

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AGGLOMERATION DE LONGWY

INFORMATION SUR L'OPERATION PROGRAMMÉE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

La Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy (CCAL) a déjà mis en œuvre plusieurs OPAH sur les 20 dernières années.

Les premières, entre 1995 et 2000, s'inscrivaient dans une période de difficile reconversion économique et répondaient à des enjeux particuliers en matière d'habitat : la mise aux normes de confort des logements anciens, et en particulier des cités ouvrières, et la résorption de la vacance. Ces 2 OPAH successives ont permis la réhabilitation de **930 logements** privés, soit 380 logements de propriétaires occupants et 550 logements locatifs, dont **250 logements auparavant vacants**.

Une nouvelle OPAH a été lancée fin 2010, avec des objectifs ciblés sur le traitement de l'habitat très dégradé, l'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées et la production de logements locatifs conventionnés, devant contribuer à limiter la forte progression des loyers sur l'agglomération : sur les trois années opérationnelles, elle a favorisé la réhabilitation de **224 logements, dont 47 locatifs**. Son bilan a été très positif au niveau des propriétaires occupants, mais le contexte immobilier morose au niveau de l'investissement locatif (sur l'ensemble du territoire national) n'a pas permis d'atteindre les objectifs prévus.

Ainsi, le développement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé, constitue encore aujourd'hui une priorité importante pour la CCAL.

En outre, malgré les améliorations conséquentes apportées à l'habitat ancien sur le périmètre intercommunal, il demeure encore un certain nombre de dysfonctionnements et de carences en matière de logement :

- près de **1 700 logements demeurent vacants**, localisés principalement sur les communes urbaines du territoire : Longwy, Rehon, Herserange, Hussigny-Godbrange, Mont-Saint-Martin,
- des situations résiduelles **d'inconfort lourd** concerneraient encore quelques **1 300 logements** (absence de salle de bains, habitat très dégradé),
- le parc d'habitat construit avant la première réglementation thermique de 1974 représente plus de **20 000 logements**, ce qui laisse supposer des besoins conséquents en matière d'amélioration énergétique, tant au niveau des propriétaires occupants que du parc locatif.
- enfin, le vieillissement de la population observé sur le territoire (18% de personnes âgées de 65 ans et plus), nettement supérieur à la moyenne départementale, laisse supposer des besoins en matière d'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

La CCAL souhaite par conséquent poursuivre ses actions en faveur de l'habitat, conformément aux orientations de son Programme Local de l'Habitat approuvé en 2013, afin :

- de favoriser le redressement démographique du territoire en permettant l'accueil de nouvelles familles, tant au niveau de l'accession à la propriété que du locatif,
- de requalifier les centres-villes en rénovant l'habitat dégradé et en résorbant la vacance,
- d'agir contre l'habitat indigne, en mettant un terme aux situations de risques sanitaires ou d'insalubrité avérée,
- de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés (intermédiaires et sociaux), de manière à limiter la progression des loyers sur le territoire intercommunal,
- de poursuivre l'amélioration des performances énergétiques et la mise aux normes de confort de l'habitat ancien, en particulier au niveau des propriétaires à faibles revenus,
- de permettre le maintien dans leur logement des personnes âgées.

UNE NOUVELLE OPAH A DEMARRÉ FIN 2015

Comme son nom l'indique, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a pour objectif premier d'améliorer l'habitat ancien (15 ans et plus) en encourageant les propriétaires privés à réaliser des travaux de rénovation des logements qu'ils occupent ou qu'ils destinent à la location.

Les **travaux lourds de rénovation**, les projets **d'amélioration des performances énergétiques** du logement (chauffage, isolation, menuiseries extérieures), et d'adaptation **au handicap ou à la perte de motricité** (remplacement de baignoire par une douche, monte-escalier, ...) peuvent ainsi bénéficier de subventions de l'Anah, sous certaines conditions :

- travaux réalisés par entreprises qualifiées,
- plafonds de ressources pour les propriétaires occupants, plafond de loyer pour les logements locatifs.

Les aides de l'Anah et de l'Etat devraient ainsi permettre, durant les 3 années de la phase opérationnelle de l'OPAH :

- **d'améliorer 245 logements occupés par leur propriétaire, dont :**
 - 140 ménages entrant dans le cadre du dispositif 'Habiter Mieux' pour l'amélioration des performances énergétiques de leur logement,
 - 90 ménages âgés ou handicapés pour des travaux visant à l'autonomie de la personne,
- **de réhabiliter 53 logements locatifs conventionnés à loyer social ou intermédiaire, dont :**
 - 34 logements à traiter au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé,

Concrètement, sur la base de cet objectif de 298 logements à réhabiliter, soit environ 12 Millions d'Euros de travaux prévus, la CCAL a obtenu de l'Anah et de l'Etat, la réservation d'une dotation globale de 2 670 000 € de subventions, à répartir sur 3 ans (Janvier 2016 – Décembre 2018), soit 890 000 € par an :

Les aides pour les propriétaires occupants peuvent représenter de 20 à 50 % du montant des travaux plafonné, selon les ressources des familles et la nature des travaux envisagés

Les subventions sur le parc locatif sont de 15% ou 25% du montant des travaux, en fonction de l'état de dégradation du logement à rénover.

Pour sa part, la CCAL s'engage à apporter une aide complémentaire de 500 € aux propriétaires occupants, dans le cadre du programme Habiter Mieux, pour l'amélioration de la performance énergétique des logements. Cette aide forfaitaire vient s'ajouter à la prime de l'Etat.

La CCAL a missionné le Centre d'Amélioration du Logement de Meurthe et Moselle (CAL) pour assurer l'animation de cette opération. Le rôle du CAL est d'être l'interlocuteur des propriétaires privés dans leurs projets de travaux sur différentes missions : informations techniques et administratives sur les aides, leurs conditions d'obtention et les démarches à entreprendre, études de faisabilité et montages financiers, assistance à la constitution des dossiers.



Pour toute information, le CAL assure un accueil téléphonique (au 03 83 30 80 60 tous les après midis), et des permanences régulières :

- en mairie de Longwy, le 1^{er} Mardi du mois, de 10h00 à 11h30,
- en mairie d'Herseange, le 3^{ème} Mardi du mois, de 10h00 à 11h30
- en mairie d'Hussigny-Godbrange, le 4^{ème} Mercredi du mois, de 9h45 à 10h45
- en mairie de Rehon, le 4^{ème} Mercredi du mois, de 11h00 à 12h00

Avec cette opération qui s'adresse aux propriétaires privés, la CCAL souhaite créer de bonnes

conditions pour mettre en œuvre un volet important de sa politique de l'habitat portant sur l'amélioration du parc de logements existants et du cadre de vie. Aussi, n'hésitez pas à contacter sans attendre l'équipe du CAL, que vos projets de travaux soient immédiats ou à plus longue échéance.