

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VITRY, CHAMPAGNE ET DER

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

#### SÉANCE DU 4 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le 4 novembre à 18 H 00, les membres du Conseil de Communauté VITRY, CHAMPAGNE ET DER se sont réunis dans à la Salle du Manège – Esplanade de Tauberbischofsheim – 51300 VITRY-LE-FRANÇOIS, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Président, suite à la convocation faite le 29 octobre 2025 conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et affichée à la porte des Mairies de ABLANCOURT, ARZILLIERES-NEUVILLE, AULNAY-L'AITRE, BIGNICOURT-SUR-MARNE, BLACY, BLAISE-SOUS-ARZILLIERES, BREBAN, CHAPELAINE, CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT, COOLE, CORBEIL, COURDEMANGES, COUVROT, DROUILLY, FRIGNICOURT, GLANNES, HUIRON, HUMBAUVILLE, LA CHAUSSEE-SUR-MARNE, LE MEIX-TIERCELIN, LES RIVIERES-HENRUEL, LIGNON, LOISY-SUR-MARNE, MAISONS-EN-CHAMPAGNE, MARGERIE-HANCOURT, MAROLLES, PRINGY, SAINT-CHERON, SAINT-OUEN-DOMPROT, SAINT-UTIN, SOMPUIS, SOMSOIS, SONGY, SOULANGES et VITRY-LE-FRANÇOIS, le même jour.

**Etaient présents** : MM. CAPPÉ, LONCLAS, FORMET, FORTIN, VEBER, DHYÈVRE, Mmes GUÉRY, CAPRA (suppléante de M. COTTON), MM. DELCOMBEL, MATHIEU, Mme FELICETTI, M. COLLOT, Mme ARMANETTI, MM. MALOU, DUGOIS (suppléant de M. CASTAGNA), MAUTRAIT, CHAMPION, DESANLIS, DANCOT (suppléant de M. MOULIN), Mme GEOFFROY, MM. NOBLET, GAUMONT, Mme SIMONNET, MM. ROYER, CHAVEROU, LOISELET, MAGRI (suppléant de M. BONETTI), BOUQUET, MOUTON, Mmes COLLIN, VÉGA, M. GONTHIER, Mme JACQUEMOT, M. FONTAINE, Mme COLSON, M. ROCH (jusqu'à 19h25), Mmes SERRE, BAUMEL, M. BEAUJOIN, Mme GOUILLY, MM. TRIOLET, EL GHALLOUSSI.

**Absents excusés** : Mme PARNISARI, MM. DULIEUX, DESCHAMPS, LANTERNAT, GÉRARD, Mme KARCENTY, MM. COQUIN, PASSINHAS, Mme RÉOLON, MM. BURCKEL, TINDILLIÈRE, HMISSI, CARDOSO, Mmes PARIS, BERTIN, GOLLÈS.

**Absents** : MM. NICOULEAUD, THIÉBAULT, Mme MUNSTER, MM. DUCHÊNE, ERRE.

14 pouvoirs sont déposés sur le bureau de Monsieur le Président :

- ✓ M. DULIEUX, en l'absence de sa suppléante, donne pouvoir à M. MAUTRAIT,
- ✓ M. DESCHAMPS donne pouvoir à Mme FELICETTI,
- ✓ Mme KARCENTY donne pouvoir à M. DESANLIS,
- ✓ M. COQUIN, en l'absence de son suppléant, donne pouvoir à M. ROYER,
- ✓ M. PASSINHAS, en l'absence de sa suppléante, donne pouvoir à M. FORMET,
- ✓ Mme RÉOLON donne pouvoir à Mme SERRE,
- ✓ M. BURCKEL donne pouvoir à M. MOUTON,
- ✓ M. TINDILLIÈRE donne pouvoir M. GONTHIER,
- ✓ M. ROCH donne pouvoir à Mme GOUILLY (à partir de 19h25),
- ✓ M. HMISSI donne pouvoir à Mme VÉGA,
- ✓ M. CARDOSO donne pouvoir à M. FONTAINE,
- ✓ Mme PARIS donne pouvoir à Mme JACQUEMOT,
- ✓ Mme BERTIN donne pouvoir à Mme COLLIN,
- ✓ Mme GOLLÈS donne pouvoir à M. TRIOLET.

Secrétaire de séance : Madame Annick FELICETTI.

## **HABITAT-LOGEMENT**

### **AVENANTS AUX CONVENTIONS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT : OPAH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VITRY, CHAMPAGNE ET DER ET OPAH-RU DU CENTRE-VILLE DE VITRY-LE-FRANÇOIS**

Rapporteur : Madame Marylène SIMONNET

La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER a été signée par les différents partenaires le 20 janvier 2022, pour une durée de 5 ans.

La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de VITRY-LE-FRANÇOIS a été signée par les différents partenaires, le 28 février 2022, pour une durée de 5 ans.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes et la Région Grand Est se sont engagées à abonder les aides octroyées par l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H) aux propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de leur logement répondant aux critères et axes définis pour les opérations. Ceci permet aux propriétaires de bénéficier d'un taux d'aides plus important, leur laissant ainsi un reste à charge moins important qui facilite et encourage l'exécution des travaux de rénovation.

Les aides accordées répondent aux différentes thématiques des opérations programmées (OPAH et OPAH-RU) à savoir l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, la lutte contre la précarité énergétique, la résorption de l'habitat indigne ou dégradé

Pour ce faire, la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER a désigné un opérateur (Comal Soliha 51), chargé du suivi-animation. Il assure l'animation générale, la coordination et le pilotage, le suivi et l'évaluation de l'OPAH et OPAH-RU ainsi qu'une mission d'assistance renforcée pour chaque volet de l'opération.

Ces deux OPAH sont portées par la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER au titre de sa compétence habitat.

L'arrêté du 25 avril 2025 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat prévoit que l'opérateur d'OPAH dispose de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) et qu'il doit réaliser la prestation d'accompagnement sur les dossiers de rénovation énergétique conformément au contenu de cet arrêté. La mise en conformité des OPAH avec la mission MAR doit être faite au 1<sup>er</sup> janvier 2026 au plus tard.

L'OPAH de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER et l'OPAH RU du centre-ville de VITRY-LE-FRANÇOIS ont été signées avant la publication de l'arrêté Mon Accompagnateur Rénov' (M.A.R). Donc, un avenant doit être pris afin d'intégrer cette obligation.

Aussi, mes cher-e-s collègues,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la convention d'O.P.A.H. du 20 janvier 2022,

Vu la convention d'OPAH-RU du 28 février 2022,

Vu la délibération n°126 de la séance du Conseil Communautaire du 8 décembre 2020 portant lancement de deux nouvelles Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : Mise en place du Fonds Commun Région/Communauté de communes,

Vu l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat modifié par l'arrêté du 25 avril 2025,

Vu l'avis favorable du bureau de communauté en date du 14 octobre 2025,

Il vous est proposé, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

1°/ approuver l'avenant n°1 à la convention « OPAH » et dont un exemplaire est joint au présent rapport ;

2°/ approuver l'avenant n°1 à la convention « OPAH-RU » et dont un exemplaire est joint au présent rapport ;

3°/ autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'avenant n°1 à la convention OPAH du 20 janvier 2022 et toutes les pièces annexes ;

4°/ autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'avenant n°1 à la convention OPAH-RU du 28 février 2022 et toutes les pièces annexes ;

5°/ autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à solliciter toutes les subventions correspondantes et à signer tous les documents relatifs à la conduite de ces opérations, dans le cadre défini ci-dessus.

La délibération est adoptée  
à l'unanimité des membres  
du Conseil de Communauté.

La secrétaire de séance,  
Annick FELICETTI



POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE PRESIDENT,  
Jean-Pierre BOUQUET



Certifié exécutoire par le Président compte tenu  
de la transmission en Sous-Préfecture le - 7 NOV. 2025  
et de la publication le - 7 NOV. 2025  
ou de la notification du



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.



AVENANT n°1 A LA CONVENTION D'OPERATION

	Communauté de Communes Vitry Champagne et Der Hôtel de Ville BP420 51308 VITRY LE FRANCOIS Cedex
	Région Grand-Est 1 place Adrien Zeller BP 91006 67 070 STRASBOURG cedex
	Département de la Marne 40, rue Carnot 51 000 Châlons-en-Champagne
	Action Logement Services 8 Rue de la Colonne 67000 Strasbourg
	Agence nationale de l'habitat 8, Avenue de l'Opéra 75001 Paris
	Etat Préfecture de la Marne 1, rue Jessaint 51 000 Châlons-en-Champagne

Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der



## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

### Avenant n°1 à la convention d'opération

#### Le présent avenant à la convention est établie entre :

La Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der  
représentée par Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Président

La Région Grand Est,  
représentée par Monsieur Franck LEROY, Président

Le Département de la Marne,  
représenté par Monsieur Jean-Marc ROZE, Président

Action Logement services,  
Représenté par Monsieur Philippe RHIM, Directeur régional d'Action Logement Grand Est

L'Agence Nationale de l'Habitat,  
représentée par Monsieur Romain ROYET, délégué adjointe de l'Anah dans le département, agissant dans le  
cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommé ci-après Anah.

L'Etat,  
représentée par Monsieur Romain ROYET, Préfet du département de la Marne.

Vu la convention d'opération d'amélioration de l'habitat signée le 20 janvier 2022,

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°2002-58/JHC/JH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au  
programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance  
énergétique de l'habitat tel que modifié,

Vu la décision de la commission permanente du Conseil Régional autorisant le Président à signer le présent  
avenant,

Vu la délibération du Département de la Marne SE17-01-III-07 en date du 20 janvier 2017 approuvant le Plan  
Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPT)  
2017-2022, prorogé par arrêté par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental  
de la marne, le 30 novembre 2023,

Vu la délibération du conseil de la Communauté de Communes de Vitry, Champagne et Der relative à  
l'autorisation de signature du présent avenant,

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

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat en date du .....

Il a été exposé ce qui suit :

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat a fait l'objet d'une convention initiale en date du 20 janvier 2022 qui porte ses effets jusqu'au 19 janvier 2027.

La convention d'OPAH a été fixée pour les 5 ans un objectif de 390 logements de propriétaires occupants subventionnés, 30 logements de propriétaires bailleurs et 25 lots d'habitation en copropriété.

Après 3 années de mise en œuvre de l'OPAH et en tenant compte des modifications de réglementation, les résultats sont satisfaisants.

Le présent avenant a pour objet de définir les modalités à mettre en place afin de mettre la mission de suivi-animation de l'OPAH en conformité avec l'arrêté MAF à compter du 1er janvier 2026 ;

#### Article 1 :

L'article 3.4 est modifié comme suit :

#### **3.4. Volet énergie et précarité énergétique**

##### **3.4.1 - Propriétaires occupants (PO)**

L'étude pré-opérationnelle a permis de localiser les logements potentiellement éligibles sur une base statistique (année de construction en particulier) et grâce à une enquête de besoins ainsi qu'au bilan de l'OPAH précédente.

Le croisement de ces données (ressources et logements potentiellement éligibles) est nécessaire afin de déterminer la proportion des ménages les plus fragiles en termes de consommation d'énergie, c'est-à-dire ceux pouvant se trouver en situation de précarité énergétique.

#### Repérage et accompagnement des propriétaires éligibles

L'opérateur, les acteurs locaux (élus, personnes référentes...), ainsi que les services sociaux (Centre Communal d'Action Sociale, Centre Local d'Information et de Coordination, Circonscription de la Solidarité Départementale, associations de maintien à domicile, services sociaux des caisses de retraite...) se mobiliseront afin de repérer les personnes susceptibles de bénéficier des aides de l'Anah à la rénovation énergétique et ainsi les sensibiliser et les informer sur ce dispositif. Dans un souci de proposer un programme de travaux « intelligent », en regard avec les évolutions énergétiques, le propriétaire sera sensibilisé aux sources d'énergies renouvelables, en particulier pour son chauffage.

#### Coordination des acteurs du repérage

Les partenaires informeront les propriétaires lors des contacts écrits ou physiques des aides à la rénovation énergétique et les dirigeront vers l'opérateur.

#### Montage des dossiers

Les prestations d'accompagnement se feront conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié.

Les coûts de l'accompagnement seront pris en charge dans le cadre du suivi-animation et doivent être réalisés par un opérateur agréé.

#### Suivi du repérage et des visites

Le suivi du repérage et des visites sera effectué lors des réunions du comité technique.

L'opérateur rendra compte des visites effectuées, des dossiers constitués et des éventuelles difficultés rencontrées. Dans ce dernier cas, le comité technique décidera des mesures à prendre en fonction de la situation.

##### **3.4.2 - Propriétaires bailleurs (PB)**

L'OPAH contribuera à sensibiliser et à informer les propriétaires sur les travaux nécessaires et utiles pouvant permettre de réaliser des économies d'énergies dans leur(s) logement(s). La maîtrise de l'énergie est un élément essentiel de l'opération, que ce soit pour le confort des occupants, pour la maîtrise de leurs charges ou pour le respect de l'environnement.

Elle a pour ambition d'inclure les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation qualitatifs, dans le but de produire des logements sains et économes en énergie. Les audits énergétiques ont pour objet d'encourager et conseiller techniquement et pratiquement les propriétaires dans la réalisation de travaux suivants :

- L'amélioration de l'isolation thermique (murs et couverture) et acoustique des logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble et des types de chauffage installés ou prévus,
  - Le changement des menuiseries extérieures défectueuses ou trop peu isolantes,
  - Le remplacement des installations de chauffage électrique vétustes ou obsolètes, grandes consommatrices d'énergie,
  - La recherche d'économies de charges (mise en place de moyens de chauffage plus adaptés et performants, réflexion des réseaux communs de distribution d'eau y compris changement des alimentations en plomb, pose de compteurs individuels, ...),
  - La résorption des problèmes d'humidité qui peuvent être dus à une ventilation absente ou non permanente,
  - Le développement des énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie, ...).
- Ces audits énergétiques permettent en particulier de donner :
- La quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations,
  - Une évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre,
  - L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable,
  - Des recommandations d'amélioration énergétique (estimation des coûts, des gains d'énergies et du temps de retour sur investissement).

Pour les propriétaires bailleurs, responsables et garants de la qualité du (des) logement(s) qu'ils mettent en location, une exigence d'amélioration de la qualité thermique sera demandée lors de la réalisation des travaux subventionnés. Un audit énergétique systématique avant travaux sera réalisé pour établir les objectifs à atteindre après travaux. Dans le même esprit que les propriétaires occupants, le conseil apporté devra mettre en valeur les interventions les plus urgentes ou les plus pertinentes pour améliorer la performance énergétique du logement. La finalité à la fois du diagnostic et du conseil sera d'atteindre au moins la norme « D » de la classification officielle de performance énergétique (échelle comprise entre « A » et « G »), après travaux.

Dans tous les cas, l'aide mobilisable sera conditionnée à la réalisation des objectifs fixés. Un audit énergétique précède la classe énergétique après travaux sera dans ce cadre systématiquement demandé par l'Anah.

#### **L'article 3.4.3 est inchangé**



## Article 2 :

Le point b) de l'article 3.7.1.1 est modifié comme suit :

### b) Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique

Les services sociaux et partenariaux (cf volet « précarité énergétique » détaillé plus haut) mobiliseront les travailleurs sociaux de leurs services, afin de repérer les personnes susceptibles de bénéficier d'une aide aux travaux de rénovation énergétique.

Sur le territoire de l'OPAH, les partenaires informont les propriétaires lors des contacts écrits ou physiques des aides de l'Anah et les dirigent vers l'opérateur.

A partir de ces informations, l'opérateur rencontrera le propriétaire dans les meilleurs délais après réception de la fiche de liaison, afin d'établir le diagnostic social et le diagnostic technique du logement. Il lui proposera un plan de financement des travaux nécessaires à l'amélioration thermique de son logement.

## Article 3 :

Le point 5.1.2 relatif aux montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération est modifié comme suit pour la dernière année d'opération :

### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour la cinquième année d'opération sont modifiés. Ils s'élèvent à 2 744 316 €

	Année 5
AE prévisionnels	2 744 316 €
dont aides aux travaux	2 606 666 €
dont aides à l'ingénierie	137 650 €

## Article 4

L'article 6 de la Convention - Conduite de l'opération est modifié comme suit l'opération

### 6.2 – Suivi-animation de l'opération

#### 6.2.1 Équipe de suivi-animation

Compléments à la mission à compter du 1er janvier 2026  
L'animation de l'opération est réalisée par l'opérateur retenu conformément au Code des marchés publics, à savoir le COMAL-SOLHA 51, pour les missions assurées dans le cadre du marché accordé le 8 février 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.  
Le prestataire de l'OPAH est agréé Mon Accompagnateur Rénov'. Les missions de suivi-animation devront être exercées conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié.

Dans un contexte de déploiement de France Rénov', la coordination avec les services de la collectivité, porteuse des volets 1 et 2 du Plan de territoire France Rénov' et l'opérateur de l'OPAH est primordiale.

### 6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Compléments à la mission à compter du 1er janvier 2026

Les actions d'animation, d'information et de coordination seront assurées par le COMAL-SOLHA 51. Ces actions concernent la communication, sensibilisation des propriétaires et des milieux professionnels ; l'accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; la coordination des acteurs.

Les actions de préparation des dossiers seront portées par le COMAL-SOLHA 51. Les prestations d'accompagnement obligatoires définies dans l'arrêté du 21 décembre 2022 tel que modifié seront réalisées par le COMAL-SOLHA 51, y compris l'audit.

La constitution et analyse des indicateurs de résultats sera réalisée par le prestataire, conjointement avec le maître d'ouvrage pour informer les comités de pilotage et comités techniques sur l'état d'avancement de l'opération

Les autres subdivisions de l'article 6 demeurent inchangées

### Article 4 - Prise d'effet de l'avenant à la convention

Le présent avenant prendra effet le 1er janvier 2026.

### Article 5 – 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.

Les autres clauses de la convention sont inchangées.

Fait en 6 exemplaires à Vitry le François, le .....

Le Communauté de Communes Vitry, Champagne  
et Der,  
représentée par son Président Jean-Pierre  
BOUQUET

L'Etat,  
représenté par Monsieur ROYET Romain,  
Préfet du département de la Marne,

La Région Grand Est,  
représentée par son Président LEROY Franck,

Le Département de la Marne,  
représenté par son Président Jean-Marc ROZE,

L'Agence Nationale de l'Habitat,  
représentée par ...  
, déléguée adjointe de l'Agence dans le département.

Action Logement Services  
représenté par son Directeur Philippe RHIM,

Annexe

Tableau des financements Anah pour la cinquième année d'opération

Montants de référence 2025	Objectifs année 5	Montant année 5
<b>Aide aux travaux + prime HM</b>		
PB	6	147 606 €
PO HM	50	2 100 000 €
PO LHI TD	3	157 710 €
PO autonomie	25	145 000 €
MPR Copro	5	56 350 €
<b>Sous-total aide aux travaux</b>		<b>2 606 666 €</b>
<b>Ingénierie ANAH</b>		
PO/PB M	26	41 600 €
PO/PB TM	26	52 000 €
PO/PB LHI+RE	4	16 000 €
PO/PB LHI	2	4 000 €
Moyenne dégradation	1	300 €
Autonomie	25	15 000 €
Part fixe		8 750 €
<b>Sous-total Ingénierie</b>		<b>137 650 €</b>
<b>TOTAL ANAH</b>		<b>2 744 316 €</b>



ANNEXE 2

AVENANT N°4 (2024-2026)  
A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE  
Modification du périmètre ORT, OPAH -RU et fiches actions liées

ENTRE







La Commune de Vitry-le-François, représentée par son maire Jean Pierre BOUQUET ;  
La Communauté de communes Vitry Champagne et Der, représentée par son 1er Vice-Président Daniel FONTAINE.

d'une part,

ET

L'Etat représenté par le Préfet du département de la Marne, Monsieur Romain ROYET  
La Région Grand Est, représentée par Monsieur Franck LEROY, Président

Annexe 2- Avenant n°1 la Convention d'Opération  
Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain

	Communauté de Communes Vitry Champagne et Der Hôtel de Ville BP420 51308 VITRY LE FRANCOIS Cedex
	Région Grand-Est 1 place Adrien Zeller BP 91006 67 070 STRASBOURG cedex
	Département de la Marne 40, rue Carnot 51 000 Châlons-en-Champagne
	Action Logement Services 8 Rue de la Colonne 67000 Strasbourg
	Agence nationale de l'habitat 8, Avenue de l'Opéra 75001 Paris
	Etat Préfecture de la Marne 1, rue Jessaint 51 000 Châlons-en-Champagne

Copie pour impression  
Réception au contrôle de légalité le 07/11/2025 à 10h24  
Référence de l'AR : 051-200034718-20251104-DELIB128\_2025-DE



AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OPERATION  
OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE  
L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DU CENTRE VILLE DE VITRY LE FRANCOIS (OPAH RU)



## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

### Avenant n°1 à la convention d'opération

Le présent avenant à la convention est établie entre :

La Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der  
représentée par Monsieur Daniel DEFONTAINE, Vice-Président

La Commune de Vitry-le-François  
représentée par Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Maire

La Région Grand Est,  
représentée par Monsieur Franck LEROY, Président

Le Département de la Marne,  
représenté par Monsieur Jean-Marc ROZE, Président

Action Logement Services,

représenté par Monsieur Philippe RHIM, Directrice régionale d'Action Logement Grand Est

L'Agence Nationale de l'Habitat,  
représenté par Monsieur Romain ROYET, délégué adjoint de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommé ci-après Anah.

L'Etat,  
représenté par Monsieur Romain ROYET, Préfet du département de la Marne.

Vu la convention initiale d'opération d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain signée le 28 Février 2022,

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/IUH/4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la décision de la commission permanente du Conseil Régional n° 19CP-977 du 9 mai 2019 autorisant le Président à signer le présent avenant,

Vu la délibération du Département de la Marne SE17-01-III-07 en date du 20 janvier 2017 approuvant le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, prorogé par arrêté par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental de la marne, le 30 novembre 2023,

Vu la décision de la commission permanente du Conseil Régional autorisant le Président à signer le présent avenant,

Vu la délibération du conseil de la Communauté de Communes de Vitry, Champagne et Der relative à l'autorisation de signature du présent avenant,

Vu l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat en date du .....

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

Il a été exposé ce qui suit :

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat a fait l'objet d'une convention initiale en date du 28 février 2022 qui porte ses effets jusqu'au 27 février 2027.

La convention d'OPAH -RU avait fixé pour les 5 ans un objectif de 80 logements de propriétaires occupants subventionnés, 60 logements de propriétaires bailleurs et 25 lots d'habitation en copropriété.

Après 3 années de mise en œuvre de l'OPAH-RU et en tenant compte des modifications de réglementation, les résultats sont satisfaisants.

Le présent avenant a pour objet de définir les modalités à mettre en place afin de mettre la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU en conformité avec le MAR à compter du 1er janvier 2026 ;

#### Article 1

L'article 3.4 est modifié comme suit :

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

#### **3.4.1 • Propriétaires occupants (PO)**

L'étude pré-opérationnelle a permis de localiser et de démontrer que la question de la précarité énergétique est très présente chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Le croisement de ces données (ressources et logements potentiellement éligibles) est nécessaire afin de déterminer la proportion des ménages les plus fragiles en termes de consommation d'énergie, c'est-à-dire ceux pouvant se trouver en situation de précarité énergétique.

L'OPAH-RU permettra :

- Repérage et accompagnement des propriétaires éligibles

L'opérateur, les acteurs locaux (élus, personnes référentes...), ainsi que les services sociaux (Centre Communal d'Action Sociale, Centre Local d'Information et de Coordination, Circonscription de la Solidarité Départementale, associations de maintien à domicile, services sociaux des caisses de retraite...) se mobiliseront afin de repérer les personnes susceptibles de bénéficier du programme des aides de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique et ainsi les sensibiliser et les informer sur ce dispositif. Dans un souci de proposer un programme de travaux « intelligent », en regard avec les évolutions énergétiques, le propriétaire sera sensibilisé aux sources d'énergies renouvelables, en particulier pour son chauffage.

- Coordination des acteurs du repérage

Les partenaires informeront les propriétaires lors des contacts écrits ou physiques des aides de l'Anah et les dirigeront vers l'opérateur.

#### Montage des dossiers

Les prestations d'accompagnement se feront conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié.

Les coûts de l'accompagnement seront pris en charge dans le cadre du suivi-animation et doivent être réalisés par un opérateur agréé.

#### Suivi du repérage et des visites

Le suivi du repérage et des visites sera effectué lors des réunions du comité technique.

L'opérateur rendra compte des visites effectuées, des dossiers constitués et des éventuelles difficultés rencontrées. Dans ce dernier cas, le comité technique décidera des mesures à prendre en fonction de la situation.

#### **3.4.2 - Propriétaires bailleurs (PB)**

L'OPAH-RU contribuera à sensibiliser et à informer les propriétaires sur les travaux nécessaires et utiles permettant de réaliser des économies d'énergies dans leur(s) logement(s). La maîtrise de l'énergie est un élément essentiel de l'opération, que ce soit pour le confort des occupants, pour la maîtrise de leurs charges ou pour le respect de l'environnement.

Elle a pour ambition d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation qualitatifs, dans le but de produire des logements sains et économes en énergie. Les audits énergétiques ont pour objet d'encourager et conseiller techniquement et pratiquement les propriétaires dans la réalisation de travaux suivants :

- L'amélioration de l'isolation thermique (murs et couverture) et acoustique des logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble et des types de chauffage installés ou prévus,
- Le changement des menuiseries extérieures défectueuses ou trop peu isolantes,
- Le remplacement des installations de chauffage vétustes ou obsolètes, grandes consommatrices d'énergie,
- La recherche d'économies de charges (mise en place de moyens de chauffage plus adaptés et performants, réflexion des réseaux communs de distribution d'eau compris changement des alimentations en plomb, pose de compteurs individuels, ...),
- La résorption des problèmes d'humidité qui peuvent être dus à une ventilation absente ou non permanente,
- Le développement des énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie, ...).

Ces audits énergétiques permettent en particulier de donner :

- La quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations,
- Une évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre,
- L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable,
- Des recommandations d'amélioration énergétique (estimation des coûts, des gains d'énergies et du temps de retour sur investissement).

Pour les propriétaires bailleurs, responsables et garants de la qualité du (des) logement(s) qu'ils mettent en location, une exigence d'amélioration de la qualité thermique sera demandée lors de la

réalisation des travaux subventionnés. Une évaluation thermique systématique avant travaux sera réalisée pour établir les objectifs à atteindre après travaux. Dans le même esprit que les propriétaires occupants, le conseil apporté devra mettre en valeur les interventions les plus urgentes ou les plus pertinentes pour améliorer la performance énergétique du logement. La finalité à la fois du diagnostic et du conseil sera d'atteindre au minimum la norme « D » de la classification officielle de l'échelle de performance énergétique (échelle comprise entre « A » et « G »), après travaux.

Dans tous les cas, l'aide mobilisable sera conditionnée à la réalisation des objectifs fixés. Un audit énergétique précisant la classe énergétique après travaux sera dans ce cadre systématiquement demandée par l'Anah.

L'article 3.4.3 est inchangé.

#### Article 2 :

Le point b) de l'article 3.7.1.1 est modifié comme suit :

Les services sociaux et partenaires (cf volet « précarité énergétique » détaillé plus haut) mobiliseront les travailleurs sociaux de leurs services, afin de repérer les personnes susceptibles de bénéficier d'une aide aux travaux de rénovation énergétique.

Sur le territoire de l'OPAH-RU, les partenaires informeront les propriétaires lors des contacts écrits ou physiques des aides de l'Anah et les dirigeront vers l'opérateur.

A partir de ces informations, l'opérateur rencontrera le propriétaire dans les meilleurs délais après réception de la fiche de liaison, afin d'établir le diagnostic social et le diagnostic technique du logement. Il lui proposera un plan de financement des travaux nécessaires à l'amélioration thermique de son logement.

#### Article 3 :

Le point 5.1.2 relatif aux montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération est modifié comme suit pour la dernière année d'opération :

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour la cinquième année d'opération sont modifiés. Ils s'élèvent à 950 172 €.

Année 5	
AE prévisionnels	950 172 €
dont aides aux travaux	868 472 €
dont aides à l'ingénierie	81 700 €

#### Article 4 :

L'article 6 de la Convention - Conduite de l'opération est modifié comme suit :

#### Article 6 – Engagements complémentaires / autres partenaires

##### 6.1. Partenariat avec Action Logement Services

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de cette convention d'OPAH RU, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif aide rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®), dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBIL-JEUNES® pour les alternants locataires)
- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accès à la propriété des salariés.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville de Vitry-Le-François, et afin de soutenir les opérations de production de logements localisés en priorité dans le centre-ville de Vitry-Le-François, Action Logement Services mobilisera également ses produits et services spécifiques dans la limite fonds disponibles :

- o Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements
- Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de Vitry-le-François éligible au programme national Action Cœur de Ville et être inclus dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
- Les opérations devront atteindre a minima une étiquette C après travaux pour être éligibles à ce financement.
- o Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention accompagne les travaux sur les parties privatives des



logements et les parties communes de l'immeuble et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 500 € TTC par m² de surface habitable.

La qualité de subvention sera appréciée par Action Logement Services au regard des caractéristiques inhérentes du projet et de la présence d'un financement Anah et/ou autres subventions.

- o Contreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer de 9 à 12 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement localitif intermédiaire. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement localitif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

## 6.2 – Suivi-animation de l'opération

### 6.2.1 Équipe de suivi-animation

Compléments à la mission à compter du 1er janvier 2026

L'animation de l'opération est réalisée par l'opérateur retenu conformément au Code des marchés publics, à savoir le COMAL-SOLHA 51, pour les missions assurées dans le cadre du marché accordé le 8 février 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Le prestataire de l'OPAH-RU est agréé Mon Accompagnateur Rénov'. Les missions de suivi-animation devront être exercées conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat tel que modifié.

Dans un contexte de déploiement de France Rénov', la coordination avec les services de la collectivité, porteuse des volets 1 et 2 du Pacte territorial France Rénov' et l'opérateur de l'OPAH-RU est primordiale.

### 6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Compléments à la mission compter du 1er janvier 2026

Les actions d'animation, d'information et de coordination seront assurées par le COMAL-SOLHA 51. Ces actions concernent la communication, sensibilisation des propriétaires et des milieux professionnels ; l'accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; la coordination des acteurs

Les actions de préparation des dossiers seront portées par le COMAL-SOLHA 51. Les prestations d'accompagnement obligatoires définies dans l'arrêté du 21 décembre 2022 tel que modifié seront réalisées par le COMAL-SOLHA 51, y compris l'audit.

La constitution et analyse des indicateurs de résultats sera réalisée par le prestataire, conjointement avec le maître d'ouvrage pour informer les comités de pilotage et comités techniques sur l'état d'avancement de l'opération.

Les autres subdivisions de l'article 6 demeurent inchangées.

### Article 5 :

Le présent avenant prendra effet le 1er janvier 2026.

### Article 6 :

Le présent avenant et son annexe sera transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Les autres clauses de la convention sont inchangées.

Fait en 6 exemplaires à Vitry le François, le .....

Le Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der,  
représentée par son Vice-Président Daniel FONTAINE

La Communes de Vitry-le-François,  
représentée par Monsieur Jean-Pierre BOUQUET,

La Région Grand Est,  
représentée par son Président LEROY Franck,

L'Etat,  
représenté par Monsieur ROYET Romain,  
Préfet du département de la Marne,

L'Agence Nationale de l'Habitat,  
représentée par Romain ROYET, délégué adjoint  
de l'Agence dans le département.

Le Département de la Marne,  
représenté par son Président Jean-Marc ROZE,

Action Logement Services  
représenté par son Directeur Philippe RHIM,

## Annexe

Tableau des financements ANAH pour la cinquième année d'opération

Montants de référence 2025	Objectifs année 5	Montant année 5
Aide aux travaux + prime HM		
PB	12	295 212 €
PO HM	8	336 000 €
PO LHI TD	3	157 710 €
PO autonomie	4	23 200 €
MPR Copro	5	56 350 €
<b>Sous-total aide aux travaux</b>		<b>868 472 €</b>
Ingénierie ANAH		
PO/PB M	4	6 400 €
PO/PB TM	6	12 000 €
PO/PB LHI+RE	9	36 000 €
PO/PB LHI	2	4 000 €
Moyenne dégradation	1	300 €
Autonomie	5	3 000 €
Part fixe		20 000 €
<b>Sous-total ingénierie</b>		<b>81 700 €</b>
<b>TOTAL ANAH</b>		<b>950 172 €</b>