

Ville de  
**SAINT-DIZIER**



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
de renouvellement urbain (OPAH-RU)  
du cœur de ville de Saint-Dizier**

**2021-2026**

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté d'Agglomération St-Dizier, Der & Blaise**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Quentin Brière, Président,

La Ville de Saint-Dizier, représentée par Monsieur Quentin Brière, Maire,

**L'État**, représenté par Monsieur le préfet du département de la Haute-Marne,

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

Le **Département de la Haute-Marne**, représenté par son Président, Monsieur Nicolas Lacroix,

La **Région Grand-Est**, représentée par son Président, Monsieur Jean Rottner,

**Action Logement**, représenté par sa Directrice Régionale Grand-Est, Madame Caroline Macé.

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

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

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

Vu la circulaire C 2021/01 « Priorités 2021 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah et les orientations pour la gestion 2021 »,

Vu le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées 2017-2022 adopté par arrêté du 2 janvier 2018,

Vu le Programme local de l'habitat (2012-2018) adopté par le Conseil Communautaire le 22 décembre 2012,

Vu le Dispositif de Soutien Habitat de la Région Grand-Est délibéré le 12 décembre 2019,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Saint-Dizier et de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der & Blaise, signée le 8 juin 2018,

Vu l'arrêté préfectoral n° 3243 du 26 novembre 2019 portant homologation de la convention cadre ACV en convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT),

Vu la délibération du Conseil Communautaire, en date du 12 avril 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal, en date du 14 avril 2021, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la décision de la commission permanente du Conseil Régional n°21CP..... en date du X autorisant le Président à signer la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 03/05/2021 au 06/06/2021 inclus à la cité administrative de Saint-Dizier 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

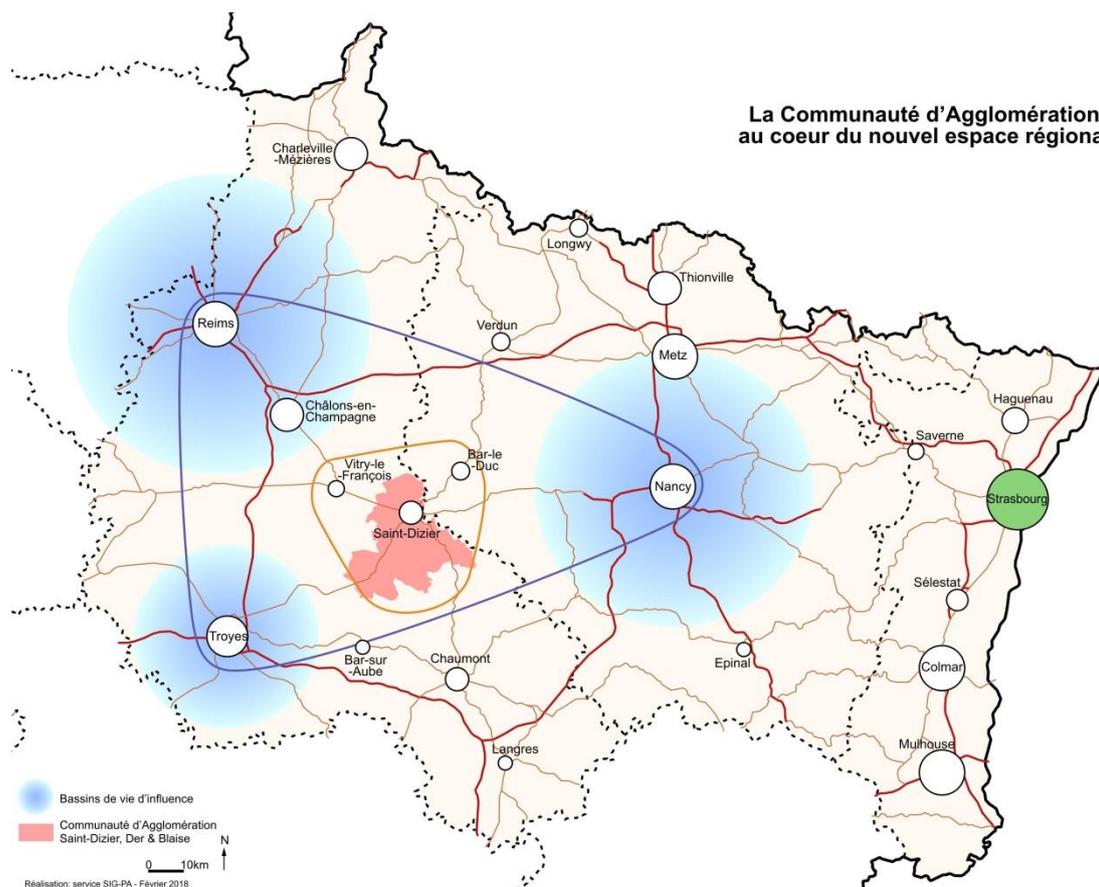
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.</b> .....	<b>14</b>
<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</b> .....	<b>14</b>
1.1. Dénomination de l'opération .....	14
1.2. Maîtrise d'Ouvrage .....	14
1.3. Périmètre et champs d'intervention .....	14
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.</b> .....	<b>19</b>
<b>Article 2 – Enjeux</b> .....	<b>19</b>
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.</b> .....	<b>20</b>
<b>Article 3 – Volets d'action</b> .....	<b>23</b>
3.1. Volet urbain.....	25
3.2. Volet foncier .....	27
3.3. Volet immobilier .....	29
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	31
3.5. Volet copropriété.....	33
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	34
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	35
3.8. Volet social .....	36
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	39
3.10. Volet économique et développement territorial.....	39
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</b> .....	<b>40</b>
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</b> .....	<b>42</b>
<b>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</b> .....	<b>42</b>
5.1. Financements de l'Anah .....	42
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	42
5.3. Financements des autres partenaires.....	43
<b>Article 6 – Engagements complémentaires</b> .....	<b>45</b>
6.1. Action Logement.....	45
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</b> .....	<b>46</b>
<b>Article 7 – Conduite de l'opération</b> .....	<b>46</b>
7.1. Pilotage de l'opération .....	46
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	47
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	51
<b>Chapitre VI – Communication</b> .....	<b>52</b>
<b>Article 8 - Communication</b> .....	<b>52</b>
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</b> .....	<b>53</b>
<b>Article 9 - Durée de la convention</b> .....	<b>53</b>
<b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</b> .....	<b>53</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention</b> .....	<b>53</b>
<b>Annexes</b> .....	<b>55</b>
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés .....	55

## Préambule

### 1. Présentation du territoire

#### 1.1. Contexte socio géographique

Territoire de 60 communes et près de 60 000 habitants, la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise (CASDDB) se situe au centre du triangle Reims, Nancy et Troyes et en marge des grands axes routiers. Malgré l'éloignement de ces infrastructures majeures, cette position géographique assure à Saint-Dizier un rôle pivot avec un haut niveau de services pour un bassin de vie qui s'étend au-delà de ses limites habituelles sur environ 150 000 habitants et en articulation avec les villes proches de Bar-le-Duc et Vitry-le-François. Avec ses 23 400 habitants, Saint-Dizier représente 40% de la population de son agglomération, soit une position de centralité forte.



Le territoire de l'agglomération connaît une déprise démographique continue, avec une baisse moyenne de sa population de 0,6%/an depuis 11 ans (entre 2007 et 2018) corrélée à une baisse du nombre d'emplois (-1,2%/an entre 2007 et 2017).

La baisse est particulièrement forte pour la ville de Saint-Dizier qui a perdu chaque année sur cette période 1,2% de sa population (325 habitants/an). En effet, pour la ville centre, l'inadaptation des logements s'ajoute à la mauvaise conjoncture économique et favorise :

- Le départ des familles (-1,4%/an entre 2007 et 2017) vers les communes périphériques qui recherchent les aménités de la maison individuelle (jardin, stationnement, luminosité,...),
- La diminution des naissances (- 25% entre 2014 et 2019),
- Le vieillissement de la population (+2,5%/an des +65 ans entre 2011 et 2016),
- L'augmentation de la vacance des logements (9,3% à 13,2% entre 2007 et 2017).

En parallèle de la déprise démographique, les conditions de vies se détériorent :

- Augmentation du nombre de ménages pauvres dans la commune de 4% entre 2013 et 2018. Ils représentaient 25% des ménages en 2013 et 26% en 2018. Ce taux est plus important que l'agglomération qui ne compte que 17.6% de ménages pauvres,
- Eligibilité d'environ 55% des ménages aux aides de l'ANAH,
- Tendances à la hausse du chômage dans la commune passant de 18,2% en 2007 à 22,4% en 2017 (bien qu'un pic à 24,1% en 2015 ait été dépassé),
- Concentration des ménages les plus pauvres dans le centre-ville de Saint-Dizier.

## 1.2. Bilan des programmes mis en place

Sur la base de ce constat et à travers son Programme Local de l'Habitat (2012-2018), la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der & Blaise (CASDDB) a mis sur pied un ensemble de mesures opérationnelles pour tenter d'enrayer cette déprise démographique et améliorer la qualité du bâti, en intervenant sur le parc de logement privé et public dans l'optique de renforcer l'attractivité du territoire.

Parmi ces mesures, la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG 2016-2020) à l'échelle de l'agglomération, en partenariat avec la Région Grand Est et l'Anah notamment, a permis de traiter de nombreux cas de précarité énergétique (411 logements), de maintien à domicile (76 logements), et quelques cas de résorption d'habitat indigne (13 logements).

Ce volet incitatif accompagné de la Prime Intercommunale de Réduction de la Vacance mise en place en 2014 (PIRV), a été couplé par une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) apparue en 2013. Des subventions aux bailleurs sociaux ont également été créées (dispositif non renouvelé).

La Ville de Saint-Dizier, et plus récemment la CASDDB, se sont également engagées dans une grande entreprise de renouvellement urbain sur le quartier du Vert-Bois. A travers deux conventions ANRU (2004-2017 et 2018-2024) plus de 500 logements sociaux ont été créés sur site et en centre-ville témoignant d'une volonté de rééquilibrage et de déconcentration de l'offre locative sociale sur la ville de Saint-Dizier.

Dans une démarche de renouvellement de ses documents de planification, la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise a également lancé la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant les volets Habitat et Déplacement (PLUi-HD).

Pour le cœur de ville, Saint-Dizier a initié à la fin des années 2000, un travail de formalisation d'une stratégie urbaine au service de son bassin de vie, ayant conduit au lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre et à l'inscription de 13 projets emblématiques d'équipements et d'espaces publics.

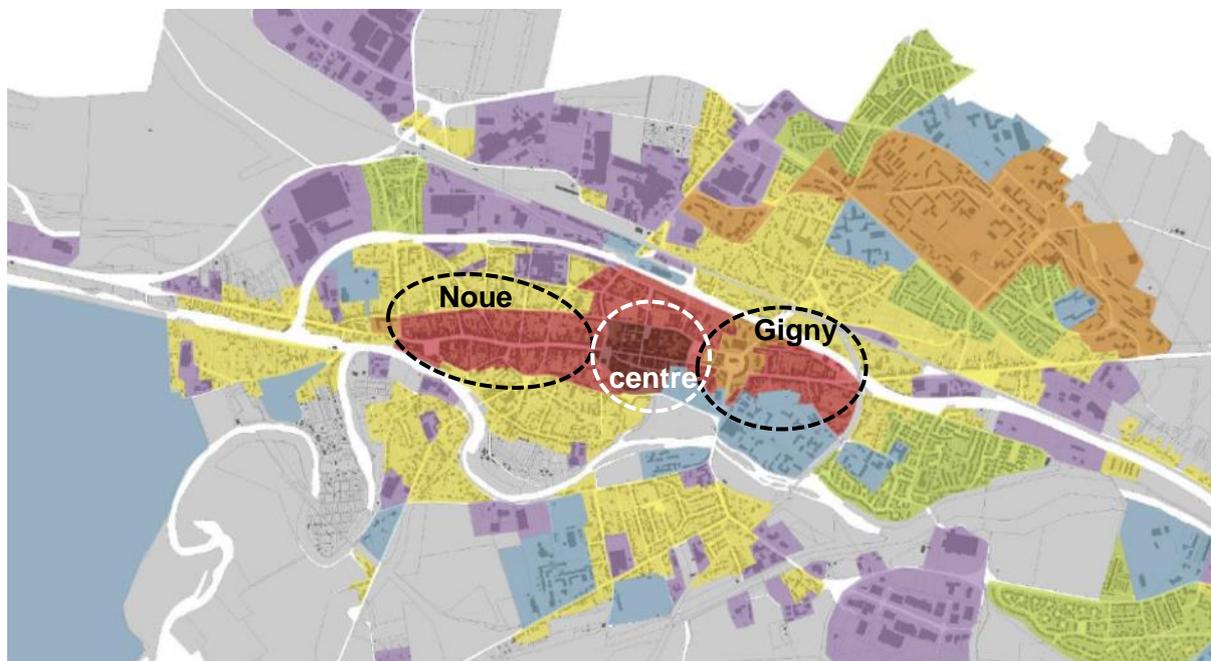
Ce programme « Saint-Dizier 2020 - un centre nouveau pour un nouveau territoire » fut intégré dans un projet urbain étendu à l'ensemble du périmètre ORT grâce à sa sélection au programme « Action Cœur de Ville » le 27 mars 2018.

Avant cela, plusieurs actions en faveur de la rénovation du centre ancien avaient été menées, notamment une OPAH et une opération façade dans les années 2000.

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU menée entre 2019 et 2021 a permis de mettre en lumière les enjeux et besoins encore non-couverts par les programmes mis en place en matière d'habitat et de renouvellement urbain sur le cœur de ville et de formaliser des actions inscrites dans la présente convention pour y répondre.

### 1.3. Présentation du cœur de ville de Saint-Dizier

Le cœur de ville de Saint-Dizier, situé entre le canal au Nord et la Marne au sud, s'est construit sur un fort passé industriel et s'est développé suivant un axe Est-Ouest, point de passage entre Paris et Nancy. Il est composé principalement d'un hyper-centre, de faubourgs et d'ensembles résidentiels plus ou moins récents.



Source : PLU de Saint-Dizier

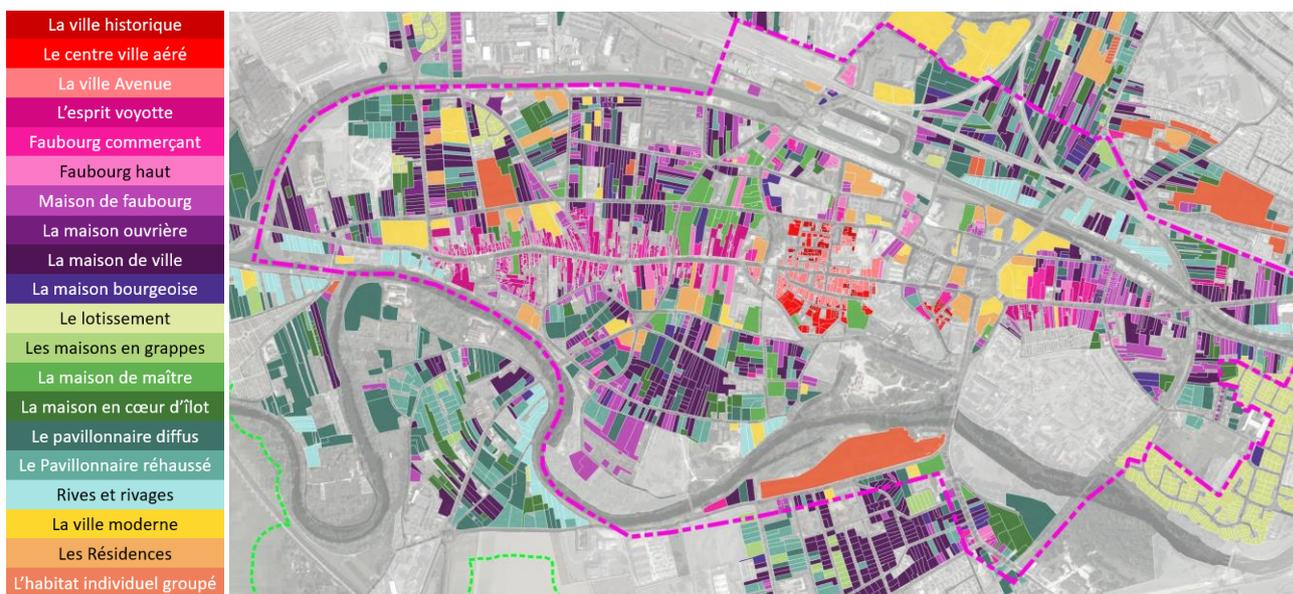
	Centre ancien
	Quartiers de faubourg
	Quartiers résidentiels - logement collectif
	Quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire
	Quartiers résidentiel de type lotissement
	Zones d'activités économiques
	Grands sites d'équipements

L'hyper-centre présente un patrimoine bâti local intéressant (notamment des maisons à pans de bois) et se caractérise par une mixité des fonctions et la présence d'artères commerciales majeures.

Les quartiers de faubourg (la Noue et Gigny) sont dévolus à une fonction plus résidentielle et présentent également une mixité de formes bâties ainsi que des fonctions concentrées sur les axes principaux.

L'étude plus fine de la morphologie urbaine, répertoriée en « cadres de vie », a mis en relief la diversité des ambiances urbaines à valoriser et promouvoir auprès des habitants actuels et futurs.

De la ville historique aux maisons de villes avec jardin, maisons bourgeoises et immeubles de faubourg aérés, le centre-ville présente une grande richesse de formes d'habitats dans un périmètre resserré.



Carte des Cadres de vie - Source : étude préopérationnelle OPAH-RU - Villes Vivantes

Les besoins et enjeux de chacun des cadres de vie ne sont pas tous identiques. Ainsi, la dégradation apparente des logements et leur taux de vacance varient beaucoup selon ces cadres de vie. Néanmoins le tissu urbain de la Noue en bordure d'axe principal (avenue de la République) concentre une bonne part des logements dégradés (32%) et des logements vacants (28%) du centre-ville.

Si La Noue représente un quartier sensible par de nombreux aspects (quartier de veille active « politique de la ville » et l'un des plus dégradés de la Ville), il tient une place particulière pour des raisons historiques et par sa morphologie urbaine très particulière. On y trouve une concertation d'alignements bâtis imbriqués le long de venelles étroites dénommées « Voyottes », caractéristiques du site. Ces petites ruelles piétonnes reliant les axes structurants et la Marne, servaient à l'époque pour le travail de la corde (le brellage). Même si dans les faits cette activité du brellage a disparu et que de nombreuses voyottes sont désormais obstruées, la morphologie due à cette fonction originelle confère au quartier un charme pittoresque, sorte de « village » au pied du centre ancien.



Photo aérienne 2016 - morphologie urbaine quartier de la Noue



Photo d'une voyotte - Source : étude préopérationnelle OPAH-RU



Photos de voyottes - Source : étude préopérationnelle OPAH-RU

Ainsi ce quartier offre un potentiel de logements individuels très recherchés en centre-ville mais les projets indispensables de rénovation et de reconfiguration restent complexes du fait de plusieurs facteurs :

- Le morcellement très important du parc bâti,
- La petitesse des logements (65% des maisons dans le quartier de la Noue mesurent moins de 80 m<sup>2</sup>),
- La mauvaise qualité structurelle de certains bâtiments (notamment en second rang),
- Le statut de propriété et d'usage flou des voyottes.

Cette situation favorise l'augmentation de la vacance et l'accélération de la dégradation des bâtiments qui éloignent encore un peu plus les porteurs de projets recherchant un cadre de vie agréable.

Les prix d'acquisition très bas qui en découlent (50% des logements vendus à moins de 640 €/m<sup>2</sup>) alimentent un marché locatif de qualité médiocre voire très médiocre.

## 2. Apports de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

L'étude pré-opérationnelle a mis en lumière 7 grands constats en matière d'habitat et renouvellement urbain sur le cœur de ville de Saint-Dizier :

### 2.1. Un décalage entre taille des logements et composition des ménages

La nature des mouvements migratoires, marqués par des arrivées majoritairement de personnes seules ou de couples, conforte la prépondérance des petits ménages en cœur de ville, avec des conséquences sur l'adéquation du parc de logements. Ainsi, 75% des ménages est composé de 2 personnes ou moins, alors que 60 % de l'offre est constitué de logements de 4 pièces et plus.

40% des propriétaires occupants sont des séniors (personnes âgées de 65 ans et +), dont certains, à faibles revenus, se trouvent potentiellement en difficulté pour entretenir, réhabiliter ou adapter leur logement.

Pour de simples raisons d'adéquation taille des ménages / taille des logements, 40% des ménages pourraient

avoir besoin d'adapter / reconfigurer leur logement voire de déménager et ainsi libérer des grands logements pour les familles qui quittent la ville de Saint-Dizier, faute de répondre à leurs besoins.

## 2.2. Un parc de logement locatif important

On dénombre 50% de logements locatifs à l'échelle de la commune, comme à l'échelle du périmètre ORT. En cœur de ville, il s'agit essentiellement d'une offre privée.

Le parc de logements locatif est essentiellement composé de petits logements. En effet la structure du marché locatif incite les propriétaires bailleurs à diviser leur logement en de très petites surfaces qui se louent plus chères que les grandes (un logement entre 20 et 40 m<sup>2</sup> pourra se louer autour de 12.5 €/m<sup>2</sup> alors qu'un logement de plus de 80 m<sup>2</sup> se louera plutôt autour de 7 €/m<sup>2</sup>).

Au fil des années, les divisions successives ont produit une surabondance de petits logements locatifs qui génère une vacance importante dans cette catégorie : 31% des logements de moins de 40 m<sup>2</sup> sont vacants dans l'ORT contre seulement 10% pour les logements de plus de 80 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Une activité immobilière en cœur de ville à faible levier démographique et séduisant peu les familles

Saint-Dizier n'accueille que 40 nouveaux logements par an (INSEE 2015), soit une progression de son parc de +0,3% /an. Le levier démographique de cette production reste ainsi faible en raison des filières de l'offre mobilisées et du desserrement des ménages qui nécessite de construire des logements pour conserver un nombre d'habitant constant.

De plus cette production de logements neufs, portée principalement par l'habitat social (collectif et groupé) avec une majorité de petits appartements ne répond pas aux critères des familles qui partent chaque année en périphérie pour gagner en espace et jardin.

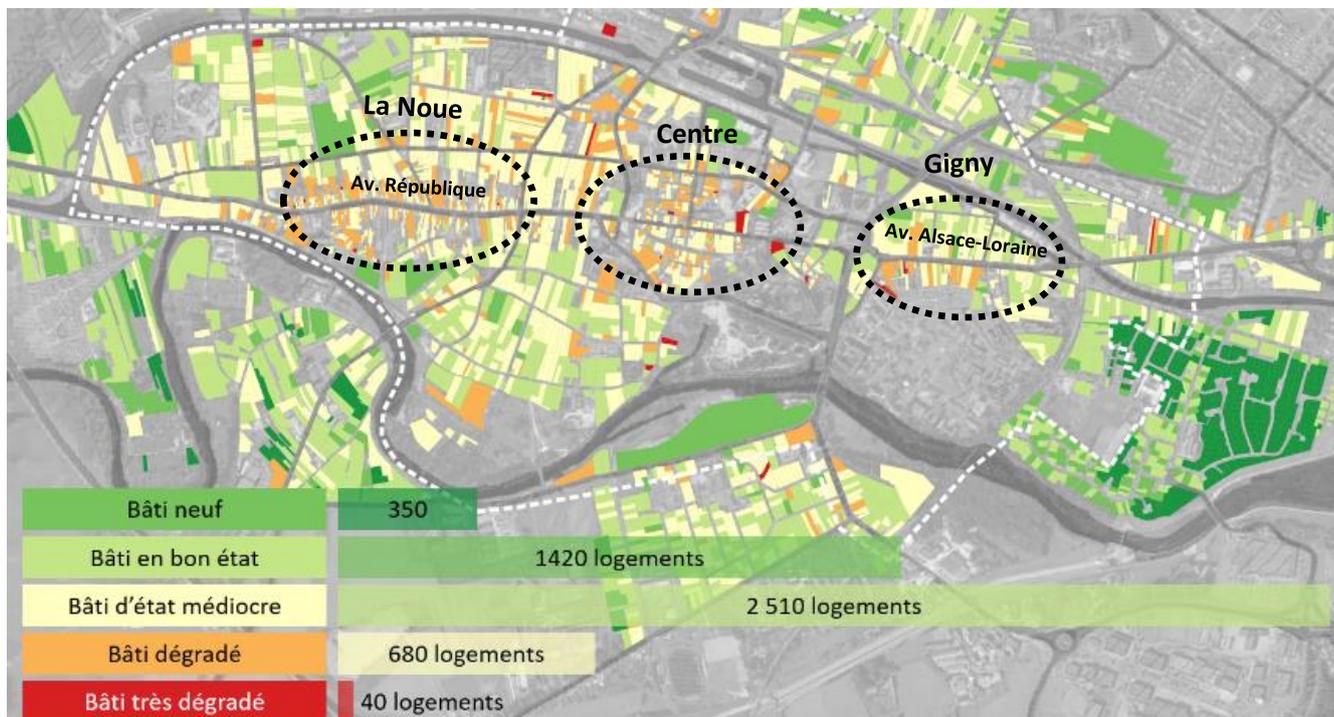
De plus à taille égale, il est parfois moins cher d'acheter un terrain à bâtir et construire une maison neuve plutôt que de se lancer dans une rénovation. Si l'on ajoute à cela la difficulté à se projeter dans l'ancien, les risques et incertitudes d'un projet de rénovation comparé à la sécurité d'un contrat de construction de maison individuelle, le logement ancien est bien souvent moins attractif que le logement neuf.



Comparaison d'un projet de construction ou de rénovation d'une maison de 100 m<sup>2</sup> dans le marché bragard  
Source : Majic 3 DVF 2012-2017 / Etude préopérationnelle OPAH-RU - Villes Vivantes

## 2.4. Une dégradation qui pèse sur la fluidité des remises sur le marché de logements

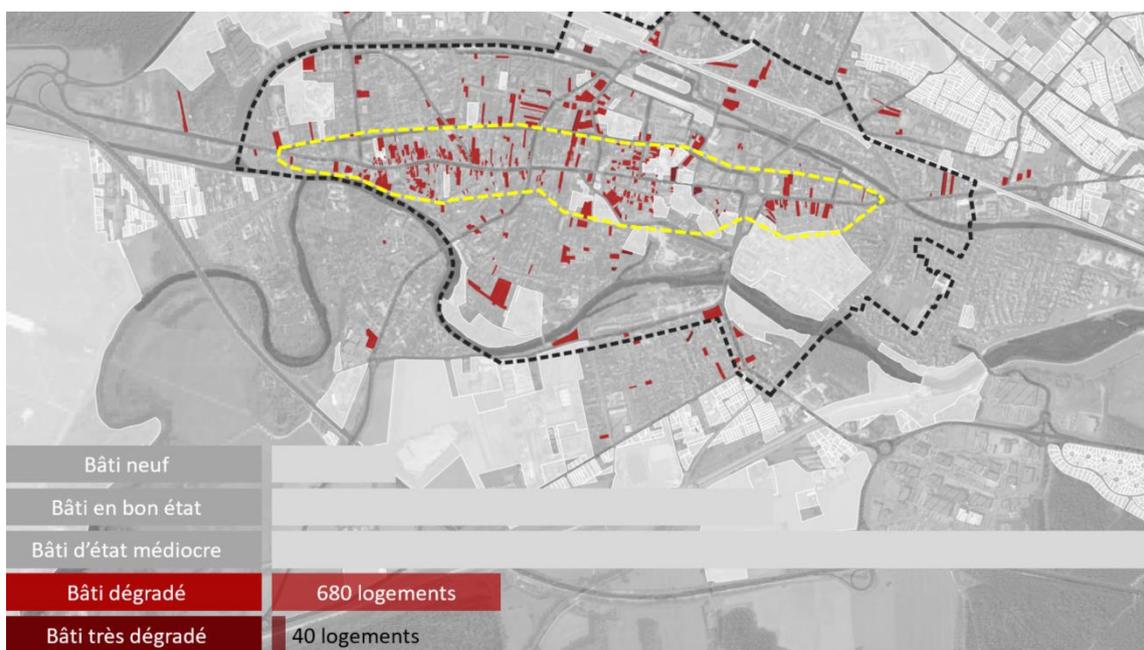
720 logements ont été recensés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation ou de grande dégradation à l'échelle du périmètre ORT, soit 11% des logements du cœur de ville. Une nette majorité de ces logements (420) sont locatifs et majoritairement occupés par des ménages pauvres.



Carte de dégradation à l'échelle du périmètre ORT - Source : Majic 3 – 2017 / Etude préopérationnelle OPAH-RU - Villes Vivantes

L'habitat dégradé est particulièrement présent en bordure d'axe Est-Ouest (périmètre jaune sur la carte) :

- Dans le quartier de la Noue, le long de l'avenue de la République - environ 230 logements,
- Dans le centre ancien - environ 200 logements,
- Avenue Alsace Lorraine.



Le quartier de la Noue concentre 15% du Parc Privé potentiellement indigne et la majorité des procédures de périls menées sur la Ville de Saint-Dizier.

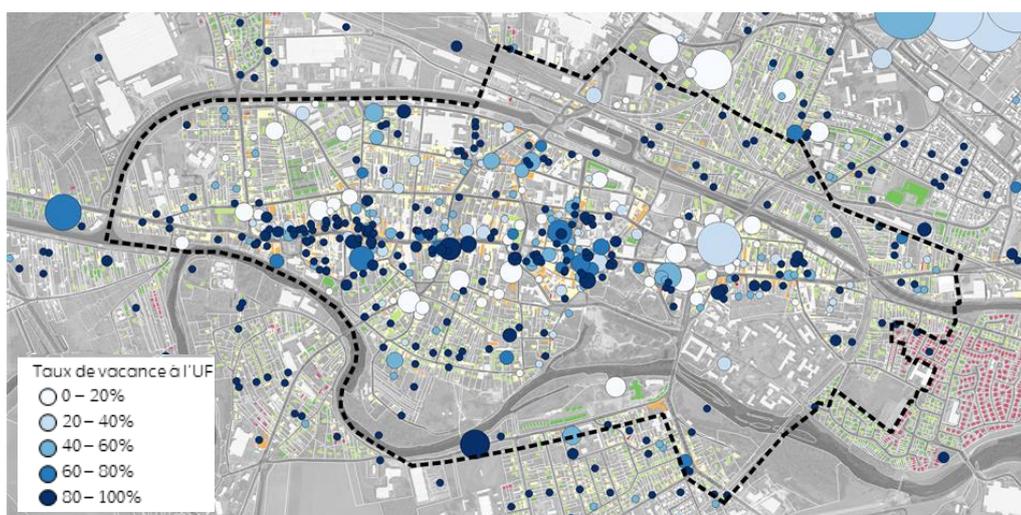
## 2.5. Un cœur de ville marqué par la vacance

La commune de Saint-Dizier regroupe 45 % du parc total de logement de l'agglomération, mais concentre 59% de la vacance constatée à l'échelle de l'EPCI. Elle représente aujourd'hui avec 2 000 logements, 12,5 % du parc de la commune et a connu une progression de 0,4% en 5 ans.

A l'échelle du périmètre ORT, 370 logements sont concernés par une vacance conjoncturelle de plus de 2 ans. La vacance des logements se concentre sur les logements de petites surfaces (inférieures à 60 m<sup>2</sup>) avec une proportion qui dépasse les 30% du parc pour les produits de moins de 40 m<sup>2</sup>.

A l'échelle des cadres de vie les plus marqués par la vacance, on relève une prédominance des typologies dites « Esprit Urbain » (*Ville historique, Esprit Voyotte, Maison de Faubourg...*), avec des taux qui dépassent les 20%, voire atteignent les 40% dans les faubourgs commerçants.

A l'échelle du secteur de la Noue le long de l'Avenue de la République, 173 logements sont identifiés comme vacants, dont la moitié de plus de 2 ans.



Carte de la vacance à l'échelle du périmètre ORT  
Source : Majic3 – 2017 // Etude préopérationnelle OPAH-RU Villes Vivantes

## 2.6. La vacance commerciale, facteur aggravant de la vacance des logements

L'offre commerciale du centre-ville de Saint-Dizier est regroupée dans le centre ancien et sur la couronne de Gigny, mais étirée sur les faubourgs (La Noue, rue Alsace-Lorraine).

Dans 35% des cas, les logements en étage sont vacants lorsque les RDC commerciaux le sont également. Cette situation met en exergue la nécessité de proposer des scénarios de travaux de requalification intégrant la dissociation des accès.

Le quartier de la Noue concentre à lui seul une vingtaine de cellules commerciales vides.

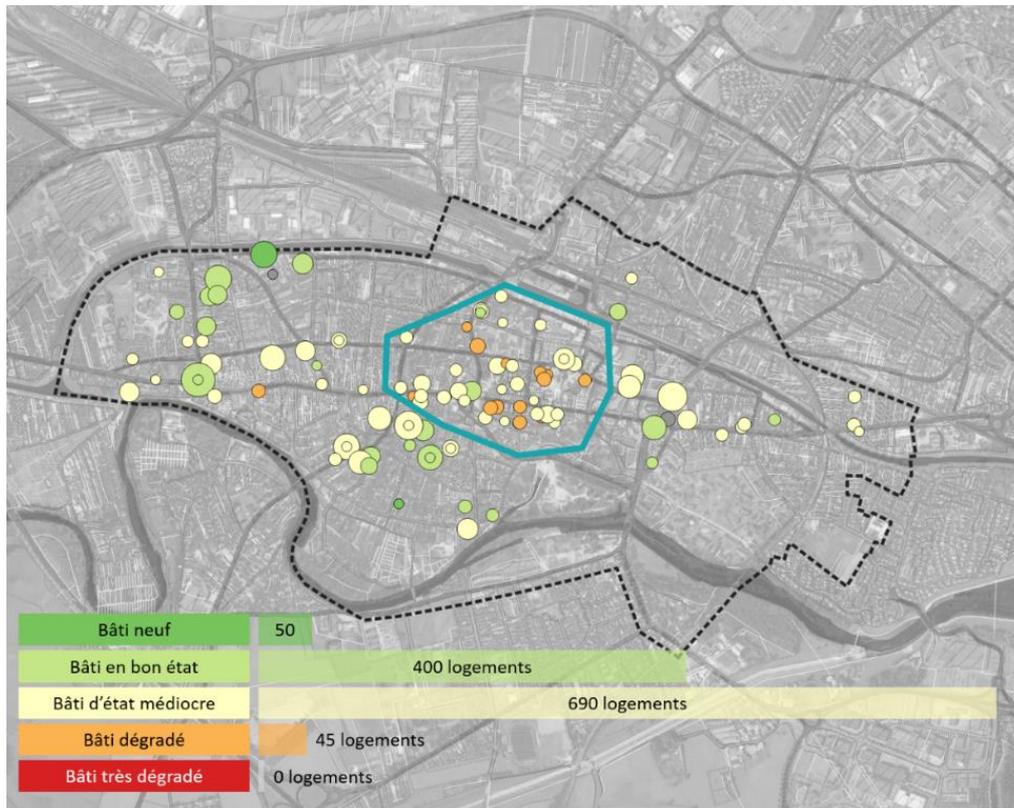
## 2.7. Une attention particulière à porter à la structuration des copropriétés

Les copropriétés représentent 25% du parc en cœur de ville, soit 1190 logements.

1 800 logements sont occupés par des propriétaires, 2 750 logements sont locatifs, dont 30 % en locatif social. Majoritairement constituées de plus de 10 logements, ces copropriétés ne sont encore qu'incomplètement enregistrées : le registre des copropriétés pour le département de la Haute-Marne recense 99 copropriétés pour toute la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier Der et Blaise, alors que pour le seul périmètre de l'ORT, 102 copropriétés figurent au cadastre.

Le taux élevé de propriétaires occupants est plutôt un atout pour les prises de décisions, les propriétaires occupants étant souvent plus mobilisés que les bailleurs pour déclencher des travaux d'immeuble.

Les copropriétés du cœur de ville connaissent un taux de vacance relativement bas (5% soit 65 logements), et ne figurent que très marginalement dans le repérage des immeubles dégradés. Mais une attention est néanmoins de mise pour certaines d'entre elles.



*Etat de la dégradation des copropriétés en cœur de ville  
Source : étude préopérationnelle OPAH-RU - Villes Vivantes*

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

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

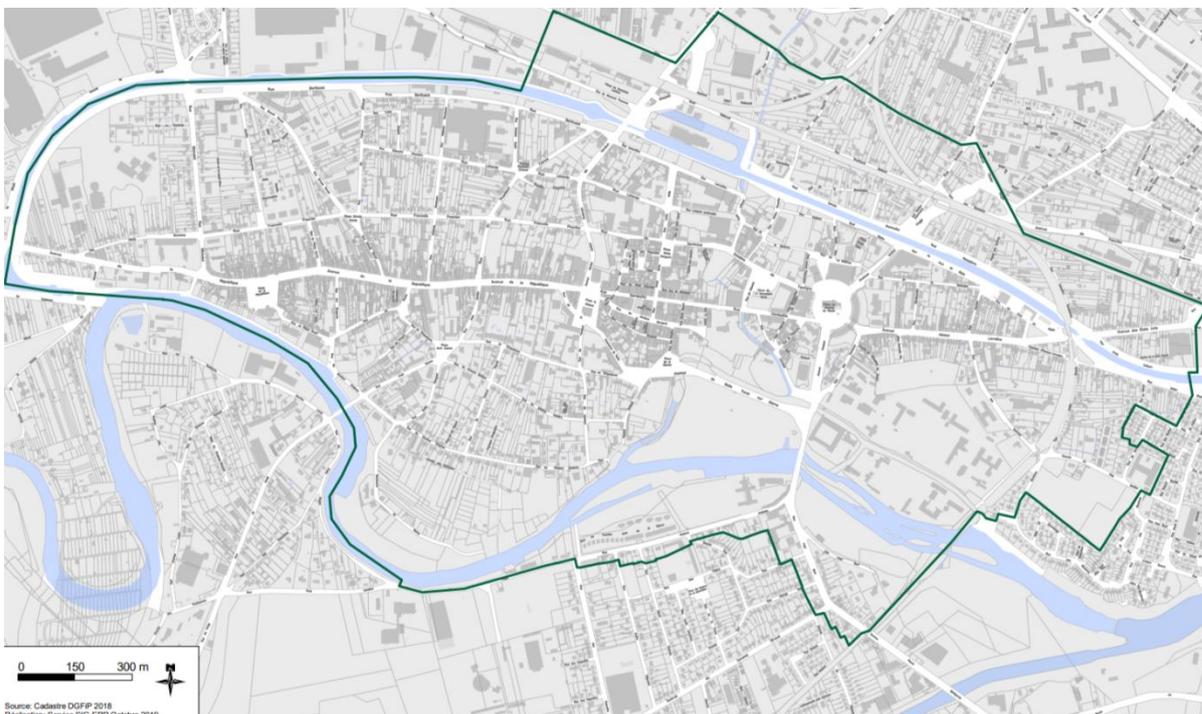
La Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise, la Ville de St-Dizier, l'Etat, l'Anah, le Département de la Haute-Marne, la Région Grand-Est et Action Logement décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Saint-Dizier Cœur de Ville » pour une durée de 5 ans.

#### 1.2. Maîtrise d'Ouvrage

La Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise est maître d'Ouvrage de l'ensemble du projet d'amélioration de l'attractivité de l'habitat au centre-ville de Saint-Dizier. La Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise est chargée de piloter l'opération pour le compte de la Ville de St-Dizier, 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 et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention OPAH-RU est identifié sur la carte suivante. Il coïncide et se superpose au périmètre de l'ORT.



Périmètre ORT et OPAH-RU

Ce périmètre a été notamment défini sur la base des éléments suivants :

- **Deux frontières « d'eau »** : canal et Marne qui marquent les principaux points d'entrée au cœur de ville par les franchissements qu'elles imposent,
- **Deux secteurs stratégiques au Nord et au Sud**, parties prenantes du cœur de ville même si situés au-delà du canal et de la Marne :
  - o **Le secteur « Gare »** au Nord, avec son futur pôle multimodal et ses grands équipements (futur pôle sportif, centre nautique),
  - o **Le secteur « Godard Jeanson »** au sud, avec son pôle social, sa future maison de santé et ses 168 nouveaux logements sociaux prévus,

- **Le secteur « clos Mortier » en développement à l'Est** intégrant un projet d'habitat (une quarantaine de nouveaux logements), de groupe scolaire et de parc urbain.

**Il compte 5 300 logements et concentre la majorité des problématiques et enjeux liées à l'habitat** (dégradation, rénovation énergétique, patrimoine,...), en particulier la vacance. Ainsi 750 logements, soit 14% du parc étaient vacants au 31 décembre 2017 (vacance sans distinction de durée - source MAJIC3 2017).

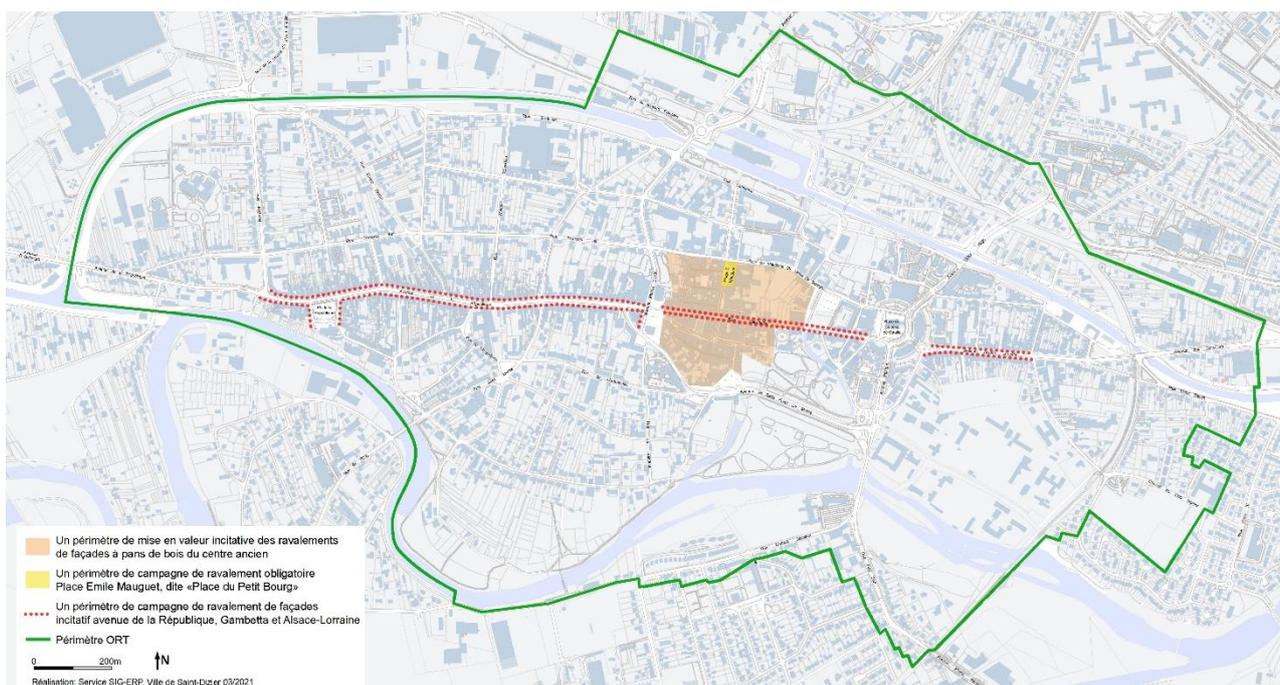
Ce périmètre global s'applique à l'ensemble des champs d'intervention suivants de l'OPAH-RU :

- Rénovation énergétique des logements et copropriétés dégradées,
- Lutte contre le logement indigne et dégradé,
- Adaptation et maintien à domicile,
- Prévention et résorption de la vacance,
- Accompagnement des porteurs de projets réalisant des reconfigurations du parc bâti ancien.

**Il est complété par 5 autres périmètres plus resserrés, sur des actions ciblées :**

- **3 périmètres liés aux façades (dont 1 périmètre avec « changements de menuiseries ») :**

- Un périmètre de mise en valeur incitative des façades à pans de bois du centre ancien
- Un périmètre de campagne de ravalement obligatoire Place Emile Mauguet, dite « Place du Petit Bourg » (20 immeubles concernés)
- Un périmètre « avenues de la République, Gambetta et Alsace-Lorraine » de campagne de ravalement de façades incitatif et de changement de menuiseries



*Périmètres liés à l'embellissement des façades et au changement de menuiseries*



*Façades Avenue de la République*



*Façades Avenue Alsace-Lorraine*

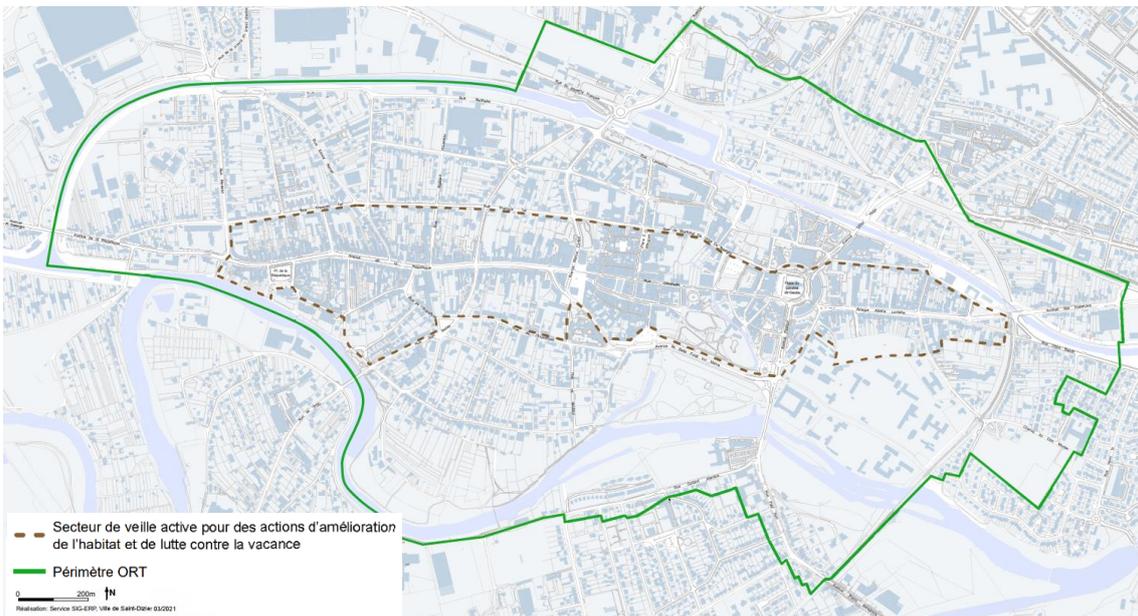


Façades du centre ancien



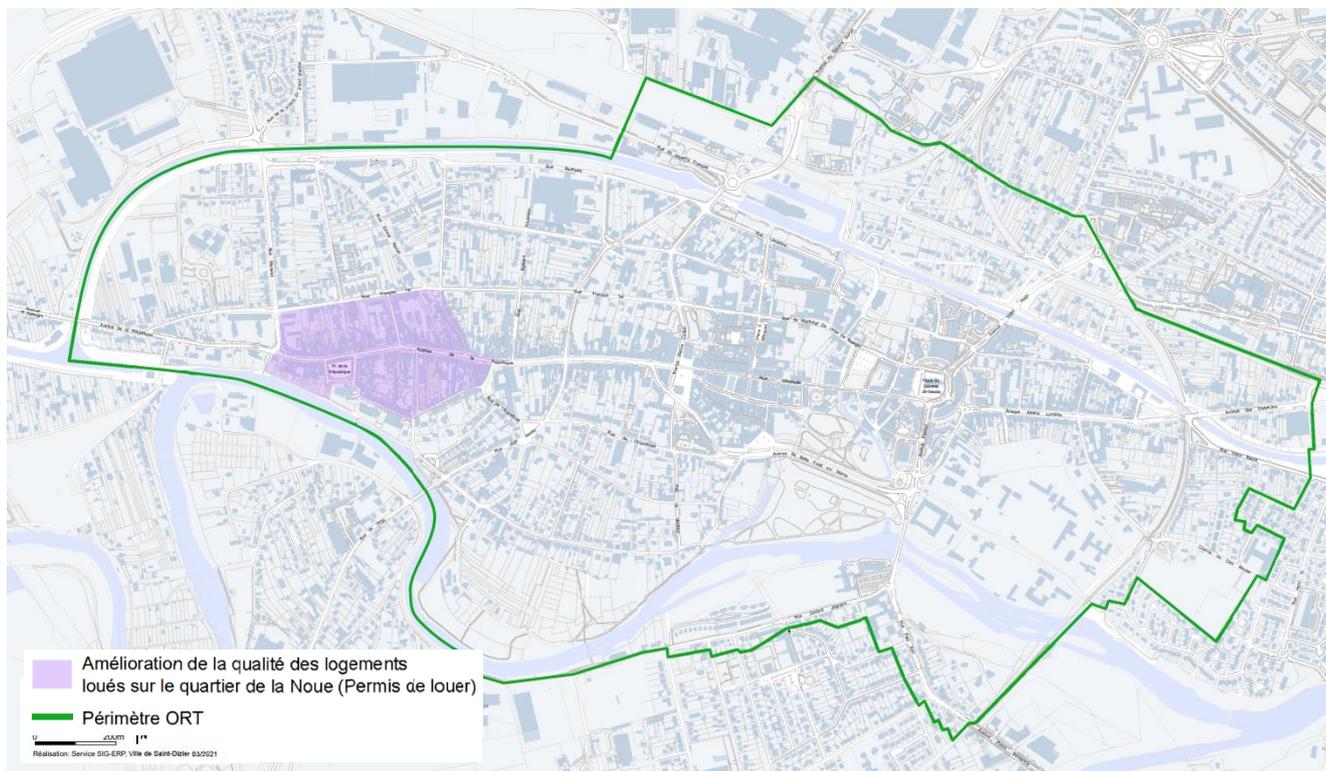
Façades Place Emile Mauguet

- **Un périmètre de veille active pour mettre en place actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance (secteur de repérage dans le cadre du suivi-animation)**



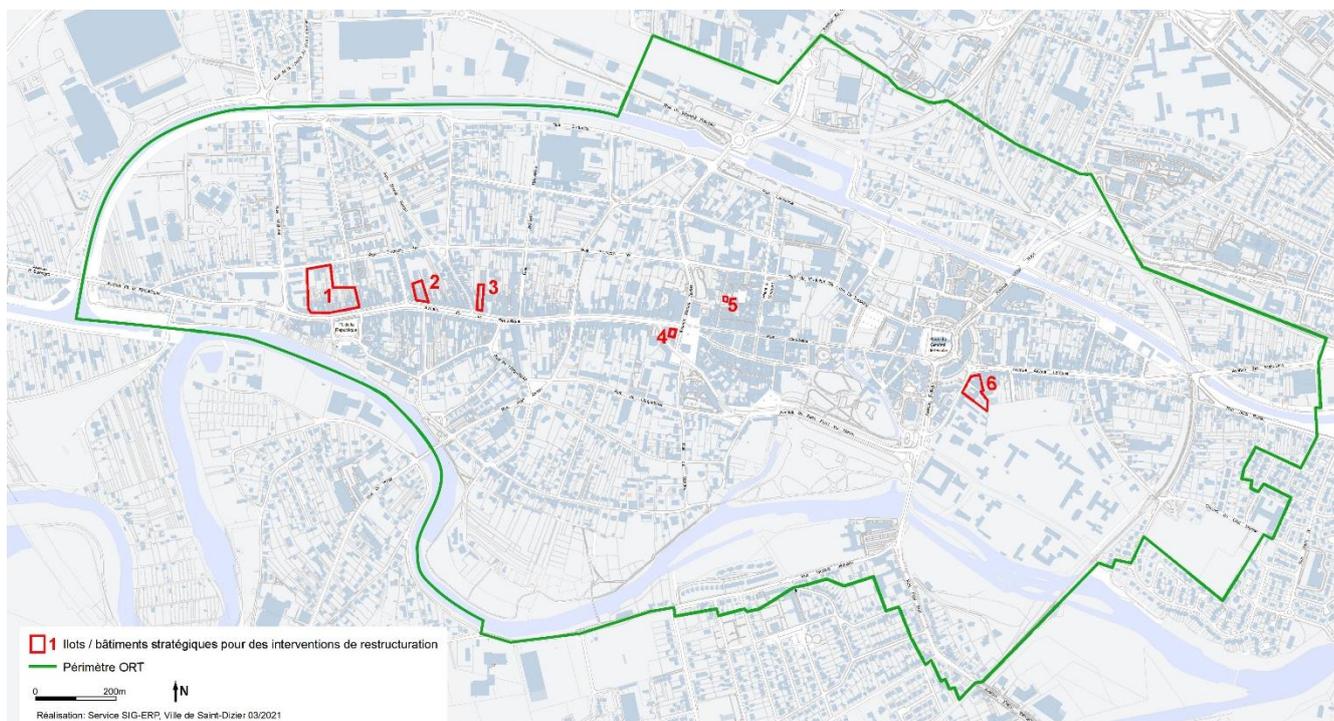
Périmètre de veille active

- **Un périmètre pour l'amélioration de la qualité des logements loués sur le quartier de la Noue (déploiement du dispositif « Permis de Louer » via autorisation**



*Périmètre du Permis de Louer*

**De plus des études de faisabilité** pour la mise en place de procédures (éventuellement coercitives) **sont envisagées sur 6 immeubles/ilots** identifiés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle comme relevant d'une restructuration/requalification notamment au regard de la complexité foncière et morphologique ;

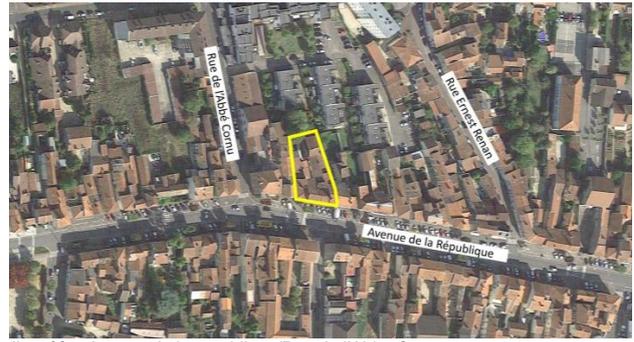


*Localisation des 6 immeubles/ilots stratégiques - Source : étude préopérationnelle OPAH-RU*

Zoom sur les 6 immeubles/ilots stratégiques :



Ilot n°1 - Avenue de la République/Rue François 1er/ Rue Michelet



Ilot n°2 - Avenue de la République/Rue de l'Abbé Cornu



Ilot n°3 - Avenue de la République/Rue Ernest Renan



Ilot n°4 - Place Aristide Briand



Ilot n°5 - Rue de la Victoire



Ilot n°6 - Ilot des Tanneurs

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Sur la base des constats évoqués en préambule de la présente convention, ont été définis **quatre enjeux transversaux pour bâtir le projet d'OPAH-RU** :

- L'**accueil des familles**, aujourd'hui en recherche de biens immobiliers absents du cœur de ville, dans une logique de fidélisation et de captation. Ainsi, environ 400 familles quittent chaque année Saint-Dizier pour une maison dans l'agglomération. Il s'agit notamment de proposer une offre de logements individuels abordables afin de conserver ce vivier essentiel pour la vitalité et l'avenir du cœur de ville de Saint-Dizier,
- Le **traitement de la dégradation et du mal logement** en particulier à l'échelle de certains cadres de vies qui regroupent des immeubles particulièrement concernés (*bâti du quartier de la Noue, Maisons ouvrières, Maisons de maître, pavillonnaire réhaussé*) ... représentent un total de près de 1 000 logements,
- La **valorisation d'un patrimoine unique** du Cœur de Ville incarné par les façades à pans de bois, reflet de l'identité architecturale de Saint-Dizier, mais également par ses sentiers piétons Nord-Sud que l'on retrouve notamment dans le tissu urbain en bord de Marne, comme un héritage de l'activité passée du brelage : les voyottes. Elles sont un marqueur de l'image et de la singularité patrimoniale bragarde, qu'il s'agit de préserver et de valoriser,
- L'**adaptation de la Ville aux nouvelles demandes et envies** révélées par les entretiens de modélisation de projets conduits en phase d'étude pré-opérationnelle auprès de la population de Saint-Dizier. Ainsi, des besoins nouveaux de logements adaptés aux usages actuels ont émergés (espaces extérieurs, balcons, jardins, végétalisation, transformations d'usages...).

#### **Ces enjeux répondent plus précisément aux ambitions suivantes :**

- La relance de la dynamique démographique,
- Une plus grande mixité sociale (avec un gain de population à plus hauts revenus),
- Le soutien aux ménages les plus fragiles et la réponse aux besoins spécifiques,
- La réduction de la facture énergétique des ménages,
- L'adaptation du parc et le maintien à domicile, répondant au vieillissement très accentué de la population,
- La lutte contre la dégradation des logements du parc privé,
- La valorisation de l'image du cœur de ville,
- La bonne santé financière et la structuration des copropriétés,
- La résorption de la vacance notamment dans les cadres de vie à forte prévalence de logements vacants et à dégradation prononcée.

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

L'intervention prévue à travers l'OPAH-RU s'inscrit dans la continuité de la stratégie « habitat » portée par la Communauté d'Agglomération (notamment via son Programme d'Intérêt Général et l'élaboration de son PLUI-Habitat et Déplacements), et en cohérence avec la convention Action Cœur de Ville.

Elle est structurée autour d'une **stratégie opérationnelle, déclinée en 2 orientations et 5 objectifs** :

### **Orientation I « QUALITE DE VIE » : répondre aux besoins des habitants présents dans le cœur de ville**

#### **Objectif n°1 : soutenir les ménages les plus modestes et assurer la décence des logements locatifs :**

##### Notamment en :

- Assurant une rénovation énergétique du parc de logements sur tout le cœur de ville (70% construit avant 1974) et notamment à destination des ménages les plus modestes,
- Traitant les logements dégradés (16% du parc locatif), concentrés le long de l'artère principale avenues de la République/ Alsace-Lorraine, en faveur des occupants et des acquéreurs,
- Favorisant la création de petits logements abordables (3 275 ménages précaires sont recensés en cœur de ville), notamment par transformation d'usage des rez-de-chaussée commerciaux inoccupés en secteur non commerçant,
- Remettant sur le marché des logements conventionnés par résorption de la vacance,
- Permettant l'émergence d'une offre de logements et d'hébergement adaptée, vecteur de parcours résidentiels.

#### **Objectif n° 2 : accompagner la rénovation énergétique**

##### Notamment en :

- Luttant contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleurs urbains,
- Permettant la réduction de la facture énergétique des ménages, en particulier des plus fragiles,
- Intervenant en faveur du confort énergétique d'été et d'hiver par la rénovation et la transformation, en particulier à l'échelle des 1 000 logements du cœur de ville touchés par la dégradation et de mauvaises performances énergétiques,
- Agissant sur les copropriétés en difficultés, notamment les petites copropriétés fragiles du centre ancien (45 logements estimés dégradés).

#### **Objectif n° 3 : Améliorer l'accessibilité des logements**

##### Notamment en :

- Adaptant le parc de logement au vieillissement très rapide de la population (+3%/an des plus de 60 ans),
- Favorisant l'adaptation des maisons et la mise en place d'ascenseurs pour les appartements (60% des appartements sont dépourvus d'ascenseurs),
- Mettant en adéquation typologie des logements et taille des ménages (40% des ménages pourraient avoir besoin d'adapter / reconfigurer leur logement),
- Proposant une offre de logements abordables en cœur de ville pour les seniors à faibles ressources (40% des propriétaires occupants sont des seniors).

## **Orientation II « ATTRACTIVITE » : attirer de nouvelles populations**

### **Objectif n°4 : attirer les investisseurs et les familles**

#### Notamment en :

- Retrouvant les atouts de l'habitat individuel dans des configurations de cœur de ville pour répondre aux demandes des 400 familles qui partent chaque année de Saint-Dizier,
- Proposant des formes urbaines et des éléments d'agréments (végétalisation stationnements, extérieurs...) en phase avec les aspirations et usages contemporains,
- Remettant sur le marché les logements vacants (estimés à 15% soit 800 logements dans le cœur de ville), notamment sur la Noue et le centre ancien,
- Accompagnant les propriétaires ou futurs acquéreurs à se projeter dans l'ancien, et évaluant les options architecturales, économiques, patrimoniales et familiales pour déclencher des projets.

### **Objectif n°5 : poursuivre la rénovation urbaine et l'embellissement du cadre de vie**

#### Notamment en :

- Ciblant les Voyottes, les façades et les maisons à pans de bois à valoriser,
- Améliorant l'image de certaines places et de l'axe principal en particulier l'avenue de la République.

Pour répondre à ces objectifs, la stratégie retenue repose sur **trois actions complémentaires de l'OPAH-RU** :

#### **A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics, via :**

- Des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'ANAH de manière traditionnelle (rénovation énergétique...) et à titre expérimental (opération façades),
- Des actions complémentaires financées par la collectivité (tout public).

#### **B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :**

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne), d'observatoire (copropriétés) et d'instruction (permis de louer) en faveur d'un public « fragile »,
- Pour des conseils et un accompagnement personnalisé (transformation d'un logement, valorisation foncière, ...) à destination de tous (investisseurs, primo-accédants, auto-rénovateurs,...).

#### **C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :**

- Mise en valeur de certaines Voyottes du quartier de la Noue,
- Étude sur la restructuration des ilots/immeubles identifiés,
- Étude d'aménagement d'espaces publics (place Emile Mauguet, place de la République...).

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une **gamme d'outils étendue** (notamment sur la vacance et le logement indigne),
- Des **interventions coercitives** pour garantir l'évolution, dans les 5 ans de l'OPAH-RU, **des linéaires de façades et immeubles dégradés emblématiques**,
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des **réhabilitations réellement qualifiantes** (financements et ingénierie poussés),
- La recherche d'une **visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération** (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles),

- Des dispositifs d'**encadrement** de la (re)**mise en location** sur le cœur de ville de St-Dizier, afin de lutter contre les risques de **logements indignes** et de **marchands de sommeil**,
- La recherche d'un **effet multiplicateur optimal** sans superposition - avec :
  - Les aides de la Communauté d'Agglomération St-Dizier Der & Blaise/Ville de Saint-Dizier, de l'ANAH, du Département de la Haute-Marne, de la Région Grand Est et d'EDF notamment,
  - Les dispositifs Denormandie et d'Action Logement, en particulier le Plan d'Investissement Volontaire.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

### Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH RU s'articule autour des **10 volets suivants** :

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

Le tableau ci-dessous dresse la liste des actions suivant les 10 volets thématiques :

VOLETS	N° ACTION	INTITULE ACTION
<b>Volet 1 urbain</b>	<b>volet transversal</b>	
	<i>Suivi-animation global OPAH-RU et articulation avec stratégie Cœur de Ville (aménagement espaces publics, ...)</i>	
<b>Volet 2 foncier</b>	<b>ETUDES</b>	
	Action n°11	ETUDE URBAINE DES VOYOTTES (Quartier de la Noue)
	<b>RESTRUCTURATION D'ILOTS</b>	
	Action n°27	1 - Avenue de la république/Rue François 1 <sup>er</sup> / Rue Michelet
		2 - Avenue de la république/Rue de l'Abbé Cornu
		3 - Avenue de la République/Rue Ernest Renan
		4 - Place Aristide Briand
5 - Rue de la Victoire		
6 - Ilot des Tanneurs		
<b>Volet 3 immobilier</b>	<b>PRIMES - ACCUEIL EN CŒUR DE VILLE</b>	
	Action n°24	PRIME - TAXE FONCIERE OFFERTE PENDANT 2 ANS
	Action n°25	PRIME - DEMENAGEMENT OFFERT
	Action n°26	PRIME BONUS - J'ACHETE MON PREMIER LOGEMENT A SAINT-DIZIER
	<b>PRIMES - RENOVATION LOGEMENT/LOCAL VIDE</b>	
	Action n°16	PRIME - ACHAT BIEN VACANT PROPRIETAIRE OCCUPANT
	Action n°17	PRIME - ACHAT BIEN VACANT PROPRIETAIRE BAILLEUR
	<b>PRIMES - COUPS DE POUCE TRAVAUX</b>	
	Action n°18	PRIME - FUSION DE LOGEMENTS
	Action n°19	PRIME - RETABLISSEMENT ACCES AUX ETAGES
	Action n°20	PRIME - CHANGEMENT DE MENUISERIES
	Action n°21	PRIME - CREATION ESPACE EXTERIEUR PRIVATIF
	Action n°22	PRIME - ACCOMPAGNEMENT PROJETS ALTERNATIFS
	<b>ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISE - ARCHITECTURE</b>	
	Action n°28	ADAPTER SON LOGEMENT AUX ETAPES DE LA VIE
		AUGMENTER ET QUALIFIER L'OFFRE LOCATIVE
		RESORBER LA VACANCE
		ADAPTER L'OFFRE A LA DEMANDE
		FINANCER DES TRAVAUX PAR LE LEVIER FONCIER
<b>CONSEILS AUX INVESTISSEURS</b>		
Action n°32	CONSEILS DISPOSITIF DENORMANDIE	

<b>Volet 4 habitat indigne et dégradé</b>	<b>REPERAGE SPECIFIQUE-INSTRUCTION</b>	
	Action n°30	REPERAGE HABITAT INDIGNE ET DEGRADE
	Action n°31	PERMIS DE LOUER - AUTORISATION
	<b>AIDES FINANCIERES</b>	
	Action n°1	SUBVENTION - LOGEMENT TRES DEGRADE Propriétaire Occupant Très Modeste
	Action n°2	SUBVENTION - LOGEMENT TRES DEGRADE Propriétaire Occupant Modeste
	Action n°7	SUBVENTION - LOGEMENT TRES DEGRADE - Propriétaire Bailleur
	Action n°8	SUBVENTION - LOGEMENT DEGRADE - Propriétaire Bailleur
<b>Volet 5 Copropriétés</b>	<b>AIDES FINANCIERES</b>	
	Action n°12	PERFORMANCE ENERGETIQUE
	<b>REPERAGE SPECIFIQUE</b>	
	Action n°29	VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIETES (VOC)
<b>Volet 6 Energie</b>	<b>AIDES FINANCIERES</b>	
	Action n°3	SUBVENTION ENERGIE - Propriétaire Occupant Très Modeste
	Action n°4	SUBVENTION - Propriétaire Occupant Modeste
	Action n°9	SUBVENTION ENERGIE - Propriétaire Bailleur
<b>Volet 7 autonomie</b>	<b>AIDES FINANCIERES</b>	
	Action n°5	SUBVENTION AUTONOMIE - Propriétaire Occupant Très modeste
	Action n°6	SUBVENTION AUTONOMIE - Propriétaire Occupant Modeste
	Action n°10	SUBVENTION ADAPTATION - Propriétaire Bailleur
Action n°23	PRIME - CREATION ASCENSEUR	
<b>Volet 8 social</b>	<i>volet transversal</i>	
<b>Volet 9 patrimoine et environnement</b>	<b>AIDES FINANCIERES - OPERATION FACADES</b>	
	Action n°13	FACADES INCITATIVE - PANS DE BOIS - CENTRE ANCIEN
	Action n°14	FACADES OBLIGATOIRE - PLACE EMILE MAUGUET
	Action n°15	FACADES INCITATIVE - AV REPUBLIQUE/GAMBETTA/ALSACE LORRAINE
<b>Volet 10 économique</b>	<i>volet transversal</i>	

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1. Descriptif du volet principal

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Ville de Saint-Dizier, développé à travers « Action Cœur de Ville ».

Ce projet repose sur la création d'un centre-ville unifié, structuré et moderne, qui puisse bénéficier non seulement à Saint-Dizier et à ses habitants mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

**Initialement articulé autour de trois espaces** (hyper-centre, berges des cours d'eau et secteurs d'accroche avec les quartiers adjacents), **ce projet s'est progressivement développé sur l'ensemble du périmètre ORT et ses trois quartiers (La Noue, Centre, Gigny).**

**Ainsi, en plus des projets matures inscrits initialement dans la convention et focalisés sur l'hyper-centre, les études menées depuis 2018, et notamment dans le cadre de l'OPAH-RU, ont permis de faire émerger des projets complémentaires.**

**L'envergure des projets suivants nécessite un temps de concrétisation à plus ou moins long terme :**

- **L'axe Est-Ouest (république, Gambetta, Alsace-Lorraine), avec :**
  - Un réaménagement de l'espace public pour laisser davantage de place aux modes doux et au végétal (impliquant le report du stationnement en cœur d'îlot),
  - Une rénovation des façades bordant l'axe (intégrée dans l'OPAH-RU),
  - Un renforcement des places et carrefours structurants dans leur rôle de respiration, de repère et de vitrine de la ville (notamment la place de la République dans le quartier de la Noue et la place « marché/château » dans l'hyper-centre),
  - Le maintien des commerces des faubourgs et leur renforcement dans l'hyper-centre,
  - Une reconquête de l'habitat bordant l'axe (secteur de veille active et d'intervention prioritaire pour la mobilisation des biens vacants et le traitement des logements indignes et dégradés, et identification de 6 îlots/bâtiment prioritaires à traiter).
  
- **Le quartier de la Noue**, secteur prioritaire d'intervention en termes d'habitat, d'espace public et d'équipements, avec :
  - La valorisation des Voyottes (actions envisagées : transformation de certaines voyottes en liaisons douces traversantes publiques, soutien aux projets de végétalisation par les habitants, mise en place de « noms de Voyotte » et d'une signalétique, de fresques murales...),
  - La création d'un lieu fédérateur (type Maison de Quartier, jardins familiaux, jeux pour enfants) en bord de Marne place de la République,
  - La poursuite des aménagements autour du café associatif « le Petit Paris » pour renforcer ce lieu d'animation,
  - La mise en place du dispositif Permis de Louer (prévu dans l'OPAH-RU) pour améliorer la qualité des logements loués,
  - La restructuration d'îlots, en particulier celui face à la place de la République comprenant un bâti existant particulièrement dégradé et un potentiel de création de logements neufs sur l'arrière.
  
- **Le centre ancien (hyper-centre), dont les actions en cours de réalisation permettront prochainement de modifier l'image de ce secteur du cœur de ville, avec**
  - L'élargissement de l'offre du centre nautique,
  - La réhabilitation du marché couvert,

- La poursuite de l'aménagement du canal (tranche 2),
- Le cheminement le long des berges de la Marne (tranche 2),
- L'extension du cinéma « ciné quai »,
- L'amélioration des équipements de proximité permettant à la fois de conforter l'offre de santé, par l'implantation d'une maison de santé pluridisciplinaire et l'offre de mobilité grâce à la requalification du secteur de la gare en pôle multimodal,
- Le renforcement de l'offre d'activité et de commerce du cœur de ville, avec le développement d'une opération mixte d'envergure visant à reconfigurer l'ensemble de l'emprise foncière disponible.

Ce projet en hyper-centre sera complété, dans le cadre de l'OPAH-RU, par des actions ciblées sur la valorisation des façades à pan de bois, la rénovation obligatoire des façades place Emile Mauguet et l'aide au rétablissement d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements.

Sur l'ensemble du périmètre ORT et au travers de son volet urbain, **l'OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale**, avec notamment une aide à la création d'une terrasse ou d'un espace extérieur et la transformation d'une cour ou garage en jardin.

### 3.1.2. Objectifs

La réalisation de l'ensemble de ces projets répond aux deux orientations du projet politique : « qualité de vie » et « attractivité » et particulièrement à l'objectif n° 5 : « poursuivre la rénovation urbaine et l'embellissement du cadre de vie ».

#### **Indicateurs de résultats pour le volet urbain :**

Les résultats seront évalués au regard de l'engagement et de l'avancement des différentes actions initiées dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », ainsi que des autres volets de la présente convention OPAH-RU.

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1. Descriptif du dispositif principal

La complexité des domanialités en particulier sur le secteur de la Noue et la forte imbrication parcellaire en cœur de ville imposent des **actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlots pour retrouver une attractivité résidentielle** (espaces extérieurs privatifs, accès fonctionnels, éclairagements, locaux annexes, vues, usages...). Pour autant, cette même situation rend très délicate les interventions foncières.

**6 immeubles/îlots pré-repérés** doivent faire l'objet d'investigations avant l'engagement de procédures coercitives adaptées (*cf cartes de localisation - article 1*) :

- 1 - Avenue de la République/Rue François 1<sup>er</sup>/ Rue Michelet,
- 2 - Avenue de la République/Rue de l'Abbé Cornu,
- 3 - Avenue de la République/Rue Ernest Renan,
- 4 - Place Aristide Briand,
- 5 - Rue de la Victoire,
- 6 - Ilot des Tanneurs.

**Ces îlots feront l'objet d'une stratégie foncière** associant :

- Des procédures de maîtrise foncière en direction d' « immeubles clé » très dégradés,
- Des opérations d'aménagement sur des fonciers appartenant à la collectivité publique et jouxtant des immeubles privés dégradés,
- Des scénarios d'activation des projets privés associant mobilisation des aides financières de l'OPAH-RU et accompagnement architectural et urbain.

La liste des immeubles et îlots avec les orientations pressenties et les pré-bilans financiers est annexée à la présente convention.

**Par ailleurs, le cœur de ville dispose d'autres parcelles mobilisables et disponibles, sous maîtrise Ville ou privée.** Celles-ci peuvent notamment constituer un **gisement potentiel à activer** pour la création de logements familiaux, la reconfiguration de logements existants (extension...), ou la densification de parcelles.

**Dans les immeubles identifiés ci-dessus**, le travail de suivi-animation de l'OPAH-RU **permettra dès la première année de formaliser un document pour chacun des projets** (mentionnant notamment les intentions et attentes précises de la collectivité sur chacun des projets, le calendrier prévu, les démarches effectuées, les montants engagés), **puis :**

- **D'engager un projet de requalification ou de vente/achat,**
- **De faire émerger des immeubles sans perspective de vente ou de réhabilitation** (refus du propriétaire, prises de contact infructueuses, état d'abandon manifeste...). Des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates pourront dans ce cas être proposés à la gouvernance de l'OPAH-RU.

**En fonction des besoins, les procédures de types ORI, RHI, THIRORI, ... pourront être mobilisées** avec le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI). Ce volet sera mis en œuvre **à partir de l'année 2 de l'OPAH-RU.**

Au terme des procédures engagées, des travaux lourds (réhabilitations, recompositions, démolitions) avec transferts de propriété seront mises en œuvre.

La complexité des domanialités et la forte imbrication parcellaire en cœur de ville imposent également, et plus particulièrement sur le quartier de la Noue, une analyse urbaine approfondie pour en ressortir les pistes d'actions.

Aujourd'hui les promenades dans les Voyottes, lorsqu'elles sont possibles, s'assortissent de la découverte de logements plus ou moins dégradés, présentant diverses pathologies (délabrement, humidité, etc...). Pourtant ce réseau de venelles étroites représente un potentiel important de traversées piétonnes, d'espaces communs conviviaux et de valorisation du quartier.

Une étude ciblée sur ces Voyottes et sur le bâti constituant ses limites apparaît indispensable, d'une part pour proposer les aménagements publics les plus adaptés (avec éventuel rachat préalable des terrains), d'autre part pour assurer une veille sur l'état du bâti et mener les interventions nécessaires.

### **3.2.2. Objectifs**

**Action n°11 : étude urbaine des Voyottes** (quartier de la Noue)

**Action n°27 : Accompagnement étude et procédures (6/ îlot).**

#### **Indicateurs de résultats pour le volet foncier :**

- Etude sur les voyottes réalisée et actions envisagées
- Nombre d'immeubles/ilots traités
- Nombre de visites/entretiens réalisés ;
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées ;
- Nombre d'acquisitions réalisées
- Volume de logements remis sur le marché (avec répartition log privé/log social)

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du cœur de ville de St-Dizier est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Un axe majeur des interventions programmées porte sur l'activation du gisement de logements vacants repérés grâce à la mobilisation des données Majic (2017) dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur-mesure des projets de récupération de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien financier. **L'objectif total de résorption de vacance a été fixé à 210 logements soit 18,6% du parc vacant.**

**3 types d'accompagnement financier et 10 actions sont prévus sur ce volet « immobilier » :**

**1/ « L'accueil en cœur de ville »**, avec l'objectif d'encourager l'installation de nouveaux habitants, par :

- **Action n°24** : Prime « taxe foncière offerte pendant 2 ans », visant à offrir un montant équivalent l'équivalent à cette taxe.
- **Action n°25** : Prime « déménagement offert ».
- **Action n°26** : Prime « Bonus, j'achète mon premier logement à Saint-Dizier ».

**2/ « La rénovation d'un local ou logement vide »**, permettant de réduire la vacance, de créer des petits logements accessibles en RDC..., pour cela :

- **Action n°16** : « Prime vacance Propriétaire Occupant », pour la remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 2 ans (sur l'ensemble du périmètre ORT) ou la transformation d'un commerce vacant situé en dehors du secteur commerçant (par ex : pour la création de petits logements accessibles en RDC pour les personnes âgées quand la vocation commerciale d'un local n'est plus avérée).
- **Action n°17** : « Prime vacance Propriétaire Bailleur », selon les mêmes objectifs que l'action 16.

**3/ « Les coups de pouce travaux »**, pour aider à supporter les coûts de rénovation et favoriser le bien-être des habitants, par :

- **Action n°18** : Prime « fusion de logements » afin de favoriser la réinstallation de familles dans les immeubles du centre-ville et limiter la surabondance de petits logements (hors PMR) très exposés à la vacance locative.
- **Action n°19** : Prime « rétablissement d'accès aux étages » destinée aux logements au-dessus des commerces de disposant pas d'accès indépendant, afin de permettre la réoccupation de logements bien placés.
- **Action n°20** : Prime « changement de menuiseries » afin de permettre une rénovation respectueuse du patrimoine bragard et d'absorber les surcoûts induits par les prescriptions architecturales ABF.
- **Action n°21** : « Prime à la création d'espaces extérieurs privatifs » pour apporter dans les logements du centre-ville les aménités que les familles vont chercher à l'extérieur de Saint-Dizier (jardin, terrasse...).
- **Action n°22** : « Accompagnement de projets alternatifs » afin de stimuler et accompagner des projets expérimentaux.

De plus, la requalification de l'offre immobilière s'appuiera sur la mise en place d'un service d'accompagnement personnalisé en architecture, ouvert à tous, permettant de concevoir un projet sur-mesure (action n°28) pour :

- **Adapter son logement aux étapes de la vie :**  
*Exemples : reconfigurer son logement en prévision des vieux jours, se faire construire un plain-pied dans son jardin et libérer la maison familiale, se construire un local professionnel sur sa parcelle.*

- **Augmenter et qualifier l'offre locative :**  
*Exemples :* transformer une grande maison en une offre locative de charme de petits appartements avec jardins, valoriser des annexes pour en faire une offre locative attractive, diviser sa maison pour s'installer de plain-pied au RDC et créer un locatif à l'étage.
- **Résorber la vacance :**  
*Exemples :* vendre un bien vacant en modélisant son potentiel pour de nouvelles stratégies de vente, réaliser des travaux préparatoires pour mieux vendre un logement vacant.
- **Adapter l'offre à la demande :**  
*Exemples :* accompagner un accédant dans l'achat la rénovation et la reconfiguration complète d'un logement pour l'habiter, accompagner un bailleur dans l'achat d'un immeuble et sa restructuration en une offre locative de qualité, développer des espaces extérieurs privatifs généreux, bien orientés et fonctionnels pour répondre aux nouvelles attentes, accompagner et faire monter en gamme les projets d'auto-réhabilitation complète ou partielle, engager des projets d'embellissement ambitieux valorisant façades, accès, les stationnements, clôtures et espaces extérieurs.
- **Financer des travaux par la vente d'une partie de son bien :**  
*Exemples :* vendre les combles de son immeuble pour produire un logement familial, vendre un foncier résiduel constructible.

Cet accompagnement personnalisé est décrit plus précisément au titre 7.2.2. « Missions de suivi animation »

Enfin, il s'agira d'accompagner aux mieux les investisseurs (action n°32) en apportant, à minima, conseils sur le dispositif Denormandie et mise en relation avec d'autres partenaires (type Action Logement). Afin d'initier une dynamique pour relancer le marché immobilier dans les secteurs anciens détendus, des opérations menées dans le cadre de ventes d'immeuble à rénover (VIR) et de dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pourront également être mobilisées aux fins de remise sur le marché locatif de logements vacants.

### 3.3.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de :

- 590 projets sur les 3 types d'accompagnement financier, dont 125 permettant une sortie de vacance,
- 75 projets pour un accompagnement personnalisé en architecture,
- 60 conseils donnés sur le dispositif Denormandie.

#### Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Nombre de logements occupés réhabilités,
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions,
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon,
- Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF),
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux,
- Localisation des logements réhabilités,
- Compromis de vente signé (*action d'accompagnement en architecture*),
- Déclaration préalable de division agréée (*action d'accompagnement en architecture*),
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (*action d'accompagnement en architecture*).

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

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de mettre en évidence au sein du périmètre OPAH-RU **720 logements potentiellement dégradés ou très dégradés, soit 11% des logements du cœur de ville**, qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration.

Une nette majorité de ces logements situés dans des immeubles appréciés visuellement comme « dégradés » sont locatifs (420).

L'habitat dégradé est particulièrement concentré en bordure d'axe Est-Ouest (République/Gambetta/Alsace-Lorraine) et près de 15% du parc de logements potentiellement indigne se localise sur le quartier de la Noue.

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsqu'il s'agit de locataires intégrés dans un « écosystème » au sein duquel les loyers sont dimensionnés « à résiduel nul » à proportion des droits d'allocation logement du locataire.

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Les 3 volets d'actions prévus pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. **Le repérage**, avec priorité en bordure de l'axe Est-Ouest et sur le quartier de la Noue (*cf périmètre article 1*) - **action n°30**
2. **Le « permis de louer » par autorisation**, pour déployer un outil opérationnel de contrôle à la remise en location de l'état de salubrité des logements locatifs. Pour ce faire, il s'agira notamment de construire un partenariat étroit et réactif avec les services de la CAF 52 et de la MSA de Haute Marne. **Action n°31**
3. **Les aides financières**
  - **Action n°1** : Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupés,
  - **Action n°2** : Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupés,
  - **Action n°7** : Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé, avec conventionnement,
  - **Action n°8** : Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé, avec conventionnement.

Concernant le repérage, il s'agira d'assurer une action permanente, directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) et indirect (en faisant appel aux partenaires de l'opération).

Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment :

- Sur un partenariat avec le CCAS de la Commune,
- Sur un partenariat avec la Commission Départementale de l'habitat dégradé,
- Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social,
- Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental et l'UDAF (service des tutelles),
- Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage,
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

### 3.4.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de :

- 100 repérages réalisés (prise de contacts),
- 200 logements instruits dans le cadre **de la procédure par « Autorisation » du Permis de Louer**,
- 50 réhabilitations de logements très dégradés et dégradés (30 Propriétaires Occupants + 20 Propriétaires Bailleurs conventionnés).

#### Indicateurs :

- Nombre de signalements et de contacts établis,
- Nombre de visites réalisées,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de procédures (le cas échéant),
- Nombre de logements réhabilités,
- Type de travaux réalisés,
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...),
- Montants des subventions attribuées et % d'aide,
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés,
- Localisation des différentes situations,
- Typologie des projets et repreneurs.

### 3.5. Volet copropriété

Les travaux réalisés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle ont permis de dénombrier 1 190 logements en copropriétés. Majoritairement de plus de 10 logements (80%), ces copropriétés connaissent un taux de vacance relativement bas (5% soit 65 logements), et ne figurent que très marginalement dans le repérage des immeubles dégradés. En revanche, une majorité (55% - 690 logements) d'entre-elles, identifiées comme des immeubles d'état médiocre, pourraient gagner à mettre en œuvre des rénovations énergétiques simples. Le taux élevé de propriétaires occupants (45%) constitue un atout, pour les prises de décisions, les propriétaires occupants étant souvent plus mobilisés que les bailleurs pour déclencher des travaux d'immeuble.

**25% des logements du périmètre OPAH-RU sont dans des copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés.**

**À ce titre, le programme Engager la Transition Énergétique dans l'Habitat Collectif privé (ETEHC) permet d'intervenir sur l'ensemble de l'habitat collectif privé dans les centre-villes des communes ACV, en sensibilisant et en formant les principaux acteurs de la gestion des copropriétés aux questions de rénovation énergétique, mais aussi en encourageant les copropriétaires eux-mêmes à entreprendre des actions de rénovation énergétique.**

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif principal

Les 3 actions prévues pour répondre aux besoins des copropriétés sont :

1. La **rénovation énergétique et thermique des copropriétés fragiles en difficulté** ou bénéficiant de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.
2. La **mise en place d'un dispositif de VOC (Veille et observation des copropriétés)**, Il s'agira ainsi d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété de St-Dizier en développant un système de veille en continue et ainsi permettre la détection à temps des évolutions négatives. Par ailleurs, l'outil VOC permettra un repérage fin et en temps réel des copropriétés nécessitant une intervention ciblée.
3. La mise en place d'une **aide pour la transformation d'un local en espace collectif** dédiée à de nouveaux usages (local à vélo, espace de travail, etc.).

#### 3.5.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de :

- **Action n° 12** : 60 logements en copropriétés bénéficiant de travaux de rénovation énergétique.
- **Action n°29** : Mise en place d'une Veille et Observation des Copropriétés (VOC).

#### Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- Nombre de copropriétés accompagnées,
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel),
- Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2,
- Montants des subventions attribuées,
- Type d'accompagnement au fonctionnement,
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété,
- Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques),
- Nombre de Diagnostics Multi-Critères et typologie de copropriétés,
- Nombre d'ateliers animés et thématiques,
- Nombre de copropriété et syndic reçus en permanence.

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

Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux de l'OPAH-RU s'articule directement avec les thématiques transversales du programme Action Cœur de Ville, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation). **Il s'inscrit dans la continuité des actions et résultats obtenus par le PIG d'Agglomération**, qui sera renouvelé sur l'ensemble du territoire intercommunal (hors périmètre ORT). **Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.**

En s'attaquant à la précarité énergétique, il prolonge les volets « immobilier » et « social » de la présente convention en proposant une offre résidentielle attractive dans l'ancien (confort thermique) et une maîtrise des budgets liés au chauffage pour les ménages les plus modestes.

De plus, pour renforcer le pilotage de la lutte contre la précarité énergétique et l'accompagnement des particuliers dans leur projet, le service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) doit permettre de soutenir la dynamique territoriale autour de la rénovation ainsi que le déploiement d'un service de conseil au petit tertiaire privé.

#### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Les 3 actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

- **Action n°3 : amélioration des logements pour les propriétaires occupants très modestes.**
- **Action n° 4 : amélioration des logements pour les propriétaires occupants modestes.**
- **Action n° 9 : amélioration des logements pour les propriétaires bailleurs.**

*La rénovation énergétique est également abordée dans d'autres volets de la présente convention (notamment le volet 4 « habitat indigne et dégradé » et sur le volet 5 « copropriétés »).*

L'OPAH-RU s'attachera à encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Il s'agirait, entre autres, de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien, de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, particulier avec :

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie,
- Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

#### 3.6.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation thermique de 115 logements répartis de la manière suivante :

- 40 logements - Propriétaire occupant très modeste
  - 40 logements - Propriétaire occupant modeste
  - 15 logements - Propriétaire bailleur – précarité énergétique
  - 10 logements - Propriétaire bailleur - très dégradé
  - 10 logements - Propriétaire bailleur - dégradé
- (+ 60 logements en copropriétés fragiles - action 12 du volet 6).

#### Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis,
- Nombre de visites réalisées,
- Nombre de projets abandonnés et causes,
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques + localisation,
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource,
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre,
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,

- Montant et % des aides attribuées.

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

Moins mobiles et plus tributaires des services de centralité, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle « logique » pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

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

#### 3.7.1. Descriptif du dispositif

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

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention OPAH-RU intégrera à la fois une mobilisation des aides de l'Anah et du Conseil Départemental à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement, mais aussi des dispositifs spécifiques complémentaires concourant directement à l'accessibilité.

Le projet technique de mise en accessibilité du logement devra se réfléchir de manière globale et non fractionné par pièce ou équipement pour garantir une cohérence.

Ainsi, les 4 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

- **Action n° 5** : aides financières aux travaux pour les propriétaires occupants très modestes en perte d'autonomie.
- **Action n° 6** : aides financières aux travaux pour les propriétaires occupant modestes en perte d'autonomie.
- **Action n°10** : aides financières aux travaux d'adaptation des logements pour les propriétaires bailleurs.
- **Action n°23** : prime à la création d'ascenseur, afin de favoriser l'accessibilité des logements dans le centre-ville pour la population vieillissante en augmentation.

#### 3.7.2. Objectifs

L'accompagnement social, technique et financier des projets d'adaptation concernant 65 logements, décomposés comme suit :

- 25 logements - Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie
- 25 logements - Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie
- 5 logements - Propriétaires bailleurs
- 10 logements - Prime à la création d'ascenseur

#### Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention,
- Types de travaux,
- Localisation des projets,
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Montant des travaux réalisés.

### 3.8. Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de St-Dizier répond notamment à trois impératifs :

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

Au regard des enjeux d'accueil de population très présents en cœur de ville, et en contrepoint, il est tout aussi important d'assurer le maintien dans le cœur de ville dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà.

En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi-animation reposera sur une logique de « projet d'abord » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières.

La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement.

C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des actions nécessaires (performance énergétique, conformité technique et réglementaire) avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée, au terme d'un projet mené à complétion.

#### 3.8.1. Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 3 éléments ;

- 1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles**, au premier rang desquels le Département de la Haute-Marne (FSL et équipes APA), le CCAS de Saint-Dizier, le CLIC de l'agglomération Saint-Dizier Der & Blaise, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition-amélioration de résidence principale ;
- 2. Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également psychologiques** qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :
  - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / technique / financier,
  - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire,
  - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP,
  - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un

- calendrier du projet,
- Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU,
  - Assistance éventuelle pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc,
  - Assistance éventuelle pour le dépôt des autorisations d'urbanisme,
  - Visite de contrôle avant paiement des subventions.

**3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables** (opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie se déploiera en complément de recours externes (prêts CAF, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).

En complément, le dispositif de suivi-animation d'OPAH-RU intégrera la capacité à reloger temporairement ou définitivement les habitants :

- Locataires ou propriétaires occupants,
- Locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux.

Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

### **3.8.2. Objectifs**

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

#### **Indicateurs de résultats du volet social :**

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés,
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (Fondation Abbé Pierre...),
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux,
- Nombre de ménages relogés.

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet Cœur de Ville.

**Au plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de St-Dizier permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Saint-Dizier un patrimoine vivant.

Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à l'accompagnement architectural des porteurs de projets.

Le volet patrimonial garantit enfin une mise en valeur d'éléments identitaires qui font l'ADN de Saint-Dizier à travers la préservation, la révélation et la valorisation des façades à pans de bois, qui constitue un facteur remarquable de la ville.

**Au plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention des financements reposent sur un gain de performance énergétique bénéfique en termes de développement durable.

Par ailleurs, l'accompagnement pour la création de terrasses et espaces extérieurs privatifs favorisera une plus grande végétalisation (nature en ville) et embellissement. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public engagées dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville pour lutter contre les îlots de chaleur et réaménager les espaces publics.

#### 3.9.1. Descriptif du dispositif

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine, en cohérence avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale dans chaque projet, en préalable ou concomitamment au travail de recherche d'éligibilité,
- Un partenariat étroit avec l'UDAP permettant d'instaurer un dialogue en amont de la concrétisation des projets.

Cette logique se manifestera au travers de 3 interventions :

- **Action n°13** : campagne de ravalement de façades incitative sur les maisons à pans de bois dans le centre ancien (hyper-centre).
- **Action n°14** : campagne de ravalement de façades obligatoire sur la place Emile Mauguet.
- **Action n°15** : campagne de ravalement de façades incitative avenue de la République/ Alsace-Lorraine.

#### 3.9.2. Objectifs

Le présent volet prévoit le traitement de 100 façades au titre de l'OPAH-RU :

- 25 ravalements de façades à pans de bois,
- 25 ravalements de façades obligatoires Place Emile Mauguet,
- 50 ravalements de façades incitatifs Avenue de la République / Alsace-Lorraine.

#### Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de contacts et entretiens avec les propriétaires,
- Nombre de façades rénovées,

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

#### **3.10.1. Descriptif du dispositif**

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec le dispositif ORT et le programme « action cœur de ville » notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du centre-ville de St-Dizier.

Au travers des primes « accueil », des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourra à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.

De plus, par les campagnes de ravalement de façades englobant les rues commerçantes du centre ancien, l'OPAH-RU participera également fortement à une évolution positive de l'image du cœur commercial de Saint-Dizier.

Enfin, l'ensemble des actions confortera le chiffre d'affaires de toute la filière du BTP du Nord Haute-Marne (professionnels et vendeurs de matériaux).

Un plan de communication devra prévoir des rencontres en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations (CAPEB et FFB), afin d'initier un bon partenariat.

#### **3.10.2. Objectifs**

Le bilan annuel de l'OPAH-RU indiquera le montant des travaux générés par l'opération sur le territoire, ainsi que la localisation des entreprises ayant réalisées les travaux afin d'apprécier le volume de travaux subventionnés réalisés par les entreprises locales.

#### **Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :**

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services,
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **1 235 logements** minimum (dont travaux non pris compte dans l'enveloppe ANAH), répartis comme suit :

CIBLES	ACTIONS CONCERNEES	NOMBRE	CATEGORIE DE REVENUS
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Habitat indigne et dégradé Rénovation énergétique Autonomie <i>(actions 1 à 6)</i>	160 logements	Modestes et très modestes
	Prime vacance <i>(action 16)</i>	65 logements	Toutes catégories
	Prime nouvel arrivant « Taxe foncière offerte pendant 2 ans » <i>(action 24)</i>	100 logements	Toutes catégories
	Prime nouvel arrivant « déménagement offert » <i>(action 25)</i>	60 logements	Toutes catégories
	Prime nouvel arrivant primo-accédant <i>(action 26)</i>	60 logements	Toutes catégories
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Habitat indigne et dégradé Précarité énergétique Autonomie <i>(actions 7 à 10)</i>	40 logements	Modestes et très modestes
	Prime vacance <i>(action 17)</i>	60 logements	Toutes catégories
	Permis de louer <i>(action 36)</i>	200 logements	Toutes catégories
COPROPRIETES	Rénovation énergétique <i>(action 12)</i>	60 logements (12 copropriétés)	Copropriété en difficulté
	Projet de création d'ascenseur <i>(action 23)</i>	10 logements	Toutes catégories
TOUT PUBLIC	Restauration des accès indépendants aux étages <i>(action 19)</i>	5 logements	Toutes catégories
	Fusion de logements <i>(action 18)</i>	10 logements	Toutes catégories
	Prime changement de menuiseries <i>(action 20)</i>	200 logements	Toutes catégories
	Prime création d'espaces extérieurs <i>(action 21)</i>	25 logements	Toutes catégories
	Projet alternatif <i>(action 22)</i>	5 logements	Toutes catégories
	Campagne de ravalement incitative et obligatoire <i>(actions 13 à 15)</i>	100 façades	Toutes catégories
	Accompagnement personnalisé en architecture <i>(action 33)</i>	75 projets	Toutes catégories

## 4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sont évalués à **260 logements minimum**, répartis comme suit :

- 160 logements occupés par leur propriétaire (*actions 1 à 6*),
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (*actions 7 à 10*),
- 60 logements inclus dans 12 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne (*action 12*).

A ces logements s'ajoutent 100 façades ravalées (*actions 13 à 15*), dont une partie pourra entrer dans un cadre expérimental d'éligibilité Anah.

Objectifs de réalisation de la convention							
	2021 (du lancement au 31 décembre)*	2022	2023	2024	2025	2026 du 1er janvier à la fin de l'opération)*	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>24</b>	<b>160</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	2	6	6	6	6	4	30
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	16	16	16	16	12	80
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	10	10	10	10	8	50
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>40</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	2	4	4	4	4	2	20
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	3	3	3	3	3	15
• dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	1	5
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>60</b>
<b>Total des logements Habiter Mieux</b>	<b>11</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>33</b>	<b>220</b>
• dont PO	5	22	22	22	22	17	110
• dont PB	2	10	10	10	10	8	35
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	3	12	12	12	12	9	60

\* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 6ème année.

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 068 517 €, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	163 803 €	613 415 €	613 415 €	613 415 €	613 415 €	451 054,00 €	<b>3 068 517 €</b>
Dont aides aux travaux	141 018 €	526 182 €	526 182 €	526 182 €	526 182 €	385 164 €	<b>2 630 910 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (Part fixe)	16 585 €	66 333 €	66 333 €	66 333 €	66 333 €	49 750 €	<b>331 667 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (Part variable)	6 200 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	16 140 €	<b>105 940 €</b>

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der & Blaise s'engage à co-financer les actions avec l'ANAH sur le volet « ingénierie » et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

## 5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise pour l'opération sont de **656 200 €**, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	32 810 €	131 240 €	131 240 €	131 240 €	131 240 €	98 430 €	<b>656 200 €</b>
Dont aides aux travaux	28 137 €	112 550 €	112 550 €	112 550 €	112 550 €	84 413 €	<b>562 750 €</b>
Dont suivi-animation	4 672 €	18 690 €	18 690 €	18 690 €	18 690 €	14 018 €	<b>93 450 €</b>

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont basées sur la réglementation Anah. Les conditions relatives aux aides de la collectivité et les taux maximum de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et de l'engagement des différents partenaires.

## 5.3. Financements des autres partenaires

Les montants alloués et règles d'intervention feront l'objet de convention de financement spécifiques entre la Communauté d'Agglomération St-Dizier, Der & Blaise, la Ville et chacun de ses partenaires.

### 5.3.1. Ville de Saint-Dizier

La Ville de Saint-Dizier s'engage à prendre en charge les dépenses d'animation (volet « ingénierie ») et d'aides (volet « investissement ») pour les actions non financées par l'ANAH, par le biais d'un fonds local dédié à l'opération.

Dans ce cadre, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Saint-Dizier pour l'opération sont de **2 730 100 €**, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	140 049 €	546 020 €	546 020 €	546 020 €	546 020 €	405 971 €	<b>2 730 100 €</b>
Dont aides aux travaux	92 105 €	354 250 €	354 250 €	354 250 €	354 250 €	262 145 €	<b>1 771 250 €</b>
Dont suivi-animation	47 944 €	191 770 €	191 770 €	191 770 €	191 770 €	143 826 €	<b>958 850 €</b>

Les conditions d'octroi de ces primes et subventions seront précisées dans un règlement d'intervention de la Ville qui sera susceptible d'évolution en fonction de l'avancement de l'OPAH-RU.

### 5.3.2. Financements de la Région Grand Est (associés à la Communauté d'Agglomération)

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et conformément aux prescriptions du SRADDET, adopté le 22 novembre 2019, la Région Grand-Est apporte son appui à la mise en place, à la conduite et au financement des travaux réalisés lors d'opérations collectives de rénovation de l'habitat, sur les priorités suivantes :

- Lutte contre la vacance dans le périmètre prioritaire défini dans la stratégie de revitalisation des centralités (centres villes/bourgs) qu'elle a identifiées,
- Réhabilitation des logements les plus énergivores (Classe E, F et G du DPE) des propriétaires occupants, dans une démarche BBC compatible.

Pour cette opération la Région soutient la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise.

## A. Suivi animation

a) La Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise maître d'ouvrage, s'engage :  
à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.

b) La Région s'engage :

à participer au financement de la part fixe du suivi-animation, au prorata des dossiers concernant uniquement les cibles régionales (vacance et logements énergivores), sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

## B. Aide aux travaux – Fonds commun d'intervention

### Montant et règles d'application

Pour cette opération, la CASDDB et la Région ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 608 000 €. Sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné, la participation de la Région est estimée à 304 000 € pour les 5 années de l'opération.

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi-animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun, lorsqu'elle est complémentaire à celle de l'ANAH et/ou des autres partenaires éventuels, pourra être écartée ou non attribuée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster au plafond maximum de financement public autorisé localement.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la CASDDB et la Région qui précisera notamment :

- Les conditions d'inscription budgétaire de la Région pour cette opération,
- Les modalités de versement de l'aide de la Région à la CASDDB pour la constitution du fonds commun,
- Les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun,
- Les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'opération pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la Région. Ces adaptations, seront effectuées entre la CASDDB et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

### 5.3.3. Département de la Haute-Marne

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de la Haute-Marne pour l'opération sont de **140 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels (aides aux travaux)	7 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	21 000 €	<b>140 000 €</b>

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. Action Logement

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés. Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, allant de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis, parfois, à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute la durée de réalisation du projet.

Les interventions d'Action Logement s'inscrivent dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement (aides allouées aux salariés du secteur privé et/ou assujettis aux salariés d'entreprises cotisantes). Les fonds mobilisés sont prédéfinis pluri annuellement dans la limite de la consommation des enveloppes inscrites dans la convention.

Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés. Action Logement s'engage, dès lors, à mettre à disposition la globalité de son offre de produits et services, dédiée aux locataires, aux propriétaires accédants, occupants ou bailleurs, selon la réglementation en vigueur.

Ainsi, Action Logement est un partenaire clef 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 afin de produire une offre de logements adaptée.

En outre, Action Logement participe, à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 5 ans, à la redynamisation des centres villes dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville dont la Ville de Saint Dizier fait partie. Action Logement contribue, au sein du projet urbain global en partenariat avec la Ville de Saint Dizier et l'agglomération de Saint Dizier Der et Blaise, à la politique de rénovation énergétique du parc ancien via des aides financières sous forme de prêts et de subventions. Les bailleurs sociaux, mais également les investisseurs privés, peuvent bénéficier de financements de la part d'Action Logement à des conditions très avantageuses et ainsi permettre la remise sur le marché locatif de logements rénovés, bien situés, et ainsi participer à l'attractivité durable du centre-ville.

Ces financements portent sur des immeubles entiers (monopropriété) se situant dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable qui peut être, le cas échéant, complété par une subvention. Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférant, dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de son expertise quant à la recherche de locataires - Action Logement dispose d'une base de données de salariés demandeurs de logements locatifs et se charge de la sélection de candidats correspondant aux biens mis en location - ainsi que ses produits et services au profit des salariés.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

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

La Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation et de l'atteinte des objectifs.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Ville de Saint-Dizier.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi de l'opération.

A cet effet seront constitués :

- Le **comité de pilotage**, avec pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Il se réunira au moins une fois par an et sa composition sera la suivante :
  - Le Président et/ou l' élu référent de la Communauté d'Agglomération St-Dizier, Der & Blaise,
  - Le Maire et/ou l' élu référent Ville de St-Dizier,
  - Les services de la Direction du Développement Urbain,
  - L'État,
  - L'Anah 52,
  - La Direction Départementale de la Cohésion Sociale 52,
  - La Région Grand-Est,
  - Le Département de la Haute-Marne,
  - Le groupe Action logement,
  - EDF,
  - Partenaires et prestataires de suivi-animation,
  - Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.
  
- Le **comité technique**, en charge de la conduite opérationnelle de la mission. Il se réunira tous les 3 mois pour le suivi des dossiers présentés et leur pré-validation avant présentation en CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat). Ce sera notamment le lieu de suivi des actions engagées et d'échanges sur les dossiers spécifiques nécessitant un avis ou un arbitrage.

L'opérateur y rendra compte de l'avancement de l'opération sur les volets opérationnel et financier. Il aura également la charge de détailler la stratégie de communication mise en œuvre.

Il sera composé des élus référents de la Ville et de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise, de l'équipe opérationnelle et de tout autre partenaire impliqué dans le déroulement de l'animation, notamment les représentants de :

- Les services de la Direction du Développement Urbain,
- L'État,

- L'Anah,
- La Région Grand-Est,
- Le Département de la Haute-Marne,
- Groupe Action logement,
- Partenaires et prestataires de suivi-animation,
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, le Département de la Haute-Marne,
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires,
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide,
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

La présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville,
- Au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes en cœur de ville,
- À la valorisation du patrimoine architectural et urbain de St-Dizier.

Dans cette logique, l'équipe de suivi animation devra présenter les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU,
- Maîtrise des outils d'information, de communication et d'investigation de terrain, adaptés aux populations concernées et aux objectifs affichés, en lien étroit avec la Communauté d'Agglomération et la Ville de

Saint-Dizier,

- Compétences en conception architecturale et de modélisation de projets pour apporter conseils et accompagnement sur-mesure des projets d'amélioration du lieu de vie (création d'une terrasse, démolition d'une annexe, ...),
- Compétences techniques en bâtiment (rénovation thermique, sortie d'insalubrité, restructuration d'îlots...),
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'interventions coercitifs en lien avec le code de la santé publique,
- Le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Connaissance des spécificités des copropriétés,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social des ménages.

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

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU se structurent en 3 logiques d'intervention, étroitement articulées :

#### **7.2.2.1. Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :**

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Mise en œuvre d'un plan de communication visant à ce que tous les habitants, propriétaires occupants et bailleurs, syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans etc.), concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAHRU,
- Animation d'un réseau des investisseurs et d'une communication renforcée dédiée aux propriétaires bailleurs,
- Information et accueil du public lors des permanences,
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics tel que des réunions publiques,
- Travail en articulation avec le réseau des conseillers de la rénovation énergétique.

#### **7.2.2.2. Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :**

Ce volet recoupe principalement des missions de conseils et d'accompagnement auprès des propriétaires occupants et bailleurs, syndicats de copropriétés avec :

- Accompagnement administratif, technique, juridique, de gestion de copropriété avec diagnostic, propositions et outils d'aides à la décision,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages (renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité avec éventuellement hébergement et relogement),
- Prévision, dans l'analyse thermique initiale, de la solution technique de référence choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau, avec chiffrage global. En cas de rénovation par étape préciser les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la STR retenue,
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances (en particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel) à la prise de décision et à la programmation des travaux, à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés ...

- Réalisation d'études sur les ilots puis, le cas échéant (pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure) assistance à la Ville de St-Dizier, à la Communauté d'Agglomération St-Dizier, Der & Blaise et à leurs partenaires pour :
  - o La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...),
  - o La définition des projets de restauration,
  - o L'appui à la recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière,
  - o Le relogement provisoire ou définitif des occupants,
  - o Le montage des dossiers de financement,
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage de l'état d'avancement de l'opération,
- Réalisation et suivi d'un tableau de bord général des actions.

### 7.2.2.3. Volet C / Ingénierie avancée « Accompagnement Universel » :

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes, dans une logique d'innovation et de « mobilisation générale » pour le cœur de ville :

- Contribution par toutes actions de contact avec des investisseurs, copropriétés, propriétaires occupants, bailleurs, à l'émergence de projets :
  - o De résorption de la vacance,
  - o De redynamisation de l'offre résidentielle,
  - o D'accueil de population et notamment de familles,
  - o De valorisation du patrimoine.
- Accompagnement renforcé et sur mesure des porteurs de projets non éligibles aux aides de l'OPAH-RU via des scénarios de projet :
  - o Concernant l'adaptation du logement pour soi-même, son locataire ou pour accueillir un parent dépendant,
  - o Permettant d'augmenter et qualifier l'offre locative en transformant par exemple une grande maison en petits appartements avec jardins,
  - o Portant sur le déblocage de logements vacants via l'accompagnement des propriétaires rencontrant des difficultés de mise en vente de leur logement,
  - o Concernant leurs modalités de financement avec notamment la mobilisation d'autofinancements issus de la cession de logements, de terrains détachés, ou encore la mise en œuvre conjointe de projets sur la résidence principale et un logement locatif créé sur la même unité foncière.

Au regard de l'étude pré-opérationnelle, et à titre d'exemple, les typologies de projets qui pourraient émerger de cette partie accompagnement sont les suivantes (liste non-exhaustive) :

- o **J'agrandis / reconfigure / améliore mon logement** plutôt que de déménager (prévention de vacance),
- o **Je restructure mon logement pour accueillir un parent dépendant** en préservant son autonomie et son intimité (adapter son logement aux étapes de la vie),
- o **Je vends un logement vacant** mais les acquéreurs ont du mal à se projeter. Je leur propose un programme d'action et leur montre le potentiel du bien sous forme **Je reconfigure un bien vacant non**

**adapté à la demande** pour mieux le vendre. Ce scénario peut alimenter à l'aval, des opérations avec Anah.

Ces projets peuvent apporter un réel bénéfice dans la dynamique apportée au centre-ville, et en particulier l'orientation des acquisitions améliorations vers des projets plus nombreux et plus ambitieux.

Or les porteurs de projet non éligibles aux aides financières, quelles qu'en soient les motifs (revenus, typologie de travaux, etc.), ont parfois besoin d'être accompagnés eux aussi pour se projeter, réaliser des travaux, phaser des travaux, etc. Il s'agit d'offrir à ces propriétaires une vraie ingénierie de projet, innovante dans le cadre d'une OPAH-RU.

Parmi les moyens qui pourraient être déployés dans le cadre de ce volet du suivi animation, on peut citer :

- **Des visites à domicile** et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier,
- **Le dessin des projets** avec modélisation 3D pour en confirmer la validité architecturale, technique et financière,
- **Une faisabilité réglementaire** des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux, ainsi qu'avec les services de l'UDAP, les projets modélisés devant systématiquement être compatibles avec les recommandations de l'ABF,
- **Un accompagnement dans la prise de décision** familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet,
- **Une assistance dans la recherche de solutions de financements** et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ou existants par ailleurs,
- **Une assistance pour la consultation et le choix des professionnels** nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc,
- **Un accompagnement au dépôt des déclarations** préalables de travaux, de division, permis de construire, permis d'aménager consistant d'une part à s'assurer que les propriétaires accompagnés respectent les formalités d'urbanisme requises par leur projet et d'autre part à les guider vers le tissu professionnel local à même de leur apporter les compétences nécessaires,
- **Un accompagnement** des porteurs de projets dans la **mise en vente** ou mise en location des biens,
- **Une veille des déclarations préalables de divisions + permis de construire et contact pétitionnaires** : cette démarche menée en parallèle permettra le cas échéant d'impliquer dans la dynamique de requalification du cœur de St-Dizier des personnes procédant à la valorisation spontanée de leur patrimoine sans projet initial identifié de réhabilitation,
- **Une communication de recrutement adaptée**, en complément de la communication OPAH-RU et en articulation avec cette dernière permettant d'accompagner un nombre suffisant de porteurs de projets pour atteindre les objectifs d'aboutissement.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents de la Communauté d'Agglomération St-Dizier, Der & Blaise, de la Ville de St-Dizier, de l'ANAH et de l'Etat, de la Région Grand-Est, du Département de la Haute-Marne, d'Action Logement et d'EDF,
- Le pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne,
- Les acteurs du secteur social,
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, CAF, ...),
- Les services de la DRAC et l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

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

A ces objectifs s'ajoutent ceux impartis à la mission d'ingénierie avancée telle que décrite aux articles 7.2.1. et 7.2.2. de la présente convention.

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH-RU, des tableaux de bords trimestriels et des comptes-rendus et bilans d'avancement annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de manière partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération.

### **7.3.2. Evaluation et suivi des actions engagées**

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilan annuel**

Le bilan annuel sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de la Communauté d'Agglomération St-Dizier, Der & Blaise avant passage en comité de pilotage.

Ce document traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement,
- L'avancement et l'efficacité du programme par objectif et suivant les indicateurs définis dans la convention.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

#### **Bilan final**

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

Ce rapport devra à *minima* :

- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées,
- Analyser l'impact du programme au regard :
  - o De la performance énergétique des logements,
  - o De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins,
  - o De l'impact environnemental,
  - o De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible,
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 - Communication

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

Le cas échéant, 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 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, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc. Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté d'Agglomération **St-Dizier, Der & Blaise**, la Ville de **St-Dizier**, la **Région Grand-Est** le **Département de la Haute-Marne**, et **Action Logement**.

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/09/2021 au 31/12/2026.

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

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

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

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

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

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

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

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la Communauté d'Agglomération

Pour la Ville de St-Dizier,

Pour le Département de la Haute-Marne

Pour la Région Grand-Est

Pour Action Logement

## ANNEXES

### Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Les rues et parcelles font parties du périmètre ORT décidé en comité de pilotage du 17 juillet 2019 et du périmètre similaire d'OPAH-RU :

- Croisement de la Rue Paul Verlaine et de la rue du Puits Royau, vers l'est,
- Croisement de la rue du Puits Royau et de la rue des capucins, vers le sud,
- Parcelles situées au sud de la rue Godard Jeanson, vers l'est :
  - n°378
  - n°380
  - n°382
  - n°384
  - n°386
  - n°388
  - n°390
  - n°392
  - n°394
  - n°401
  - n°18
  - n°439
  - n°374
  - n°448
  - n°25
  - n°26
  - n°27
  - n°288
  - n°84
  - n°291
  - n°292
  - n°425
  - n°426
  - n°298
  - n°314
  - n°302
  - n°303
  - n°418
  - n°419
  - n°427
  - n°428
  - n°312
  - n°311
  - n°437
  - n°438
  - n°436
  - n°435
  - n°434
  - n°433
- Croisement de la rue Godard Jeanson et de la rue Paul Bert, vers le sud,
- Parcelles situées à l'ouest de la rue Paul Bert, vers le sud :
  - n°197
  - n°198
  - n°199

- n°201
- n°202
- n°429
- n°430
- n°363
- n°237
- n°239
- n°240
- n°241
- n°279
- n°278
- n°280
- n°278
- n°277
- n°432
- n°431
- n°283
- n°282
- Croisement de la rue Paul Bert et de l'Avenue Pierre Beregovoy, vers le sud-est,
- Parcelles situées au sud-ouest de l'Avenue Pierre Beregovoy, vers le sud-ouest :
  - n°255
  - n°19
  - n°18
  - n°1
  - n°2
  - n°242
  - n°3
  - n°4
  - n°243
  - n°256
  - n°193
  - n°11
  - n°195
  - n°7
  - n°8
  - n°9
- Croisement de l'Avenue Pierre Beregovoy et de l'ancien chemin de fer, vers le nord-ouest,
- Vers le Nord-est, le long de l'ancien chemin de fer et passant au-dessus de la Marne,
- Croché vers la rue des Eturbées incluant les parcelles, vers le nord-est :
  - n°155 à n°148 ;
- Vers l'est, incluant les parcelles n°614 et vers le nord incluant la parcelle n° 611 du chemin du Clos Mortier,
- Vers le nord, incluant la parcelle n°294 du chemin du clos mortier,
- Vers l'ouest, incluant les parcelles n°300 à 297 de l'Impasse du Soleil,
- Vers l'ouest, incluant les parcelles n°364 et n°288 de la rue de Mars et les parcelles n°487 et n°486 de l'impasse de Neptune,
- Vers le Nord, au croisement de l'impasse de Neptune et de la rue de Vénus,
- Vers l'est, puis au nord, l long de la rue de Venus jusqu'au croisement de la rue Victor Basch,
- Vers le Nord, traversant le canal de la Marne pour rejoindre la rue Croix Colbert à la parcelle n°562,
- Vers le nord, au croisement de la rue Croix Colbert et la rue du Quebec,
- Traversée de la rue du Quebec et du la rue du Canada, vers le nord,
- Vers le nord-ouest le long de la voie ferrée,

- Vers le nord-ouest, au croisement de la voie ferrée et de l'Avenue Victor Hugo,
- Vers le nord-ouest, au croisement de l'Avenue Victor Hugo et de la rue Anatole France,
- Vers l'ouest, le long de la rue Jean Jacques Rousseau jusqu'au croisement avec l'Avenue du Général Sarrail,
- Vers le sud, au croisement de l'Avenue du Général Sarrail et de la rue Jeanne d'Arc,
- Le long de la rue de Jeanne d'Arc jusqu'à la parcelle n°11(exclue), au nord,
- Vers le sud, à travers les parcelles n°288 et 285, jusqu'au croisement de la rue de la Tambourine,
- Vers le sud, à travers les parcelles n°283 et 284 de la rue de la Tambourine pour rejoindre le canal de la Marne,
- Vers l'ouest, le long du canal de la Marne vers le croisement entre canal et Marne,
- Vers le sud, puis l'est le long de la Marne jusqu'au croisement de la Rue Paul Verlaine et de la rue du Puits Royau.

La liste exhaustive des adresses sera transmise à la délégation locale de l'ANAH par voie dématérialisée.