



**Ville de Rouen**  
DAU Habitat

**PROJET**

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
de Renouvellement Urbain**

**Quartiers Ouest**

CONVENTION ENTRE l'ETAT, l'ANAH, la VILLE de ROUEN, le  
DEPARTEMENT de SEINE MARITIME, la CAF

## CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX DE L'OPERATION

La ville de Rouen souhaite poursuivre la restructuration de ses quartiers Ouest, entreprise il y a maintenant une quinzaine d'années avec l'installation de la Préfecture dans l'ancien Hôtel Dieu, puis la réalisation du quartier Pasteur : logements, faculté de droit, siège de la Communauté d'Agglomération,....

Ces quartiers sont situés entre le centre historique et les espaces de reconquête des friches portuaires , jusqu'au nouveau pont Flaubert et port de plaisance : Espace des Marégraphes , ZAC de la Luciline (logements, bureaux, commerces,..),Centre de commerce et de loisirs « Docks 76 », futur Palais des sports, Pôle d'échanges TEOR, .... Ils constituent donc un secteur de développement stratégique pour la Ville.

Ils sont constitués de trois parties :

- Une partie d'habitat individuel dominant en bordure des coteaux. Elle sera peu concernée par l'opération.
- Une partie à l'ouest, occupée très majoritairement par des activités, notamment des concessionnaires automobiles, avec quelques îlots d'habitat résiduel. Ce secteur classé au PLU en « secteur de conquête urbaine » a fait l'objet d'un schéma d'ensemble inscrit dans les « Orientations d'Aménagement » vers un quartier mixte tertiaire et résidentiel.
- Une partie est, autour de l'ancien Hôtel Dieu qui, à la fois par sa forme urbaine très structurée, les équipements d'agglomération qu'elle accueille désormais, et certains aspects de sa vie culturelle (notamment au sud-est), se positionne de plus en plus en extension du centre-ville.

C'est ce secteur qui sera l'objet principal de l'OPAH de Renouveau Urbain.

La mise en place de cette OPAH est profondément liée au processus de requalification qui va s'opérer plus à l'ouest.

Portée par la dynamique du centre-ville d'un côté, et par la construction d'une nouvelle centralité d'agglomération de l'autre, les quartiers Ouest connaissent une dynamique immobilière qui fait disparaître progressivement une diversité d'occupation sociale et un caractère populaire qui étaient notamment très présents dans les îlots de l'arrière port et dans le secteur de la place Cauchoise.

L'installation d'un Pôle universitaire des sciences du Tertiaire (droit, sciences économiques) au cœur du quartier et la proximité du campus de M<sup>t</sup> Saint-Aignan, ont accentué la pression de la demande de logements étudiants et favorisé la multiplication des petits logements.

Canaliser la transformation sociale du quartier pour y maintenir un maximum de diversité d'occupation est donc un des premiers enjeux de cette opération.

Les incitations financières à l'amélioration du parc ancien doivent surtout servir à promouvoir un parc de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, que ce soit dans le cadre du conventionnement très social, social, ou intermédiaire.

Les quartiers Ouest ont été en partie ou totalité concernés par 4 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat au cours des 20 dernières années.

-

2 opérations territorialisées pour la partie est : OPAH Cauchoise (1989-1992) et OPAH du Boulevard des Belges (1993-1995).

-

2 opérations thématiques à l'échelle communale : OPAH « logement social » (1997-2000) et OPAH « Habitat dégradé » (2002-2006), centrées sur la production de logements à loyer maîtrisé.

A l'occasion des deux dernières OPAH, principalement, une quarantaine de logements a fait l'objet d'un conventionnement classique, et une dizaine d'un conventionnement renforcé dans le cadre du Programme Social Thématique départemental. Ces résultats sont encourageants mais relativement modestes rapportés à l'ensemble de l'offre de logements du quartier (2 300 locatifs privés en 2005).

Si on veut que la future OPAH pèse significativement sur l'évolution immobilière et sociale du quartier, le dispositif d'incitation financière devra être au moins aussi compétitif que dans ces précédentes OPAH.

En ce qui concerne les propriétaires occupants il y a eu deux ou trois dossiers par an en moyenne dans les quartiers Ouest. Il est nécessaire d'aller bien au delà d'un simple renforcement du dispositif financier pour permettre aux plus modestes, âgés ou fragilisés, de rester dans leur quartier, tout en améliorant leur logement.

Le parc locatif aidé est actuellement peu représenté dans ces quartiers : 5 % des résidences principales contre 27 % en moyenne dans la commune<sup>1</sup>.

La restructuration prévue d'un certain nombre d'îlots à l'occasion de l'OPAH-RU, peut être une opportunité d'en renforcer la proportion, et d'accompagner ainsi les efforts de mixité poursuivis dans le parc privé.

Les différentes OPAH qui ont concerné le quartier n'ont pu enrayer totalement le processus de dégradation ; la dernière a toutefois vu près de 80 logements en « sortie d'insalubrité » à l'échelle communale ; une des dernières réalisations au 47 rue st Gervais illustre ces travaux et subventions « lourds ». L'aide Anah moyenne globale par logement locatif a été supérieure à 20 000€ (augmentation des résultats en termes de qualité et modération des loyers, résultats moindres en nombre de logements aidés du fait des critères retenus).

Il reste encore de nombreuses situations d'habitat « indigne », dont une partie est d'ores et déjà identifiée par le service d'hygiène et de santé publique (SHSP) de la Ville. Quelques immeubles relevant de l'insalubrité ont été repérés. Ces immeubles appartiennent parfois à des investisseurs, dont certains considérés « indéliçats », sur lesquels les incitations financières n'ont pour l'instant pas eu de prise.

La réintégration de ce parc « indigne » dans un fonctionnement normalisé nécessitera une meilleure articulation des différents outils dont dispose la puissance publique pour agir sur les propriétaires, dans le cadre d'un dispositif partenarial d'action dont l'OPAH-RU des quartiers Ouest pourrait servir à tester la pertinence. C'est le deuxième enjeu.

Les dispositifs d'aides en vigueur sont surtout favorables aux « sorties d'insalubrité » d'immeubles vacants en très mauvais état, avec dossiers « lourds », permettant des travaux complets de qualité. Les cas les plus complexes à traiter sont plutôt maintenant ceux de logements occupés, notamment pour le volet énergétique ; on retrouve donc, trente ans après, les enjeux des OPAH initiales transposés aux conditions actuelles.

---

<sup>1</sup> Environ inclus le parc privé conventionné et les équivalents logement des foyers conventionnés (2,6%).

Le traitement des logements occupés, suppose l'utilisation de l'ensemble des outils et acteurs à disposition de l'OPAH et, entre autres, les outils coercitifs pour des situations ponctuelles que les mesures incitatives ne peuvent résoudre.

Cependant hormis dans les cas avérés d'obligation de travaux, à imposer aux propriétaires, le caractère incitatif d'une OPAH sectorielle suppose une souplesse d'intervention, en faveur des habitants avant tout. Les petits dossiers peuvent aussi contribuer à la réussite qualitative et quantitative de l'OPAH. La variété des interventions, à privilégier, implique une grande intelligence dans l'accompagnement, sans aucune complaisance par rapport aux bricolages souhaités parfois par les propriétaires, ou difficultés des locataires à accepter des travaux alors qu'ils vivent dans des conditions déplorables.

Quelques-uns de ces logements indignes sont occupés par leurs propriétaires. Les OPAH précédentes n'ont pu avoir d'effet sur leur situation en cas de problématiques lourdes ; un accompagnement spécifique est alors nécessaire avant de pouvoir rendre leur habitat décent.

On notera par contre que la problématique des copropriétés dégradées paraît, sous réserve de situations non recensées, plutôt absente du quartier.

Les quartiers Ouest présentent un patrimoine architectural et urbain riche et diversifié. Plusieurs édifices sont inscrits ou classés. Près d'une centaine d'immeubles, ainsi que de nombreux « ensembles bâtis homogènes » ou « cohérents », ont fait l'objet de mesures de protection au PLU.(annexe 3).

L'activité d'amélioration du parc, qu'elle soit spontanée ou programmée, fragilise dans certains cas ce patrimoine (détails architecturaux supprimés, matériaux ou dispositifs inadéquats utilisés). Les retards de ravalement sont assez visibles à plusieurs endroits.

Le maintien et la mise en valeur de cette qualité patrimoniale sont la troisième orientation majeure de la future opération.

Le développement durable est le quatrième enjeu transversal intégrant certains aspects des différents volets, social, habitat indigne et patrimoine, l'objectif étant d'harmoniser au mieux contraintes et critères dans une prise en compte globale. Le volet énergie vise à lutter contre la précarité énergétique mais aussi à permettre pour tous les projets une amélioration significative des réhabilitations.

L'ensemble de cette action destinée à orienter l'offre immobilière privée, s'inscrit dans un processus profond de renouvellement urbain qui va s'étendre sur 10 à 15 ans et dont les grands axes sont :

- Le développement d'une nouvelle offre immobilière, dans laquelle l'offre locative aidée tiendra une place importante, sur la partie Ouest du périmètre ;
- Le traitement des îlots encore à restructurer dans la partie Est ;
- La valorisation de l'espace public là où c'est encore nécessaire ;
- L'aménagement d'un futur cœur pour le quartier.

Transition entre le centre-ville et les nouvelles polarités créées sur les friches portuaires, les quartiers Ouest doivent développer une identité et des ambiances urbaines propres.

Si ce n'est aux abords de l'avenue Pasteur, autour de la Préfecture, les quartiers ne disposent pas de centralités suffisamment fortes pour asseoir cette identité.

Ces nouvelles centralités doivent venir consolider les embryons qui existent déjà, tout en faisant la liaison entre le tissu constitué à l'Est de l'avenue Pasteur et les futurs développements résidentiels de l'Ouest.

C'est autour de ces notions d'équilibre – équilibre de l'occupation, équilibre des fonctions urbaines – que se situent les enjeux du processus de renouvellement urbain des quartiers Ouest. L'OPAH qui s'engage peut y contribuer.

## **SIGNATAIRES**

Entre les signataires :

L'**Etat**, représenté par M. le Préfet de la Région Haute Normandie, Préfet du Département de Seine Maritime, Monsieur Rémi CARON

La **Ville de Rouen**, représentée par son Maire, M XXXXX, agissant au nom et pour le compte de la dite Ville, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil municipal lors de la séance du XXXX, et dénommée ci-après "**la Ville**",

Le **Département de Seine Maritime**, représenté par son président Monsieur Didier Marie, et dénommé ci-après "**le Département**",

L'**Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif – 8 avenue de l'Opéra – PARIS (1<sup>er</sup>), représenté par M. XXXX, agissant dans le cadre des articles R.321.1 à 22 du Code de la Construction et de l'Habitat, et dénommée ci-après "**l'ANAH**",

La **Caisse d'Allocations Familiales de Rouen**, représentée par son Président, Monsieur André MIGNON, et son Directeur Monsieur André REY dûment habilités par son conseil d'administration, et dénommée ci-après la "**CAF**",

*Vu la loi d'orientation pour la ville n° 91-682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et II,*

*Vu la circulaire MELT/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux programmes d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,*

*Vu l'article L 303.1 du code de la construction et de l'habitation,*

*Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Rouen en date du ,*

*Vu la délibération du Conseil Général n°6.4 du 22/03/2005 relative à l'évolution de la politique départementale de l'habitat,*

*Vu la délibération du Conseil Général n°6.4 du 28/03/2006 relative à la nouvelle politique départementale de l'habitat et du logement,*

*Vu la délibération du Conseil Général 15/12/2009 adoptant le budget du Département pour l'année 2010,*

*Vu la délibération de la Commission Permanente du XXXXXXXX adoptant le projet de convention d'OPAH RU des quartiers Ouest de la Ville de Rouen*

Il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION**

---

La Ville, maître d'ouvrage de l'opération, l'Etat, l'ANAH, le Département, et la CAF décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain, dite **OPAH – RU des quartiers ouest de Rouen**.

## **ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION**

---

Le champ d'application de la présente convention est constitué des quartiers situés à l'ouest du boulevard des Belges, et délimités en majeure partie, au sud par le quai Gaston Boulet et l'avenue du Mont Riboudet, à l'ouest par les rues de Tanger et Alger, puis au dessus des rues Stanislas Girardin et Renard par les rues Louis Braille et Coulon, au nord par les rues Chasselière, Legendre, Crevier, et Lezurier de la Martel.

Un plan précis du périmètre et la liste des rues concernées sont annexés à la présente convention.

## **ARTICLE 3 : OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OPÉRATION**

---

L'OPAH-RU s'inscrit dans un processus de requalification des quartiers Ouest avec les grandes orientations les suivantes :

### **3.1 – Aménager et structurer l'espace urbain**

Cette première orientation peut se décliner elle-même en quatre principes d'actions :

#### **3.1 •a La hiérarchisation et la qualification des espaces publics**

Si la partie est offre un espace urbain relativement structuré, ceci est de moins en moins vrai quand on s'avance dans les espaces à vocation plus économique de l'Ouest. De plus les espaces naturels et de végétation sont rares.

La création d'un axe vert, allant du boulevard des Belges jusqu'au Mont Riboudet, pourrait répondre à ces deux objectifs, avec comme point fort un parvis de l'Hôtel-Dieu « repaysagé », et un réseau de liaisons « douces » vers les quais de Seine.

#### **3.1 •b L'aménagement d'un cœur pour le futur quartier**

En dehors du secteur de l'avenue Pasteur, plutôt administratif, les pôles d'animation du quartier (place Cauchoise, Boulevard des Belges) sont excentrés, notamment par rapport aux futures zones d'habitat de l'Ouest.

Le PLU a retenu le principe d'un pôle d'équipements publics et d'espaces, le long de la rue de Constantine autour de l'école Franklin et du gymnase Suzanne Lenglen.

La consolidation progressive d'un secteur de concentration commerciale autour des carrefours Tanger-Constantine, et Tanger-Pré de la Bataille, permettrait de faire le lien entre ces équipements et l'avenue Pasteur.

Ainsi pourrait s'organiser progressivement une polarité complexe et diversifiée, au cœur des quartiers Ouest, par l'alliage d'éléments de centralité d'agglomération (Préfecture, Pôle universitaire, siège de la C.A.R.,...) de quartier (école, services spécialisés, supermarché, ...) ou enfin de proximité (petits commerces,).

#### **3.1 •c Le traitement d'îlots et enclaves ponctuels**

La partie est du périmètre est un ensemble urbain constitué dans lequel les besoins de restructuration sont moindres. Il reste malgré tout quelques enclaves et cœurs d'îlots qui peuvent

être autant d'opportunités pour compléter l'équipement du secteur, notamment en termes de stationnement résidentiel, ou conforter la mixité sociale par la réalisation de programmes de logements locatifs.

### **3.1 •d La valorisation du patrimoine**

Au nord-est on trouve un bâti dense en continuité du bâti central, avec des alignements cohérents de grande qualité. Le sud du périmètre d'OPAH-RU héberge encore plusieurs immeubles caractéristiques du bâti portuaire.

Les dispositifs mis en place dans et autour de l'OPAH-RU devront s'efforcer non seulement de maintenir, protéger mais également de mettre en valeur, ces différents éléments, indispensables à l'identité et à l'attractivité du quartier.

### **3.2 – Conforter la mixité**

La diversité de l'occupation sociale est une des caractéristiques les plus intéressantes de ce quartier. Les évolutions récentes tendent à dégrader cette diversité. L'enjeu majeur de cette OPAH-RU est bien de la reconstituer dans un cadre renforcé.

#### **3.2 •a Le développement d'un parc de logement locatif aidé**

En favorisant le développement d'un parc locatif public aidé en accompagnement des efforts réalisés dans le parc privé grâce aux aides de l'ANAH, complétées par celles de la Ville et du Département, l'OPAH-RU peut contribuer à amortir les effets des mécanismes de marché et participer au maintien de la diversité sociale.

Les réalisations pourront se faire sous forme de logements ordinaires, ou d'hébergements spécialisés auxquels ce secteur de la Ville contribue déjà assez fortement.

#### **3.2 •b L'encouragement aux loyers encadrés dans le parc privé**

L'objectif est d'accompagner le processus de renouvellement urbain des quartiers Ouest en s'efforçant, à travers l'amélioration du parc locatif privé encore médiocre, tout en limitant le processus de division du parc, de conserver un stock de logements à loyers maîtrisés, pour maintenir autant que faire se peut, la diversité d'occupation qui subsiste dans le parc privé.

Les dispositifs d'aides de l'ANAH du Département, et de la Ville, complétés par les interventions de la CAR, visent prioritairement le régime d'incitation le plus efficace possible en ce sens, mais d'abord le maintien des occupants en place.

La cible prioritaire sera l'amélioration de logement avec sortie en loyer conventionné social ou très social (ex-PST). Le financement d'opérations de réhabilitation dans le cadre du loyer intermédiaire sera aussi encouragé, notamment quand cela facilite la réalisation de logements « familiaux ».

### **3.3 – Requalifier et assainir**

Les situations d'habitat « indigne » nécessitent qu'aujourd'hui, en complément des modalités d'intervention incitatives à vocation financière, des interventions plus larges soient engagées pour le secteur locatif. En effet, la prise en compte de l'accompagnement social de l'occupant, des conflits qui peuvent exister entre propriétaire et locataire et/ou la méconnaissance des textes en matière de réglementation locative doit faire l'objet d'une attention toute particulière. En cas d'échec des phases de médiation, le recours à une procédure plus contraignante devra être envisagé. De même, des interventions adaptées aux difficultés parfois lourdes des propriétaires occupant leurs logements doivent être recherchées. Toutes ces démarches impliquent un partenariat fort entre les différents acteurs qui interviennent dans la lutte contre l'habitat indigne.

#### **3.3 •a Un dispositif partenarial et financièrement élargi de lutte contre l'habitat dégradé (indigne et non décent)**

La résorption de l'habitat indigne suppose la mise en place d'un panel de mesures incitatives et coercitives, un suivi régulier des procédures, qui ne peuvent être efficaces sans une concertation



préalable forte, puis une coordination opérationnelle structurée, entre les différents acteurs concernés.

Aucun n'est en mesure d'intervenir seul. Ce dispositif partenarial, qui s'inscrit dans le cadre du «Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne» (PDLHI), dont la Ville a signé le protocole en 2007, sera mis en œuvre dans l'OPAH-RU mais a vocation à agir à terme sur l'ensemble du territoire de la Ville.

Le diagnostic a mis en évidence que le parc social de fait des quartiers Ouest était souvent aux limites de l'insalubrité. Quelques dizaines d'immeubles ont été contrôlées et présentent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.). Il est également nécessaire de lutter contre la précarité énergétique d'un bâti aux structures souvent inadaptées aux modes de chauffage choisis.

### **3.3 •b La recherche d'une meilleure performance énergétique**

la qualité énergétique des logements est devenue une préoccupation majeure autant pour des raisons environnementales (économie des ressources, réduction des rejets des gaz à effet de serre) que sociales (limiter le coût de fonctionnement de logements particulièrement dans le secteur social, lutter contre la précarité énergétique). L'opération qui s'engage s'inscrit dans cette orientation.

Les modalités d'intervention en la matière seront d'abord incitatives plutôt que coercitives. Les travaux d'économie d'énergie néanmoins seront souvent une condition nécessaire à la recevabilité des dossiers ; les logements financés devront alors non seulement respecter des normes minimales en matière de qualité énergétique mais aussi justifier après travaux d'une augmentation suffisante de leurs caractéristiques.

Le recours aux énergies renouvelables fera l'objet de financements prioritaires. L'équipe d'animation de l'OPAH s'efforcera de les promouvoir systématiquement auprès des propriétaires. Le volet énergie permettra une qualité accrue des projets et des réalisations dans ce domaine, grâce aux évaluations réalisées en amont et en aval et grâce aux aides renforcées.

## **ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIERE D'AMELIORATION DU PARC PRIVE**

---

**Les objectifs quantitatifs** d'amélioration de logements, pour les 5 ans de l'opération, sont de **250 logements** dont :

- 220 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (et de 60 à 80 immeubles),
- 30 logements appartenant à des propriétaires occupants

• **220 logements locatifs majoritairement à « loyers maîtrisés »:**

- **15 en loyers conventionnés très sociaux (ex PST)**
- **85 en loyers conventionnés sociaux**
- **70 en loyers conventionnés intermédiaires**
- **50 en loyers libres** (opérations mixtes d'au minimum trois logements).

L'objectif est que les logements en loyer libre subventionnés ne dépassent pas au total le quart des logements améliorés subventionnés. L'amélioration de logement en loyer « libre » sera prise en compte de manière non prioritaire (cf. article 7 1a).

• **30 propriétaires occupants** : au vu des expériences passées, les hypothèses d'intervention sont modestes en nombre, une trentaine de ménages pourraient être concernés, ainsi qu'en financements à mobiliser ; il s'agit néanmoins d'un objectif majeur.

- **la résorption de la vacance** ne fait pas l'objet d'objectifs chiffrés, même si le bénéfice de la prime ANAH reste bien sûr ouvert aux logements éligibles et a été estimé dans le « scénario » proposé (cf annexes).

- **la résorption de l'habitat dégradé** constituera au contraire un axe d'intervention fondamentale, avec un objectif de logements traités au titre de la sortie d'insalubrité au nombre de 48, sur la durée de l'opération.

- **Le volet « énergie »** sera un cadre général; compte tenu du scénario retenu l'objectif estimé est de 50 éco primes de « l'ANAH » pour des travaux de qualité renforcée et le traitement de 50 logements en sortie de « précarité énergétique », les travaux d'isolation et de mises aux normes constitueront une des priorités des dossiers financés.

- **Le volet patrimonial** sera important avec les travaux d'intérêt architectural, les subventions de l'ANAH pour travaux de ravalement seul, et la mobilisation du fonds « façades » de la Ville qui pourrait concerner de 100 à 125 logements.

## **ARTICLE 5 : LE PROGRAMME D' ACTIONS DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OPAH - RU**

L'objectif d'amélioration du parc privé porté par l'OPAH-RU vient accompagner un ensemble d'actions projetées par la Ville dans les quartiers Ouest avec plusieurs facettes.

- **La requalification urbaine**

La restructuration des espaces d'activités à l'ouest du périmètre sera dans un premier temps essentiellement encouragée par des dispositions réglementaires, à travers notamment un schéma d'aménagement inscrit dans le PLU et qui prévoit un nouveau maillage viaire, les espaces à vocation mixte et leurs objectifs principaux d'évolution et requalification, les espaces qui peuvent muter vers de l'habitat et leurs contraintes de programmation, et les réserves pour équipements.

La nouvelle polarité commerciale recherchée, entre l'avenue Pasteur et le futur pôle équipements « Franklin-Lenglen » se situe à la charnière entre l'OPAH et le secteur Constantine. Une étude urbaine sera menée sur le site de cette nouvelle polarité afin d'en préciser le contenu et les modalités opérationnelles.

Sur le plan des aménagements publics, la création d'une continuité verte le long de l'avenue Flaubert, puis de la rue de Constantine est proposée. L'opportunité d'un parc urbain associant la place de la Madeleine, le parvis de la Préfecture et intégrant le musée Flaubert pourrait également être étudiée. Des liaisons piétonnes et cyclables avec les quais de Seine réaménagés seront également envisagées.

Pour mener à bien ces projets, en les anticipant notamment sur le plan de la maîtrise foncière, une convention a été passée avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N.) pour une étude de stratégie foncière incluant le périmètre d'OPAH RU (étude de remembrement d'îlots) et le secteur Constantine;

- **La diversification de l'offre de logement en neuf**

Le développement du parc locatif aidé, afin de maintenir au mieux la mixité du secteur, sera poursuivi de deux façons. La réglementation du PLU applicable à la zone, impose la réalisation de 25 % de logements sociaux (au sens SRU) dans toutes les opérations à partir de 4 logements. Rien n'empêchera d'aller plus loin sur les parcelles préalablement maîtrisées par la puissance publique.

La programmation de logements sociaux sera également la priorité de la restructuration des « friches immobilières » encore maîtrisables.

Enfin, il est prévu de restructurer une bonne partie de l'offre en foyer d'hébergement du secteur tandis que de nouvelles capacités sont projetées notamment pour des salariés d'un centre d'adaptation par le travail (CAT).

Au total, l'objectif est de réaliser environ 300 logements locatifs aidés supplémentaires, ce qui, avec le parc privé conventionné et le développement des capacités en foyer, devrait porter à près de 14 % le taux de logements sociaux du quartier au sens de la loi SRU.

#### • **La valorisation du patrimoine**

Là encore, l'action réglementaire est importante. De nombreux bâtiments font l'objet d'une protection au PLU, particulière et dans les ensembles bâtis « homogènes » et « cohérents ».

Une campagne de ravalement sera menée dans les rues proposées par l'étude, éventuellement au delà.

La Ville mobilisera un fonds « façades » afin d'aider les propriétaires à remettre en état les faces visibles de ces immeubles, en respectant les prescriptions du document d'urbanisme, et en veillant à leur mise en valeur.

De plus, afin d'aider à la diffusion des remises en état de façades, le financement de reprises de façades et parties communes extérieures, pourra être pris en compte par l'ANAH, à titre dérogatoire dans les conditions prévues à l'article 7 2, et des subventions liées aux « TIA travaux d'intérêt architectural » accordées (7 1 d),.

#### • **La mise en œuvre du dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne**

suppose un accompagnement social du projet en continu, avant pendant et en fin d'opération.

Si la résorption de l'habitat indigne constitue un des objectifs importants de l'OPAH-RU, elle ne peut réussir qu'avec un dispositif de repérage et de suivi s'appuyant sur un large partenariat, avec des engagements précis des différentes parties prenantes.

Le repérage s'appuiera sur la mobilisation des acteurs de terrain (travailleurs sociaux, professionnels de la santé, agents des services de maintien à domicile...), mais également sur la connaissance que la CAF a des nouveaux baux signés à l'ouverture des droits.

Le service communal d'Hygiène de la Ville (SHSP) fera part également des plaintes et signalements qu'il pourra recevoir.

Un groupe de suivi « **cellule habitat dégradé** » sera créé afin d'assurer ensuite l'articulation des différentes mesures qui peuvent permettre de résoudre les problèmes, qu'elles soient incitatives (assistance technique, juridique et sociale auprès du propriétaire et du locataire) aides financières, appui au propriétaire par rapport à ses obligations de relogement,...), ou coercitives (procédure d'insalubrité, suspension du tiers payant ou des aides au logement,...).

Ces dernières mesures induisent un accompagnement personnalisé des locataires en continu, notamment dans le cas de personnes fragilisées dont le relogement temporaire ou définitif serait nécessaire.

Le fonctionnement de ce groupe partenarial pourrait être une déclinaison du Comité local Habitat dégradé, dispositif territorialisé du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) ; qui devrait être institué au 1<sup>er</sup> semestre 2010.

(Le Comité local Habitat dégradé sera l'instance de centralisation des signalements de logements dégradés. Sans se substituer aux services et procédures existants, il analysera les signalements et les orientera vers les autorités compétentes. Il mobilisera les outils opérationnels contractuels OPAH/PIG mis en œuvre sur son territoire pour permettre le traitement de ces logements et coordonnera l'ensemble des partenaires concernés pour l'accompagnement des propriétaires et des locataires, qu'il soit technique, social et/ou juridique. Enfin, il effectuera le suivi et l'évaluation de l'avancement des dossiers, du signalement jusqu'à l'exécution des travaux, afin d'obtenir un état des lieux des logements dégradés sur son territoire).

La logistique d'animation et de suivi de la cellule habitat dégradé, tout comme la réalisation des diagnostics individuels, étroitement liés aux diagnostics de précarité énergétique constitueront un aspect essentiel de la mission de maîtrise d'œuvre de l'OPAH-RU confiée à l'opérateur. Cf 9.1c.

Le dispositif financier, majoré en sortie d'insalubrité sans arrêté (avec l'utilisation de la grille de cotation conjointe DGS/DGUCH/ANAH) ne permet pas de traiter actuellement ce type de situation. Sera donc privilégiée, dans le cadre du dispositif partenarial mis en place de manière expérimentale sur cette opération, la recherche de solutions financières, certes, mais aussi transversales, en s'appuyant notamment sur des acteurs tels que l'ADIL Agence Départementale d'Information pour le Logement, la CAF, la Commission départementale de conciliation et tout autre acteur dont l'intervention touche le domaine du logement.

## **ARTICLE 6 : FINANCEMENT DES ACTIONS D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVE ET IMPLICATION DES PARTENAIRES**

---

### **6.1 – La Ville s'engage :**

Dans la limite des disponibilités budgétaires suivant les autorisations de programme ci dessous,

#### **6.1 •a Suivi animation**

à mettre en place et financer une équipe opérationnelle dont les missions sont définies à l'article 8.2.

#### **6.1 •b Aide aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux ou intermédiaires**

à réserver 386 000 € au titre de l'incitation au conventionnement en montant d'aides complémentaires pour les logements locatifs subventionnés aux conditions définies dans la présente convention. Ces aides s'élèvent à 5% de la dépense subventionnée par l'ANAH, pour les logements conventionnés sociaux et 10% pour les logements conventionnés intermédiaires; elles sont plafonnées à 3 000€ par logement.

Ces aides sont calculées et attribuées sur la base du dossier agréé par l'ANAH, elles sont payées après bon achèvement de l'opération et solde du dossier par l'ANAH.

#### **6.1 •c Aide aux propriétaires occupants**

à apporter un complément d'aide, après recherche des autres financements possibles, afin de permettre aux propriétaires les plus modestes la réalisation de travaux s'inscrivant dans les objectifs prioritaires, notamment lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.

#### **6.1 •d fonds "façades"**

à mobiliser en priorité pour cette opération, dans les conditions définies dans le règlement de ce fonds.

6.1 •e Pour les deux lignes d'aides précédentes la Ville de Rouen s'engage à réserver un montant global de 150 000 €

#### **6.1 •f Volet énergie**

La Ville s'engage à financer des évaluations énergétiques en faveur des propriétaires dans le cadre de la mission suivi de l'opérateur. L'encadrement des évaluations énergétiques des logements susceptibles d'être aidés fait partie de la mission de conseil aux propriétaires bailleurs et occupants, en amont des dossiers. L'encadrement (ou réalisation en cas de besoin) de l'évaluation thermique nécessaire, avant et après travaux fait partie de la mission d'assistance au montage, dépôt et suivi, pour les dossiers ANAH.

### **6.2 – L'Etat s'engage :**

- à réserver les crédits nécessaires :
  - à la construction de locatifs aidés (PLUS, PLAI, PLS) en complément des logements à loyer maîtrisé financés dans le parc privé grâce à l'OPAH ;
  - à l'amélioration des logements HLM ou des structures d'hébergement présents sur le quartier, si elle s'avère nécessaire ;
- à faciliter la participation de ses services concernés, à la cellule "habitat indigne" ;

### 6.3– L'ANAH s'engage :

« 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 décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence - en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire »,

#### 6.3 •a Financement de l'équipe opérationnelle externe

à subventionner la Ville de Rouen pour le financement de l'équipe de suivi-animation, à hauteur de 50 % du coût prévisionnel Hors Taxes, plafonné à 180K€ annuel soit un montant maximal de 450 000 €, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

▪	1 <sup>ère</sup> année	90 000 €
▪	2 <sup>ème</sup> année	90 000 €
▪	3 <sup>ème</sup> année	90 000 €
▪	4 <sup>ème</sup> année	90 000 €
▪	5 <sup>ème</sup> année	90 000 €

#### 6.3 •b à appliquer les règles en vigueur au moment du dépôt des dossiers, par les propriétaires, pour leur accorder ses aides :

6.3•b1 aux propriétaires occupants qui réalisent des travaux d'amélioration dans leur logement, aux conditions de taux maximum définies pour les OPAH – RU, les conditions sont actuellement les suivantes :

- 35% de la dépense subventionnée pour les propriétaires occupants « très sociaux ».
- 30% de la dépense subventionnée pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de base.

A majorer ses aides, tout d'abord en cas de travaux d'adaptation de logement ou d'accessibilité pour des propriétaires handicapés ou en perte d'autonomie, ensuite en cas de travaux destinés à éliminer les causes d'accessibilité au plomb, enfin en cas de travaux de sortie d'insalubrité (Cf. Définition à l'article 7.1.c) ;

A accorder des éco primes aux propriétaires qui équipent leur logement des matériels et installations agréés par l'agence en ce qui concerne le volet énergétique

#### 6.3 •b2 aux propriétaires bailleurs

qui réalisent des travaux à des fins d'habitations locatives, que les logements ou locaux aient été occupés ou vacants auparavant, soit dans les conditions de taux définies pour les OPAH – RU, avec application d'une majoration de 5 points compte tenu de la participation conjointe de certains des autres signataires de cette convention, et sur la base de la dépense subventionnée :

Taux maximum standards actuels :

- 70%+5% pour les logements conventionnés très sociaux
  - 50%+5 % pour les logements conventionnés sociaux
  - 30%+5 % pour les logements conventionnés intermédiaires.
  - 15 % pour les autres logements à loyer libre dans le cadre d'opérations mixtes (Article 7.1)
- ces derniers ne pourront prétendre à un financement que de manière non prioritaire.

#### Taux déplafonnés

à majorer ses aides de 20 points par rapport au taux de base de l'opération, en cas de travaux de sortie d'insalubrité (Cf. Définition à l'article 7.1. c).

à appliquer les taux et les modalités spécifiques de plafonnement de la subvention, selon les règles générales arrêtées par son Conseil d'Administration, et par la CAH commission départementale d'Amélioration de l'Habitat.

#### Taux spécifiques

dans les cas de travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap du logement, dans les cas de travaux destinés à éliminer les causes d'accessibilité au plomb, en troisième lieu, enfin dans les cas de travaux réalisés par des bailleurs à ressources modestes.

#### Primes

à accorder des éco primes aux propriétaires qui équipent leur logement des matériels et installations agréés par l'agence en ce qui concerne le volet énergétique.

« Les conditions données ci-dessus sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah », comme indiqué en tête de paragraphe.

#### 6.3 •c Pour les subventions aux propriétaires à réserver un crédit de 4 565 000 euros

selon l'échéancier prévisionnel suivant, dans la limite des dotations budgétaires :

▪	1 <sup>ère</sup> année	765 000 €
▪	2 <sup>ème</sup> année	900 000 €
▪	3 <sup>ème</sup> année	950 000 €
▪	4 <sup>ème</sup> année	950 000 €
▪	5 <sup>ème</sup> année	1 000 000 €

Sur cette somme, et suivant la quantification de l'annexe 5, un montant de 1 600 000 euros est prévu pour les opérations comprenant des travaux de résorption de l'habitat indigne.

Pour le Volet énergétique, le montant des aides correspondantes est estimé à 105 000€ pour 50 Éco primes dont 45 pour des logements locatifs et 5 pour des propriétaires occupants,

#### 6.3 •d Ecrêtement des subventions :

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R.321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écèlement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

#### 6.4 – Le Département s'engage :

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 de la reconduction des dispositifs d'aide existants,

#### 6.4 •a Financement de l'équipe opérationnelle externe

à subventionner la Ville de Rouen pour le financement de l'équipe de suivi-animation, à hauteur de 40 % d'un plafond de 61 000 € HT, soit un montant de 24 400 € maximum par an sur cinq ans avec traitement de l'insalubrité.

La subvention sera versée en fonction de l'état d'avancement de l'opération. Le solde sera versé au vu du bilan définitif de l'action.

#### 6.4 •b Pour les propriétaires occupants

A accorder ses aides, dans le cadre des dispositifs de droit commun, aux propriétaires occupants qui réalisent des travaux de restauration immobilière (ARI) ou d'adaptation du logement (AAPL). Le taux de ces aides varie de 25 à 30 % d'un montant de travaux plafonné entre 8 000 € et

15 000 € pour les ARI et de 30 à 60 % d'un montant de travaux plafonné à 4 500 € pour l'AAPL selon les ressources du demandeur.

#### **6.4 •c Pour les propriétaires bailleurs**

à accorder une subvention de 10 % du montant H.T. des travaux retenus par l'ANAH pour la production de logements conventionnés sociaux.

à accorder une subvention de 15 % pour la production de logements conventionnés très sociaux (ex PST) selon les critères suivants :

- logement vacant depuis plus de 12 mois,
- travaux de sortie d'insalubrité,
- opérations de transformation d'usage (locaux à l'origine non affectés à un usage d'habitation).

Des primes forfaitaires complémentaires et cumulables peuvent être sollicitées :

- 1000€ lorsque le logement créé comprend au moins 5 pièces principales,
- 800€ lorsque le propriétaire s'engage, pour une durée de 3 ans, à mettre son logement en location auprès d'une structure locale possédant une carte professionnelle de gestion locative et ayant en outre pour objet le logement des ménages relevant du PDALPD (cf. les règles d'attribution).

Une prime de 300 €, renouvelable une fois, peut être accordée aux propriétaires bailleurs privés, de logements conventionnés, qui s'engagent à louer leur logement, pendant trois ans, à un jeune de 25 ans et moins en parcours d'insertion et proposé au propriétaire par un organisme intervenant auprès des jeunes dans le cadre de leur insertion (Mission locale, Foyer de Jeunes Travailleurs...) ou une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

#### **6.5 – La CAF s'engage :**

- à fournir les informations en sa possession dans son fichier « allocataires », qu'elle est en droit de communiquer, permettant d'améliorer la connaissance des populations ciblées ;
- à transmettre les signalements émanant des allocataires, ou établis par les agents de contrôle de la CAF, des situations de possible indécence des logements ;
- à mettre en place des référents susceptibles d'être interpellés par l'équipe opérationnelle, tant sur le plan des aides légales au logement que sur le plan de l'accès au Prêt Amélioration Habitat, délivrés par la CAF ;
- à participer, lors de la mise en place de l'OPAH-RU et du démarrage de la mission de l'équipe opérationnelle, à une séance d'information sur les aides possibles de la CAF et les outils mis à disposition (simulation aide au logement notamment).

## **ARTICLE 7 : MODALITÉS SPÉCIFIQUES DE FINANCEMENT ET RECEVABILITÉ DE CERTAINS TRAVAUX**

---

### **7.1 – Les opérations prises en compte et leurs conditions.**

**7.1 •a Pour les propriétaires bailleurs le financement d'opérations en loyers maîtrisés,** conventionnés sociaux très sociaux et intermédiaires, sera la cible prioritaire de l'OPAH-RU.

Les loyers libres sont possibles, sauf en cas de logement isolé, leur proportion ne pourra excéder 50% au maximum, dans le cas de logements occupés notamment et à titre exceptionnel, pour tenir compte notamment du maintien dans les lieux ou des autres objectifs prioritaires. La

proportion de loyers libres acceptée en règle générale sera au plus égale au tiers des logements, surtout s'ils sont vacants ; dans ce cas les opérations de deux logements seront en loyers maîtrisés. L'objectif étant que globalement les logements en loyer libre subventionnés ne dépassent pas le quart des logements améliorés subventionnés. Financements en loyer libre non prioritaires en cas de contingentement.

Logements conventionnés pour lesquels le propriétaire s'est engagé à signer une convention avec l'Anah, en application de l'article L321-1 et suivants du CCH (L321-8 sociaux, L321-4 intermédiaires)

La durée des conventions et les plafonds de ressources sont ceux normalement applicables dans le règlement de l'ANAH (9 ans pour les conventions, plafonds de ressources du PLUS pour les logements sociaux, plafonds de ressources du Prêt Locatif Social -130 % des plafonds PLUS- pour les logements intermédiaires).

Les plafonds pris en compte sont ceux qui seront en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année.

Le loyer qui devra être appliqué par le propriétaire devra respecter les plafonds arrêtés par la Commission d'Amélioration de l'Habitat de Seine-Maritime (CAH 76).

**7.1 •b** La sortie de vacance et le changement d'usage ne constituent pas, on le rappelle, un objectif prioritaire de l'OPAH. L'une et l'autre restent possibles dans les conditions prévues par le règlement de l'ANAH.

La remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus d'un an permet actuellement, en plus de la subvention de l'ANAH pour les travaux d'amélioration, de bénéficier d'une prime de 3 000 € pour chaque logement à loyer encadré produit.

La division de logement n'est pas écartée. Ne sont toutefois financés que les logements qui, après division, font au minimum 50 m<sup>2</sup> ; des dérogations à cette règle pourront être demandées à la C.A.H si le loyer du logement est de niveau social.

**7.1 •c En matière de lutte contre l'habitat indigne**, les règles de fixation du seuil à partir duquel un logement est considéré comme insalubre, seront redéfinies avec l'ANAH, afin de tenir compte des spécificités du parc concerné dans le quartier.

En cas de travaux spécifiques ou dans des situations sociales particulièrement lourdes, les demandes de dérogation à ce seuil pourront être soumises à la C.A.H. (notamment pour les propriétaires occupants très sociaux); de même que les montants de déplafonnements de dépenses subventionnables.

Rappelons également que dans le cadre d'un arrêté de péril ordinaire, pris en application des articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, les travaux, inscrits dans l'arrêté et visant à consolider l'immeuble, font également l'objet de subvention majorée de l'ANAH.

De même, dans le cadre de peintures au plomb accessibles, les travaux entrepris pour supprimer le risque saturnin, sont éligibles à un financement majoré particulier et participent également à la lutte contre l'habitat indigne.

**7.1 •d Pour bénéficier des subventions liées aux travaux d'intérêt architectural**, les immeubles devront faire l'objet d'une mesure de protection au PLU, le programme d'un avis favorable en amont de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), et les travaux concernés concourir au maintien, à la protection, à la mise en valeur ou la restitution d'éléments architecturaux remarquables. Il peut s'agir de simples « détails » (garde-corps, plafonds de revers, portes et fenêtres anciennes) du traitement complet de façades avec décor de staff, faux appareillage..., il peut s'agir également d'éléments intérieurs, boiseries, cheminées, escaliers...



Il est prévu, qu'après accord de l' ABF sur la base des devis, il puisse être dérogé au plafond des dépenses subventionnées de l' ANAH pour ces travaux, dans la mesure où ils sont rendus plus onéreux, du fait des prescriptions imposées ou même du choix de qualité de mise en œuvre. Une validation sera faite après réalisation, il est donc souhaitable qu'un suivi particulier de chantier soit instauré par le maître d'œuvre, en partenariat également avec les services instructeurs des autorisations de travaux de la ville, tenus à veiller à la prise en compte de ce volet patrimonial.

7.1 •e en cas d'impossibilité de solutions techniques respectant à la fois les critères de recevabilité du volet patrimonial et ceux du volet énergétique, après recherche conjointe avec le maître d'œuvre, l'opérateur, l' ANAH, les services précités de la ville et l' ABF, une dérogation pourra être étudiée sur avis de ce dernier et devra, pour être accordée, recueillir l'aval de tous les partenaires.

## **7.2 – Les travaux subventionnables.**

Les travaux subventionnables sont définis conformément aux règles de l' ANAH en vigueur complétées ainsi :

- Les améliorations partielles (hors travaux d'entretien) peuvent être prises en compte, si elles s'inscrivent dans les objectifs prioritaires, à condition bien sûr que le logement et l'immeuble répondent aux normes de décence au sens du décret du 31/01/2002. Les travaux dans les parties communes d'un immeuble en copropriété ne pourront être financés que pour les propriétaires dont les logements répondent à ces normes.

- Les ravalements de façades (accompagnés de travaux intérieurs partiels et d'une remise à niveau des parties communes), lorsqu'ils répondent aux prescriptions qualitatives déterminées par la Ville, pourront être pris en compte par l' ANAH, indépendamment de la subvention de la Ville; sous réserve du diagnostic effectué par l'opérateur et à condition que les règles de mixité de loyers soient respectées.

## **ARTICLE 8 : ANIMATION SUIVI DE L'OPERATION**

---

### **8.1 – La maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU**

Le suivi de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH – RU sera assuré par la Ville de Rouen DAU Habitat qui désignera nommément un chargé d'opération à cet effet.

Ce dernier assurera le suivi de l'opérateur, la liaison avec les autres partenaires opérationnels et financiers de l'opération, et la coordination des services de la Ville.

### **8.2 – L'équipe opérationnelle externe**

Pour la conduite de projet, suivi et animation des opérations d'amélioration du parc privé et de résorption de l'habitat indigne, de requalification des quartiers ouest, le prestataire aura à assurer les tâches suivantes :

8.2 •a **Communication information générale** mobilisation de l'ensemble des acteurs

1 plan de communication en direction des différents publics visés

- élus, partenaires institutionnels, professionnels du logement et de la construction (artisans, entreprises, architectes, financeurs, notaires, agents immobiliers, syndics...), habitants, propriétaires et locataires, commerçants,

2 accueil, information générale et détaillée, conseils personnalisés

3 sensibilisation formation:

- tracts informatifs, supports de relation presse,

réunions publiques, expositions temporaires ou permanentes, opérations portes ouvertes « chantier témoin » : patrimoine et qualité environnementale, développement durable, économies d'énergie..(cf article 10 Communication)

## **8.2 •b Conseil assistance aux propriétaires bailleurs et occupants**

### **8.2 •b 1 Conseil diagnostics, repérage, transmission, suivi**

#### **A volet incitatif**

- orientations en relation avec objectifs thématiques et priorités de l'OPAH
- études de faisabilité technique et financière, aide à la décision,
- encadrement de l'évaluation énergétique des logements susceptibles d'être aidés, aide aux projets de restructuration d'immeuble, mise en valeur du patrimoine architectural, conseil global si projets mixtes, avec commerce ou activité notamment, mobilisation des financements et modalités opérationnelles complémentaires (Cf. annexe 6); demandes spécifiques à la Ville pour les propriétaires occupants.

#### **B volet coercitif**

- centralisation des signalements effectués ou reçus ; repérage, prospection,
- rencontres avec les propriétaires et occupants,
- réalisation des visites pour établir un diagnostic complet des immeubles déjà identifiés, et de ceux qui seront signalés ou repérés,
- fiches d'immeubles, proposition de stratégies d'intervention, transmission
- logistique d'animation et de suivi de la cellule Habitat dégradé,
- médiation et suivi ; en cas d'échec assistance aux procédures coercitives;

### **8.2 •b 2 Accompagnement des projets**

montage, dépôt des dossiers de demandes de subventions des propriétaires privés et suivi jusqu'au solde ANAH, transmission aux autres partenaires financeurs  
gestion des dispositifs financiers mis en place dans l'OPAH, pré-instruction des dossiers de demandes de subventions (conditions de recevabilité de certains travaux, conditions de ressources...),  
demandes spécifiques à la Ville pour les propriétaires occupants.  
rédaction des conventions de loyers en cas de conventionnement du logement.  
-encadrement (ou réalisation en cas de besoin) de l'évaluation thermique nécessaire avant et après travaux

### **8.2 •c Assistance aux partenaires du projet de renouvellement urbain**

- participation à la mise en oeuvre du dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne, avec animation suivi de la cellule Habitat dégradé
- volet social des projets en continu, avant pendant et en fin d'opération, en relais avec les partenaires sociaux : accompagnement personnalisé des locataires ; relogements, provisoires ou définitifs, de ménages.
- mobilisation des partenaires du renouvellement urbain pour les problématiques complexes et lourdes, y compris en propriété occupante, coordination.
- évaluations des potentialités ou nécessités de mutations (en cas de propriétaires défaillants notamment, blocage d'amélioration nécessaire).
- informations et suggestions à la « cellule foncière » afin de favoriser la maîtrise du foncier pour des opérations de réhabilitation, ou neuves avec bailleurs sociaux.
- contribution aux opérations de recomposition urbaine, par les diagnostics vus ci dessus établis en coordination avec l'EPFN pour les îlots déjà définis, et au delà

### **8.2 •d Suivi – Evaluation**

Alimentation d'une base de données observatoire des immeubles, Tableau de bord des actions avec différents indicateurs, états d'avancements trimestriels, rapport d'avancement semestriel et bilans annuels permettant à la Ville et aux partenaires d'évaluer l'efficacité des dispositifs mis en oeuvre, les difficultés rencontrées, et de proposer les mesures de correction.

## ARTICLE 9 – PILOTAGE ET EVALUATION

---

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article 3, suivant les enjeux exposés dans le préambule, ainsi que les objectifs quantitatifs définis à l'article 4

### 9.1– Organes de pilotage et de suivi

9.1 •a **Un comité de pilotage** présidé par le Maire de Ville de Rouen ou son représentant, est constitué des représentants des principaux partenaires financiers et opérationnels, soit :

L'Etat, le Département, l'ANAH, ainsi que la CAF,

DDASS, ABF, EPFN, CAR, SACICAP Association Régionale d'HLM, ADIL, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). représentants d'associations de propriétaires et locataires, et d'organismes œuvrant en particulier sur le quartier pour l'insertion par le logement... seront invités également.

Le comité de pilotage est chargé au vu des bilans annuels, éventuellement rapports semestriels, d'examiner le déroulement de l'opération, les problèmes qui pourraient apparaître avec leurs solutions et orientations, les projets d'avenant qui pourraient en conséquence être soumis aux signataires de la présente convention. Il se réunira autant que de besoins et au moins une fois par an.

Le rapport final lui sera présenté par l'opérateur du suivi - animation de l'OPAH-RU

9.1•b **Un comité technique** sera composé de représentants opérationnels des différents partenaires, soit :

- pour la ville : la DAU-Habitat, en relation avec le service communal d'hygiène SHSP mais aussi DAU-« Droit des sols »-Urbanisme et service foncier SAFD, service logement l'ANAH,
- pour le Département la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat (chargé de missions logement) et éventuellement UTAS Unité Territoriale d'Actions sociales concernée,
- éventuellement CCAS, CAF, ou autres partenaires suivant cas examinés

Il sera chargé :

Mensuellement sous forme restreinte

- d'étudier les projets et leur recevabilité suivant règles et critères de la convention et proposer éventuellement des précisions de détails ou de modes d'application.
- de valider les orientations avant mise au point puis montage des dossiers pour en faciliter l'instruction et coordonner l'action des différents partenaires.

Une fois tous les deux mois ou sur la base des états d'avancement trimestriels:

- d'assurer un suivi des crédits et de fixer des priorités,
- de donner son avis sur les dossiers complexes, notamment ceux qui devront être soumis à la CAH.
- enfin de préparer les décisions du comité de pilotage en examinant les changements nécessaires soit dans les modalités de mise en œuvre, soit dans les objectifs,

9.1 •c **La cellule "habitat dégradé "** réunira les membres de ce comité ainsi que les partenaires concernés par les questions d'insalubrité et de non décence dans l'habitat, en relation avec la DDASS (pôle Santé Logement), et le volet social lié, service logement ville, CCAS, CAF, Unité Territoriale d'Actions sociales et chargé de mission logement du Département,

.Elle fonctionnera en groupe de travail permanent pour assurer la remontée des signalements, décider d'une stratégie concertée et coordonnée pour chaque situation, mobiliser l'ensemble des moyens, et assurer en aval le suivi de l'avancement des dossiers,

### 9.1 •d La cellule « veille foncière »

Différents partenaires« bâti », Etablissement Public Foncier de Normandie, DAU, SAFD,

### 9.2–Bilans d’avancement et indicateurs d’évaluation

Au moins deux rapports d’avancement par an et un rapport final de l’opération, dans l’année suivant son terme, seront établis par l’équipe opérationnelle et adressés par le maire au Préfet de département et au délégué local de l’Anah, le cas échéant au délégué, qui le porteront à la connaissance de la commission d’amélioration de l’habitat, ou CLAH, et du délégué régional. Après validation par le comité de pilotage, les bilans annuels seront également transmis au Président du Département

L’équipe opérationnelle informera régulièrement le chargé d’opération OPAH de la Ville et le comité technique ; les états d’avancement feront le point du déroulement des missions confiées et de l’ensemble des difficultés rencontrées.

L’équipe opérationnelle établira un tableau de bord de suivi, avec états d’avancement trimestriels, rapport d’avancement semestriel, et un bilan d’évaluation annuel sur les missions de suivi-animation réalisées, et sur les résultats obtenus. Le bilan de la dernière année sera repris avec les résultats de l’ensemble de l’opération sous forme de rapport final.

Ces différents documents présenteront, en fonction de leur degré de fréquence :

- le bilan de la mission de suivi – animation : actions de communication, enquêtes de terrains, permanences, nombre de contacts, profil des personnes qui consultent, causes des abandons et échecs, nombre de dossiers,...
- les résultats obtenus sur le plan quantitatif et financier : localisation des immeubles améliorés, nature et montant des travaux, des subventions accordées, nombre et caractéristiques des logements, statut d’occupation, niveaux de loyer; consommation des crédits, délais moyens par type de dossiers instruits, financés et aboutis,
- les résultats obtenus au regard des principales priorités de l’OPAH – RU, conventionnement, amélioration énergétique, interventions sur les façades déplafonnements pour TIA, subventions Ville accordées, ...), sorties de vacance (dont logements primés) et changements d’usage, nombre de dossiers “handicap“ financés,
- l’évaluation des effets sociaux de l’OPAH : maintien dans les lieux ou éviction de locataires à revenus modestes, qualité des relogements quand ils se sont avérés nécessaires, caractéristiques familiales et sociales des entrants dans le parc remis sur le marché, propriétaires occupants à faibles ressources aidés (notamment dans le cadre de copropriétés, ...), etc.
- un point précis des mesures de lutte contre l’habitat indigne : nombre et caractéristiques des logements repérés ou signalés (notamment classement selon l’état : vétusté simple, non décence, risque d’exposition au plomb, insalubrité, péril,..), nombre de logements enquêtés, nombre de dossiers traités, nombre de dossiers aboutis sans procédures, nombre de procédures engagées par type, (incitative et/ou coercitives ) mesures de relogement nécessaires, mesures de relogement réalisées, bilan du partenariat, ...
- Une présentation rapide des éléments de contexte sur le marché et l’évolution socio économique du marché : construction neuve, mutations (DIA), montant des transactions dans le neuf et l’ancien, évolution des statuts d’occupation et des revenus à travers la base FILOCOM,...

Le rapport annuel fera le point des écarts avec les objectifs, des facteurs éventuels de retard et des difficultés rencontrées. Il fera éventuellement des propositions sur les modifications à apporter aux orientations de cette OPAH.

Il sera joint au bilan des actions engagées dans le domaine de l'aménagement urbain et de l'habitat que coordonnera le chargé d'opération OPAH de la Ville, afin de présenter un panorama complet du processus de requalification des quartiers Ouest de Rouen.

## **ARTICLE 10 : COMMUNICATION**

---

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site [lesopah.fr](http://lesopah.fr). Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, 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 »

## **ARTICLE 11 : DUREE DE L'OPERATION**

---

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature par le Préfet du département de Seine Maritime.

Au-delà de cette date, les demandes de subvention auprès de l'ANAH, du Département, de la Ville, ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par chacun d'entre eux selon leur réglementation générale.

## **ARTICLE 12 : RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION**

---

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

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 13: MISE A DISPOSITION DE LA CONVENTION**

---

Durant toute la durée de l'opération, la convention sera tenue à disposition du public à la Ville de Rouen, Direction de l'Aménagement Urbain rue de Chanzy

Fait à Rouen, le .....

Le Maire de Rouen

Le Président du Département  
de la Seine Maritime

M. XXXXXX

M. XXXXXX

le Directeur Général de l'Agence  
Nationale de l'Habitat ,

le Président de la Caisse  
d'Allocations Familiales de Rouen

XXXX

XXXX

Le Préfet de la Région Haute-Normandie,  
Préfet de Seine maritime

XXXXX

# ANNEXES

- 1 - Périmètre opérationnel
- 2 - Liste des rues incluses dans le périmètre
- 3 - Liste des immeubles protégés par le PLU
- 4 - Récapitulatif des principales conditions d'intervention dans le cadre de l'OPAH - RU des quartiers Ouest.
- 5 – scénario »retenu, quantification
- 6 – outils complémentaires à mobiliser

## Annexe 1 - Périmètre opérationnel.



## **Annexe 2**

### **Périmètre OPAH RU Quartier Ouest ROUEN**

Liste des rues incluses, si partiellement : côté ou/et numéros concernés

#### **Achille Flaubert**

**Alger** (d') : pairs jusqu'au 14

**Belges** (boulevard des) : impairs

**Buffon** (de)

#### **Camille Pissaro**

**Carville** (de) , rue et impasse

**Cauchoise** place : 1 au 7, et rampe: pairs

**Champ de foire aux boissons** (du)

**Chasselièvre** : impairs jusqu'au 59

**Chouquet** (du)

**Constantine**, rue : jusqu'aux 41 et 68 , et passage Constantine

**Contrat social** (du)

**Coulon** : pairs, impairs jusqu'au 27

**Crevier** : jusqu'aux 26 et 53

#### **Dugay-Trouin**

#### **Dumont d'Urville**

#### **Emile Leudet**

#### **Flahaut**

**Forgettes** (des)

**Gaston Boulet** (quai)

#### **Georges d'Amboise**

**Gustave Flaubert** (avenue)

**Guy de Maupassant** : impairs à partir du 25 b

#### **Henry Barbet**

**Jean Baptiste de la Salle** (place)

#### **Jean Revel**

**Lecat** (de)

**Legendre** : impairs

**Le Nostre** (de)

**Lézurier de la Martel** : impairs

**Lieu de santé** (du)

#### **Louis Auber**

**Louis Braille**: nos 2, 4

**Madeleine** (place de la)

**Mont Riboudet** (avenue du) : pairs jusqu'au 98

#### **Nicolas Mesnager**

**Pasteur** (avenue)

#### **Pillore**

**Pré de la Bataille** (du)

#### **Prosper Soyer**

**Renard** (du), rue : jusqu'aux 130 et 157, et impasse

**Roi** (du)

**Saint André** : à partir des 15 et 26

#### **Saint Gervais**

**Stanislas Girardin** : jusqu'aux 55 et 114

**Tanger**(de) : pairs, impairs du 5 au 17



## Annexe 3 OPAH RU Quartier Ouest ROUEN immeubles « protégés par le PLU » au 07 07 09

### A - immeubles listés comme « bâtiments protégés

Adresse,	"Rivoli_""Id",	Ref_cadastrale,
37, BD DES BELGES,	0850 116,	LA0249,
49, BD DES BELGES,	0850 143,	LA0215,
51, BD DES BELGES,	0850 144,	LA0214,
77, BD DES BELGES,	0850 163,	LA0173,
81, BD DES BELGES,	0850 162,	LA0171,
87, BD DES BELGES,	0850 174,	LA0153,
3, RUE DE BUFFON,	1260 108,	LB0125,
27, RUE DE BUFFON,	1260 694,	LA0277,
29, RUE DE BUFFON,	1260 140,	LA0279,
36, RUE DE BUFFON,	1260 141,	LA0228,
44, RUE DE BUFFON,	1260 147,	LA0226,
49, RUE DE BUFFON,	1260 181,	LA0105,
49B, RUE DE BUFFON,	1260 182,	LA0133,
7, PL CAUCHOISE,	1490 190,	LA0150,
10, RUE DE CONSTANTINE,	2090 102,	KZ0091,
13, RUE DE CONSTANTINE,	2090 101,	KX0237,
27, RUE DE CONSTANTINE,	2090 100,	KX0221,
10, RUE DU CONTRAT SOCIAL,	2100 667,	LA0221,
16, RUE DU CONTRAT SOCIAL,	2100 139,	LA0021,
21, RUE DU CONTRAT SOCIAL,	2100 142,	LA0234,
24B, RUE DU CONTRAT SOCIAL,	2100 138,	LA0026,
13, RUE CREVIER,	2210 669,	AW0119,
14, RUE CREVIER,	2210 211,	AX0016,
19, RUE CREVIER,	2210 210,	AW0112,
11, RUE DUGUAY TROUIN,	2690 703,	LB0118,
16B, RUE DUGUAY TROUIN,	2690 109,	LB0055,
9, RUE DUMONT D'URVILLE,	2710 701,	KX0241,
13, RUE DUMONT D'URVILLE,	2710 702,	KX0239,
2, RUE DES FORGETTES,	3360 682,	AS0120,
14, QUAI GASTON BOULET,	3560 677,	LB0070,
20, QUAI GASTON BOULET,	3560 107,	LB0069,
24, QUAI GASTON BOULET,	3560 106,	LB0128,
52, QUAI GASTON BOULET,	3560 105,	KY0158,
41, RUE GEORGES D AMBOISE,	3670 110,	LB0040,
59, RUE GEORGES D AMBOISE,	3670 676,	LA0009,
37, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 145,	LA0209,
38, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 153,	LA0201,
40, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 154,	LA0198,
41, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 146,	LA0217,
46, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 155,	LA0196,
55, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 148,	LA0066,
68, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 156,	LA0071,
74, AV GUSTAVE FLAUBERT,	3900 157,	LA0294,
3, RUE HENRY BARBET,	4050 699,	AS0116,
7, RUE HENRY BARBET,	4050 700,	AS0102,
4, RUE JEAN REVEL,	4430 202,	AW0003,
6, RUE JEAN REVEL,	4430 201,	AW0004,
14, RUE JEAN REVEL,	4430 204,	AW0031,
16, RUE JEAN REVEL,	4430 203,	AW0032,
16, RUE DE LECAT,	4740 104,	LA0007,
26, RUE DE LECAT,	4740 137,	LA0012,
38, RUE DE LECAT,	4740 149,	LA0310,
40, RUE DE LECAT,	4740 678,	LA0077,

8,	RUE LE NOSTRE,	4820	115,	LA0257,
16,	RUE LE NOSTRE,	4820	114,	LA0260,
19,	RUE LE NOSTRE,	4820	113,	LB0082,
25,	RUE LE NOSTRE,	4820	111,	LB0041,
34B,	RUE LE NOSTRE,	4820	112,	LA0002,
42,	RUE LE NOSTRE,	4820	103,	KY0169,
15,	RUE DU LIEU DE SANTE,	4910	695,	LA0193,
30,	RUE DU LIEU DE SANTE,	4910	696,	LA0092,
32B,	RUE DU LIEU DE SANTE,	4910	697,	LA0090,
6,	RUE LOUIS AUBER,	5020	205,	AW0030,
13,	RUE LOUIS AUBER,	5020	200,	AW0007,
59,	RUE DU PRE DE LA BATAILLE,	6680	99,	KX0211,
4,	IMP DU RENARD,	6890	668,	LA0147,
1,	RUE DU RENARD,	6900	189,	LA0149,
15,	RUE DU RENARD,	6900	188,	LA0143,
17,	RUE DU RENARD,	6900	187,	LA0311,
19,	RUE DU RENARD,	6900	186,	LA0135,
20,	RUE DU RENARD,	6900	191,	AW0166,
27,	RUE DU RENARD,	6900	183,	LA0132,
31,	RUE DU RENARD,	6900	184,	LA0130,
34,	RUE DU RENARD,	6900	698,	AW0170,
35,	RUE DU RENARD,	6900	185,	LA0128,
48,	RUE DU RENARD,	6900	195,	AW0213,
56,	RUE DU RENARD,	6900	194,	AR0141,
57,	RUE DU RENARD,	6900	192,	AR0071,
69,	RUE DU RENARD,	6900	193,	AR0135,
81,	RUE DU RENARD,	6900	96,	AR0120,
83,	RUE DU RENARD,	6900	95,	AR0126,
97,	RUE DU RENARD,	6900	92,	AS0192,
101,	RUE DU RENARD,	6900	91,	AS0140,
28,	RUE SAINT ANDRE,	7180	231,	AX0288,
33,	RUE SAINT ANDRE,	7180	230,	AX0243,
20,	RUE SAINT GERVAIS,	7290	197,	AX0254,
27,	RUE SAINT GERVAIS,	7290	196,	AW0151,
28,	RUE SAINT GERVAIS,	7290	198,	AW0127,
48,	RUE SAINT GERVAIS,	7290	199,	AW0135,
71,	RUE SAINT GERVAIS,	7290	206,	AW0026,
76,	RUE SAINT GERVAIS,	7290	207,	AW0101,
96,	RPE SAINT GERVAIS,	7280	208,	AW0202,
96,	RPE SAINT GERVAIS,	7280	209,	AW0202,
1,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	161,	LA0169,
12,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	175,	LA0103,
12B,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	176,	LA0315,
13,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	160,	LA0163,
16,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	177,	LA0108,
17,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	159,	LA0161,
19,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	158,	LA0158,
30,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	178,	LA0111,
30,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	179,	LA0111,
36,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	180,	AR0080,
53,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	93,	KZ0035,
62,	RUE STANISLAS GIRARDIN,	7840	94,	AR0105,

### **Annexe 3 OPAH RU Quartier Ouest ROUEN** Immeubles « protégés par le PLU » au 07 07 09

#### **B - immeubles des ensembles protégés (cohérents et homogènes)**

##### **Liste des rues avec nos des immeubles**

**Achille Flaubert** : 1 à 5, 21 à 27

**Belges** (boulevard des) : 27 à 51, 75-77 à 81, et 59(cf av Gustave Flaubert pairs)

**Buffon** (de) : 1 à 9, 31-33 à 37, 39 et 44 (cf av Gustave Flaubert)

**Camille Pissaro** : 10 à 14

**Carville** (de) impasse : 25 à 29, rue : 2 (cf Contrat social 16)

**Chasselièvre** : 1 à 7, 21 à 59

**Constantine**, rue : 27 à 41, 38 à 52

**Contrat social** (du) : 1-3, 2 à 10, 16 à 22, 35 à 41

**Crevier** : 1 à 21, 2 à 18, 24-26 :

**Dugay-Trouin** : 19 à 21, 11(cf Buffon9 )

**Dumont d'Urville** : 20 22

**Emile Leudet** : 20

**Gaston Boulet** (quai) 14 à 24

**Georges d'Amboise** : 13 à 23

**Gustave Flaubert** (avenue) : 31 à 87, et pairs jusqu'au 46

**Guy de Maupassant** : 39?41-43

**Jean Baptiste de la Salle** (place) : 83(cf Chasselièvre1)

**Jean Revel** : 1 à 13, 4 à 16

**Le Nostre** (de) : 2(cf Belges), 8 à 16, 17 à 29

**Lézurier de la Martel** : 9 à 15 ,

**Lieu de santé** (du) : pairs jusqu'au 16

**Louis Auber** : 1ter à 13 , 12-14 à 18,

**Nicolas Mesnager** : 11 à 13 bis ou c?

**Pillore** : 6 à 6g, 7 à 21

**Pré de la Bataille** (du) : 67 à 77

**Renard** (du), rue : 13 ou 15? à 89, 44 à 84

**Saint André** : 15, 26 à 28

**Saint Gervais** : 22 à 24 bis

**Stanislas Girardin** : 1 bis à 37, 12 à 44 , 102 à 114

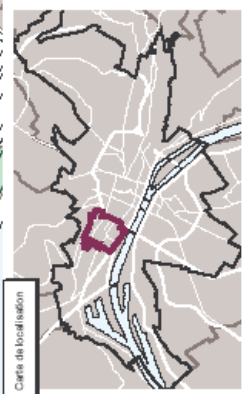
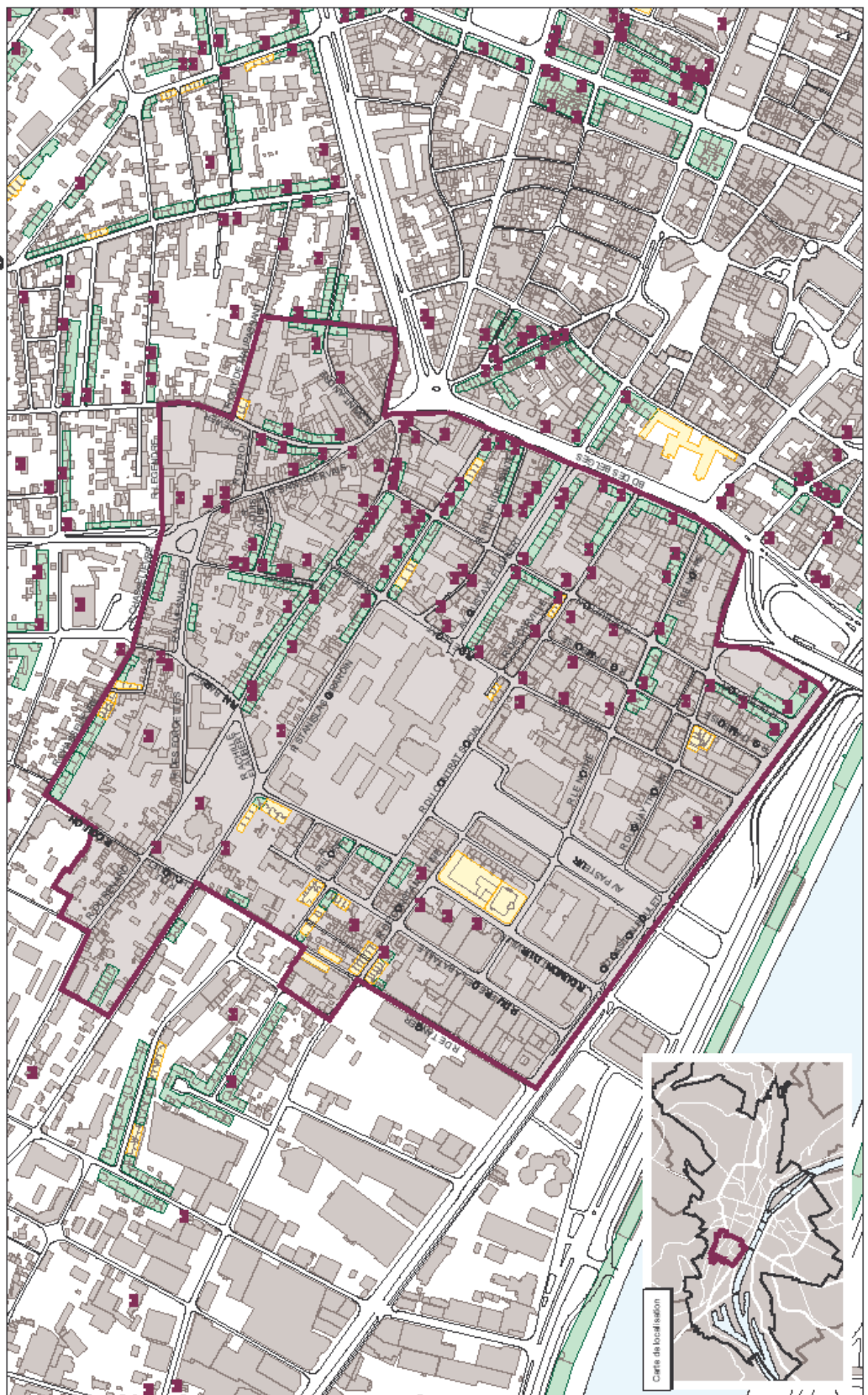
**Tanger**(de) : 7 à 27 , 48 à 56, 62 à 76

# OPAH Renouveau Urbain

## Bâtiments protégés

### Ensembles bâtis homogènes ou cohérents

-  Périmètre OPAH RU
  -  Bâti protégés du PLU
  -  Ensembles bâtis du PLU cohérent
  -  homogène
- 
 MAIRIE DE ROUEN  
 10000  
 BUREAU D'URBANISME  
 10000  
 10000



**Annexe 4 - Récapitulatif des principales conditions pour l'OPAH RU des quartiers Ouest.**, applicables au .../.../..., sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH. et des partenaires de la ville»

**Propriétaires bailleurs**

Niveau loyer de sortie et	Plafond de dépense subventionnée	ANAH maximum	Départ Seine M.I	CAR (1)	Ville	Total maxi
<b>Conventionné Très social</b>	650 €/m2	70% + 5%	/ logt vac ou créé :15% +1000 € >5 p. +800 € si AIVS			<b>80 à 90%</b> 100%du TTC avec aides ci-dessous
<b>Conventionné social</b>	650 €/m2	50% + 5 %	10%	5% dans la limite de 3 000 € / logt	5% dans la limite de 3 000 € / logt.	<b>75 % à 80%</b> 80% du TTC avec aides ci-dessous
<b>Conventionné Intermédiaire</b>	650 €/m2	30% + 5%			10% dans la limite de 3 000 € / logt.	<b>45%</b>
<b>Libre</b> (opération mixte)	650 €/m2	15%				<b>15%</b>
<i>interventions spéciales</i>						
<i>Sortie d'insalubrité</i>	Déplafnt /trav 15000€/logt	Taux/log +20 soit 35% à 95%	Social et très social Cf ci -dessus			
<i>TIA</i>	Déplafnt possible	Suivant le taux de l'opération/ niveau de loyer				
<i>Interventions (1) spécifiques et à caractère social</i>	8 000 €/logt	70 %	Mêmes conditions qu'au dessus si loyer maîtrisé			
<i>Développement durable</i>		écoprimes				
<i>Primes vacance</i>		3000€/loyer maîtrisé 7000 loi dalo				

**Propriétaires occupants (+ aides Ville CAF SACICAP)**

plafonds de ressources et interventions spéciales	Plafond ANAH de dépense subventionnée	ANAH maxi	Département de Seine Maritime	Total
Très sociaux	13 000 €/logt	35%	30% jusqu'à 4 500€ / logt.	65 % maximum
Standard	13 000 €/logt	30%+ ?	25% jusqu'à 2 000€ / logt.	55 % maximum
sortie d'insalubrité (plafonds de ressources majoré )	30 000 €/logt	50%	30% jusqu'à 4500€/logt. (3)	80 % maximum
Interventions (2) spécifiques	8 000 €/logt	70 %	30% à 60% jusqu'à 2 700 € / logt	100% maximum
développement durable		écoprimes	20% ou primes par équipement	

(1) aides de « droit commun » (2) Saturnisme, accessibilité et adaptation au handicap  
(3) 7 000€ / bénéficiaires d'un minima social



## **Annexe 6 - Les différents outils techniques et financiers complémentaires à mobiliser.**

- **Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)**

*aides pour les énergies renouvelables.*

*réalisation des Diagnostics de Performance Energétique*

- **Aides Régionales en faveur du développement durable**

- **Crédit d'impôt en faveur du développement durable pour les dépenses d'équipements de l'habitation principale**

- **Eco-Prêt**

- **Caisses de retraite et/ou mutuelles**

*aides financières sous certaines conditions aux retraités, plafond de ressources, logement en résidence principale.*

*travaux subventionnés*

*mutuelles aides financières*

### **Aides Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) de ROUEN**

Aides pour les propriétaires occupants modestes de Seine Maritime, sous la forme d'un prêt sans intérêt (convention SACICAP Département de la Seine Maritime, Maison Départementale des Personnes Handicapées, CDAH, ANAH et ADIL) en faveur de *l'accession sociale à la propriété, l'amélioration de l'habitat, la lutte contre le logement dégradé et l'insertion des personnes handicapées dans leur logement « maîtrise d'œuvre sociale », administrative, technique et financière aux populations concernées, souvent dans des situations sociales complexes.*

- **Caisse Régionale d'Assurance Maladie**

- **Divers**

- *Mutualité Sociale Agricole (MSA)*
- *EDF :*
- 
- *GDF :*
-

## SIGLES

**ABF** Architecte des bâtiments de France ( )  
**ADIL** Agence Départementale d'Information pour le Logement ...  
**CAF** Caisse d'Allocations Familiales  
**CAH** commission départementale d'Amélioration de l'Habitat.(ANAH) CLAH locale  
**CAR** Communauté de l'Agglomération Rouennaise  
**CCAS** Centre communal d'action sociale  
**CCH** code de la construction et de l'habitation  
**DAU** Direction de l'Aménagement Urbain (au sein du Pôle Ville Durable-Rouen)  
**DDASS** Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales  
**E.P.F.N** Etablissement Public Foncier de Normandie  
**PDALPD** Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.  
**PDLHI** Pôle Départemental de Lutte contre Habitat indigne  
**PLU** Plan Local d'Urbanisme  
**PVD** Pôle Ville Durable  
**R.S.D** Règlement Sanitaire Départemental  
**SACICAP** Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété ( )  
**SAFD** service affaires foncières et domaniales DAU communal  
**SHSP** service d'hygiène et de santé publique communal  
**UTAS** Unité Territoriale d'Actions sociales  
**TEOR**  
**TIA** travaux d'intérêt architectural