



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN**

ELBEUF SUR SEINE

2024-2029

La Métropole Rouen Normandie, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil Métropolitain lors de la séance du 16 février 2024 et dénommée ci-après "la Métropole",

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président de la Métropole Rouen Normandie,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président de La Métropole Rouen Normandie, et dénommée « ANAH »,

D'une part,

ET

La Ville d'ELBEUF SUR SEINE, représentée par son Maire, Monsieur Djoudé MERABET, habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du ~~XX~~ 13 février 2024

Le Département de la Seine-Maritime, représenté par Monsieur Bertrand BELLANGER, Président du Conseil Départemental, habilité par une délibération de la Commission Permanente en date du 25 mai 2024

La Région Normandie, dont le siège est situé à l'Abbaye-aux-Dames, Place Reine Mathilde, CS 50523, 14035 CAEN Cedex 1, représentée par son Président Monsieur Hervé MORIN, habilité par délibération de la Commission Permanente du 15 juin 2024

Action Logement, représenté par Monsieur Joël LE NY, Directeur Régional,

D'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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 l'arrêté relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat en date du 21/12/2022

Vu le décret modificatif n°2023-980 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat et de sa mise en oeuvre en date du 23 octobre 2023

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes

Défavorisées (PDALHPD) 2024-2030, adopté par Conseil Départemental de la Seine-Maritime, le 7 décembre 2023,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le conseil métropolitain le 16 décembre 2019

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2022-2028, adopté le 7 octobre 2022 par la commission permanente du Conseil Départemental de la Seine-Maritime,

Vu la délibération du 25 septembre 2023 dans laquelle la Métropole s'est engagée à la réalisation d'une nouvelle délégation des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2024

Vu le courrier de Monsieur Le président de la Métropole en date du 8 janvier 2024 informant Monsieur le Préfet de cette intention de nouvelle délégation

Vu le courrier de Monsieur le Préfet actant du renouvellement de la convention de délégation de délégation des aides à la pierre à partir du 1^{er} janvier 2024, en date du 12 janvier 2024

Vu la convention de délégation de compétence du XXX conclue entre la Métropole et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du XXX conclue entre le délégataire et l'ANAH,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par conseil métropolitain le 29 juin 2023 et sa convention territoriale pour la commune d'Elbeuf adoptée le 29 juin 2023,

Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Métropole approuvé par le conseil métropolitain du 16 décembre 2019,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole Rouen Normandie, en date du 12 février 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 12 décembre 2023...

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	8
Article 2 – Enjeux	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	8
Article 3 – Volets d'action	8
3.1. Volet urbain	8
3.2. Volet foncier.....	9
3.3. Volet immobilier.....	10
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	11
3.5. Volet copropriété en difficulté	12
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	13
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	14
3.8 Volet social.....	14
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	15
3.10. Volet économique et développement territorial	16
3.11. Autres volets spécifiques.....	16
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	16
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	19
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	19
5.1. Financements de l'Anah.....	19
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	20
5.3. Financements des autres partenaires.....	20
Article 6 – Engagements complémentaires.....	21
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	22
Article 7 – Conduite de l'opération.....	22
7.1. Pilotage de l'opération	22
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	22
7.1.2. Instances de pilotage	22
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	22
7.2.1. Équipe de suivi-animation	22
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	23
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	23
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	24
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	24
7.3.2. Bilans et évaluation finale	24
Chapitre VI – Communication.	25
Article 8 - Communication.....	25
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	26
Article 9 - Durée de la convention	26
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	27
Article 11 – Transmission de la convention.....	27

Préambule

La Métropole Rouen Normandie a été créée le 1er janvier 2015 en vertu de l'article 43 de la loi n°2014- 58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM). Elle se compose de 71 communes sur un territoire de 664 km² représentant plus de 496 000 habitants. Elle comprend deux centres d'agglomération : Rouen et Elbeuf.

La Métropole Rouen Normandie exerce les compétences obligatoires définies à l'article L.5217-2 du CGCT. En matière d'habitat, il s'agit des compétences suivantes :

- Programme Local de l'Habitat,
- Politique du logement ; aides au logement social ; actions en faveur du logement social
- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Amélioration du parc immobilier bâti ; réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- En matière de politique de la ville, il s'agit des compétences suivantes :
 - o Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville
 - o Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance
 - o Programmes d'actions définis dans le contrat de ville

A titre facultatif, la Métropole exerce les autres compétences acquises antérieurement à sa transformation. Elle est notamment délégataire des aides à la pierre de l'État.

La Ville d'Elbeuf met en œuvre les compétences relatives aux polices spéciales du Maire et du Préfet, ainsi que le permis de louer, par délégation de la Métropole (mise en place en 2020)

Politique de l'habitat de la Métropole, notamment sur le parc privé

La politique de l'Habitat de la Métropole est définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, adopté le 16 décembre 2019.

Celui-ci prévoit l'orientation 3 « Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant », et notamment les actions de connaissance et d'amélioration du parc privé suivantes :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Développer les réhabilitations pour accroître l'attractivité du parc existant et accompagner la rénovation énergétique,
- Améliorer la connaissance et la prévention en direction des copropriétés et traiter les copropriétés en difficulté,
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants.

Le PLH a été réalisé en respectant les objectifs du SCOT de la Métropole approuvé le 12 octobre 2015 et en coordination avec le PLUI qui a été approuvé le 13 février 2020.

La politique sur le parc privé du PLH comprend plusieurs outils déjà mis en place dont :

- l'OPAH-RU d'Elbeuf ayant un volet copropriété (2018- 2023 prolongée d'un an jusque mars 2024).
- Une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) sur tout le territoire de la Métropole et un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur les quartiers politique de la ville de plusieurs communes, dont la ville d'Elbeuf,

- Une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) a été mise en place en 2022, sur le quartier du Château Blanc à Saint Etienne du Rouvray. Elle est inscrite sur le Plan National Initiatives Copropriétés. Elle comprend une OPAH-CD sur 7 copropriétés (501 logements) et la démolition d'une copropriété en état de carence,
- Pour les copropriétés réalisant des travaux d'énergie, la Métropole a mis en place des aides spécifiques, complémentaires aux subventions de l'État/Anah, distribuées en diffus.

Au-delà des opérations programmées déclinées ci-dessus, la Métropole couvre à 100 % les frais pour l'ingénierie nécessaires pour le dépôt d'un dossier en secteur diffus, sauf pour les copropriétés, et finance les projets de résorption de l'habitat dégradé ou indigne, d'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement et les projets énergétiques dans le cadre d'un règlement d'aides du PLH. Compte tenu de la mise en place du dispositif Mon Accompagnateur Renov et de l'évolution du dispositif Ma Prime Renov en 2024 ces aides seront amenées à évoluer.

Pour les copropriétés et maisons individuelles réalisant des travaux d'amélioration énergétique, la Métropole Rouen Normandie accorde des aides spécifiques et un accompagnement renforcé dans le cadre du dispositif Energies Métropole, qui anime notamment le guichet France Renov.

Le dispositif « permis de louer » a été instauré par délégation de la compétence métropolitaine sur 13 communes de la Métropole dont la commune d'Elbeuf-sur-Seine.

Une étude pré-opérationnelle sur le logement privé vacant de plus de 2 ans de la Métropole a été réalisée en 2022-2023. Elle propose des outils d'accompagnement et d'information des propriétaires et des actions opérationnelles permettant la remise sur le marché des logements vacants. Pour la cohérence et pour la complétude des dispositifs, les actions proposées par la présente OPAH-RU sont mises en lien avec les préconisations dans le cadre de l'étude logement vacant.

Dans le cadre de la convention de lutte contre la pauvreté et l'accès à l'emploi avec l'État, la Métropole a mené une action pour dynamiser la captation de logements du parc privé pour les dispositifs d'intermédiation locative mis en œuvre par les associations d'insertion et agences immobilières sociales et à vocation sociale du territoire. Ce dispositif, arrêté en 2023, croise plusieurs objectifs du PLH : lutte contre la vacance, mixité sociale et développement d'un parc conventionné avec l'ANAH dans des communes ayant peu de logements sociaux. Il a permis la captation de 14 logements - loin des objectifs qui étaient fixés.

Dans le cadre des discussions sur le Pacte de solidarités avec l'État, la Métropole souhaite relancer un dispositif similaire avec la DDETS en 2024. Les contours de cette mission seront précisés dans le contexte partenarial qui évolue avec l'AMI lancé par les services de l'État au niveau régional pour susciter la création d'une nouvelle Agence Immobilière Sociale interdépartementale intervenant sur la Seine Maritime, l'Eure et la Manche (AMI lancé en 2023).

La Métropole Rouen Normandie aide les opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux dans l'existant.

La Métropole s'est également engagée en 2023 dans une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) qui couvre 4 communes, dont Elbeuf.

Contexte urbain et historique de la Ville d'Elbeuf sur Seine

Située à 20 min au sud de Rouen, la ville d'Elbeuf constitue le deuxième centre urbain de la Métropole Rouen Normandie et se trouve être le centre d'un bassin de vie de 60 000 habitants par sa dotation en offre servicielle importante.

Sa population compte 16 225 habitants (Insee 2023) qui se caractérise par une forte proportion de jeunes de moins de 20 ans (4 492) et par un nombre de personnes âgées en augmentation (3 215). Le revenu médian par unité de consommation est de 16 930€ pour la commune d'Elbeuf et 31% des habitants vivent en dessous du seuil de pauvreté. La ville dispose de 9 596 logements avec un taux de vacance globale de 26.8% dont 10.8% de logements vacants de + 2ans. Parmi ces 9596 logements, 7 818 représentent des résidences principales et 3 511 sont des logements sociaux.

Ceinturée par la Seine et la forêt, elle couvre une superficie de 1 632 hectares, dont 1 200 hectares de prairies et forêts. Autre richesse d'Elbeuf : son patrimoine industriel hérité de quatre siècles d'activité drapière. Son centre ancien, constitué de maisons à colombage et d'anciennes manufactures, est remarquable et lui vaut, depuis 2004, le label Ville et Pays d'Arts et d'Histoire.

La ville est historiquement industrielle. Sa principale activité économique était fondée sur l'industrie textile, qui a connu un déclin dans la seconde moitié des années 1970 après la fermeture de plusieurs usines de la ville. Cette décroissance a entraîné une paupérisation de la population majoritairement ouvrière qui perdure encore aujourd'hui même si plusieurs interventions urbaines et sociales ont été menées. En effet, la Ville a bénéficié de différents dispositifs issus de la Politique de la Ville : Habitat vie sociale, Développement social des quartiers, Contrat de Ville, Opération de Renouvellement Urbain, Programme de Renouvellement Urbain.

Depuis la crise économique du milieu des années 1970, la ville a opéré sa reconversion dans le secteur tertiaire avec une dominante forte sur la formation et le commerce. Les municipalités successives ont investi fortement dans la reconquête du territoire, en lui conférant une orientation de pôle urbain de proximité dynamique et chaleureux, doté d'une qualité de vie. Elbeuf sur Seine bénéficie, ainsi, de la présence de services publics importants :

- CPAM
- Antenne CAF
- Commissariat
- Régie municipale d'électricité et du câble
- GRETA
- IUT

La ville d'Elbeuf sur Seine propose également de nombreux équipements culturels et sportifs :

- Un pôle culturel de 12 000m² (Fabrique des savoirs)
- Deux théâtres
- Un cinéma
- Une piscine
- 14 salles de sport

De même, les politiques de restauration immobilière du centre-ville urbain, de ravalement obligatoire des façades, de lutte contre l'habitat indigne, de renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social ont considérablement embelli l'espace urbain, amélioré les logements existants et rajeuni l'offre de logements sociaux.

Une ville centre en renouvellement

Les politiques urbaines elbeuviennes se définissent par une volonté et une ambition municipale de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager au service des habitants et du lien social.

L'histoire de la ville est caractérisée par sa situation au creux d'un méandre de la Seine dans un

environnement naturel de qualité et le développement depuis le XVI^e siècle d'une importante activité textile qui a laissé en héritage un patrimoine exceptionnel : maisons et manufactures à pans-de-bois, usines aux briques bicolores et baies cintrées.

La reconstruction d'après-guerre a également laissé son empreinte dans le paysage urbain, notamment celui de l'hypercentre.

Le déclin de l'industrie textile d'Elbeuf, les dommages causés par son extinction définitive à la fin des années 1970 ont entraîné une crise économique et sociale profonde.

Pour en compenser les effets dévastateurs, les municipalités successives sont intervenues en portant leurs efforts en priorité dans les domaines de la formation, de l'accompagnement social et du logement.

Dans le même temps, elles se sont attelées à une reconquête urbaine en s'inscrivant dès 1985 dans les dispositifs dits de "la Politique de la Ville" et en y associant la population sous forme d'un dialogue permanent.

Dans les années 90, la ville a fait le choix prioritaire de la préservation de son patrimoine afin d'en conserver sa singularité et son identité laissées en héritage par trois siècles d'activité drapière.

Une étape supplémentaire a été franchie par la ville en 2004, fondée sur une nouvelle exigence culturelle dans sa politique de valorisation de son patrimoine, qui ne constitue pas seulement un héritage, mais l'identité de la ville : Elbeuf a obtenu le label ville d'art et d'histoire.

Ainsi, la politique culturelle et la politique de préservation du patrimoine ont été consacrées comme moyen pour les Elbeuviens de se réapproprier leur passé au travers de la richesse architecturale et culturelle de leur patrimoine et d'influer sur leur avenir, en améliorant l'image de leur territoire pour favoriser son développement économique et social

Depuis une quarantaine d'année, la ville conduit sa politique d'urbanisme en préservant ces lieux de mémoire notamment :

- par des opérations de reconversion de friches industrielles (usine Blin, projet Reichen et Robert Prix National de l'Habitat en 1985, Manufacture Gasse et Canthelou, Grand prix d'architecture Auguste Perret en 2010)
- par une politique foncière volontariste, en s'engageant dans des OPAH puis des OPAH-RU
- par la mise en place de campagnes de ravalement obligatoire et de dispositifs d'aides financières à la rénovation des logements,
- par des travaux de restauration de son patrimoine classé : c'est dans ce cadre que s'est construit le projet de développement des arts du cirque qui a conduit à la réhabilitation du Cirque Théâtre, patrimoine emblématique de la commune et l'un des rares exemples nationaux de cirques en dur toujours existant et en activité à l'instar du cirque d'hiver à Paris.
- Par un soutien à la requalification de l'hypercentre marchand via une opération "cœur de pays" qui a concouru, appuyée par des campagnes de ravalement de façade obligatoire à la mise en valeur des vitrines commerciales
- Par la mise en œuvre d'un premier projet conventionné avec l'ANRU qui a permis d'amplifier nombre d'actions menées pour améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers d'habitat social.
- La majorité du patrimoine d'habitat social a été réhabilitée et les espaces extérieurs des quartiers concernés (Puchot, Blin et Saint Cyr) ont complètement été remaniés et végétalisés.
- Par l'embellissement de la ville au quotidien au travers d'approches transversales visant à l'embellissement de la ville : Plan lumière – Plan ville propre – Le fleurissement de la ville. La ville est classée 3e fleur pour son fleurissement

Historique des interventions sur l'habitat privé sur la ville d'Elbeuf sur Seine

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Métropole préconise comme les PLH précédents une diversification de l'offre de logement sur la commune qui compte presque 50% de logements sociaux. Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements par une production

modérant la part de logement social.

En ce qui concerne l'habitat privé, la Ville d'Elbeuf mène depuis plus de 40 ans une politique de réhabilitation du parc privé dégradé extrêmement ambitieuse. En effet, entre 1978 et 2004, six Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat se sont succédées couvrant successivement tous les quartiers de la ville et portant sur la réhabilitation de 900 logements. Elles ont contribué à une amélioration générale de la qualité du parc privé.

En 2005, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – renouvellement urbain a été mise en place et de 2005 à 2017, deux OPAH-RU se sont succédées.

En juillet 2009, la Ville décidait de répondre à l'appel à projet « Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ». Elle a été retenue au titre de l'ingénierie en décembre 2009.

Au 1^{er} janvier 2015, la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe a acquis le statut de Métropole, ce qui a entraîné un transfert de compétences concernant l'amélioration du parc immobilier bâti et la résorption de l'habitat insalubre. La Métropole Rouen Normandie est ainsi devenue maître d'ouvrage de l'OPAH-RU d'Elbeuf.

Suite à l'évaluation de l'OPAH-RU 2012-2017, il a été décidé de remettre en place une nouvelle OPAH-RU en 2018 avec un objectif de réhabilitation relativement similaire à la précédente OPAH-RU pour les projets de propriétaires bailleurs et occupants (100 logements locatifs, 10 logements de propriétaires occupants) et un objectif de traitement de 5 copropriétés qui restait à préciser. Suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés dans les quartiers en renouvellement urbain, un volet copropriété plus structuré a été mis en place par avenant en date du 30 mars 2020. 14 copropriétés ont ainsi été identifiées pour bénéficier d'un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU. La Région Normandie est devenue partenaire du dispositif. L'objectif pour les propriétaires occupants a également été porté à 16 dans cet avenant. La ville d'Elbeuf a maintenu son implication financière importante dans cette OPAH-RU.

Le périmètre de l'OPAH-RU d'Elbeuf 2018-2023 correspondait en grande partie au périmètre du contrat de Ville 2015-2023. Le secteur République (compris dans le périmètre de l'OPAH-RU) a été inscrit en opération d'intérêt régional dans le cadre du NPNRU. Dans ce cadre, un travail spécifique est réalisé dans ce quartier. En 2020, un dispositif « permis de louer » a été mis en place dans ce quartier. Du 1^{er} septembre 2020 au 31 décembre 2022 139 demandes de permis de louer ont été instruites, 33 refus ayant amené à réaliser des travaux.

En 2021, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été mis en place par la Métropole sur les quartiers en renouvellement urbain de trois communes, dont Elbeuf. Il concerne 37 copropriétés sur la commune. Une étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des logements vacants à l'échelle de la Métropole est en cours, ainsi qu'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC). Ces différentes actions ont vocation à préciser les actions à mener sur la ville.

Par ailleurs la Ville abonde les aides mises en place par la Métropole pour la requalification du parc ancien privé situé hors du périmètre de l'OPAH-RU.

Elbeuf a mis en place depuis 2002 un dispositif de subventions municipales pour accompagner le ravalement des façades qui peut se cumuler avec les dispositifs OPAH-RU et ARPPA. En parallèle ayant obtenu l'inscription nécessaire auprès du Préfet dès 2002, Elbeuf s'est lancée depuis cette date dans des campagnes de ravalement obligatoire pour lesquelles un accompagnement financier d'aide aux travaux a été mis en place et renouvelé à chaque campagne.

La huitième fait l'objet d'un travail préparatoire en vue d'un lancement opérationnel début 2024.

La municipalité met en œuvre une politique volontariste de Lutte contre l'habitat indigne afin de garantir la sécurité des habitants et l'entretien des immeubles en lien notamment avec le Comité Local Habitat Dégradé animé par le Département de la Seine-Maritime, pour les situations bloquées.

Toutes ces actions ont abouti à la signature, en novembre 2023, de la convention d'opération de

revitalisation territoriale de la ville d'Elbeuf, dont l'OPAH RU est une action.

L'OPAH-RU 2018-2023 s'achevant en mars 2023, son évaluation a été réalisée en 2022. Elle a préconisé les actions suivantes :

- Engager une réflexion sur l'élargissement des cibles opérationnelles (en lien avec l'étude sur les logements vacants notamment)
- Poursuivre et renforcer le traitement des situations complexes
- Développer la mixité sociale dans les opérations et dans la ville
- Accompagner au plus près les ménages selon leurs besoins
- Identifier les copropriétés à maintenir dans le dispositif et poursuivre leur accompagnement
- Affiner le calibrage des moyens humains et financiers
- Prolonger d'une année jusqu'à mars 2024 afin d'intégrer toutes ces réflexions à cette présente OPAH-RU.

La poursuite d'une OPAH-RU sur la ville d'Elbeuf est donc la continuité de toutes les interventions menées sur la ville depuis de nombreuses années.

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 Métropole Rouen Normandie, l'État, l'Anah, la ville d'Elbeuf sur Seine, la Région Normandie, Le Département de la Seine-Maritime, la Caisse des Dépôts et Consignation et Action Logement décident de réaliser une quatrième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur le Centre-ville de la commune d'Elbeuf sur Seine.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'intervention de l'OPAH-RU se définit dans le périmètre dont le plan figure ci-dessous. Il s'agit du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) mise en place en 2023 sur le centre-ville d'Elbeuf sur Seine, à l'exception du secteur de la ZAC Marignan ne présentant pas d'enjeu d'habitat dégradé.



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Les enjeux de la convention d'OPAH-RU 2024-2029 s'inscrivent dans la continuité de la précédente OPAH-RU :

- Créer des synergies entre l'OPAH-RU, outil de réhabilitation du parc privé, et les actions plus globales menées dans le cadre de l'ORT et du NPNRU
- Repenser la trame urbaine permettant un fonctionnement plus attractif pour l'habitat et en particulier pour les familles
- Requalifier les espaces urbains les plus significatifs de la ville et imaginer des respirations et des transparences dans le tissu urbain dense
- Résorber les poches d'habitat insalubre et vacant particulièrement pénalisantes pour l'image de la ville
- Améliorer la qualité du parc privé par l'incitation financière, en engageant les propriétaires à développer des projets de travaux complets de leur patrimoine,
- Travailler à un rééquilibrage des typologies de population et statuts d'occupation, diversifier l'occupation par la mise en œuvre de projets innovants (habitats partagés, participatifs...) et favoriser l'accueil d'une population en accession à la propriété afin d'impulser les mutations sociales à l'intérieur de ces quartiers,
- Mobiliser une partie du parc vacant et du parc anciennement industriel et/ou artisanal en vue de diminuer la vacance tout en produisant des logements mixtes (libres, intermédiaires, conventionnés ; accession/locatif), afin de garantir de la mixité sociale.
- S'appuyer sur le relais social de la ville chargé de gérer, en partenariat avec les propriétaires, le relogement préalable des ménages concernés par des besoins de mutations urgentes.
- Maintenir et développer la culture de réhabilitation existante de qualité tant sur le plan technique que sur le plan architectural. Définir les modes de financement les mieux adaptés à la nature des différentes opérations (conventionnées, intermédiaires, propriétaires occupants).
- Procéder à une veille constante sur les travaux réalisés dans le cadre des opérations officialisées par l'OPAH-RU et sur les travaux réalisés hors normes, de manière à rétablir le respect des procédures déclaratives, le respect du patrimoine et le respect des prescriptions établies.
- Poursuivre les opérations de valorisation du patrimoine privé et l'embellissement de l'espace public par une incitation financière dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoire des façades,

L'OPAH-RU contribuera ainsi à la mise en œuvre des objectifs du PLH 2020-2025, en apportant une réponse adaptée à ses orientations stratégiques de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, d'accélération de la transition énergétique du parc privé, de sortie de la vacance et d'accueil de nouveaux ménages en centre-ville.

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

L'OPAH-RU permettra la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification du parc privé combinant actions incitatives et coercitives, qui vise les objectifs suivants :

- Résorber l'habitat indigne et très dégradé
- Accompagner le redressement des copropriétés en difficulté et leurs projets de travaux
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants et la diversification de l'offre immobilière dans le centre-ville
- Accompagner la rénovation énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural du centre-ville d'Elbeuf

- Adapter les logements et les immeubles aux besoins en autonomie

Ces objectifs ont été définis et validés en continuité de la précédente OPAH-RU 2018-2023 et suite à l'évaluation de cette OPAH-RU menée en 2022.

Cette OPAH-RU, d'une durée de cinq ans programme la réhabilitation de 130 logements dont 25 logements habités par des propriétaires occupants. Cette répartition s'explique par les résultats de l'évaluation de la précédente OPAH-RU, laquelle mettait en évidence un besoin de légère augmentation des objectifs d'accompagnement des propriétaires occupants sur la ville

D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement l'habitat ancien du centre-ville en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux. Elle devra également permettre une démarche de renouvellement urbain sur certains ilots à restructurer, dans le respect des qualités patrimoniales et architecturales.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est lié aux actions urbaines prévues dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) sur la ville d'Elbeuf.

Ces actions sont indiquées dans la convention territoriale d'ORT signée le 22/11/2023.

3.1.2 Objectifs

Les principaux objectifs du volet urbain de l'OPAH-RU visent la mise en place d'actions d'aménagement, de développement, de maintien de commerces, services et création d'équipements publics. Ces objectifs seront nécessairement liés aux études et action en cours ou à lancer notamment dans le cadre de l'ORT.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU est une intervention prévue pour les quartiers présentant une concentration importante d'habitat indigne et dégradé nécessitant une action forte en matière d'incitation, mais aussi des processus plus interventionnistes. Si les dispositifs successifs ont permis de traiter une partie des situations les plus problématiques sur le territoire, des ilots ou immeubles du centre-ville nécessitent encore aujourd'hui une action forte pour leur remise en état. Aussi, l'OPAH-RU parce qu'elle constitue une boîte à outil du renouvellement urbain, peut-elle être mobilisée pour répondre à ces situations.

Ce volet passera à la fois par un travail de mobilisation des outils potentiellement coercitifs et de maîtrises foncières mais également par un appui sur les partenariats existants ou à consolider.

L'animation du dispositif à Elbeuf s'appuie sur une dynamique partenariale et collective éprouvée, via la mise en place de comités techniques réguliers regroupant l'ensemble des services concernés Ville / Métropole et opérateurs et permettant le suivi des situations traités dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le repérage des situations les plus complexes et nécessitant une intervention publique devra s'appuyer d'une part :

- Sur une veille régulière et la communication des situations de périls, insalubrité, infraction au RSD à l'opérateur en charge de l'OPAH-RU qu'il s'agira de poursuivre. Cette veille s'appuiera plus particulièrement sur un travail de coordination entre les services pour le traitement, dans un premier temps, via les dispositifs incitatifs.
- Sur un travail spécifique d'identification et de veille foncière sur les situations les plus problématiques. Sur ce point, le marché de suivi-animation inclura la réalisation de cartographies des immeubles/ilots soumis à un arrêté de péril/insalubrité/infraction au RSD et/ou nécessitant une intervention incitative/coercitive et l'opérateur réalisera une étude de pré faisabilité permettant d'identifier plus précisément les situations complexes à traiter.

Si les actions incitatives sont centrales dans une OPAH-RU, il faut aussi pouvoir envisager des actions coercitives adaptées, qui peuvent être un puissant levier d'intervention sur les situations bloquées.

Le suivi du dispositif et les retours des services communaux permettront d'apprécier le niveau de dégradation du parc et la nécessité d'engager des actions coercitives pouvant relever de plusieurs catégories. En fonction des actions envisagées, des études de faisabilités pourront être menée pour apporter à la Métropole et à la Ville les éléments nécessaires à sa prise de décision, identifier le périmètre opérationnel à l'échelle d'un îlot et vérifier l'éligibilité du projet aux financements complémentaires Anah.

Les études de faisabilité permettront notamment de déterminer :

- les nécessités d'acquisition de telles ou telles parcelles
- les moyens à mobiliser pour parvenir à cette acquisition (DPU, DUP expropriation classique, DUPORI, expropriation pour carence, DUP loi Vivien...)
- les moyens de sorties opérationnelles et de recyclage (vente avant ou après travaux avec cahier des charges ou sans, VIR, DIIF...)

Ces interventions pourraient s'appuyer sur la politique foncière en cours de déploiement par la Métropole, sur les conditions et modalités d'acquisition dictée par celle-ci et sur les moyens dédiés.

Les études de faisabilité seront confiées à l'opérateur en charge du suivi-animation au titre de ces missions, en amont ou au cours du dispositif. Le CCTP du marché de suivi-animation prévoira la possibilité de mobiliser des bons de commande pour la réalisation d'étude de faisabilité sur les opérations nécessitant recyclage.

Si les procédures de traitement et de recyclage peuvent s'avérer lourde, la Métropole et la ville pourront s'appuyer sur un certain nombre de partenariats qui pourront fournir un appui technique ou financier :

- EPF de Normandie qui peut permettre d'appuyer la politique d'acquisition foncière sur le centre-ville d'Elbeuf.
- La Banque des Territoires peut quant à elle apporter son expertise sur des outils spécifiques sur sollicitation.
- Action Logement, en fonction de son futur programme pluriannuel, peut également financer via ces mécanismes de prêt ou de subvention des opérations de réalisation de logements locatifs sociaux ou d'accession sociales, comprenant une partie de maîtrise foncière.

L'Anah, au travers ces mécanismes de financement RHI, Thirori, et les nouveaux dispositifs VIR et DIIF, finance à la fois les études de faisabilité et de calibrage de ces opérations, l'accompagnement social et le relogement des occupants ainsi que le déficit foncier de l'opération

Les ilots à traiter ne sont pas identifiés précisément à ce jour, même si certains sont pressentis. (copropriété du Centre et ilots dans le périmètre du quartier NPNRU notamment) Il sera nécessaire de prioriser les actions pour les concentrer sur un ou plusieurs ilots. Les premiers mois de l'OPAH permettront

de mieux définir les modalités d'intervention sur ce volet. Le plan d'actions de traitement de la vacance lancé par la Métropole prévoit également un travail expérimental sur 10 sites vacants à l'échelle de la Métropole, dont probablement un ou plusieurs sites dans le périmètre de l'OPAH RU, qui pourra être traité dans le cadre du volet foncier de l'Opah avec un objectif de développement d'une production de logement en accession dans l'ancien.

L'ilot République, identifié dans la précédente OPAH comme principal site d'intervention foncière de l'OPAH (même si financé dans le cadre du NPNRU) poursuivra durant l'OPAH RU d'Elbeuf sa reconversion

3.2.2 Objectifs

Les objectifs du volet foncier de l'OPAH visent à la maîtrise du foncier autant que nécessaire pour les projets le nécessitant.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'évaluation de l'OPAH-RU a rappelé un enjeu immobilier fort dans l'OPAH RU, à développer. Par ailleurs depuis la réalisation de l'évaluation d'autres enjeux ont été identifiés Le volet immobilier de l'OPAH-RU se matérialise par :

- l'incitation à la création d'une offre locative intermédiaire (Loc 1), par le biais d'un renforcement des aides à destination des propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux et qui les mettent en location à des ménages aux ressources un peu plus élevées qu'en Loc 2 (conventionné social). A ce titre, le dispositif Loc'Avantages en Loc 1 sera promu et cette nouvelle OPAH prévoit davantage de logements en Loc'1 que la précédente OPAH
- l'incitation à la création de plus grands logements par l'intermédiaire d'une aide à la fusion de petits logements
- l'incitation à la remise sur le marché de logements vacants
- le permis de louer et le permis de diviser
- La mise en place d'une prime pour les accédants
- Une expérimentation sur des dispositifs de type VIR / DIIF etc

L'ensemble de ces mesures concourent à développer une offre de logements plus grands, de meilleure qualité, davantage tournés vers l'accession, et de contribuer ainsi à apporter une mixité des typologies et statuts d'occupation des logements sur la ville d'Elbeuf.

La maîtrise des loyers et le conventionnement de logements locatifs

La ville d'Elbeuf comporte près de 50% de logements sociaux, et le centre-ville d'Elbeuf est essentiellement composé de logements locatifs qu'ils soient privés ou sociaux. Une paupérisation de la population est également observée. Un des enjeux de l'OPAH-RU est donc de produire des logements locatifs intermédiaire permettant de loger des ménages à revenus un peu plus élevés.

Le conventionnement en Loc 1 du logement avec l'Anah via le dispositif Loc'Avantages, avec ou sans travaux, sera systématiquement proposé au propriétaire bailleur, en présentant les intérêts du conventionnement.

Le conventionnement en Loc 2 pourra également être réalisé, mais les objectifs de la production de logements locatifs seront à 50% en Loc 1 et à 50% en Loc 2. Les aides financières de l'Anah sont par ailleurs abondées pour les rendre plus incitatives.

L'incitation à la fusion de petits logements

Le centre-ville d'Elbeuf se caractérise par une très forte proportion de petites typologies de logements, très largement surreprésentés sur le marché de la vente. Cette présence importante de petites surfaces, en particulier dans les immeubles les plus anciens de la ville, s'explique par la forte densité foncière des constructions (étroitesse des immeubles), mais aussi par la division régulière d'une partie du parc immobilier. Cette forte sur-représentation des petites surfaces constitue un facteur pénalisant pour le centre-ville, dont la vacance élevée est la traduction. Le souhait de la Ville d'Elbeuf est d'encourager le développement d'une offre de logements de taille intermédiaire et de qualité en centre-ville.

L'OPAH-RU 2024-2029 propose ainsi une aide nouvelle spécifique à la fusion de petits logements, conditionnée à une taille minimale de logement après travaux.

La remise sur le marché de logements vacants

La ville d'Elbeuf est confrontée à un taux de vacance de 26,8 % et d'une vacance structurelle (depuis plus de 2 ans) de 10,8% soit 640 logements privés. La vacance structurelle concerne à 89% des appartements.

La Métropole Roue Normandie est un des territoires pilotes dans le cadre du plan national de mobilisation des logements et locaux vacants lancé en février 2020, et a créé avec 9 autres collectivités une association nationale « Agir contre le logement vacant », témoignant de la volonté politique locale de lutter contre cette problématique. Suite à la réalisation d'une étude achevée en 2023, un plan d'action contre la vacance va être mis en œuvre. Une AMO sera lancée en 2024 sur trois ans pour accompagner la métropole sur les axes suivants :

- Observer : suivre l'évolution de la vacance et ses caractéristiques et repérer les adresses/propriétaires à accompagner,
- Réguler : développer des outils pour réguler la production de petits logements à vocation locative (clauses de typologie, permis de diviser...),
- Communiquer : renforcer l'accompagnement des propriétaires vers les aides existantes,
- Expérimenter : 10 opérations « pilotes » pour une action publique sur la remise sur le marché de logements vacants,

L'opérateur portera ainsi une attention particulière aux logements qu'il repérera comme vacants. Dans le cas où la vacance est due à l'importance des travaux à réaliser pour être reloués, et de l'impossibilité, pour certains propriétaires bailleurs, de faire face à de telles dépenses sans aide suffisante, l'opérateur proposera aux propriétaires un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine avec la mobilisation des aides financières de l'OPAH-RU.

Le permis de louer

La Métropole a mis en place le permis de louer sur une partie de la commune d'Elbeuf en 2020 et en a délégué la mise en œuvre à la commune d'Elbeuf. L'opérateur indiquera systématiquement la nécessité de déposer un permis de louer aux propriétaires contactés dans le cadre de l'OPAH-RU. De même la ville d'Elbeuf en cas de travaux lourds à envisager renverra les propriétaires vers l'opérateur d'OPAH-RU en cas de gros travaux à réaliser suite à des visites de permis de louer.

Le permis de diviser

La ville d'Elbeuf a demandé à la Métropole de mettre en place le permis de diviser, tout en en réalisant l'instruction. Les modalités concrètes de mise en place de ce dispositif sont en cours de réflexion.

La mise en place d'une prime pour les accédants

Un des enjeux sur la ville d'Elbeuf consiste à faire venir des propriétaires accédants dans un objectif de mixité sociale. Dans ce cadre l'OPAH-RU 2024-2029 propose une aide nouvelle spécifique pour des accédants faisant l'acquisition d'un bien avec travaux. Cette aide ne sera octroyée qu'en cas de travaux lourds en complément de l'aide classique de l'OPAH-RU.

Une expérimentation sur les dispositifs VIR / DIIF etc

En lien avec le volet foncier de l'OPAH-RU, la mise en place des dispositifs de VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) ou de DIIF (intervention immobilière et foncière) pourra être expérimentée

La transformation d'usage

La transformation d'usage n'est pas prioritaire dans le cadre de l'OPAH RU 2024-2029, compte tenu de la très forte proportion de logements vacants sur la commune. Ce type de projet ne sera pas encouragé ni financé dans l'OPAH sauf situation particulière justifiée et validée.

3.3.2 Objectifs

L'objectif de ces actions immobilières de l'OPAH-RU visent à remettre sur le marché des logements vacants, à faire venir une population nouvelle dans le centre-ville d'Elbeuf et à vérifier que les logements remis sur le marché sont décentes et habitables.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue la priorité de l'OPAH-RRU comme pour les précédentes OPAH. Les actions mises en place seront donc poursuivies.

Il s'agit de l'axe principal d'intervention de l'OPAH-RU, qui consiste à concentrer, de façon prioritaire, l'intervention publique sur les logements les plus dégradés du parc immobilier privé, occupés le plus souvent par une population en situation précaire ou vacants.

Le repérage des immeubles très dégradés sera activé de manière permanente (actualisation des données récoltées lors de la dernière OPAH-RU en mettant en commun les visites et dossiers traités par les services communaux, la CAF, l'ARS et le comité local habitat dégradé).

Le mode de traitement s'appréciera au cas par cas :

- ce qui peut être réalisé par le propriétaire. Pour ce faire, des moyens incitatifs (aides financières) seront appuyés de coercition (obligation de travaux) pour enclencher une décision de travaux.
- ce qui ne peut être réalisé qu'avec une action publique. La maîtrise foncière préalable sera nécessaire et la Métropole et / ou la ville s'appuieront sur les dispositifs existants pour engager la mutation de l'immeuble

Tous les logements repérés par l'opérateur en situation d'indignité ou de non-décence font l'objet d'un signalement et d'un suivi au Comité Local Habitat Dégradé. De même, les signalements réceptionnés par ce Comité, dès lors qu'ils relèvent du périmètre de l'OPAH-RU, sont transmis en copie à l'opérateur.

Dans le cadre de la procédure incitative, en cas de signalement l'équipe d'animation sera mobilisée et procédera :

- aux analyses préalables, enquêtes de terrain et réalisera un diagnostic complet des immeubles et des logements. Dans le cas de logements occupés, un diagnostic social des occupants sera réalisé avec le référent logement de la ville d'Elbeuf qui se chargera ensuite du suivi social (dossier de FSL, relogement etc.)
- elle établira des scénarios de travaux en fonction des pathologies de l'immeuble et des objectifs de mixité de l'OPAH-RU
- elle renseignera les propriétaires et les accompagnera dans leur démarche de projet
- elle montera les dossiers de subventions auprès des partenaires financiers et sollicitera autant que nécessaire des préfinancements
- elle veillera à la réalisation des travaux dans les règles de l'art
- elle incitera systématiquement les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre et préconisera la réalisation d'une étude structure en cas de doute sur l'état du bâtiment

Pour les immeubles les plus emblématiques ou les plus dégradés, des procédures particulières pourraient être mises en place lorsque les propriétaires sont défaillants ou les îlots à traiter d'une complexité particulière (imbrication du parcellaire, dégradation avancée du bâti, création d'espaces publics).

En ce qui concerne la problématique particulière des propriétaires occupants, l'action sera spécifiquement portée sur les logements dégradés ou indignes nécessitant de lourds travaux pour traiter l'immeuble. L'équipe d'animation jouera le même rôle que ce qui est décrit au paragraphe « procédure incitative ».

L'adaptabilité des logements sera aussi prise en compte, l'objectif étant de maintenir les propriétaires occupants dans leur résidence.

Accompagnement des services de la ville par l'opérateur dans la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêtés

Il s'agit des travaux prescrits par arrêté en matière d'insalubrité, de mise en sécurité de risques d'incendies etc.

En cas de carence des propriétaires, la commune pourra se substituer à eux, soit financièrement en substitution des seuls copropriétaires défaillants, soit par la réalisation de travaux d'office.

Les services concernés recenseront, en lien avec l'opérateur :

- les immeubles et logements susceptibles de faire l'objet de travaux d'office par la commune,
- les copropriétés dans lesquelles la commune décidera de se substituer aux seuls copropriétaires défaillants (dans le cadre de travaux engagés par la copropriété en application de procédures d'insalubrité et/ou de mise en sécurité).

En cas de substitution de la Ville aux seuls copropriétaires défaillants d'une copropriété s'engageant dans des travaux permettant la levée de procédures d'insalubrité et/ou de mise en sécurité, l'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires et le syndic dans la procédure et s'assurera, en lien avec les services concernés, que les travaux répondant à ces injonctions correspondent à des postes clairement identifiés budgétairement ; il recueillera par ailleurs les données nécessaires à la mise en œuvre des recouvrements par les services de la commune. Dans le cadre de travaux d'office exécuté par la commune, l'Anah peut financer 50 % HT des dépenses subventionnables.

L'opérateur apportera un appui aux services concernés pour l'ingénierie financière nécessitée par la substitution : données nécessaires à la mise en œuvre des recouvrements par les services de la Ville, accompagnement au montage du dossier de demande de subvention de la collectivité auprès de l'ANAH, identification des copropriétaires pouvant être considérés de bonne foi et montage de leurs dossiers de demandes de subventions auprès de l'ANAH et des autres financeurs potentiels.

Lorsque cela sera nécessaire, l'opérateur accompagnera directement les ménages sur les mesures d'hébergement et de relogement et assurera l'articulation avec les services de la Ville

Lutte contre le saturnisme (hors de toute injonction ou arrêté préfectoral)

En lien avec l'ARS et la direction de l'habitat, l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé du risque d'accessibilité au plomb, de leurs devoirs et responsabilités pénales.
- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser des travaux (dans le cadre prévu par la réglementation).
- Informer les propriétaires sur les mesures de protection à prendre lors de travaux et donner les conseils techniques nécessaires.
- Mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb.
- Veiller à la coordination entre les travaux « plomb » et les travaux d'autre nature.
- Informer les propriétaires de leur obligation d'héberger temporairement les familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes.

Lutte contre les marchands de sommeil/ les bailleurs indécents

L'opérateur signalera à la ville et à la Métropole toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, il établira ensuite un rapport succinct permettant à la commune de faire un signalement auprès du procureur de la République le cas échéant.

Prise en compte des dispositifs de Permis de louer et de lutte contre la non-décence des logements

L'opérateur signalera à la commune et toute situation problématique au regard des obligations du Permis de louer et des critères de décence des logements, repérée à l'occasion de sa mission.

D'une manière générale, il informera les propriétaires sur leurs obligations et les sanctions encourues en cas du non-respect de celles-ci, telles que prévues par la loi.

3.4.2 Objectifs

Le volet lutte contre l'habitat indigne de l'OPAH vise à repérer puis traiter les logements les plus dégradés. Cette OPAH vise à réhabiliter 5 logements indignes ou dégradés de propriétaires occupants dans le cadre des financements Ma prime Logement décent). Quant aux logements de propriétaires bailleurs la quasi-totalité de ces logements (100) a comme objectifs la réhabilitation de logements indignes ou dégradés.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Des copropriétés cumulant des dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, avaient été repérées comme étant des copropriétés potentiellement dégradées lors d'une étude réalisée en 2018. 14 copropriétés avaient été intégrées à l'OPAH-RU en 2020.

Les diagnostics réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU ont montré que certaines de ces copropriétés avaient moins de difficultés qu'envisagé et pouvaient être réorientées vers le POPAC, voire dans le droit commun. Il est donc décidé de recentrer l'action sur les copropriétés sur 7 copropriétés prioritaires :

- 36 rue Camille Randoing (QPV) – 19 logements
- 14 rue Cousin Corblin – 21 logements
- 2 passage Dubuc (QPV) – 6 logements
- 3 rue Boucher de Perthes (QPV) – 8 logements
- 36/38/40 rue des Martyrs – 6 logements

- 31 rue Grémont (QPV)– 11 logements
- 6 et 8 rue Lemer cier – 3 et 6 logements

L'ensemble de ces copropriétés fera l'objet d'une poursuite de l'accompagnement lancé dans la précédente OPAH-RU et d'un traitement particulier en fonction de leurs difficultés spécifiques. Il s'agira notamment de :

- Proposer des stratégies de redynamisation de la gestion, passant par la mobilisation des différents acteurs, l'élaboration d'outils de suivi de gestion et, en particulier, un soutien aux différentes instances des copropriétés dans leurs tâches administratives ;
- Mettre en place des outils opérationnels permettant de remédier de façon durable aux dysfonctionnements identifiés (dont l'absence éventuelle d'organismes de gestion) ;
- Assurer des missions spécifiques dans les domaines de l'accompagnement à la gestion, l'apurement des dettes, le traitement des impayés, le suivi des procédures de recouvrement, la mise en concurrence des contrats en vue de la réduction des charges, la formation des conseils syndicaux, des syndicats bénévoles et des copropriétaires en général ;
- Mettre en œuvre sur le plan social toutes les mesures nécessaires en lien avec les objectifs de l'OPAH-RU;
- Mobiliser les aides existantes afin d'assurer un reste à charge le plus faible possible pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires ;
- Définir des programmes de réhabilitation adaptés à la situation de ces copropriétés. Il s'agira de proposer un programme d'interventions hiérarchisées, compatible avec l'ensemble des déterminants du diagnostic. Le programme de travaux devra intégrer autant que possible la maîtrise de l'énergie dans le projet de réhabilitation global, la mise en valeur patrimoniale du bâti, et assurer une bonne articulation entre travaux en parties privatives et parties communes : nature des travaux, niveau d'investissement, délai d'exécution, mode de gestion, capacités financières du ou des propriétaires. L'opérateur participera aux assemblées générales si nécessaire pour encourager la copropriété au vote des travaux.

Ces copropriétés bénéficieront de financements spécifiques prévus dans l'OPAH-RU.

Pour bénéficier de cet accompagnement renforcé, financier et méthodologique, les instances de gestion des immeubles concernés devront donner des gages de leur mobilisation pour œuvrer au redressement de la situation de la copropriété. Une charte d'engagements réciproques (conseil syndical, syndic, opérateur et maître d'ouvrage de l'OPAH-RU) pourra ainsi être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Faute d'approbation en AG ou en cas de non-respect des engagements de la charte, la sortie de la copropriété du volet copropriétés dégradées pourra être étudiée et décidée en comité de pilotage.

La liste des 7 copropriétés ci-dessus est indicative et l'objectif est de pouvoir travailler sur un volume constant de copropriétés dégradées dans le cadre du dispositif. Si certaines adresses ne font l'objet d'aucun avancement concernant leur projet de redressement au bout d'un certain temps, il pourra aussi être envisagé leur sortie de l'OPAH-RU, décidée en comité de pilotage. Elles pourront alors être remplacées par d'autres copropriétés si nécessaire.

Chaque ajout ou retrait sera validé en comité de pilotage, et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À noter que la Région Normandie est partenaire de l'OPAH-RU sur ce volet copropriété au titre de son action d'accompagnement à la rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires politique de la ville. Le bilan de l'OPAH-RU 2018-2023 fait apparaître que les modalités de financement de la Région sur ce dispositif sont peu adaptées à l'OPAH-RU d'Elbeuf. Il a donc été envisagé de réaffecter les crédits régionaux

à un projet qu'il restera à définir dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le quartier République / centre-ville selon les modalités du dispositif régional en vigueur et à enveloppe financière constante. Dans cette attente la Région Normandie reste partenaire de l'OPAH-RU avec pour cible l'intervention sur les copropriétés situées en QPV.

3.5.2. Objectifs

L'objectif de réhabilitation du volet « copropriétés en difficultés ou fragiles » de l'OPAH-RU d'Elbeuf, est établi à 7 immeubles en copropriété.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le parc d'habitat privé du centre-ville d'Elbeuf est énergivore. Cette performance énergétique médiocre du parc privé constitue un enjeu d'autant plus important que le centre-ville d'Elbeuf se compose à majorité de logements locatifs, soumis aux nouvelles réglementations : une grande partie des logements énergivores mis en location actuellement, seront de fait considérés comme non décent et interdits à la location d'ici 2034. Aussi, il existe un risque d'aggravation de la vacance dans un parc déjà bien concerné par cette problématique.

Le potentiel d'amélioration énergétique du parc dans le périmètre de l'OPAH-RU est assez faible, au regard de l'ancienneté du parc de logements et de son intérêt architectural en façade (pans de bois...) qui rend difficile voire impossible la pose d'isolation thermique par l'extérieur. La petite typologie des logements, dominante en centre-ville d'Elbeuf, constitue d'ailleurs sans doute une contrainte pour les propriétaires dans la réalisation des travaux d'isolation intérieure. Cette situation nécessite des efforts techniques particuliers pour les propriétaires, en particulier pour les propriétaires bailleurs soumis à l'éco-conditionnalité pour l'obtention des aides Anah.

L'opérateur de l'OPAH-RU, agréé Mon accompagnateur Rénov (MAR) et répondant dans ce cadre aux missions des MAR définies dans les textes réglementaires, se chargera d'informer les propriétaires sur les bouquets de travaux éligibles ainsi que sur les modalités de subventionnement. Il devra être à même d'appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural. Les dossiers ne nécessitant que des travaux de rénovation énergétiques simples pourront être renvoyés vers un autre accompagnateur rénovation. L'opérateur de l'OPAH concentrera son intervention sur les projets complexes.

Dans ce domaine, l'opérateur interviendra dans différents cadres.

Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique

Au tout début de sa mission, en lien avec le Maître d'ouvrage, un repérage des ménages concernés sera effectué : évaluation du nombre de ménages modestes en situation de précarité énergétique.

Une fois ces ménages identifiés et localisés, après visite des logements et en fonction des situations, l'opérateur :

- informera les propriétaires sur les travaux pouvant être réalisés et les aides financières pouvant être sollicitées dans le cadre de l'OPAH-RU;
- proposera toute stratégie d'intervention adaptée;
- estimera le nombre de logements qui pourraient bénéficier des aides Ma Prime Rénov de l'Anah

La recherche d'économies d'énergie

L'opérateur sera agréé Mon accompagnateur Rénov et dans ce cadre effectuera les missions d'accompagnateur rénovation comme prévu dans les textes, notamment la réalisation des audits

Il encouragera et donnera des conseils techniques aux propriétaires notamment dans les domaines suivants :

- Recherche d'économies de charges (mise en place de chauffage plus adapté, réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels, ...),
- Travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique et/ou acoustique des bâtiments et logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble, remplacement des installations de chauffage électriques vétustes ou obsolètes,

L'opérateur informera locataires et propriétaires sur les différents paramètres pesant sur le niveau de consommation d'énergie : les caractéristiques techniques du bâti, l'état des équipements, l'environnement du logement, les « modes d'habiter » des habitants, les énergies utilisées.

Une information/sensibilisation sera plus particulièrement développée auprès des propriétaires occupants sur les coûts des travaux envisageables, les retours attendus sur investissement -dont les réductions de charges. En cas de besoin, l'opérateur accompagnera les propriétaires occupants à mobiliser les certificats d'économie d'énergie afin de faciliter le financement des travaux en parties privatives

Pour les propriétaires bailleurs, la stratégie énergétique devra être basée sur le couple investissement-loyer/charges.

Dès lors que des travaux d'économie d'énergie seront envisagés, l'opérateur devra conseiller dans le choix tant des diagnostiqueurs, des thermiciens, des artisans et entreprises que des certifications –exigées par certains financeurs. Il incitera à privilégier les travaux permettant d'obtenir un gain énergétique conséquent pour un coût de travaux maîtrisé, ainsi qu'à vérifier le respect des conditions de financement de certains partenaires (niveau de gain énergétique, certification, etc..). Par ailleurs, il veillera à ce que les économies d'énergie réellement réalisées soient mesurées (par la comparaison des étiquettes énergétiques avant et après travaux), ainsi que les économies de charges réalisées, pour tous les immeubles pour lesquels les travaux auront été réalisés dans la durée de l'OPAH-RU.

À ce titre, les aides Ma Prime Rénov de l'ANAH seront mobilisées pour aider à la rénovation énergétique des logements.

Les travaux de rénovation énergétique des copropriétés seront financés hors OPAH-RU, dans le cadre du droit commun (financement Anah / Région / Métropole avec accompagnement énergie Métropole)

3.6.2 Objectifs

Les objectifs du volet « énergie et précarité énergétique de l'OPAH-RU d'Elbeuf sont de réhabiliter 10 logements de propriétaire occupants et une grande majorité des projets de propriétaire bailleurs

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'évaluation de l'OPAH-RU précédente met en évidence un profil social plus jeune sur le périmètre de l'Opah RU que sur l'ensemble de la commune.

Cependant, en présence de personnes âgées dans les logements propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, l'opérateur intégrera la problématique de l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou en situation de handicap.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

En tant que de besoin, une analyse des travaux d'adaptation sera effectuée, ainsi que la recherche de subventions auprès des organismes financeurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires. Un travail partenarial avec le CCAS, les CMS, le CLIC sera engagé sur ce sujet

Du fait de la mise en œuvre du nouveau dispositif National « ma prime adapt » en 2024, il a été décidé que les objectifs autonomie de la nouvelle OPAH-RU seraient un peu plus important que lors de la précédente OPAH-RU.

Une nouvelle aide est également créée pour favoriser la création d'ascenseur dans les immeubles dont la configuration le permettrait

3.7.2 Objectifs

L'objectif du volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat » est de réhabiliter 10 logements de propriétaires occupants et 5 logements de propriétaires bailleurs. Deux adresses pourront bénéficier d'une aide à la création d'ascenseur.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, un partenariat permanent sera instauré entre la Ville et les différents intervenants sociaux du territoire. Le comité local de l'habitat dégradé permettra de cibler les populations les plus en difficultés et de réfléchir conjointement à la démarche à mettre en œuvre pour aider les familles.

La ville d'Elbeuf interviendra en cas de relogement nécessaire dans le cadre de l'OPAH-RU. La Métropole accompagnera la ville dans le cadre du dispositif interbailleur à l'échelle de la Métropole. Les ménages en situation difficile seront accompagnés plus directement par le CCAS qui, en fonction des cas, dirigera le ménage vers les services sociaux adaptés, proposera un relogement etc.

Les ménages en extrême difficulté seront pris en charge par le service social du CCAS ou du Département afin d'établir un suivi social sur du long terme.

A chaque fois, un retour dans le logement sera étudié.

L'opérateur interviendra afin de favoriser au maximum le respect des droits et le maintien dans les lieux des occupants, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires. Il mettra en place une démarche de repérage adaptée aux modalités d'intervention et sorties opérationnelles envisagées.

L'opérateur assurera, directement ou dans le cadre d'un marché avec un opérateur compétent dans ce domaine, les missions d'accompagnement social lié au logement pour les ménages identifiés en difficulté, en lien avec les services sociaux ville ou départementaux. Ces missions seront réalisées en coordination avec les services sociaux compétents (Ville ou Département le cas échéant). Elles peuvent répondre à différentes problématiques :

- médiation entre locataires et propriétaires ;
- solvabilisation des ménages (locataires ou propriétaires) en impayés et en vue du règlement des quotes-parts travaux;
- entretien du logement ;

- demande de logement social, ouverture des droits ;
- suivi sanitaire en particulier concernant le risque saturnin ;
- éloignement, hébergement ou relogement dans le cadre de la réalisation de travaux.
- incitation des propriétaires bailleurs à conventionner leurs loyers,

L'accompagnement social sera déclenché dès que nécessaire sur les adresses prioritaires, et pourra également être mobilisé sur les adresses du diffus. La prime MOUS de l'Anah pour un accompagnement social et sanitaire renforcé pourra dans ce cadre être mobilisée.

Hébergement temporaire

Lorsque des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sont imposés par arrêtés préfectoraux ou municipaux et ne peuvent être réalisés en milieu occupé, dans l'hypothèse où les propriétaires seraient défaillants ou solliciteraient une aide logistique de la Ville pour trouver des solutions d'hébergement temporaire, l'opérateur estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel. Il accompagnera les ménages en cas d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel. Il accompagnera les ménages en cas d'hébergement temporaire.

Si le propriétaire réalise de lui-même les travaux demandés, l'opérateur veillera à ce que des engagements écrits soient pris de part et d'autre, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataires, et accompagnera les familles et propriétaires lors des différentes étapes de la procédure.

Si les travaux doivent être réalisés d'office, les hébergements nécessaires seront pris en charge par les services de la commune de la Métropole ou de l'État, avec mise en recouvrement des frais correspondants auprès du propriétaire.

Relogement

S'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales. L'opérateur relayera dans ce domaine les informations données aux propriétaires par les services de la commune ou de la Préfecture.

En cas de défaillance imposant la substitution de la commune aux propriétaires dans leurs obligations légales, les possibilités de relogement dans le patrimoine des organismes HLM seront prospectées ou, dans l'attente, dans des résidences sociales ou foyers d'hébergement.

3.8.2 Objectifs

Le volet social de l'OPAH RU sera utilisé en tant que de besoin selon les situations des ménages rencontrés.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Ville d'Art et d'Histoire, Elbeuf apporte une grande importance à la qualité patrimoniale de son habitat. Afin de valoriser la qualité patrimoniale des bâtiments du périmètre, l'équipe d'animation effectuera des préconisations architecturales en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Des visites conjointes permettront de valider les partis pris et de prendre en compte son avis dans un souci d'efficience des opérations.

Parallèlement, la Ville poursuivra sa politique de valorisation du paysage urbain par la mise en place de campagnes de ravalement de façades obligatoires, sous maîtrise d'ouvrage Ville. Les travaux de ravalement seront cependant intégrés au programme de travaux dans les dossiers de demandes de subventions. La campagne de ravalement actuelle est incluse dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la décence des immeubles et logements avant tout octroi d'aides financières relatives à la campagne de ravalement obligatoire ou à une demande de subvention dite « en diffus ». Dans l'hypothèse d'un constat d'indécence ou d'insalubrité, la ville établira le contact avec l'opérateur avant toute aide financière.

L'OPAH-RU devra s'efforcer d'inciter les propriétaires à s'engager dans des démarches qualitatives visant à améliorer la qualité de l'habitat, à préserver et à mettre en valeur ses atouts architecturaux.

L'opérateur veillera à ce que la mise en valeur du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification de l'habitat privé (à travers les diagnostics et propositions d'interventions).

Il effectuera systématiquement un repérage visuel des bâtiments proches de ceux dont la réhabilitation globale va être engagée, de manière à ce que, si nécessaire, une intervention dans leur direction puisse être faite ; ceci afin d'enclencher, si possible, un effet levier favorisant la requalification du quartier.

Pour les adresses concernées, et sur la base des périmètres de protection des monuments historiques et périmètres des abords, l'opérateur rappellera aux propriétaires et syndics les prescriptions et contraintes patrimoniales devant être intégrées au projet de requalification de leur patrimoine.

Une étude structure sera demandée pour la plupart des projets afin de viser une réhabilitation pérenne dans le temps.

L'opérateur associera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) à l'élaboration des programmes globaux de requalification d'immeubles d'habitat privé. Il le sollicitera autant que de besoin pour déterminer les mesures contribuant à la préservation et/ou la mise en valeur d'immeubles présentant un intérêt architectural.

De plus, le recours à des matériaux et des techniques adaptés aux caractéristiques du bâti, visant à la qualité environnementale des logements et au développement durable sera vivement encouragée.

3.9.2 Objectifs

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU a comme objectif de valoriser le patrimoine bâti remarquable de la ville d'Elbeuf en favorisant les réhabilitations de qualité.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est lié aux actions prévues dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) sur la ville d'Elbeuf.

Ces actions sont indiquées dans la convention territoriale d'ORT signée le 22 novembre 2023.

3.10.2 Objectifs

Les principaux objectifs du volet urbain de l'OPAH RU visent à lier les réhabilitations au tissu économique existant. Ces objectifs seront nécessairement liés aux études et action en cours ou à lancer notamment dans le cadre de l'ORT.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 130 logements minimum, répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

80 logements inclus dans 7 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

Plus précisément :

- 7 copropriétés en difficulté, regroupant 80 logements
- 95 logements indignes et/ou dégradé, dont 5 de propriétaires occupants, et 90 de propriétaires bailleurs, (Ma prime Logement décent)
- 10 logements moyennement dégradés de propriétaires bailleurs
- 105 logements locatifs conventionnées social ou très social
- 10 logements de propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique(Ma Prime Renov)
- 10 logements pour des travaux pour la fusion de petits logements
- 15 logements pour des travaux d'adaptation au vieillissement/au handicap, dont 10 de propriétaires occupants et 5 de propriétaires bailleurs (Ma Prime Adapt)
- 2 adresses pour des travaux d'installation d'ascenseurs
- 10 primes complémentaires pour les propriétaires occupants accédants

Au vu de l'évaluation de la précédente OPAH-RU les objectifs modestes en direction des propriétaires occupants proposés dans la convention s'avèrent cohérents avec la réalité du territoire. De ce fait, une fongibilité entre les objectifs à destination des logements propriétaires occupants avec des travaux de grande ou de petite LHI et les objectifs de logements appartenant à des bailleurs privés pourra être envisagée, sans compromettre les objectifs de la convention.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO*	5	5	5	5	5	25
Dont LHI et TD* / Ma prime logement décent	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' parcours accompagné	2	2	2	2	2	10
Dont autonomie * / Ma Prime adapt	2	2	2	2	2	10
Dont prime propriétaires occupants accédants (Hors Anah)	2	2	2	2	2	10
Nombre de logements PB*	21	21	21	21	21	105
Dont LHI et TD* / Ma Prime Logement décent	18	18	18	18	18	90
Dont logements moyennement dégradés* /	2	2	2	2	2	10
Dont autonomie / Ma Prime Adapt	1	1	1	1	1	5
Dont travaux pour la fusion de petits logements (Hors Anah)	2	2	2	2	1	7
Dont prime ascenseur (Hors Anah)	0	0	0	1	1	2
Nombre de logements en copropriétés en difficulté						80
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	20	20	21	22	22	105
Dont loyer intermédiaire Loc 1	10	10	11	11	11	53
Dont loyer conventionné social Loc 2	10	10	10	11	11	52
Dont loyer conventionné très social Loc 3	0	0	0	0	0	0

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de la Métropole, par délégation des crédits 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 5 575 400€, selon l'échéancier suivant (montants sur la base évaluation OPAH 2018-2023 et ratios Anah 2024, susceptibles d'évolutions à intégrer par avenant si nécessaire):

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	974 728€	974 728 €	974 728	974 728€	974 728€	5 575 400€
dont aides aux travaux PO / PB	548 813 €	548 813 €	548 813 €	548 813 €	548 813 €	2 744 065 €
dont aide aux travaux copropriété	356 655 €	356 655 €	356 655 €	356 655 €	356 655 €	1 783 275 €
dont aides à l'ingénierie suivi animation part fixe	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	600 000 €
Dont ingénierie part variable	89 612€	89 612 €	89 612 €	89 612 €	89 612€	448 060 €

Détails part variable de l'ingénierie

Type de prime	Montant par logt / ménage	Nb de logts	sur 5 ans	par an	Commentaires
Travaux de lutte contre l'habitat indigne (PO et PB)	2000 €	0	0	0	De 2018 à 2023 100% des projets habitat indignes

					ont eu la prime habiter mieux (sont donc indiqués dans projets mixtes ci-dessous)
Travaux de rénovation énergétique PO (MPR parcours accompagné)	2000 € pour les PO très modestes, 1600 € pour les PO modestes	10	20 000 €	4 000 €	Impossible de savoir à ce stade le % de modestes et de très modestes. Compte tenu du niveau de ressources de la commune d'Elbeuf proposition d'indiquer 100% de très modestes
Travaux de rénovation énergétique PB	1600,00 €	0	0	0	Projets simples de rénovation énergétique non prioritaires pour l'OPAH. Les projets de ce type seront renvoyés vers un autre MAR que l'opérateur Anah
Travaux mixtes indigne / énergie PO /PB	4000 €	100	400000 €	80000 €	100% des projets étaient mixtes dans la précédente Opah
Travaux d'autonomie (PO et PB)	600 €	15	9000 €	1800 €	
Réhabilitation d'un logt moyennement dégradé (PO et PB)	300,00 €	10	3000 €	600 €	
Prime complémentaire au dvp logt social (conventionnement social en secteur tendu)	330,00 €	0	0	0	Elbeuf non concerné (pas de tension)
Prime transformation d'usage	156 €	10	1560	312	Transformation d'usage non prioritaire sur

					Elbeuf (nombreux logements vacants). Proposition d'indiquer 10 logements au cas où un projet justifié apparaîtrait
Prime pour attribution d'un logt conventionné très social à ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiaire locative	660,00 €	0	0	0	Elbeuf non concerné (pas de tension)
Prime "MOUS" à l'acc. sanitaire et social renforcé	1 450,00 €	10	14 500 €	2 900 €	Estimation de 10 ménages parmi les 60 travaux lourds/sécurité salubrité
TOTAL part variable			448 060 €	89 612 €	

5.2. Financements de la Métropole Rouen Normandie

5.2.1. Règles d'application

Dans la limite des crédits inscrits au budget de l'année,

Financement de l'équipe opérationnelle externe (OPAH-RU et volet copropriétés)

La Métropole prend en charge le financement de l'équipe en charge du suivi-animation.

Pour lutter contre l'habitat indigne des propriétaires bailleurs et occupants :

- La Métropole s'engage à accorder ses aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés intermédiaires, sociaux et très sociaux à hauteur de 15 % du montant subventionnable par l'Anah avec un plafond de 6 000 € par logement

Pour l'amélioration de logements dégradés des propriétaires bailleurs et occupants

La Métropole s'engage à accorder ses aides aux propriétaires bailleurs de logements intermédiaires, conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 15 % du montant subventionnable par l'Anah avec un plafond de 3 000 € par logement.

En cas de fusion de petits logements

La Métropole s'engage à accorder une prime aux propriétaires bailleurs ou occupants, fusionnant des petits logements, à hauteur de 5000 € par logement fusionné créé (cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)

En cas de création d'ascenseur

La Métropole s'engage à accorder une prime aux propriétaires bailleurs et / ou aux syndics de copropriété en cas de création d'ascenseur à hauteur de 2500 € par étage sous condition de 2 logements desservis par étage minimum (cf conditions d'attributions dans l'annexe 1)

En cas d'accession à la propriété

La Métropole s'engage à accorder une prime aux propriétaires occupants réalisant des travaux lourds de 2500 € (cf conditions d'attribution dans l'annexe)

Pour les travaux d'autonomie de la personne

La Métropole s'engage à accorder ses aides aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'autonomie de la personne à hauteur de 10 % du montant subventionnable par l'ANAH avec un plafond de 1000 € par logement

Pour les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants

La Métropole s'engage à accorder ses aides aux propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique à hauteur de 1000 € pour les ménages très modestes et 500 € pour les ménages modestes

Pour les travaux d'amélioration des parties communes des copropriétés en difficulté

La Métropole s'engage à accorder ses aides aux syndicats de copropriétaires réalisant des travaux d'amélioration des parties communes à hauteur de 20% du montant HT de travaux subventionnables par l'ANAH pour les copropriétés non financées par la Région. En cas de financement partiel par la Région la Métropole pourra si nécessaire compléter le financement Région dans la limite de ces 20%.

Pour les travaux d'amélioration énergétique des copropriétés relevant du dispositif « Habiter Mieux copropriétés » (pour rappel ; financement en diffus, hors budget OPAH-RU)

La Métropole s'engage à accorder une aide aux syndicats de copropriétaires à hauteur de 20% du montant subventionnable par l'ANAH avec un plafond de 2 000€ par lot d'habitation pour les copropriétés qui relèveraient de ce dispositif.

Pour les la réalisation d'études préalables comprenant a minima un audit énergétique et une étude de faisabilité architecturale et technique (pour rappel, financement en diffus hors budget OPAH-RU) :

La Métropole s'engage à accorder une aide aux syndicats de copropriétaires à hauteur de 50% du montant HT de l'étude avec un plafond de 5000€ par adresse

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 077 540 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux PO/PB	121600 €	121600 €	121600 €	121600 €	121600 €	608 000 €

Dont aides aux travaux volet copropriétés	69 908 €	69908 €	69 908 €	69 908 €	69 908 €	349 540 €
Dont ingénierie (sous réserve marchés)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	500000€
Total (hors ingé)	291508 €	291508 €	291508 €	291508 €	291508 €	1 457 540 €

5.3. Financements de la ville d'Elbeuf sur Seine

5.3.1 Règles d'application

Dans la limite des crédits inscrits au budget de l'année,

Pour lutter contre l'habitat indigne des propriétaires bailleurs et occupants :

- La Ville d'Elbeuf s'engage à accorder ses aides comme suit

Propriétaires bailleurs de logements conventionnés intermédiaires, sociaux et très sociaux à hauteur de 20 % du montant subventionnable par l'Anah avec un plafond de 15 000 € par logement intermédiaire et un plafond de 12 000 euros pour les autres conventionnements

Propriétaire occupant 15% du montant subventionnable par l'Anah avec un plafond de 10 000 € par logement

- Pour l'amélioration de logements dégradés des propriétaires bailleurs et occupants

La Ville d'Elbeuf s'engage à accorder ses aides comme suit

Propriétaires bailleurs de logements intermédiaires, conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 15 % du montant subventionnable par l'Anah avec un plafond de 8 000 € par logement intermédiaire et un plafond de 6 000 euros pour les autres conventionnements

Propriétaires occupant 20% du montant subventionnable par l'Anah avec un plafond de 5 000 € par logement

En cas de fusion de petits logements

La ville d'Elbeuf s'engage à accorder une prime aux propriétaires occupants et bailleurs fusionnant des petits logements à hauteur de 5000 € par logement fusionné créé (cf conditions d'attribution dans l'annexe

En cas de création d'ascenseur

La ville d'Elbeuf s'engage à accorder une prime aux propriétaires bailleurs et / ou aux syndicats de copropriété en cas de création d'ascenseur à hauteur de 2500 € par étage sous condition de 2 logements desservis par étage minimum (cf conditions d'attributions dans l'annexe 1)

En cas d'accession à la propriété

La ville d'Elbeuf s'engage à accorder une prime aux propriétaires réalisant des travaux lourds de 2500 € (cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)

Pour les travaux d'autonomie de la personne

La Ville d'Elbeuf s'engage à accorder ses aides aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'autonomie de la personne à hauteur de 20 % du montant subventionnable par l'ANAH avec un plafond de 2 500 € par logement

Pour les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants

La ville d'Elbeuf s'engage à accorder ses aides aux propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique à hauteur de 1000 € pour les ménages très modestes et 500 € pour les ménages modestes

Pour les travaux d'amélioration des parties communes des copropriétés en difficulté

La Ville d'Elbeuf s'engage à accorder ses aides aux syndicats de copropriétaires réalisant des travaux d'amélioration des parties communes à hauteur de 20% du montant HT de travaux subventionnables par l'ANAH pour les copropriétés non financées par la Région. En cas de financement partiel par la Région la ville d'Elbeuf pourra si nécessaire compléter le financement Région dans la limite de ces 20%.

Pour les la réalisation d'études structures

La Ville d'Elbeuf s'engage à accorder une aide aux propriétaires bailleurs ou occupant réalisant une étude structure à hauteur de 25% du montant HT avec un plafonds à 5 000 €.

5.3.2. Montants prévisionnels de la ville d'Elbeuf

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville d'Elbeuf à l'opération est de 1 349 540 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux PO/PB	200 000 €€	200 000€	200 000€	200 000€	200 000€	1 000 000€
Dont aides aux travaux volet copropriétés	69 908€	69 908€	69 908€	69 908€	69 908€	349 540€
Total	269 908 €€	269 908 €€	269 908 €	269 908 €	269 908 €	1 349 540€

5.4. Financements du Département

5.3.1 Règles d'application

Le Département de la Seine-Maritime, dans le cadre de la présente convention, apporte son soutien dans la limite des disponibilités budgétaires et sous réserve d'une part, de l'individualisation des crédits par une

délibération en Commission Permanente et d'autre part, des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention. Les modalités de versement des subventions du Département sont définies par le règlement des aides à l'habitat des particuliers du Département.

Pour le financement de l'ingénierie :

La Métropole Rouen Normandie, maître d'ouvrage de l'opération, sollicitera l'aide du Département au suivi-animation de cette OPAH-RU dans la cadre de son aide de droit commun, à 25% d'un montant plafonné à 400 000 € HT, soit une subvention maximale de 100 000€ pour la durée de l'opération. Le Département examinera cette demande dans le cadre du dispositif en vigueur.

Pour le financement de l'amélioration de l'habitat :

Le Département s'engage à accorder aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs ses aides à l'amélioration de l'habitat dans le cadre de ses dispositifs de droit commun :

- Aide habitat durable, aide habitat digne et aide habitat autonomie pour les propriétaires occupants,
- Aide en faveur du logement conventionné social et très social pour les propriétaires bailleurs.

Ainsi, les travaux à la charge des copropriétaires (quote part) sont éligibles aux aides du Département de la Seine-Maritime sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité.

Les demandes d'adaptation à la perte d'autonomie des locataires du parc privé seront examinées dans le cadre de l'aide habitat autonomie.

Pour l'accompagnement social lié au logement :

Le Fond de Solidarité Logement (FSL) s'inscrit dans le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2024-2030), comme l'un de ses outils opérationnels, sociaux et financiers. Les aides FSL sont constituées de l'aide à l'accès au logement, l'aide au maintien dans le logement et l'accompagnement social lié au logement.

Dans le cadre du FSL Maintien, l'aide aux impayés de charges de copropriété peut être accordée aux copropriétaires occupants définis dans les conditions générales du règlement FSL.

Le Département de la Seine-Maritime apportera son soutien aux occupants (locataires ou copropriétaires) au titre du FSL sous réserve des critères d'éligibilités fixés par le règlement du FSL en vigueur à la date du dépôt de la demande.

Ces aides sont versées directement aux créanciers ou, sous conditions, au syndic ou syndicat des copropriétaires.

5.3.2. Montants prévisionnels du Département

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Le Département à l'opération est de 550 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	Montant en année 1	Montant en année 2	Montant en année 3	Montant en année 4	Montant en année 5	TOTAL
Dont aides aux travaux PO/PB	87 500 €	87 500 €	87 500 €	93 750 €	93 750 €	450 000 €
Dont aides aux travaux volet copropriétés	€	€	€	€	€	€
Dont aides à	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €

l'ingénierie						
Total	107 500 € €	107 500 €	107 500 € €	113 750 € €	113 750 € €	550 000€

5.5 Financements de la Région

5.3.1 Règles d'application

L'attribution des aides de la Région Normandie est soumise à validation de la Commission Permanente du Conseil Régional, selon les dispositifs en vigueur au moment de la demande de subvention et au vu d'un dossier de demande complet. La prise en compte des dépenses pourra être autorisée par anticipation, sur demande expresse des maîtres d'ouvrage pour autoriser le démarrage anticipé des opérations avant octroi des financements. Le versement des aides, dont les modalités seront précisées dans une convention de financement, sera effectué conformément au règlement des subventions régionales en vigueur.

Au regard de son dispositif de Rénovation urbaine en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville, la Région soutient des opérations de réhabilitation des parties communes d'immeubles en copropriété dans le cadre de l'Opah bénéficiant d'une intervention globale de l'ANAH. Les aides concernent les travaux sur les espaces extérieurs, leurs accès, les parties communes intérieures comme extérieures (bâtiment, façades, toit terrasse...) des copropriétés situées en QPV uniquement et ne sont pas cumulables avec d'autres aides régionales en faveur des copropriétés, notamment en matière de rénovation énergétique (IDEE ACTION « Rénovation des copropriétés » en vigueur à la date de la convention).

5.3.2. Montants prévisionnels de la Région

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de 252 000. €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux PO/PB	€	€	€	€	€	€
Dont aides aux travaux volet copropriétés	50 400€	50 400€	50 400€	50 400€	50 400€	252 000€
Dont aides à l'ingénierie	€	€	€	€	€	€
Total	50 400€	50 400€	50 400€	50 400€	50 400€	252 000€

5.6 Financements la CDC Banque des territoires

La Caisse des Dépôts et Consignations finançait la précédente OPAH RU d'Elbeuf dans le cadre de la convention nationale CDC / ANAH qui s'est achevée fin 2023. Les modalités de financement de la CDC pour 2024 ne sont pas connues et seront intégrées par avenant ultérieur à cette convention.

Article 6 – Engagements complémentaires

D'autres financeurs sont susceptibles d'être mobilisés pour compléter les plans de financement des opérations.

Actions Logement

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 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 allie rénovation du logement 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- 2026 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 ;
- À destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite, et dispositif Louer pour l'Emploi), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILITE JEUNES® pour les alternants locataires). »

Autres partenariats

Des partenariats peuvent être envisagés pour des dossiers spécifiques ou au cas par cas avec les Caisses de retraite, les assurances logement ou la Caisse d'Allocations Familiales.

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 Métropole Rouen Normandie 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 par les prestataires du suivi-animation.

Concrètement la Métropole Rouen Normandie, en partenariat avec la ville d'Elbeuf, est chargée de :

- Coordonner les opérateurs, ses équipes et les différents acteurs communaux et métropolitains,
- Assurer la coordination des interventions OPAH-RU avec les interventions aux titre des projets urbains sur le secteur,
- Vérifier l'efficacité des démarches et du respect des engagements pris par les opérateurs

La Métropole s'assurera que l'opérateur informa les propriétaires occupants et bailleurs des avantages proposés par Action Logement Services y compris lorsqu'ils ne s'engagent pas dans des travaux et qu'ils sont bien orientés.

7.1.2. Instances de pilotage

a) le comité de pilotage

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Ce comité sera composé :

- Du Président de la Métropole Maître d'ouvrage ou son représentant
- Du Maire de la Ville de Rouen ou son représentant
- Du Président du Département ou son représentant
- Du Président de la CAF ou son représentant
- De Monsieur le Délégué local de l'ANAH ou son représentant
- Du Président de l'Établissement public Foncier de Normandie ou son représentant
- Du Directeur de l'Agence Régionale pour la Santé
- Du Directeur de la Direction du Département, du Territoire et de la Mer
- De l'Architecte des Bâtiments de France
- De l'équipe d'animation
- Du CCAS
- Du SCHS

Selon la nature des questions à l'ordre du jour, d'autres partenaires dont la liste n'est pas exhaustive pourront être invités à participer aux travaux :

- Monsieur le Directeur de France Domaine
- Les travailleurs sociaux
- Les professionnels du bâtiment
- Les représentants de locataires
- Les représentants des propriétaires
- Les chambres consulaires
- L'ADEME
- Le CAUE
- Le SDAP

Ce comité tirera le bilan de l'action engagée et donnera des préconisations pour l'action à venir. Son secrétariat sera assuré par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU. Il est chargé de mettre en lumière les difficultés éventuelles et d'y apporter des solutions. Le partenariat avec Action Logement Services y sera formalisé (informations, relations entre les partenaires, entre l'opérateur, les bailleurs et AL).

b) la commission des aides locales de l'OPAH-RU

Cette commission émettra un avis sur :

- Tous les dossiers éligibles aux aides locales pour les thématiques n'entrant pas dans les objectifs de l'ANAH (cf annexe 1 de la convention sur le règlement de ces aides).
- Certains dossiers éligibles à l'ANAH nécessitant un avis de la Ville d'Elbeuf, de la Métropole et d'autres partenaires peuvent également être vus dans le cadre de cette commission. Pour les dossiers éligibles à l'ANAH, l'avis de cette commission est complémentaire à l'avis de la CLAH.

La commission des aides se réserve le droit de préciser ou de proposer une dérogation ponctuelle aux critères d'attribution fixés dans le règlement de l'OPAH-RU (annexe 1 de la convention) au regard du caractère particulier d'un dossier : contexte social, contraintes techniques, contexte juridique particulier, impératif de calendrier d'exécution des travaux...

La commission est réunie pour émettre un avis dans les cas suivants :

- Précision des conditions d'application du règlement de l'OPAH-RU,
- Demandes de dérogation aux conditions d'octroi d'une aide, dûment motivées, formulées à l'occasion du dépôt d'une demande de subvention, ou suite à l'envoi au bénéficiaire d'un courrier de rejet d'une demande de subvention,
- Avis relevant des compétences locales (urbanisme, intérêt social ou architectural du projet) sur les dossiers éligibles au règlement de l'ANAH

Elle peut proposer :

- Un avis favorable,
- Un avis défavorable,
- Un ajournement pour examen ultérieur,
- L'octroi d'une aide dont elle détermine le montant et les caractéristiques.

Les décisions d'octroi sont notifiées aux bénéficiaires par courrier.

La commission peut se tenir en visioconférence, elle se tiendra en tant que de besoin, selon la nature et le nombre de dossiers nécessitant un avis.

La commission sera constituée de :

- Du Président de la Métropole Maître d'ouvrage ou son représentant
- Du Maire de la Ville d'Elbeuf ou son représentant
- De l'équipe d'animation

Selon la nature des questions à l'ordre du jour, d'autres partenaires pourront être invités à participer.

b) Comité technique

Un comité technique interne réunira les services de la Ville, de la Métropole et l'équipe d'animation. Il se réunira mensuellement.

. Son secrétariat sera assuré par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

c7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Les missions de suivi-animation autres que celles mentionnées précédemment seront confiées à un prestataire dans le respect des textes législatifs et réglementaires relatifs au marchés publics Code des marchés publics à l'exception des missions suivantes :

Un accompagnement social sera prévu dans le cadre de l'OPAH-RU. Le chargé de mission sociale doit s'assurer des capacités des propriétaires d'assurer le reste à charge. L'opérateur d'OPAH-RU aura notamment pour mission d'assurer un 1er accompagnement et conseil aux personnes ayant besoin. Pour des besoins spécifiques, il orientera les propriétaires ou les locataires vers les services adaptés.

Les actions de communication relèvent de la compétence de la Métropole en coordination avec la Ville.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement Mon accompagnateur Renov telles que prévues dans les textes réglementaires.

1) Organiser les actions visant à faire connaître l'opération, ses buts et ses moyens.

- Auprès du public : Présentation d'éléments pour une information générale (articles de presse, documents à diffuser auprès de propriétaires...) et pour la promotion de l'opération, réunions (affiches, annonces, panneaux...). (Réalisé par la Ville en complément de l'équipe d'animation)
- Auprès des professionnels concernés : Rencontres avec les artisans locaux, maîtres d'œuvre, intervenants de l'immobilier et des organismes de financement bancaire

2) Animer le groupe de pilotage chargé d'évaluer l'OPAH-RU et le comité technique de suivi et dans son déroulement. Établir les comptes rendus.

3) Aider la collectivité dans la mise en place de sa politique dans le domaine de l'habitat (adapter la stratégie mise en place, conseiller sur les montages d'opération etc.)

4) Informer et conseiller les propriétaires et les locataires, dans les domaines techniques, financiers et administratifs, notamment en leur exposant les avantages (subventions et aides diverses, prêts, déductions fiscales...) dont ils peuvent bénéficier, dans les limites fixées par la convention d'opération à l'occasion de visites des locaux concernés, avec les propriétaires, locataires ou maîtres d'œuvres.

5) Mobiliser les propriétaires des immeubles présentant des situations de blocage.

6) Assister les propriétaires pendant toute la durée de leurs opérations notamment en ce qui concerne les tâches successives suivantes :

- Établissement de la grille d'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ou de la grille de décence à la demande de la CAF.
- Élaboration de simulations techniques (suivant les cas : état des lieux avant travaux, diagnostic de performance énergétique sur le bâtiment et les logements, esquisses d'aménagement et évaluation sommaire des travaux envisageables) lorsqu' aucun maître d'œuvre n'a été choisi, excluant toute maîtrise d'œuvre par l'organisme sur le périmètre de l'OPAH, quel que soit le maître d'ouvrage.

- Évaluation et recherche des aides financières mobilisables, ébauches de plans de financement prévisionnels, estimation du montant des loyers dans le cadre du conventionnement, examen des incitations fiscales.
 - Constitution et suivi des dossiers :
 - . Demande d'aides, de subventions ou prêts (Anah, SACICAP...)
 - . Demande d'acompte et paiement
 - . Demande de conventionnement
 - . Participation au montage administratif du dossier de demande d'aide personnalisée au logement.
 - Conseil et assistance sur le volet locatif des projets, notamment partenariat avec Action Logement
- 7) Conseiller les maîtres d'œuvre éventuels, choisis par les propriétaires, pour assurer la conformité des projets aux règles d'attribution des aides et subventions.
- 8) Apporter son concours à la mise en œuvre des actions accompagnant le logement et les coordonner.
- 9) Fournir aux propriétaires informations et analyses leur permettant de mettre en œuvre la résolution des problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- 10) Établir les rapports annuels d'activités et le rapport final de l'opération qui seront remis et présentés au comité de pilotage.
- 11) Établir une cartographie détaillée de l'OPAH-RU

L'opérateur travaillera sur les données open data de la Métropole.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Tout au long de sa mission l'équipe d'animation assurera le lien avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités.
- Les services instructeurs des demandes de subventions.
- Les services en charge des procédures coercitives.
- Les acteurs du secteur social.
- Les espaces conseil France Renov
- Le cas échéant avec d'autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques tel que l'ADIL, l'ADEME,...

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 suivants :

- Pour le volet urbain : Nombre d'actions d'aménagement, de développement / maintien de commerces / services, création d'équipement public ; amélioration des transports (amélioration des dessertes, cheminements doux, voies vertes...) ; nombre de logements réalisés permettant le développement d'une offre de logement mixte ; nombre de façades réhabilitées, montant des travaux générés par ces différentes opérations.
- Pour les volets habitat indigne et très dégradé, précarité énergétique et mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité » : Nombre de diagnostics sociaux réalisés ; nombre de

DPE effectués, niveau de performance énergétique avant/après travaux ; nombre de dossiers Anah déposés, engagés et montant des aides ; montant des travaux réalisés par les acteurs économiques (artisans) locaux ; montant des travaux ; nombre de logements vacants remis sur le marché ; nature des travaux ; type de logements créés ; nombre de dossiers de péril ; nombre de dossiers suivis par l'hygiène

- Pour le volet social : Nombre de logements locatifs privés et publics réhabilités ; nombre de logement publics neufs créés afin de répondre à la demande locative et à l'accession à la propriété pour les revenus modestes. Nombre de situations sociales traitées
- Pour le volet patrimonial : Nombre d'immeubles sous DUP réhabilités, nombre de démolition

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins 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.

Ils comprendront au minimum les chapitres suivants :

A- RAPPEL DES OBJECTIFS : quantitatifs, sociaux et économiques
Exposé des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

B-BILAN DES OPÉRATIONS

B. 1 – Propriétaires occupants

a. Liste des bénéficiaires des subventions des financeurs, avec indication :

- De la localisation
- De l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle du propriétaire
- De la nature, du montant des travaux et du montant des aides attribuées par chaque partenaire financier.
- De la distinction ANAH social

b. Liste des dossiers non recevables : nombre et motifs de rejet

c. Bilan semestriel et annuel communiqué avant fin février n+1 des aides ANAH et des aides au programme

B. 2 – Propriétaires bailleurs

a. Liste des bénéficiaires des subventions des financeurs, avec indication :

- De la localisation
- De l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle du propriétaire
- Du type et de la surface habitable des logements, qu'ils soient vacants ou occupés avant l'opération,
- De la nature, du montant des travaux et du montant des aides attribuées par chaque partenaire financier,

b. Liste des logements loués, avec indication :

- De l'origine géographique et la catégorie socioprofessionnelle des locataires
- Du conventionnement, du montant des loyers, du bénéfice éventuel de l'APL
- Des réponses à la demande des salariés d'entreprises

c. Liste des logements conventionnés,

B.3 – Logements faisant l'objet de situations de blocage : un bilan des résultats obtenus sera effectué ainsi qu'une analyse des causes ayant conduit au maintien des situations existantes.

C-COMPARAISON DES OBJECTIFS ET DES RÉSULTATS

C.1 - Sur le plan quantitatif : nombre et coût des opérations, écarts constatés entre prévisions et réalisations, justificatif de cet écart

C.2 – Sur le plan qualitatif : impact de la réhabilitation et efficacité des actions mises en œuvre :

- Sur la résorption de la vacance
- Sur l'offre de logements à vocation sociale
- Sur le traitement des logements insalubres et indignes
- Sur l'évolution des loyers et du foncier
- Sur l'activité des professionnels du bâtiment et de l'immobilier
- Sur le cadre de vie
- Sur la demande locative

D-BILAN SOCIAL

- Rappel de la nature des problèmes rencontrés en cours d'étude et des solutions apportés par l'OPAH, notamment pour les catégories spécifiques (personnes âgées, ménages en difficulté, immigrés, jeunes, familles nombreuses...),
- Relogements provisoires ou définitifs,
- Mesures d'accompagnement social et rôle des travailleurs sociaux,
- Effets des modulations des subventions de l'ANAH,

E- ACTION DE COMMUNICATION

- Opérations réalisées : type, cible, objectifs, partenaires
- Difficultés rencontrées
- Impact : retour d'informations, demandes, effets d'entraînement...

F- SUIVI TECHNIQUE, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

F.1 Caractéristiques générales des travaux d'amélioration de l'habitat :

- Problèmes techniques, déroulement des chantiers
- Relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises
- Maîtrise des coûts, innovation
- Difficultés rencontrées et solutions apportées

F.2 Incidence sur la revalorisation du patrimoine et le confortement des centres anciens

F.3 Impact de l'OPAH sur le territoire

G- BILAN DE L'OPAH et ANALYSE PROSPECTIVE

Une présentation synthétique du marché du logement et de son évolution durant l'OPAH sera faite. Les attentes non satisfaites à la fin de l'OPAH seront précisées.

Les points suivants seront examinés avec attention :

- Comportement des locataires par rapport au marché
- Origine des nouveaux locataires et motivation pour cette location,
- Évolution du marché du logement (besoin offre, prix du loyer, promoteurs, acteurs locaux divers, caractéristiques des logements...),
- Besoins non satisfaits et points particuliers à traiter.

CONCLUSION

Points forts et points faibles de l'OPAH.

Éventuellement, actions particulières à engager ou à renforcer.

NOTE DE SYNTHÈSE

Cartographie et note de synthèse soulignant les points faibles et forts du bilan.

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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

Les actions de communication entreprises dans le cadre de la présente convention devront également mentionner que le projet a été réalisé avec le soutien financier du Département de la Seine-Maritime (dans le respect de sa charte graphique) dans les dossiers de presse, supports d'information, de communication, de chantier...

Par ailleurs le Département de Seine-Maritime s'autorise à transmettre à la Métropole Rouen Normandie des données, dans le cadre des dispositions légales en vigueur, afin de contribuer au suivi des dossiers de l'OPAH-RU.

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 calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} septembre 2024 au 31 août 2029 inclus.

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 7 exemplaires à Rouen, le 11/09/25

Métropole Rouen Normandie
Par délégation de l'ANAH et de l'Etat



Nicolas MAYER ROSSIGNOL
Président

Département de Seine-Maritime



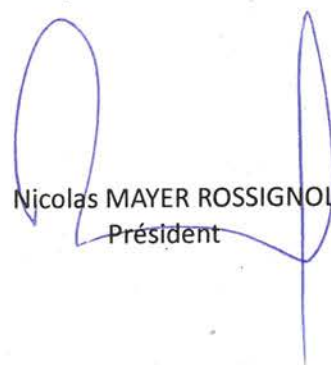
Bertrand BELLANGER
Président

Région Normandie



Hervé MORIN
Président

Métropole Rouen Normandie



Nicolas MAYER ROSSIGNOL
Président

Ville d'Elbeuf sur Seine



Djoudé MERABET
Maire

Action Logement



Joël LE NY
Directeur Régional Normandie

Annexe 1 : Règlement des aides locales hors règlement de l'ANAH

La Ville d'Elbeuf et la Métropole co-financent la plupart des dossiers de l'OPAH-RU sur la base du règlement de l'ANAH. L'instruction se fait par l'ANAH et certains dossiers sont vus en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) pour avis.

Cependant les thématiques suivantes ne rentrent pas dans les objectifs de l'ANAH. Les dossiers sont instruits sur la base du règlement suivant et après un avis de la commission mentionnée dans l'article 7 de la convention :

- **Prime pour la fusion de petits logements** : 5 000€ par logement fusionné.
Cette aide est décomposée en 2 primes de 5 000 € cumulables de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie, soit 10 000 € au total maximum calculée par logement obtenu après fusion de plusieurs logements. Il est possible de la cumuler avec les aides de l'ANAH et les autres aides de la MRN et de la Ville sous réserve que le total des aides publiques ne dépasse pas 100% HT du montant total des travaux.
Cette prime est par ailleurs plafonnée à 50% du montant HT des travaux liés à la fusion. Une seule subvention ne peut être accordée pour la fusion de 2 logements (ou plus).
L'attribution de cette aide n'est pas acquise de droit et est soumise à accord de la commission d'attribution des aides de l'OPAH RU, et dans la limite des crédits disponibles.
Cette aide est par ailleurs soumise aux conditions suivantes concernant le logement obtenu après fusion :
 - répondre aux dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
 - surface minimum 35 m² loi Carrez après fusion
 - disposer de 2 pièces
 - présenter une étiquette de consommation énergétique D ou plus favorable
- **Aide expérimentale pour la création d'ascenseur** : 2500€ par étage (sous condition de 2 logements desservis par palier minimum)
Cette aide est décomposée en 2 primes de 2 500 € cumulables de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie, soit 5 000 € au total maximum par palier (sous condition de 2 logements desservis par palier minimum).
Cette aide est par ailleurs soumise aux conditions suivantes concernant la création d'ascenseur :
 - L'immeuble doit comporter au minimum 3 niveaux au-dessus du RDC (R+3)
 - Une fois l'ascenseur installé, il ne doit pas rester de marche entre la sortie de l'ascenseur et l'accès aux logements du palier
 - Dimension minimale de l'ascenseur : norme EN81-70 de type I (accessible fauteuil roulant PMR pour immeuble ancien)
- **Prime pour les propriétaires accédants arrivant sur la ville**

Cette aide est décomposée en deux primes de 2500 euros cumulables de la ville et de la Métropole Rouen Normandie, soit 5000 € au total. Cette aide est conditionnée à la réalisation de travaux lourds dans le logement. L'indice de dégradation du bien doit être supérieur à 0.30

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants ayant un projet d'achat sur la ville en logement

individuel ou collectif. La demande doit être réalisée avant l'achat du logement.

- Aide à la réalisation d'études structure : aide aux propriétaires bailleurs ou occupant réalisant une étude structure à hauteur de 25% du montant HT avec un plafond à 5 000 €.

