



DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE Volet habitat privé (aides de l'ANAH)

Programme d'Actions territorial 2026

La Métropole Rouen Normandie est délégataire des aides à la pierre de l'État depuis 2010. En 2024, une nouvelle délégation a été mise en place faisant suite à la délégation 2016-2023. Dans ce cadre, l'État a délégué à la Métropole Rouen Normandie, pour une durée de 6 ans (2024-2029) la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat privé.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique habitat de la Métropole inscrite dans la convention de délégation de compétence signée le 8 juillet 2024.

En 2026, la Métropole est devenue délégataire des aides de l'ANAH de type 3 (avec instruction des aides par la Métropole) dans le cadre d'une convention signée le 19 janvier 2026.

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par M. le Président de la Métropole par délégation de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Le programme d'actions territorial est le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'ANAH en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Il constitue la doctrine permettant à la Métropole de gérer les aides de l'ANAH que l'État lui délègue dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre pour la période 2024-2029.

Le présent document a pour objet de définir un programme d'actions et des priorités en 2026 en cohérence avec les objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre et du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 adopté par la Métropole Rouen Normandie par délibération du conseil métropolitain du 16 décembre 2019 et prorogé par délibération du conseil métropolitain du 30 juin 2025, ceux des conventions d'OPAH RU sur les centres-villes d'Elbeuf-sur-Seine et de Rouen, de l'OPAH CD sur le quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray et du pacte territorial.

1) Le contexte de la Métropole Rouen Normandie

▪ Enjeux et objectifs du territoire

La Métropole Rouen Normandie a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 lors du Conseil Métropolitain du 16 décembre 2019 et a décidé sa prorogation par délibération du conseil métropolitain du 30 juin 2025.

Une des principales orientations du PLH vise à renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant.

Pour cela, le PLH prévoit un certain nombre d'actions sur le parc privé :

- Lutter contre la vacance du parc privé et permettre la remise sur le marché de logements vacants
- Améliorer la connaissance des copropriétés et mettre en place un dispositif de prévention en direction des copropriétés
- Accompagner et traiter les copropriétés en difficulté
- Amplifier la rénovation énergétique du parc privé
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population
- Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie
- Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes
- Développer la mission de l'observatoire de l'Habitat
- Piloter les outils de financement du logement, dont la délégation des aides à la pierre de l'État et de l'ANAH

Un règlement d'aides du PLH a été élaboré et adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil Métropolitain en cohérence avec les actions du PLH et modifié plusieurs fois, la dernière fois le 29 septembre 2025. Concernant les aides au parc privé, les aides existantes dans le précédent PLH ont été maintenues, et a été créé un dispositif d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés.

Quatre dispositifs ANAH programmés sont en cours sur le territoire métropolitain en 2026:

- L'OPAH Renouvellement Urbain (RU) d'Elbeuf-sur-Seine lancée en septembre 2024 pour une durée de 5 ans,
- L'OPAH Copropriétés Dégradées (CD) de Saint-Étienne-du-Rouvray lancée en 2022 pour une durée de 5 ans pour le traitement des copropriétés du quartier du Château Blanc. Une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) coordonne ces actions avec celles menées sur la copropriété Robespierre en état de carence et de la copropriété Faucigny qui, en raison de ces difficultés, sera démolie.
- L'OPAH Renouvellement Urbain (RU) de Rouen qui a été lancée en décembre 2024 pour une durée de 5 ans,
- Le pacte territorial qui est entré en vigueur le 1er janvier 2025 pour une durée de 3 ans. Il couvre l'intégralité du territoire de la Métropole. Les volets 1, portant sur la mobilisation des ménages et des filières professionnelles, et 2, portant sur l'information, le conseil et l'orientation du particulier ou de la copropriété, sont opérationnels depuis le démarrage du pacte en 2025. Ces volets sont réalisés par la SPL ALTERN, l'ADIL et le CAUE. Le volet 3 comprenant l'accompagnement gratuit des propriétaires occupants tous revenus et tous travaux (adaptation, énergie, habitat indigne) sera mis en œuvre dans le courant de l'année 2026.

Les communes de Duclair et Le Trait ont été retenues dans le programme national « Petites Ville de Demain » sans toutefois être financées par l'ANAH, ces communes n'ayant pas identifié d'enjeu

important concernant l’habitat privé. Cet engagement dans le programme a conduit la Métropole à engager l’élaboration d’une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur son territoire. Une convention cadre d’ORT a été signée début 2023 et concerne quatre communes : Duclair, Le Trait, Elbeuf-sur-Seine et Rouen. Elle a été déclinée dans le cadre de conventions territoriales sur ces 4 communes

En 2021, un service public de la transition énergétique « Énergies Métropole » a été mis en place sur la Métropole, et la SPL ALTERN a été créée en 2022, avec des liens forts avec la politique de l’Habitat dans la mesure où Energie Métropole porte l’Espace Conseil France Rénov’ de la Métropole.

Par ailleurs, plusieurs actions financées par l’ANAH sont en cours dont une AMO pour le repérage et le traitement des logements vacants sur la Métropole. Une étude pré-opérationnelle pour développer le traitement de la lutte contre l’habitat indigne et l’adaptation des logements dans le cadre du pacte territorial sera réalisée en 2026. Enfin, 13 communes se sont également engagées dans la mise en place du permis de louer et 3 dans la mise en place du permis de diviser.

▪ Objectifs et dotation pour l’année 2026

Pour l’année 2026, des objectifs initiaux ont été fixés par l’ANAH sur le territoire de la Métropole lors du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (CRHH) du 12 mars 2026.

Ils sont répartis comme suit :

| Typologie | PB | PO MPLD | PO ENERGIE | PO AUTONOMIE | MPR Copropriétés Fragiles | MPR copropriétés saines | TOTAL |
|-----------|----|---------|------------|--------------|---------------------------|-------------------------|-------|
| Objectifs | 21 | 6 | 173 | 114 | 296 | 47 | 657 |

PO : Propriétaires occupants. PB : Propriétaires bailleurs
 MPR : Ma Prime Rénov
 LD : logement décent

Concernant les copropriétés saines et fragiles, les objectifs concernent les copropriétés identifiées dont les dossiers seront déposés en début d’année. Pour les copropriétés dégradées les crédits seront délégués au cas par cas au vu du dépôt et de l’instruction des projets.

Pour réaliser ces objectifs, l’enveloppe prévisionnelle des droits à engagements ANAH destinée au parc privé est fixée à 12 638 336€. Cette enveloppe comprend les aides aux travaux (11 205 122€) des crédits d’ingénierie (1 222 948€) et 210 266 € pour le pacte territorial.

2) Les principales dispositions à mettre en œuvre au cours de l’année 2026

Pour atteindre ces objectifs, le programme d’actions ci-dessous est défini :

▪ Les priorités d’intervention pour les dossiers 2026

Les subventions de l’ANAH ne sont pas un droit. Le Président de la Métropole appréciera l’opportunité de la prise en compte des travaux selon l’intérêt économique, social, environnemental et technique du projet.

La circulaire du ministère de la Ville et du Logement C2026/01 du 16 février 2026 demande d'imposer dans les Programmes d'Actions Territoriaux le passage par un guichet « Espace Conseil France Renov » avant le dépôt d'une demande « Ma PrimRénov ». Un arrêté préfectoral (ci-joint en annexe) a été signé le 27 mars 2026 par Monsieur le Préfet de Seine Maritime.

Compte tenu de ces éléments, un rendez-vous personnalisé en Espace Conseil France Renov (Énergie Métropole sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie) est obligatoire avant tout dépôt de demande de subvention « MaPrimRenov Parcours accompagné » (PO / PB) et « MaPrimRenov copropriétés ». Une attestation de passage précisera que le ménage a bénéficié d'un conseil personnalisé et gratuit.

Une exception :

Pour les dossiers relevant des OPAH (OPAH RU Elbeuf, OPAH RU Rouen, OPAH CD Saint-Étienne-du-Rouvray), ce rendez-vous personnalisé sera réalisé par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH.

Les dossiers suivants seront prioritaires dans l'ordre indiqué et dans la limite des crédits délégués chaque année à la Métropole :

1. Les dossiers déposés en 2025
- 2 Les dossiers en secteurs programmés :
 - a. OPAH RU Elbeuf, Rouen et OPAH CD St-Etienne-du-Rouvray (PO / PB / Copropriétés)
 - PO / PB / copros en situation de péril ou habitat indigne (Ma Prime Logement Décent) ou copropriétés dégradées
 - PO / PB pour des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap (MaPrimAdapt')
 - PO / PB pour des travaux de rénovation énergétique (MaPrimRenov' Parcours accompagné)
 - b. Volet 3 du pacte territorial (PO)
 - PO en situation d'habitat indigne (Ma Prime Logement Décent)
 - PO pour des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap (MaPrimAdapt')
 - PO pour des travaux de rénovation énergétique (MaPrimRenov' Parcours accompagné)
- 3 Les dossiers en secteur diffus
 - PO / PB / copros en situation de péril ou habitat indigne (Ma Prime Logement Décent) ou copropriétés dégradées
 - PO / PB pour des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap (MaPrimAdapt')
 - PO / PB pour des travaux de rénovation énergétique (MaPrimRenov' Parcours accompagné)
 - Copropriétés fragiles (MaPrimRenov copros fragiles)

- Copropriétés saines (MaPrimRenov copros saines)
- Transformation d'usage : les transformations d'usage ne sont pas prioritaires sur la Métropole. Ces dossiers ne seront instruits qu'après avis de la CLAH si les crédits réservés aux priorités 1 2 et 3 ne sont pas consommés, et les projets en OPAH RU seront prioritaires.

Pour chaque catégorie les propriétaires aux revenus « très modestes » seront prioritaires par rapport aux propriétaires aux revenus « modestes ». De la même façon les copropriétés ayant un fort taux de propriétaires occupants modeste / très modestes seront prioritaires à celles comportant des propriétaires à revenus intermédiaires et supérieurs et aux copropriétés composées majoritairement de propriétaires bailleurs.

En cas de nécessité les dossiers en Quartier Politique de la Ville ainsi que ceux situés sur les deux communes Petites Villes de Demain (le Trait et Duclair) seront prioritaires aux autres dossiers situés sur d'autres communes.

Les dossiers relevant de la lutte contre la vacance (logements vacants depuis plus de 2 ans) seront également prioritaires aux autres en cas de nécessité d'arbitrage.

Enfin les dossiers ne présentant pas de suspicion manifeste de fraude ou de manquements manifestes seront prioritaires.

▪ **Modalités financières d'intervention**

La Métropole applique le règlement d'aides de l'ANAH et les articles du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui s'imposent à lui.

▪ **Modulation du taux de subvention selon les niveaux de loyers**

La mise en location de logements à loyers conventionnés est une priorité pour la Métropole. Le régime des aides de l'ANAH permet une modulation locale des aides octroyées (article R. 321-21-1 du CCH).

Aussi, pour l'année 2026, le taux de subvention aux dossiers travaux des propriétaires bailleurs sera modulé selon les types conventionnement. Pour les logements conventionnés sociaux (Loc2) il sera majoré de 5%, il le sera de 10% pour des loyers conventionnés très sociaux (Loc3). Pour les logements intermédiaires (Loc1) le taux national sera appliqué.

Dans le cadre de l'OPAH RU d'Elbeuf, dont la volonté est de produire des projets mixtes, cette modulation n'est pas effectuée. Tous les projets de l'OPAH RU sont donc financés sur la base du taux national.

▪ **Les loyers**

Les loyers utilisés sont ceux fixés par le dispositif national « Loc'Avantages » reconduit jusqu'au 31 décembre 2027. Ce dispositif ne permet pas une adaptation locale des grilles de loyers. Le loyer y est calculé à l'échelle de la commune à partir d'une estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé auquel il est appliqué une réduction en fonction du niveau de Loc'Avantages.

▪ **L'ingénierie et les programmes**

Pour réaliser les objectifs précédemment fixés, la Commission Locale de l'Habitat s'appuie sur plusieurs dispositifs et études :

- L'OPAH RU d'Elbeuf 2024-2029 : Animée par Rouen Normandie Aménagement Stationnement dans son volet PO / PB et par CITEMETRIE dans son volet copropriété, elle a un objectif de réhabilitation de 130 logements de propriétaires bailleurs et occupants et de 7 copropriétés dégradées.
- L'OPAH RU de Rouen 2024-2029 : Une OPAH-RU sur plusieurs quartiers du centre-ville de Rouen a été lancée par convention du 02 décembre 2024, qui porte sur un objectif de rénovation de près de 500 logements dont 19 copropriétés dégradées et le recyclage de 10 îlots dégradés. Elle est animée par CITEMETRIE. Un avenant à la convention du 21 août 2025 a permis d'ajouter un volet ravalement à l'OPAH pour la rénovation de 70 façades rue de Beauvoisine et rue Saint Sever.
- Depuis 2018, le quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray a été identifié comme un site national dans le cadre du Plan National Initiatives Copropriétés. Dans ce cadre, la copropriété Robespierre est concernée par une procédure de carence et CDC Habitat Action Copropriétés a été recrutée fin 2021 dans le cadre d'une concession d'aménagement en vue du recyclage foncier de la copropriété via une Déclaration d'Utilité Publique liée à la carence de la copropriété. L'ANAH a versé en janvier 2023 une avance de 6 millions d'euros. Début 2026, 154 logements ont été acquis à l'amiable sur 166, 155 ont été sécurisés et 113 relogements ont été effectués. La phase judiciaire de l'expropriation est en cours et 11 ménages restent à reloger.
- Pour le reste des copropriétés du quartier du Château Blanc, une OPAH Copropriétés Dégradées a été lancée en 2022. L'OPAH CD visait à traiter 7 copropriétés représentant 501 logements de ce quartier. A la suite de l'actualisation des diagnostics par CITEMETRIE, il a été décidé de réorienter une des copropriétés, Faucigny de 126 logements, vers un recyclage foncier avec l'aide financière de l'ANRU. CDC Habitat Action Copropriétés a été désignée concessionnaire fin 2024. Début 2026, 103 logements ont été acquis à l'amiable dont 61 déjà sécurisés, la procédure de DUP a été engagée par la Préfecture, 14 relogements ont été effectués, 65 ménages restent à reloger et 4 procédures expulsion sont engagées face à des squats.
- L'accompagnement des autres copropriétés a démarré en 2023 avec des actions adaptées à chacune. En 2024, les 3 copropriétés Guebwiller ont voté leur programme de travaux, les travaux ont débuté en juillet 2025 et doivent se terminer fin 2026. Les 3 autres copropriétés (Mirabeau, Atlantide et Hauskoa) ont voté en 2025 le principe des travaux avec des scénarios ambitieux. Les maîtrises d'œuvre affinent les projets et les derniers diagnostics pour lancer la consultation des entreprises. La convention de portage ciblée a été signée entre la Métropole et LOGEO SEINE en 2024, les premières acquisitions de logement par LOGEO SEINE ont été réalisées au 1er trimestre 2025. Le travail sur les impayés de charge et la mobilisation des copropriétaires se poursuit afin d'obtenir le vote des travaux pour ces copropriétés avant la fin de l'OPAH CD.
- L'ORCOD a été signée en 2023, elle permet de mobiliser les différents partenaires pour traiter les difficultés et accompagner les copropriétés dégradées du quartier du Château Blanc, notamment par la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne ou la gestion urbaine et sociale de proximité.
- La Métropole a mis en place à partir du 1er janvier 2025 un pacte territorial sur l'ensemble du territoire métropolitain. La Métropole a souhaité y maintenir les aides qui avaient été mises en place pour l'amélioration de l'habitat avec notamment un dispositif d'aides aux travaux, et la mise en place d'une aide à l'ingénierie complémentaire à l'aide de l'ANAH pour permettre que le montage des dossiers par les opérateurs soit gratuit. En 2026, il est

prévu dans le volet 3 du pacte territorial de rendre l'accompagnement gratuit pour tous les propriétaires occupants et de mener une étude pour améliorer le traitement des logements indignes et l'adaptation des logements en raison du handicap ou du vieillissement des occupants.

- Un poste de chef de projet copropriétés pour le quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray a été créé en 2020 (financé par l'ANAH).
- À la suite de l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des logements privés vacants depuis plus de 2 ans sur la Métropole effectuée en 2022 /2023, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage financée par l'ANAH a été lancée en 2024 pour accompagner la Métropole sur ce sujet.

▪ **L'intermédiation locative**

L'intermédiation locative est incitée dans le cadre du Loc'Avantages. L'État fixe un objectif de 100 nouvelles places d'intermédiation locative en Seine-Maritime pour 2026, cet objectif n'est pas décliné pour la Métropole Rouen Normandie. La Métropole soutiendra les actions visant à favoriser les projets d'intermédiation qui pourraient émerger. Elle prévoit de relancer un dispositif de captation de logements pour le compte des structures financées pour des mesures IML par la DDETS.

▪ **Les partenariats**

Ce programme d'actions sera mis en place en partenariat avec les collectivités et tous les acteurs de l'habitat privé présents sur le territoire de la Métropole.

▪ **Suivi de la mise en œuvre et date d'application des actions de ce programme**

Le suivi de ce programme d'actions sera réalisé lors des Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat, qui se réuniront au moins une fois par an.

Après avis de la CLAH, le programme d'actions et ses modifications successives font l'objet d'une publication dans le respect des conditions prévues à l'article L. 221-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Le programme d'actions porte sur les dossiers déposés à compter du lendemain de sa publication .