convention
portant sur les logements non subventionnés par l'Anah (4.3)**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah	10	10	10	10	10	50
Nombre de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires pour les copropriétés non recevables par l'Anah	30	30	30	30	30	150
TOTAL	40	40	40	40	40	200

Par ailleurs, outre ces 200 logements qui seront financièrement accompagnés par la Collectivité, il est rappelé que :

- 90 logements vacants remis sur le marché seront également aidés par la Collectivité, mais ceux-ci sont déjà comptabilisés dans les logements subventionnés par l'Anah (80 logements locatifs et 10 logements appartenant à des propriétaires accédants),
- une dizaine de copropriétés fragiles sera également accompagnée par la Ville sur le volet audit énergétique,
- enfin, l'enveloppe spécifique allouée par la Ville permettra l'accompagnement d'une trentaine d'autres logements, aidés ou non par l'Anah, sur des thématiques spécifiques (création d'accès indépendants, suppressions de logements en RDC, fusions de petits logements, logements fléchés LHI aidée via l'enveloppe spécifique).

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les aides aux travaux de chaque partenaire financier pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués.

5.1. Financements de l'Anah (dont prime Habiter Mieux) et partenariat avec Action Logement Services

5.1.1. Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subventions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Ainsi, le régime d'aides applicable sera celui en vigueur à la date de dépôt du dossier.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 428 300 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	408 586 €	571 664 €	727 966 €	859 030 €	861 054 €	3 428 300 €
dont aides aux travaux	275 146 €	411 124 €	537 106 €	652 550 €	655 474 €	2 531 400 €
dont primes Habiter Mieux	70 500 €	93 300 €	120 200 €	132 100 €	130 400 €	546 500 €
dont aides à l'ingénierie*	62 940 €	67 240 €	70 660 €	74 380 €	75 180 €	350 400 €

*Le coût de l'ingénierie comprend le suivi animation, et la communication.

5.2. Partenariat avec Action Logement Services

L'Anah et l'Uesl (aujourd'hui devenue LE GROUPE ACTION LOGEMENT) ont signé le 15 février 2015 une convention prévoyant la participation d'Action Logement Services au financement de l'amélioration du parc privé, mission principale de l'Anah qui s'inscrit dans l'ambition globale de lutter contre l'Habitat indigne et la précarité énergétique, de soutenir les propriétaires occupants dans l'adaptation de leurs logements mais également de développer une offre locative à loyers maîtrisés.

La convention du 15 février 2015 a été complétée par avenant le 22 juillet 2016. Cet avenant vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif alliant la rénovation du logement et la sécurisation des locataires avec pour objectif de faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

Action Logement Services, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce

partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit également de privilégier le partenariat dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions Anru/Anah qui constituent un axe d'actions privilégié pour produire une offre de logements adaptée et permettent l'articulation des interventions.

L'intégration d'Action Logement Services dans la convention d'OPAH confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement Services.

La démarche commune de l'Anah et d'Action Logement Services pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut incitative. Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et services :

L'aide à la recherche de locataire : Action Logement Services dispose d'une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et d'une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location.

Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass et Mobili Jeunes.

En cas de difficultés ponctuelles d'un locataire, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire salarié : conseils, diagnostic personnel et confidentiel, aides financières.

Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Un nouveau dispositif nommé « Louer pour l'emploi » est prévu dans la convention quinquennale portant sur la période 2018/2022 signée entre l'Etat et Action logement le 16 janvier 2018.

Celui-ci prévoit la mise en place de nouveaux financements et services au profit des propriétaires bailleurs privés et sera déployé pour la fin de l'année 2018.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Les partenaires conviennent que :

La délégation locale de l'Anah et Ville d'Epinal, maîtres d'ouvrage délégués de l'OPAH-RU informeront le conseil départemental pilote du PDALHPD et l'opérateur, du contenu de l'accord Anah / Action Logement Services et définiront les modalités d'intervention attendues de l'opérateur.

L'opérateur informera le propriétaire bailleur des obligations liées aux aides de l'Anah et lui fera part des avantages complémentaires proposés par Action Logement Services. Le propriétaire bailleur sera mis en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui validera l'intérêt pour le logement et informera plus précisément le propriétaire des aides et mécanismes de garantie offerts par Action logement Services.

Si le propriétaire bailleur ne s'est pas appuyé sur l'opérateur, il est orienté vers le correspondant local d'Action Logement Services par le service instructeur.

Si un accord survient entre Action logement Services et le bailleur, une convention de réservation sera signée entre les deux parties puis transmise au service instructeur de l'Anah par le propriétaire bailleur.

En cas de non-accord ou d'absence d'intérêt pour le logement, le service instructeur sera informé par le correspondant local d'Action Logement Services.

Action Logement Services pourra soumettre aux services instructeurs de l'Anah, en lien avec l'opérateur, toute demande de conventionnement avec ou sans travaux concernant les logements susceptibles de correspondre aux besoins des salariés d'entreprises adhérentes et ce afin :

De permettre à Action Logement Services d'obtenir les réservations locatives prévues en contrepartie du financement apporté à l'Anah

D'apporter une solution logement conforme aux besoins exprimés auprès des services locatifs locaux d'Action Logement Services.

Ces demandes, si elles ne sont pas satisfaites dans l'année faute de crédits, seront comptabilisées par les services instructeurs de l'Anah et prises en compte dans l'expression des besoins du territoire de l'année suivante.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupe de travail et de pilotage.

5.3. Financements de la Ville d'Epinal en abondement des aides Anah

5.3.1. Règles d'application

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subventions sont ceux applicables au moment du passage des dossiers d'attribution en session d'engagement par l'Anah. Ils sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions du régime d'aides de la Ville.

Le dispositif d'aides complémentaires à destination des propriétaires bailleurs et occupants se traduit selon un abondement aux aides de l'Anah, établi selon les modalités suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs ou investisseurs, les interventions concerneront les cibles d'actions suivantes :

- traitement de l'habitat indigne ou très dégradé à hauteur de 15%, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah
- traitement des logements moyennement dégradés à hauteur de 10%, suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah
- amélioration de la performance énergétique des logements à hauteur de 10% suivant les réglementations du plafond de travaux maximum de l'Anah.
- Transformation d'usage à hauteur de 5000 € par logement

Pour les propriétaires occupants ou accédants (public Anah), les interventions concerneront les cibles d'actions suivantes :

- traitement de l'habitat indigne ou très dégradé à hauteur de 20% pour les ménages à revenus modestes et très modestes,
- amélioration de la performance énergétique à hauteur de 10% pour les ménages à revenus modestes et très modestes (gain énergétique de 25% minimum),
- adaptation des logements pour préserver l'autonomie des résidents à hauteur de 10% pour les ménages à revenus modestes et très modestes.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville concernant l'abondement des aides Anah, maître d'ouvrage délégué pour l'opération, sont de 684 900 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	60 600 €	104 700 €	140 700 €	188 600 €	190 300 €	684 900 €

5.4. Financements dédiés aux projet spécifiques Ville

5.4.1 Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la Ville d'Epinal complète les subventions de l'Anah concernant les travaux d'amélioration des logements des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants pour des thématiques spécifiques identifiées qui ne peuvent bénéficier des aides proposées par l'Anah – dites « hors champs Anah » – dans la limite des disponibilités budgétaires et sur la base des dispositifs en vigueur au moment de l'instruction des demandes.

Le dispositif d'aides spécifiques se traduit selon les modalités suivantes :

>> Prime à la reconquête d'un logement vacant :

Cette prime est graduée selon la typologie du logement réhabilité et différenciée si le dossier est recevable par l'Anah ou non.

Pour les dossier hors dispositif Anah, la prime s'échelonne de 500 € pour un T₁ à 2500 € pour un T_{5 et +}.

Pour les dossiers Anah, favorisant les projets globaux, elle est davantage bonifiée. Dans ce cas, elle s'échelonne de 1000 € pour T₁ à 5000 € pour un T_{5 et +}.

L'objectif de cette prime est d'aider 140 logements, dont 90 recevables par l'Anah et 50 non recevables par l'Anah.

>> Enveloppe dédiée aux projets spécifiques :

Pour pouvoir remettre sur le marché des logements/immeubles durablement vacants et/ou dégradés, des travaux spécifiques de restructuration seront parfois nécessaires pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles.

Toutefois, ces opérations sont mal financées dans le cadre du droit commun, quand bien même elles portent sur des logements dont le coefficient de dégradation est avancé.

Aussi, un système d'aide municipal, apportant des primes complémentaires est proposé selon les thématiques suivantes :

- Restitution d'un accès indépendant aux étages : 3 000 € / immeuble
- Suppression d'un logement en rez-de-chaussée : 10 000 € / logement
- Fusion de petits logements en grand logement : 3 000 € / logement
- Situation particulière LHI : enveloppe de 43 000 € pour la durée de l'opération

L'administration de ces aides communales sera confiée à un comité décisionnel avec un règlement d'octroi des aides faisant foi, qui évaluera et assurera le suivi ces projets spécifiques. Ce comité sera composé d'élus, de techniciens, d'experts (CAUE, ABF) et des partenaires financiers de l'OPAH RU. La validation du projet en comité décisionnel permettra d'assurer à la fois un soutien technique adapté et un soutien financier.

L'objectif de cette prime est d'aider au financement de 5 restitutions d'accès indépendant, 2 suppressions de logements en rez-de-chaussée, 15 regroupements de petits logements en grand logement et d'une ou plusieurs situations de mal logement.

>> Aide à la transformation d'usage

Une prime de 5000€ accompagnera les transformations d'usage dans les cellules commerciales vacantes dans les rues de faubourg ou la création de logements répondant au besoin de la ville centre.

>> Aide financière à la réalisation d'audit énergétique pour les copropriétés fragiles de moins de 50 lots :

Pour les copropriétés de moins de 50 lots, identifiées comme fragiles (au sens de la réglementation Anah), volontaires pour se lancer dans un programme de rénovation énergétique et n'ayant pas réalisé d'audit énergétique global, une aide financière de la Ville à hauteur de 50% du coût TTC de l'audit, plafonnée à 2000 €/copropriété sera reversée dès lors que la phase travaux sera terminée.

L'objectif de cette prime est d'aider à la réalisation de 10 audits énergétiques de copropriétés fragiles de moins de 50 lots.

>> Prime à la rénovation énergétique des copropriétés sans difficulté :

Pour les copropriétés sans difficulté, s'engageant dans un programme de rénovation énergétique avec une obtention à minima de l'étiquette énergétique C après travaux au niveau l'audit énergétique global, une aide forfaitaire aux travaux de 1 000 €/logement sera versée à la copropriété après la réalisation de ceux-ci.

L'objectif de cette prime est d'aider à rénovation énergétique de 150 logements en copropriétés sans difficulté, appartenant à des propriétaires occupants et bailleurs.

>> Poursuite de l'aide au ravalement de façade :

Pour les propriétaires s'engageant dans des travaux de ravalement de façades conformément aux conditions en vigueur (respect du nuancier et des produits à utiliser) sur leurs immeubles d'habitations visibles depuis le domaine public, le dispositif d'aide au ravalement de façade actuel est maintenu, le périmètre prioritaire du centre-ville s'ajustant au périmètre de l'OPAH-RU.

Aussi en 2017, dans le périmètre de l'OPAH-RU, l'aide communale se porte à 20% du montant TTC de travaux, plafonné à 8 €/m² ravalé, dans la limite de 3 000 € par immeuble. L'enveloppe prévisionnelle consacrée au ravalement de facade en 2018 s'élève à 28 000 €.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées par la Collectivité au titre de ses **nouvelles aides** propres à l'opération est de 580 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels ⁽¹⁾	116 000 €	116 000 €	116 000 €	116 000 €	116 500 €	580 500 €
Objectif repère de logements à traiter ⁽²⁾	40	40	40	40	40	200

⁽¹⁾ N'est pas comptabilisé dans cette enveloppe financière le budget alloué à la poursuite de l'aide au ravalement de façade.

⁽²⁾ Ne sont pas comptabilisés dans les présents objectifs : les 90 logements accompagnés sur la prime vacance, déjà comptabilisés dans les objectifs Anah, la dizaine de copropriétés fragiles qui sera accompagnée sur le volet audit énergétique, les logements aidés via l'enveloppe spécifique ainsi que les immeubles qui bénéficieront d'une aide au ravalement de façade.

5.5 Récapitulatif des financements permis par la présente convention (l'Anah et Ville)

	Ville	ANAH	TOTAL
Suivi animation (HT) (opérateur, et communication)	199 600 € HT	350 400 €	550 000€ HT(*)
Volet incitatif- aide aux travaux	1 265 400 €	3 077 900 €	4 343 300 €
Volet coercitif- ORI	540 000 €	360 000 €	900 000 €
TOTAL (HT)	2 005 000 €	3 788 300 €	5 793 300 €

(*) Le montant de dépenses subventionnables d'ingénierie est écarté par l'Anah à 550 000€ HT. Autrement dit l'ingénierie est écartée à 10% de la dépense globale de l'Anah (aides aux travaux et ingénierie). Cependant l'ingénierie intègre des dépenses complémentaires à hauteur de 1 128 000 € au total (y compris le poste chef de projet) soit 777 600 € net pour la Ville d'Epinal.

Des financements de la Caisse des Dépôts, du Conseil Départemental et du Conseil Régional sont en cours de négociation

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

Le pilotage est assuré par la Ville d'Epinal. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération. Une coordination opérationnelle aura lieu toutes les 2 semaines avec l'opérateur en charge du suivi-animation.

Aussi pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, quatre niveaux de pilotage sont envisagés :

- Un comité de pilotage
- Un comité technique de mise en œuvre et de suivi du projet
- Un comité de suivi
- Un comité d'analyse de projets spécifiques

Le pilotage de chaque comité est assuré par la Ville d'Epinal, maître d'ouvrage déléguée de l'opération. Le service Pôle Développement Urbain est en charge du Projet.

Aussi, afin de s'assurer de la bonne coordination de cette OPAH-RU avec le projet « Epinal au cœur », un pilotage de ce dernier est réalisé par la Direction Générale et la mise en place d'une équipe dédiée pour articuler l'ensemble des volets habitat, commerces, cadre de vie, transport et patrimoine.

Le **Comité de Pilotage** est présidé par le Maire d'Epinal ou son représentant et se réunit autant que de besoin (au moins une fois par an).

Il est composé :

- de membres du Conseil Municipal,
- de membres du Conseil Communautaire
- de représentants des services municipaux (PDU, urbanisme, service foncier, DAS, DST, ALEC, PM)
- de représentants des services de la Communauté d'Agglomération d'Epinal
- d'un représentant de l'Etat
- du délégué local de l'Anah ou de son représentant
- d'un représentant du Département des Vosges
- d'un représentant d'Action Logement
- d'un représentant de la CAF des Vosges
- d'un représentant de l'EPFL
- d'un représentant de l'ARS
- SCOT
- ABF
- CAUE
- et tout autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

Il est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs.

L'équipe opérationnelle de suivi-animation est chargée de porter à la connaissance du Comité de pilotage le bilan des dispositifs mis en place, en évaluer les effets positifs, faire état des difficultés rencontrées et proposer le cas échéant des solutions, voire des réorientations stratégiques.

En cas de réorientation stratégique, et sur la base objective des résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter d'amendements à la présente convention.

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

Un comité de suivi composé d'élus et de techniciens interne Ville afin d'accompagner le déroulé du projet et d'acter les choix d'avancement du projet en interne ville

Le comité d'analyse de projets spécifiques aura comme objectif de sélectionner les projets (rénovation de copropriétés, transformation d'usage, habitat Indigne...) pouvant recevoir un accompagnement par des aides spécifiques Ville. Il sera composé d'élus, de techniciens Ville concernés par la problématique (Pôle Développement Urbain, Urbanisme, Direction des Affaires Sociales...), et de structures extérieures suivant les besoins (CAUE, ABF, Conseil Départemental, Anah...).

6.2. Suivi-animation de l'opération

L'animation et la communication seront ciblées dans un premier temps sur les ilots prioritaires où différentes interventions (requalification d'espaces publics, redynamisation du commerce...) sont menées afin d'engager une dynamique de réhabilitation.

6.2.1. Équipe de suivi-animation

En opérateurs extérieurs.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

6.2.2.1 Volet incitatif de la mission de suivi-animation : missions d'animation et de conseil, 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 (caisse de retraite, AVIAL,...), 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.

6.2.2.2 Volet relogement et accompagnement social : mission d'accompagnement social et sanitaire des ménages locataires ou propriétaires occupants

L'équipe de suivi animation accompagnera les ménages concernés par les travaux sur plusieurs aspects :

- Diagnostic social et définition des besoins des ménages
- Orientation si besoin vers les services sociaux (pour mise en place de plan d'apurement des dettes, accès aux dispositifs de droit commun...)
- Accompagnement des ménages dans le cadre d'un hébergement temporaire
- Sensibilisation du ménage aux risques liés à la santé ou à la sécurité
- Médiation entre propriétaires et occupants pour faciliter l'organisation de travaux, information sur les droits et devoirs des parties.

La Ville sera particulièrement vigilante à favoriser le maintien sur place ou dans le quartier des occupants.

6.2.2.3 Volet d'actions pour la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière

L'équipe de suivi-animation aura pour missions:

- l'approfondissement du diagnostic permettant la mise en place d'une ou plusieurs Opération(s) de Restauration Immobilière (ORI) et la mise à jour des adresses concernées,
- le conseil à la maîtrise d'ouvrage.

L'équipe devra réaliser les études préalables nécessaires au lancement des déclarations d'utilité publique de travaux (DUP) – diagnostics techniques, prescriptions de travaux, estimation sommaire du coût des travaux, état de l'occupation, recherche des propriétaires, etc. – et contribuera avec la DAS et les services de la Ville concernés à la recherche de relogements éventuels.

Sur ces bases, l'équipe de suivi-animation en lien avec les services de la Ville d'Epinal :

- soit encadrera les propriétaires dans leur démarche de travaux (contrôle du respect des prescriptions, montage financier, subventions, etc.) si le(s) propriétaire(s) accepte(nt) de réaliser les travaux prescrits par la DUP,
- soit contribuera avec les services de la Ville à la recherche d'un opérateur (public ou privé) pour réaliser l'opération après acquisition à l'amiable ou expropriation, la revente ne pouvant intervenir qu'une fois le projet défini et le permis de construire obtenu.

La collectivité pourra réaliser en partie les travaux prescrits pour faciliter l'intervention de l'opérateur qui rachètera le bien (ex : démolition, reconstruction du gros œuvre, recomposition des logements...).

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

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

La Ville d'Epinal 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.

Le prestataire chargé du suivi-animation aura en charge la mise en œuvre et l'animation de la communication dédiée au projet OPAH-RU

Un plan de communication est en cours de réalisation en lien avec le service communication de la Ville d'Epinal pour être effectif dès le lancement de l'opération, et comprendra à minima :

- des supports matériels dont la conception et la réalisation (graphisme, impression) sont assurés par la Collectivité. La diffusion sera assurée par le maître d'ouvrage,
- des contacts avec les propriétaires s'étant manifestés lors de l'étude ou ayant été repérés (des fichiers d'adresses créés pendant l'étude serviront de base)
- des réunions d'information, et des participations aux 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. Pour cela, le prestataire rencontrera directement les propriétaires,
- 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 vitrine en centre-ville pour communiquer avec les propriétaires et les commerçants sur une action globale (amodiation, espace public, habitat, commerce...)
- la création d'un site internet dédié

Une attente particulière sera portée à la communication directement tournée vers les propriétaires bailleurs et investisseurs. Aussi, un guide de l'investisseur sera élaboré pour permettre de mieux mobiliser cette cible de l'opération, dès le lancement de l'opération.

Des contacts ont été élaborés avec l'UNPI permettant de mobiliser leur réseau de propriétaires bailleurs afin de communiquer sur le dispositif.

6.2.3 Priorisation des actions à mettre en œuvre

Vu l'ampleur du périmètre proposé et l'ambition affichée à travers les objectifs quantitatifs annoncés, pour éviter un effet de saupoudrage ne permettant pas d'impulser une transformation visible du centre-ville au cours des 5 années de projet. Seront prioritaires dans un premier temps les interventions à mettre en œuvre, sur les secteurs prioritaires (centre ancien et rue Notre Dame de Lorette), ciblant les propriétaires bailleurs et les copropriétés, répondant aux objectifs principaux de la convention.

6.2.3.1 Dans un premier temps

Nous proposons, dans un premier temps, les priorités d'intervention ci-dessous :

- ☞ Le lancement de la démarche de communication :
 - globale ayant vocation à communiquer à tous les spinaliens sur le démarrage de ce dispositif ;
 - déclinée selon les publics visés : propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, investisseurs, acteurs de l'immobilier, acteurs sociaux, etc ;
 - l'ouverture d'un local dédié en centre-ville.
- ☞ La reprise de contact avec les propriétaires s'étant manifestés lors de l'étude ou étant des contacts dynamiques du PIG sur le périmètre de l'OPAH-RU.
- ☞ Au sein des secteurs prioritaires et/ou dans les mono-propriétés, afin d'intervenir sur les objectifs quantitatifs les plus

conséquents et de permettre la mise en œuvre des opérations les plus longues (restructurations globales d'immeubles) ayant un impact visuel sur le centre-ville :

- l'organisation des rencontres avec les propriétaires bailleurs repérés pendant l'étude (ayant des logements vacants structurellement au 1er janvier 2018, répertoriés dans la liste des logements vacants depuis plus de 10 ans ;
- les propriétaires des immeubles repérés comme potentiellement indignes ou dégradés ;
- La consolidation de la liste des immeubles sur lesquels la ville est susceptible de lancer des ORI et acter les premières DUP travaux qui seraient à lancer.
- Les propriétaires occupants souhaitant faire des travaux de rénovation énergétique dans le centre ancien et les rues de faubourgs priorités (Saint Michel, Ambrail, Notre Dame de Lorette) ;
- Les projets permettant de déconnecter les logements des commerces.

☞ L'information auprès des copropriétés par le lancement d'un appel à projet dédié (fragiles et hors dispositifs Anah) avec une action spécifique auprès des syndic professionnels pour cibler en priorité les copropriétés des années 60-75 (40 adresses), concernées par des problématiques d'attractivité et de déperdition énergétiques importantes.

6.2.3.2 Dans un deuxième temps

Nous proposons de prioriser les points suivants :

- ☞ L'accompagnement des copropriétés sur le plan énergétique (communication permanente auprès des syndic professionnels de copropriétés ; prise de contact et accompagnement des copropriétés scorées de 4 à 7) ;
- ☞ Le repérage et le diagnostic des petites copropriétés dans les rues de faubourg pour déceler les besoins et mettre en place les outils (structuration des copropriétés, formation aux syndic bénévoles...) ;
- ☞ La mise en œuvre d'une communication dynamique auprès des acteurs non ciblés précédemment : les entreprises, les propriétaires occupants, l'ensemble des propriétaires bailleurs, etc.
- ☞ Le projet de transformation des ilots « Frisenhauser » et « Minimes » via un contact avec l'ensemble des propriétaires,

6.2.3.3 Dans un troisième temps

Enfin, nous proposons d'accompagner :

- ☞ Les situations identifiées de mal logement « complexes » étant remontées notamment grâce au permis de louer, au groupe de travail interne, à la commission mal logement, etc ;
- ☞ Le projet de transformation des ilots « Bons-enfants » et « Rue de Nancy » via un contact avec l'ensemble des propriétaires ;
- ☞ Les projets d'adaptation des logements aux personnes âgées par un travail avec les acteurs sociaux concernés (CCAS, CLIC, MDPH, CAP Emploi...).

6.2.4. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle est assurée par le Pôle Développement Urbain de la Ville d'Epinal, qui sera principalement chargé :

- de la coordination des différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU,
- 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.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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 fournie par les repérages et l'enquête réalisés au préalable.

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'échelle de l'adresse sous forme d'un fichier informatiquement exhaustif des opérations suivies dans le cadre de l'OPAH-RU.

Des indicateurs permettront également d'évaluer le fonctionnement de l'OPAH-RU avant que des dossiers soit déposés, tel que :

- Le nombre de contacts éligibles au dispositif,
- Le nombre de rencontre avec les propriétaires et de visites de logements ciblés pendant l'étude ou par la collectivité.
- Le repérage terrain effectué par le prestataire

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.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans trimestriels seront produits faisant état de l'avancement des dossiers, des objectifs à atteindre, et un bilan annuel global sera présenté au comité de pilotage.

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

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

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

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

Dans le cadre des OPAH RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, 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 RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets à compter du 1^{er} septembre 2018 où à la date de notification du marché du suivi-animation au bureau d'études retenu si cette notification intervient antérieurement au 1^{er} septembre 2018. Aucune demande de subvention ne pourra être déposée auprès des services de l'Anah avant cette date d'effet.

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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 5 exemplaires à Epinal, le 05 juin 2018,

Pour la Communauté d'Agglomération,

Monsieur le 1^{er} Vice-président de la Communauté d'Agglomération d'Epinal



Roger Alemani

Pour la ville d'Epinal, maître d'ouvrage déléguée de l'opération,

Monsieur le Maire d'Epinal,



Michel Heinrich

Pour l'Etat et pour l'Anah,

Monsieur le Prefet,



Pierre Ory

Pour Action logement,

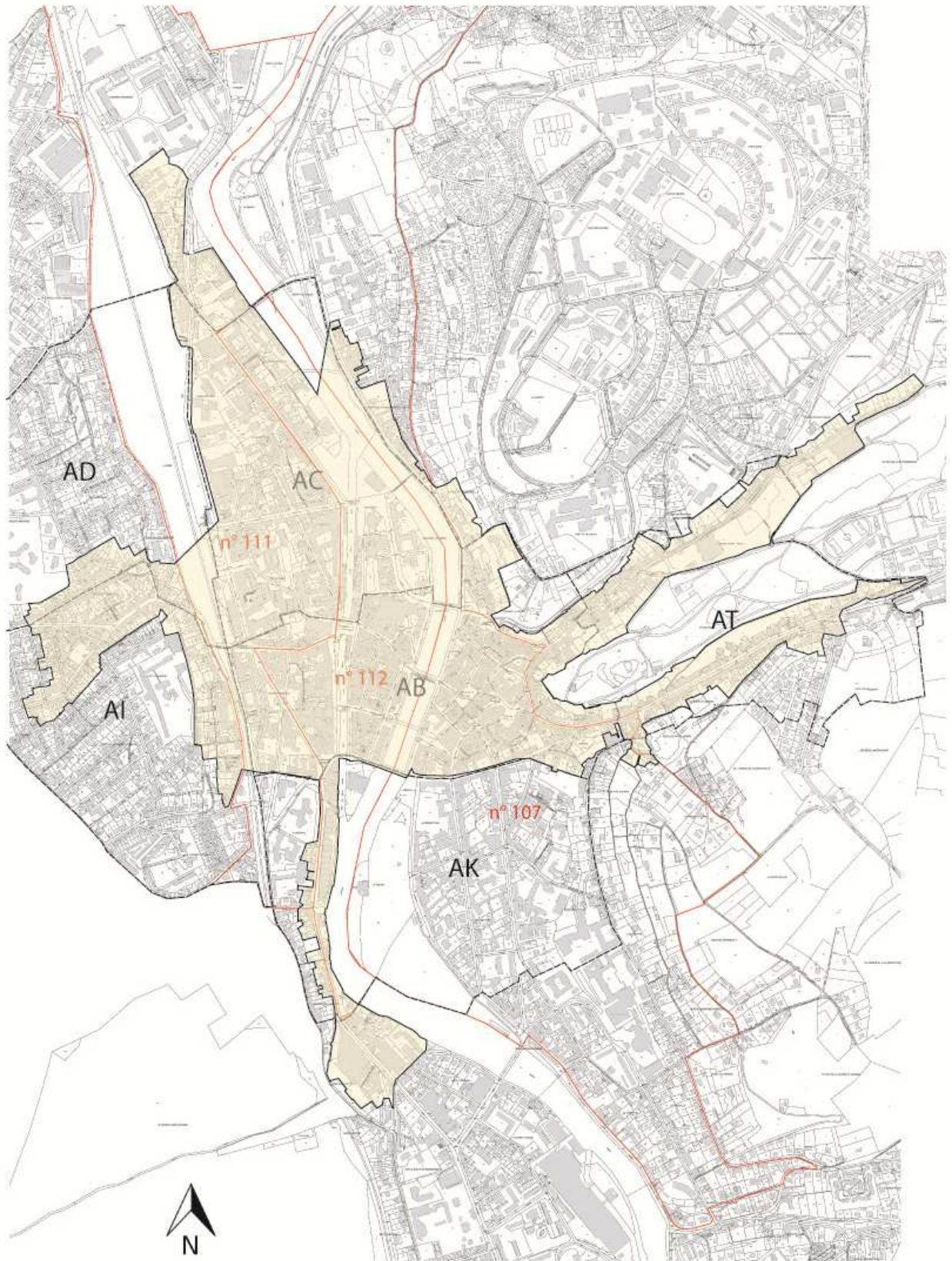
Madame la Directrice Régionale Grand Est,



Caroline Macé

Annexes

Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH RU



Le périmètre est délimité par les rues :

Rue Notre Dame de Lorette (jusqu'au n°64 et 75), Rue Pierre et Marie Curie , Rue et Impasse Vautrin, Rue du 149^{ème} R.I. (du début de la rue au 14 et 17B), Rue des Catherinettes , Avenue Dutac, Rue du Général Haxo, Faubourg de Nancy (du début de la rue au n° 33), Rue André Jacquemin, Rue de Nancy, Quai de Dogneville (du début de la rue au n° 38), Rue Irène Joliot Curie, Rue Saint Michel, Faubourg de Poissompré (jusqu'au n° 43), Faubourg d'Ambrail , Rue Derrière le Château, Rue André Vitu, (jusqu'au numéro 15), 1 rue de la Pelle, 2 et 4 rue de Laufromont, Rue des soupirs (début de la rue jusqu'au n° 11 et 14), Ruelle de Laufromont (début de la rue jusqu'au n° 8 et 15), Petite rue des Forts, Rue Aristide Briand côté impair, Rue Georges de la Tour, Place Emile Stein, Rue d'Alsace , Rue de la Camerelle, Rue, chemin et impasse de la Clé d'Or, Rue Capitaine Roos.

Ces rues sont incluses dans le périmètre.

Annexe 2 : Adresses des immeubles identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle susceptibles d'être mis en ORI (liste à stabiliser en 1^{ère} année d'animation d'OPAH RU)

- 16, rue Léopold Bourg (maison vacante, surface habitable de 237 m²),
- 2, rue Léopold Bourg (3 logements vacants, surface totale habitable de 180 m²),
- 14, rue d'Ambrail (3 logements vacants, surface totale habitable de 140 m²),
- 26, rue d'Ambrail (5 logements vacants, surface totale habitable de 228 m²),
- 12, Faubourg d'Ambrail (maison vacante, surface totale habitable de 90 m²),
- 16, Faubourg d'Ambrail (7 logements, dont 5 occupés, surface totale habitable de 225 m²),
- 69, rue Saint Michel (2 logements vacants, surface totale habitable de 124 m²),
- 39, rue Notre Dame de Lorette (6 logements, dont 4 logements vacants, surface totale habitable de 389 m²).

Annexe 3 : Détail des calculs (travaux et ingénierie Anah)

Prime HM	subvention moyenne	1 année		2 année		3 année		4 année		5 année		TOTAL
PO à 2000 maxi	1 700 €	15	25 500 €	24	40 800 €	31	52 700 €	38	64 600 €	37	62 900 €	246 500 €
PB à 1500 maxi												
Copro	1 500 €	30	45 000 €	35	52 500 €	45	67 500 €	45	67 500 €	45	67 500 €	300 000 €
TOTAL			70 500 €		93 300 €		120 200 €		132 100 €		130 400 €	546 500 €

Aide aux travaux	subvention moyenne	1 année		2 année		3 année		4 année		5 année		TOTAL
Propriétaires Occupants												341 970 €
LHI et LTD	22 561 €	0	0 €	0	0 €	1	22 561 €	2	45 122 €	2	45 122 €	
autonomie	3 035 €	0	0 €	0	0 €	1	3 035 €	2	6 070 €	2	6 070 €	
Energie	6 114 €	6	36 684 €	8	48 912 €	8	48 912 €	7	42 798 €	6	36 684 €	
Sous-total PO			36 684 €		48 912 €		74 508 €		93 990 €		87 876 €	
Propriétaires Bailleurs												1 439 430 €
LHI et LTD et LD PB	15 000 €	8	120 000 €	15	225 000 €	17	255 000 €	22	330 000 €	23	345 000 €	
Energie PB	5 962 €	1	5 962 €	1	5 962 €	4	23 848 €	5	29 810 €	4	23 848 €	
TU	15 000 €	0		0		1	15 000 €	2	30 000 €	2	30 000 €	
Sous-total PB			125 962 €		230 962 €		293 848 €		389 810 €		398 848 €	
copro	3 750 €	30	112 500 €	35	131 250 €	45	168 750 €	45	168 750 €	45	168 750 €	750 000 €
25 % x 15.000												
TOTAL			275 146		411 124		537 106		652 550		655 474	2 531 400 €

Ingénierie	1 année		2 année		3 année		4 année		5 année		TOTAL	
	coût	subvention	coût	subvention	coût	subvention	coût	subvention	coût	subvention		
Part fixe												
marché BE	90 000 €	45 000 €	90 000 €	45 000 €	90 000 €	45 000 €	90 000 €	45 000 €	90 000 €	45 000 €	225 000 €	
autres	20 000 €	10 000 €	20 000 €	10 000 €	20 000 €	10 000 €	20 000 €	10 000 €	20 000 €	10 000 €	50 000 €	
Sous-total PF		55 000 €		55 000 €		55 000 €		55 000 €		55 000 €	275 000 €	
Part variable												
LHI et LTD PO ou PB	840 €	3	2 520 €	5	4 200 €	6	5 040 €	9	7 560 €	12	10 080 €	29 400 €
autonomie PO ou PB	300 €	5	1 500 €	10	3 000 €	13	3 900 €	17	5 100 €	15	4 500 €	18 000 €
LD PB												
Energie	560 €	7	3 920 €	9	5 040 €	12	6 720 €	12	6 720 €	10	5 600 €	28 000 €
TU		0		0		1		2		2		
Sous-total PV			7 940 €		12 240 €		15 660 €		19 380 €		20 180 €	75 400 €
TOTAL			62 940 €		67 240 €		70 660 €		74 380 €		75 180 €	350 400 €

TOTAL GENERAL		408 586 €	571 664 €	727 966 €	859 030 €	861 054 €	3 428 300 €
----------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--------------------

Annexe 4 : Tableau récapitulatif des objectifs et montants alloués

Propriétaires bailleurs		plafonds travaux	taux maxi Anah	travaux moyens	NB de logements	Crédits maxi Anah	Ville		TOTAL SUBVENTIONS
							Abondement en %	Crédits	
Travaux lourds pour un logement très dégradé ou indigne		80 000	35%	42 857	30	450 000	15%	192 900	50%
Travaux d'amélioration	Logement dégradé	60 000	25%	60 000	55	825 000	10%	330 000	35%
	Amélioration des perf. Énergétiques avec gain énergétique > 35 %		25%	23 848	15	89 430	10%	35 800	35%
Transformations d'usage		60 000	25%	60 000	5	75 000	5 000	25 000	33%
TOTAL PB					105	1 439 430		583 700	
TOTAL PB (FCI+Anah)									2 023 130
Copropropriétés fragiles		plafonds travaux	taux maxi Anah	travaux moyens	NB de logements	Crédits maxi Anah	Ville		TOTAL SUBVENTIONS
Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs		15 000	25%	15 000	200	750 000			25%
TOTAL copropriétés					200	750 000		0	
TOTAL Copro (FCI+Anah)									750 000
Propriétaires occupants		plafonds travaux	taux maxi Anah	travaux moyens	NB de logements à traiter	Crédits maxi Anah	Ville		TOTAL SUBVENTIONS
Travaux lourds pour un logement très dégradé ou indigne	ménages modestes	50 000	50%	45 122	3	67 683	20%	27 100	70%
	ménages très modestes				2	45 122	20%	18 100	20%
Travaux d'amélioration	Autonomie de la personne ménages très modestes	20 000	50%	6 070	5	15 175	10%	1 200	60%
	Autonomie de la personne ménages modestes		35%	8 671			10%	2 600	45%
	Lutte contre la précarité énergétique > 25 % ménages très modestes (POTM)		50%	12 228	23	140 622	10%	28 200	60%
	Lutte contre la précarité énergétique > 25 % ménages modestes (POM)		35%	20 000	12	73 368	10%	24 000	45%
TOTAL PO					45	341 970		101 200	
TOTAL PO (FCI+Anah)									443 170
TOTAL CREDITS ANAH (PO + PB + COPRO FRAGILES)					350	2 531 400		Prime habiter Mieux	546 500
TOTAL CREDITS FCI (PO + PB + copropriété) - Compléments Anah					350			684 900	
TOTAL CREDIT FCI+Anah (PO+PB+Copropriété)									3 762 800

Propriétaires occupants		plafonds travaux	taux maxi Anah	travaux moyens	NB de logements à traiter	Crédits maxi Anah	Ville	
							Abondement en %	Crédits
AIDES SPECIFIQUES VILLE D'EPINAL (hors champs Anah)	Prime logement vacant - dossiers OPAH <i>(périmètre OPAH)</i>				90			225 000
	Prime logement vacant- dossiers hors OPAH <i>(périmètre OPAH)</i>				50			62 500
	Enveloppe projets spécifiques <i>(secteurs à enjeux)</i>							123 000
	Financement audit énergétique copros fragiles < 50 lots <i>(périmètre OPAH)</i>				10			20 000
	Prime rénovation énergétique copropriété (hors copros fragiles) <i>(périmètre OPAH)</i>				150		7%	150 000
	facade							
TOTAL Aides spécifiques par collectivité								580 500
TOTAL CREDIT FCI Aides spécifiques de la collectivité								
TOTAL CREDIT par COLLECTIVITE : compléments Anah + aides spécifiques Ville						3 077 900	1 265 400	
TOTAL CREDIT								4 343 300