

COMMENT ACCOMPAGNER LA RECONQUÊTE DES LOGEMENTS VACANTS ?

UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT, COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SARREGUEMINES CONFLUENCES



63 500 habitants,
au nord-est du Département

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Rénovation de logements situés dans le périmètre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Maître d'ouvrage :

CA Sarreguemines Confluences (OPAH) et Ville de Sarreguemines (OPAH-RU)

Maître d'œuvre :

Variable selon les projets

Documents d'urbanisme :

Variables selon les communes

Montage :

OPAH

Durée du projet :

2022-2024

CONTEXTE ET OBJECTIFS



La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences (CASC), composée de 38 communes, mène depuis plus de 10 ans une politique en faveur de l'amélioration de l'habitat notamment grâce au dispositif d'aides « Habiter mieux ». Dans la poursuite de ce dispositif, l'intercommunalité s'est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette OPAH est le résultat d'un conventionnement lancé en 2022, entre la collectivité, l'État et l'Agence

National de l'Habitat (Anah). Cette démarche cible les **propriétaires-occupants modestes ou propriétaires-**

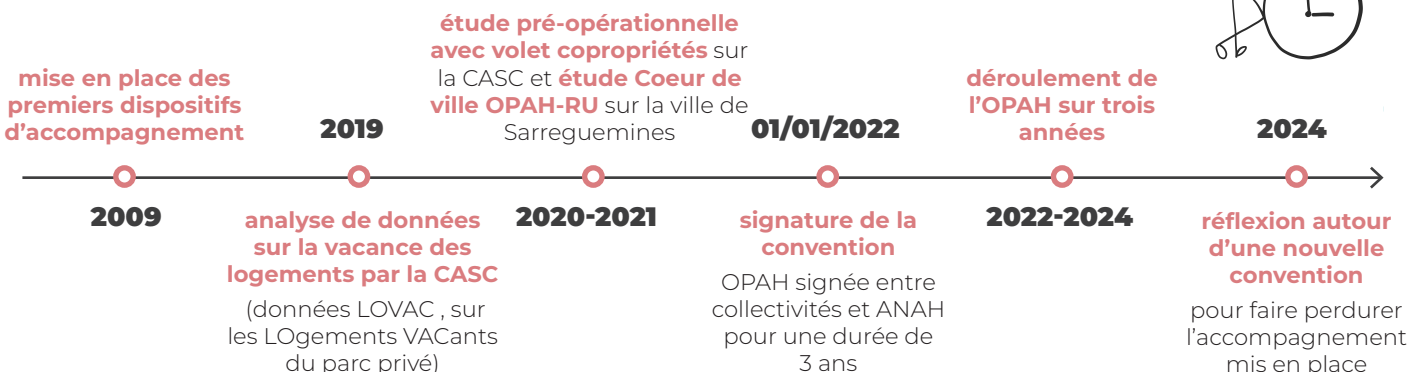
LES QUALITÉS DU PROJET

Le dispositif complet vise à lutter contre l'habitat dégradé, améliorer l'efficacité énergétique et favoriser l'adaptation des habitations aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap. L'OPAH se distingue par son objectif de **résorption des logements vacants**, avec des primes spécifiques, ce qui en fait un outil global de revitalisation du territoire :

- Amélioration de l'efficacité énergétique** : Favoriser la rénovation thermique globale des bâtiments afin de réduire les dépenses énergétiques, mais aussi de diminuer l'empreinte carbone. 70 opérations de travaux accompagnées permettent un gain énergétique supérieur à 35 % (pour l'année 2023).
- Accessibilité et maintien à domicile** : Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite. 53 opérations de travaux sont dédiées à accompagner le maintien à domicile (pour l'année 2023).

Dans ce cadre, le **CALM - Soliha Moselle** joue un rôle central. Il assure l'animation de l'OPAH, en accompagnant les propriétaires dans leurs démarches, en instruisant les dossiers de demandes de subventions et en préparant ceux à destination de l'Anah. Sur les deux premières années, plus de 700 contacts ont été établis avec des propriétaires-bailleurs ou occupants. Ce sont aussi 144 propriétaires aidés représentant 223 logements et un montant d'aides globales accordées par l'ensemble des acteurs de 2,9 millions d'euros.

CALENDRIER



bailleurs à des fins sociales et inclut des aides financières ainsi qu'un accompagnement sur-mesure des projets. Par un travail d'analyse préalable et des primes dédiées, l'OPAH permet d'accompagner à la **remise sur le marché locatif de biens vacants**.

A noter qu'une OPAH-RU est également mise en place sur le centre-ville de Sarreguemines dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », dont les aides financières sont cumulables avec celles de l'OPAH intercommunale. L'accompagnement de ces deux opérations est mutualisé afin de faciliter les démarches pour les propriétaires.

Article de presse

SARREGUEMINES ET ENVIRONS

Habitat : l'OPAH, c'est quoi exactement ?

La communauté d'agglomération lance une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Un dispositif qui, sous conditions, permet aux propriétaires de réaliser des travaux dans les logements. Décryptage.

■ C'est quoi ?
Une OPAH, Opération programmée d'amélioration de l'habitat, est une action concertée entre l'État, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et une ou plusieurs communes. Objectif : réhabiliter des logements privés anciens (appartements ou maisons individuelles), via le versement d'aides financières en abondement des aides de l'ANAH.

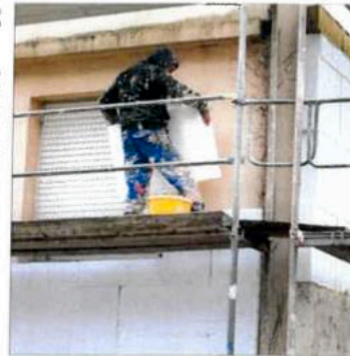
■ C'est sur quel périmètre ?
Cette nouvelle OPAH est portée par la CASC sur le territoire des 38 communes de la communauté d'agglomération. En parallèle, la ville de Sarreguemines mène une OPAH particulière dans le cadre du programme Action cœur de ville. Les propriétaires concernés par ce secteur

peuvent bénéficier d'aides combinées de la CASC et de la ville.

■ C'est pour qui ?
Les volets d'intervention sont la rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie (idéale à 70 ans ou au handicap) et la lutte contre l'habitat indigne et non décent. Il s'agit également d'apporter une aide administrative et technique aux propriétaires qui souhaitent améliorer leurs logements. Les aides sont ouvertes, sous conditions, aux propriétaires occupants modestes ou aux bailleurs s'engageant notamment à plafonner les loyers.

■ Du nouveau ?
Deux nouvelles thématiques d'intervention font leur apparition : les aides aux travaux en copropriétés, et une prime pour les logements vacants remis sur le marché.

Pour les propriétaires bailleurs, la subvention est calculée en fonction de la typologie et de l'état de dégradation du bâti. Pour les propriétaires occupants, la subvention peut représenter entre 35 % et 50 % du montant hors taxe des travaux.

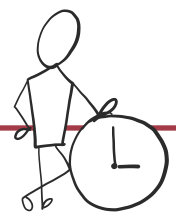


Les travaux de rénovation énergétique peuvent donner lieu à des aides. Ph. SIANI

■ Comment en fait ?
Les critères d'éligibilité aux aides sont consultables sur le site de l'Anah : <https://www.anah.fr/>. Les propriétaires concernés doivent contacter

le CALM-SOLIIHA Grosb. Serrail. Lacc. permanences ont lieu à la Maison de l'habitat de la CASC, et dans les communes de

Rees 05 87



UN EXEMPLE D'OPÉRATION ACCOMPAGNÉE À SARREGUEMINES

Programme :

**Rénovation de bureaux en 11 logements
(7 logements T2, 3 logements T3, 1 logement T4)**

Maître d'ouvrage :

SCI POINCARE / Groupe HEXAGONE

Maître d'œuvre :

Raphaël Kopec architecte, Eckbolsheim

Documents d'urbanisme :

PLU (modification approuvée en 2022)

Durée du projet :

2022-2023

Au début du XIX^e siècle, lors de la construction du bâtiment, celui-ci était destiné à des logements. Au fil du temps, ces logements ont été convertis en bureaux, restés vacants ces dernières années.

En 2022, la SCI Poincaré affiliée au groupe Hexagone saisit l'opportunité d'acquérir ce bâtiment situé en bord de Sarre et mène l'opération de le transformer de nouveau en logements, tout en les adaptant aux modes de vie contemporains. L'opération a consisté à créer une majorité de petits appartements (T2), en intégrant des espaces extérieurs sous forme de généreux balcons (allant de 6 à 9 m²) pour certains des logements. Par ailleurs, la cour a été réaménagée pour accueillir une zone de stationnement, accessible par le porche. Suite à l'opération, les logements ont rapidement trouvé preneurs.

A noter que des échanges ont été nécessaires entre le porteur de projet accompagné de son architecte, le service instructeur du dossier vis-à-vis du respect du PLU, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces échanges ont permis de faire évoluer le projet initial et de concilier les **enjeux financiers, règlementaires, architecturaux et patrimoniaux**.

“ Une belle aventure, rendue possible grâce à une opportunité au départ et beaucoup de persévérance ensuite. ”

Propriétaire-bailleur

Plan de financement prévisionnel de l'opération

Le plan de financement ci-dessous montre que le projet a bénéficié d'un ensemble de subventions couvrant 41 % du budget total, grâce à l'ensemble des aides coordonnées par l'OPAH.

Montant TOTAL opération 1 575 000 € 100%

Recettes (en euros HT)

Anah	235 000 €	15%
OPAH, CASC	33 500 €	2%
OPAH-RU, Sarreguemines	67 000 €	4%
Action Coeur de ville	320 000 €	20%
Auto-financement	919 500 €	59%
TOTAL recettes	1 575 000 €	100%

Le bâtiment ancien et la rue sont mis en valeur



Ajout de terrasses à l'arrière du bâtiment : les logements s'adaptent aux modes de vie



Les terrasses ouvrent les logements sur la Sarre



La piste cyclable en contrebas de l'opération



PAROLES D'ACTEURS



« L'OPAH a permis la réalisation de beaux projets de rénovation, tels que celui de la SCI Poincaré, et de valoriser le patrimoine immobilier de notre territoire. »

Vice-Présidente en charge de l'Habitat, CASC
Christiane MALLICK



« Nous avons la mission de l'animation de l'OPAH auprès des propriétaires et du suivi auprès de la CASC. Cela comporte le « aller-vers » : conseiller les propriétaires, instruire les dossiers de demandes pour la CASC, déposer les demandes auprès de l'Anah et faire des points annuel de suivi avec la collectivité. »

Directeur, CALM-SOLIHA Moselle
Philippe FRANÇOIS



« Sarreguemines est inscrite dans le plan Action Cœur de Ville, dont le premier axe porte sur la réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-ville. La rénovation de qualité des logements, dans le cadre de l'OPAH-RU, permet de relancer la dynamique du centre-ville en attirant de nouveaux habitants et en valorisant le cadre de vie. »

Adjoint au Maire en charge des enjeux du centre-ville, Ville de Sarreguemines
Sébastien JUNG

« Grâce à l'accès aux données LOVAC, nous pouvons identifier plus précisément les logements vacants sur le territoire. Dans l'élaboration de l'OPAH, nous avons intégré une aide complémentaire à hauteur de 500€ par logement vacant remis sur le marché. »

Cheffe de service Habitat, politique de la ville et observatoire du foncier, CASC
Emilie ZINGRAFF

À RETENIR

- Une **incitation à agir** sur les logements vacants et dégradés chez les propriétaires par des montants d'aides importants ;
- Une **analyse de données et une étude pré-opérationnelle comme point de départ de la politique publique**, avec le souhait de mettre en place la nouvelle démarche nationale « Zéro Logement Vacant » permettant un accompagnement plus proche des propriétaires tout en exploitant les données de façon plus précise ;
- Un **guichet unique**, pour un accompagnement clair, sur-mesure et complet (accompagnement technique et administratif) ;
- Des **formes de communication diverses afin d'atteindre la diversité des publics** visés par l'OPAH : courriers nominatifs, permanences en communes, réunions d'information, articles de presse, événements ... ;
- La **prise en compte du temps long nécessaire à l'engagement dans les travaux** : les propriétaires ont besoin de temps afin de s'approprier le dispositif, suite à la mise en place afin de décider de réaliser les travaux ou non ;
- Des **retombées économiques le plus souvent pour les entreprises locales** (près de 7,3 millions d'euros de travaux TTC induits par les aides).



Retrouver l'ensemble des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____