



Ville de Rouen

DAII Habitat

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

Quartiers Ouest

CONVENTION d'OPERATION

4 octobre 2010

Avenant n° 1 (Projet)



PREAMBULE

Le 4 octobre 2010, la Ville signait une convention d'opération avec la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA), représentant par délégation l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.), le Département de Seine-Maritime et la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.), pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Quartiers Ouest.

Le contexte local général et les enjeux de l'opération, au regard de la globalité du secteur, ont peu évolué en matière d'amélioration du parc privé, telle que portée par l'OPAH-RU.

Les transformations annoncées dans la convention initiale pour les quartiers Ouest, au sens large, se poursuivent ; l'ensemble des actions projetées par la Ville et la CREA se traduit par des chantiers réalisés ou en cours (exemple du Palais des Sports bien avancé).

Quelques réhabilitations ont aussi été effectuées dans le périmètre de l'OPAH-RU, sans toutefois modifier ni l'aspect, ni l'état global de ces quartiers, où le processus de dégradation et les besoins du bâti ancien demeurent.

L'ANAH au 1^{er} janvier 2011 a donné de nouvelles orientations à sa politique habitat, qui impactent la mise en œuvre de cette OPAH-RU. Cette politique de l'A.N.A.H. se recentre sur les propriétaires occupants, sur les propriétaires bailleurs réalisant des opérations lourdes et elle est renforcée en matière d'énergie et d'habitat indigne.

Afin de prendre en compte cette politique, un avenant à la convention d'opération est nécessaire. Cet avenant fixe les nouveaux objectifs de l'opération. Il prend aussi en compte les dispositions du Programme « Habiter Mieux » relatif à la rénovation thermique des logements privés des propriétaires occupants.

La modification de la réglementation ANAH au 1^{er} janvier 2011 a changé les conditions opérationnelles de réalisation de l'OPAH-RU, ce qui demande de redéfinir des objectifs quantitatifs et qualitatifs, et d'autre part conduit à ventiler le système d'aides complémentaires de la ville de façon différente. La CREA s'associera à cet avenant en apportant, sur ses fonds propres, des aides complétées et majorées.

Comme il était indiqué dans le préambule initial « Si on veut que l'OPAH-RU pèse significativement sur l'évolution immobilière et sociale du quartier, le dispositif d'incitation financière devra être au moins aussi compétitif que dans les précédentes OPAH » ; celui de la convention actuelle avait été dimensionné sur la base de la réglementation ANAH 2009, comme les objectifs quantitatifs et les financements correspondants. Le nouveau dispositif de cet avenant ne peut certes prétendre être aussi compétitif, mais devrait cependant permettre de répondre aux attentes de tous quant à l'impact sur le quartier.

PREAMBULE INITIAL (CONTEXTE GENERAL et ENJEUX de l'OPERATION) : INCHANGE

Cet avenant portera essentiellement sur :

- L'article 4 : "Objectifs quantitatifs" avec une augmentation très significative des propriétaires occupants et une diminution des logements de propriétaires bailleurs.
- L'article 6 : "Financements" et notamment 6.1 "Ville" 6.3 "ANAH", et 6.5 « CREA » ajouté
- L'article 7 : suppression des indications relatives aux loyers libres ceux-ci n'ouvrant plus droit aux subventions et introduction des « conventionnements sans travaux » permettant la maîtrise des loyers sans subventionnement des travaux.
- Et à l'article 5 Suppression, au paragraphe valorisation du patrimoine, de la mention des T.I.A. principalement ;

SIGNATAIRES

ENTRE :

La **Ville de Rouen**, représentée par son Maire, Mme Valérie FOURNEYRON, agissant au nom et pour le compte de la dite Ville, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil municipal en date du xx xx xx, et dénommée ci-après "**la Ville**",

ET

La Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe représentée par son Président, Monsieur Laurent FABIUS, agissant au nom et pour le compte de la dite Agglomération, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil communautaire lors de la séance du XXX, et dénommée ci-après "**la CREA**",

La Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe, délégataire de l'Etat pour la gestion des aides à la Pierre représentée par son Président, Monsieur Laurent FABIUS, agissant au nom et pour le compte de la dite Agglomération, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil communautaire lors de la séance du XXX, et dénommée ci-après "**la CREA**",

La Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe, délégataire de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) représentée par son Président, Monsieur Laurent FABIUS, agissant au nom et pour le compte de la dite Agglomération, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil communautaire lors de la séance du XXX, et dénommée ci-après "**la CREA**",

Le **Département de Seine Maritime**, représenté par son Président, Monsieur Didier MARIE, habilité par délibération de la Commission Permanente en date du xx xx xx et dénommé ci-après "**le Département**",

La **Caisse d'Allocations Familiales de Seine maritime** représentée par son Président Monsieur Jean Pierre Bellanger ou Monsieur Pascal Hamonic Directeur 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 l'article L 303.1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

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 la convention de délégation de compétences conclue entre l'Etat et la CREA pour la gestion des aides à la pierre, notamment pour la rénovation de l'habitat privé (délégation des crédits de l'ANAH), en application de l'article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, signée le 27 08 2010,

Vu le projet de Programme Local de l'Habitat de la CREA arrêté par délibération du Conseil en date du 12 décembre 2011,

Vu les délibérations du Département de Seine Maritime n°6.4 du 22/03/2005 et.... relatives à l'évolution de la politique départementale de l'habitat et du logement,

Vu la convention d'OPAH du 4 octobre 2010

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION : INCHANGE

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION : INCHANGE

ARTICLE 3 : OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OPÉRATION : INCHANGE

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** :

150 logements appartenant à des propriétaires bailleurs PB (et de 30 à 50 immeubles),
100 logements appartenant à des propriétaires occupants PO

Ces chiffres globaux correspondent aux logements pouvant bénéficier de toutes les aides mobilisables par les propriétaires sur le périmètre, avec ou sans ANAH, et au-delà des aides des signataires de cette convention, mais correspondant aux objectifs généraux (sociaux, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, amélioration énergétique)

• **Avec aides ANAH : 153 logements**

Propriétaires Occupants			PO énergie FART	Propriétaires Bailleurs		
PO LHI	PO LTD	autonomie	« Habiter mieux »	LHI PB	LTD PB	LD
3	10	20	40	10	20	50

En nombre de logements : PO PB, LHI habitat indigne, LTD très dégradé, LD dégradation moyenne

• **73 propriétaires occupants** : au vu des expériences passées, les hypothèses d'intervention sont véritablement renforcées en nombre de ménages qui pourraient être concernés par les différentes aides ANAH, ainsi qu'en financements à mobiliser, soit un objectif devenu majeur.

- **80 logements locatifs** : tous à loyer maîtrisé, avec différents niveaux de loyers selon convention ANAH - propriétaires bailleurs PB (7 loyers très sociaux, 30 sociaux, 43 intermédiaires)

• **Sans aides ANAH : 97 logements**

- * 27 propriétaires occupants
- * 45 logements locatifs à loyers maîtrisés « conventionnés sans travaux »
- * 25 logements locatifs

• **Soit au total 125 logements locatifs à « loyers maîtrisés » dont :**

- * 7 en loyers conventionnés très sociaux (ex PST)
- * 40 en loyers conventionnés sociaux
- * 78 en loyers conventionnés intermédiaires

• **la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** restera un axe d'intervention fondamental, avec un objectif de logements traités à ce titre de 13 LHI « sortie d'insalubrité » et 30 LTD, sur la durée de l'opération soit 43 logements sur un total de 153 aidés par l'ANAH.

- **Le volet « énergie »** constituera la priorité des dossiers financés ; compte tenu du scénario retenu 70 logements aidés par l'ANAH, pourraient bénéficier de travaux de qualité renforcée en ce domaine, dont certains en « sortie de précarité énergétique ».
- **Le volet patrimonial** restera important grâce la mobilisation du fonds « façades » de la Ville qui pourrait concerner de 100 à 125 logements. L'amélioration de logements en loyer « libre » ne sera prise en compte qu'indirectement dans ce cadre (non comptabilisés dans les objectifs).
- **La résorption de la vacance** ne fait plus l'objet d'objectifs chiffrés

ARTICLE 5 : le PROGRAMME d' ACTIONS dans LEQUEL S'INSCRIT l'OPAH – RU : INCHANGE, sauf Suppression au paragraphe valorisation du patrimoine de la phrase suivante : « 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). » phrase supprimée.

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

A 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

A réserver 386 000 €, au titre de l'incitation au conventionnement, en montant d'aides complémentaires pour les logements locatifs subventionnés par l'ANAH aux conditions définies dans la présente convention. L'aide s'élève à 10 % de la dépense subventionnée par l'ANAH, pour les logements conventionnés sociaux, très sociaux et intermédiaires, sans plafond défini par la Ville. L'aide de la Ville ne pourra toutefois dépasser 8.000 € par logement, selon la réglementation Anah en vigueur au moment de la signature du présent avenant.

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.

Voir annexe 4

6.1 •c Aides aux propriétaires occupants

- dans le cadre du programme « Habiter Mieux » (FART) à abonder à hauteur de 500 €, en complément des 500 € supplémentaires accordés dans le cadre des crédits d'Etat, soit une aide complémentaire aux aides de base de l'Anah de 2.100 € (500 € de la Ville et 1.600 € de l'Etat), (*voir annexe 5*).

- 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 la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

6.1 •d Fonds "façades"

Le fonds "façades", avec une enveloppe spécifique pour cette opération, sera mobilisé dans les conditions générales définies dans le règlement de ce fonds, adapté toutefois aux caractéristiques architecturales et besoins du quartier.

Les logements des immeubles devront au minimum répondre aux normes de décence au sens du décret du 31/01/2002. En tout état de cause les travaux dans un immeuble en copropriété ne pourront être aidés que pour les propriétaires dont les logements répondent à ces normes.

Les ravalements de façades, lorsqu'ils répondent aux prescriptions qualitatives déterminées par la Ville, en accord avec l'ABF, pourront faire l'objet d'une aide, après instruction par la ville selon le règlement précité, sous réserve du diagnostic intérieur préalable effectué par l'opérateur, et sous réserve de l'autorisation de travaux nécessaire.

6.1 •e Pour les lignes d'aides précédentes, Aides aux propriétaires occupants et Fonds "façades", 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 faciliter la participation de ses services concernés, à la cellule "habitat indigne"
- à compléter les financements de l'ANAH, pour l'équipe opérationnelle externe au titre de l'ingénierie, en accordant une prime de 300 € par logement, versée à la ville maître d'ouvrage de l'opération, conformément à l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique, soit une aide évaluée à 12.000 € (40 x 300 €)
- à réserver, dans le cadre du Programme "Habiter Mieux", 64.000 € de crédits Etat (gérés par l'Anah) au titre de l'ASE (Aide de Solidarité Ecologique).

6.3– La CREA, par délégation des crédits ANAH, dans la limite de la dotation fixée dans la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'Etat et l'ANAH, s'engage :

suivant « 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

A subventionner la Ville de Rouen, maître d'ouvrage de l'opération, à hauteur de 50 % du coût prévisionnel Hors Taxes de 503 065 € soit un montant de 251 532 € selon l'échéancier prévisionnel suivant :

▪	1 ^{ère} année	44 690 €
▪	2 ^{ème} année	50 306 €
▪	3 ^{ème} année	52 176 €
▪	4 ^{ème} année	52 180 €
▪	5 ^{ème} année	52 180 €

6.3 •b Dans la limite des dotations budgétaires fixées dans la convention de délégation des aides à la pierre et ses avenants, à accorder prioritairement ses aides aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants selon, d'une part, la réglementation générale en vigueur et, d'autre part, les conditions retenues par le programme d'action de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe.

6.3•b1 Pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants

Les conditions de taux maximum définies pour les OPAH – RU sont actuellement les suivantes :
Voir annexe 5

- Gestion des crédits Etat réservés, dans le cadre du Programme "Habiter Mieux", estimés à hauteur de 64 000 € au titre de l'ASE (Aide de Solidarité Ecologique)
- Gestion des subventions accordées aux propriétaires occupants selon les critères d'éligibilité établis et les priorités d'attributions définies, selon les taux suivants :
 - * Projet de travaux lourds (habitat indigne LHI ou dégradation très importante LTD, Taux de dégradation >0.55 selon grille) :
50 % avec un plafond de travaux subventionnables de 50 000 €.
 - * Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI, Taux de dégradation entre 0.40 et 0.55 selon grille) : 50 % avec un plafond de travaux subventionnables de 20 000 €
 - * Projet de travaux pour l'autonomie de la personne : 35 % ou 50%, selon conditions de ressources, avec un plafond de travaux subventionnables de 20 000 €.
 - * Projet d'autres travaux pour l'adaptation et l'accessibilité des logements, pour la maîtrise des énergies ou encore les cas spécifiques tels que Plan de Sauvegarde ou copropriété dégradée : de 20 à 35 % avec un plafond de travaux subventionnables de 20 000 €.

6.3 •b2 Pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires bailleurs

Gestion des subventions accordées aux propriétaires bailleurs selon les critères d'éligibilité établis et les priorités d'attributions définies, selon les taux suivants, *voir annexe 4* :

- * Projet avec travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (Taux de dégradation >0.55 selon grille) : 25 % pour LI, 40 % pour LCS et LCTS avec un plafond de travaux subventionnables de 1 000 €/m² limité à 80 m² soit 80 000 €.
- * Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat et pour l'autonomie de la personne (Taux de dégradation >0.55 selon grille) : 25 % pour LI, 40 % pour LCS et LCTS avec un plafond de travaux subventionnables de 500 €/m² limité à 80 m² soit 40 000 €.
- * Projet de travaux pour réhabiliter un logement dégradé (Taux de dégradation entre 0.40 et 0.55 selon grille), pour une sortie de RSD ou un suite à un contrôle de décence et pour une transformation d'usage : 15 % pour LI, 30 % pour LCS et LCTS avec un plafond de travaux subventionnables de 500 €/m² limité à 80 m² soit 40 000 €.

6.3 •c Pour les subventions aux propriétaires à réserver un crédit de 1 483 500 €, dans la limite des dotations budgétaires, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1^{ère} année 10 716 €
- 2^{ème} à 5^{ème} année 368 196 € en moyenne par an

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 Code de la Construction et de l'Habitation, le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement 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 des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention :

6.4 •a Financement de l'équipe opérationnelle externe

A 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. 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 aux propriétaires occupants qui réalisent des travaux visant à :

1- lutter contre l'habitat indigne, en cas notamment d'insalubrité, de péril ou de présence de peintures au plomb accessibles (Aide à l'Habitat Digne).

Le taux varie de 20 % à 30 %, en fonction du niveau de ressources du demandeur. Il s'applique à un montant de travaux TTC plafonné à 15.000 € TTC, soit une subvention maximum de 4.500 €.

2- assurer la pérennité des ouvrages et le confort minimum des occupants, ou améliorer l'efficacité thermique et de chauffage (Aide à l'Habitat Durable).

Le taux varie de 20 à 30 %, en fonction du niveau de ressources du demandeur. Il s'applique à un montant de travaux TTC plafonné à 6.000 € TTC, soit une subvention maximum de 1.800 €.

3- permettre le maintien à domicile des personnes vieillissantes en perte d'autonomie et qui bénéficient de l'Allocation Personnalisée Autonomie (Aide à l'Habitat Autonomie).

Le taux varie de 20 % à 30 %, en fonction du niveau de ressources du demandeur. Il s'applique à un montant de travaux TTC plafonné à 4.500 € TTC, soit une subvention maximum de 1.350 €.

6.4 •c Pour les propriétaires bailleurs

1- logements conventionnés sociaux :

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

Une prime de 1 000 € est attribuée lorsque le logement est vacant depuis plus de 24 mois à la date du dépôt du dossier.

2- logements conventionnés très sociaux :

A accorder une subvention de 15 % du montant HT des travaux retenus par l'ANAH pour la production de logements conventionnés très sociaux (LCTS).

Des primes forfaitaires complémentaires et cumulables peuvent en outre être sollicitées :

- 1 000 € lorsque le logement est libre de toute occupation depuis plus de 24 mois au moment du dépôt de la demande de subvention.
- 1 000 € lorsque le logement créé comprend au moins 5 pièces principales (T5 et plus).

800 € lorsque le propriétaire s'engage, pour une durée minimum de trois ans, à mettre son logement en location auprès d'une structure locale possédant la carte professionnelle de gestion locative et ayant en outre pour objet le logement des ménages relevant du PDALPD (ex : Agence Immobilière à Vocation Sociale, Service Immobilier Rural et Social ou organismes assimilés...). (voir annexe 4).

6.5 – La CREA, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, s'engage :

6.5 •a Financement de l'équipe opérationnelle externe

A subventionner la Ville de Rouen, maître d'ouvrage de l'opération, à hauteur de 10 % du coût prévisionnel Hors Taxes, le montant de l'aide étant plafonné à 15 000 € par an, à compter de l'année 2012.

6.5 •b Pour lutter contre l'habitat indigne des propriétaires bailleurs

A accorder ses aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 15 % du montant subventionnable par l'ANAH avec un plafond de 6 000 € par logement. (voir annexe 4).

6.5 •c Pour l'amélioration de logements dégradés et très dégradés des propriétaires bailleurs

A accorder ses aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 15 % du montant subventionnable par l'ANAH avec un plafond de 3 000 € par logement. (voir annexe 4).

6.6 – La CAF s'engage (inchangé):

- 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 : CONVENTIONNEMENT et MODALITES SPECIFIQUES

7.1 – logements locatifs aidés, à loyers conventionnés

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

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)

7.1 •b 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^{er} Janvier de l'année.

Le loyer qui devra être appliqué par le propriétaire devra respecter les plafonds arrêtés annuellement par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

7.1 •c Opérations mixtes

Pour les opérations de réhabilitation comprenant à la fois des loyers conventionnés sociaux très sociaux et intermédiaires, aidés et des loyers libres, ces derniers pourront être comptabilisés dans les résultats par l'opérateur, dans le cas de logements occupés notamment pour tenir compte du maintien dans les lieux ou des autres objectifs prioritaires ; sous réserve toutefois que leur proportion reste faible.

7.2 – logements locatifs à loyers maîtrisés « conventionnés sans travaux »

Les loyers conventionnés sociaux très sociaux et intermédiaires seront préconisés et encouragés pour les logements apparaissant comme ne pouvant bénéficier des aides de l'ANAH après étude, soit du fait des critères de recevabilité, soit du fait du choix du propriétaire.

Suivant la réglementation en vigueur, le propriétaire s'engagera, au travers d'une convention d'une durée initiale de 6 ans à pratiquer un loyer maîtrisé (LI, LCS ou LCTS dont le montant plafond au m² est fixé par l'état) en contrepartie duquel il bénéficiera d'une déduction forfaitaire de ses revenus locatifs de 30 % dans le cas d'un LI et 60 % dans le cas de LCS et LCTS.

7.3 – modalités spécifiques

7.3 •a En matière de lutte contre l'habitat indigne,

En cas de travaux spécifiques ou dans des situations sociales particulièrement lourdes, les demandes de dérogation pourront être soumises à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (notamment pour les propriétaires occupants très sociaux.

Sous réserve de possibilité de prise en compte des spécificités du parc concerné dans le quartier, en matière de recevabilité, les règles pourront ainsi être re-précisées ou définies avec l'ANAH.

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 division de logement n'est pas écartée. Ne sont toutefois financés que les logements qui, après division, font au minimum 50 m². Des dérogations à cette règle pourront être demandées à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat si le loyer du logement est de niveau social.

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.

7.3 •b 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.

ARTICLE 8 : ANIMATION SUIVI de l'OPERATION : INCHANGE

ARTICLE 9 : PILOTAGE et EVALUATION : INCHANGE

ARTICLE 10 : COMMUNICATION : INCHANGE

ARTICLE 11 : DUREE de l'OPERATION : INCHANGE

ARTICLE 12 : RESILIATION et REVISION de la CONVENTION : INCHANGE

ARTICLE 13 : MISE à DISPOSITION de la CONVENTION : INCHANGE

Fait à Rouen, le

Le Maire de Rouen

Pour le Président de la Communauté de
l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe,
par délégation de l'Etat et de l'ANAH
Le Vice-Président
chargé de la politique du Logement

Valérie FOURNEYRON

Hubert WULFRANC

Pour le Président de la Communauté de
l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe
agissant sur ses crédits propres
Le Vice Président
chargé de la politique du logement

Hubert WULFRANC

Le Président du Département
de la Seine Maritime

Pour le Président de la Caisse d'Allocations
Familiales de Seine Maritime,
le Directeur

Didier MARIE

Pascal HAMONIC





ANNEXES

- 1 - Périmètre opérationnel : inchangé
- 2 - Liste des rues incluses dans le périmètre : inchangé
- 3 - Liste des immeubles protégés par le PLU : inchangé (sauf date : au 21 01 2011)
- 4 - Récapitulatif des principales conditions d'intervention dans le cadre de l'OPAH - RU des quartiers Ouest – Propriétaires Bailleurs
- 5 – Récapitulatif des principales conditions d'intervention dans le cadre de l'OPAH - RU des quartiers Ouest – Propriétaires Occupants
- 6 - Outils complémentaires à mobiliser : inchangé

Sigles


Annexe 4 - Récapitulatif des principales conditions pour l'OPAH RU des quartiers Ouest -Propriétaires bailleurs

Applicables au x x 2012-, susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et des partenaires de la ville»

Propriétaires bailleurs							
Les aides mobili-sables	Loyer libre	Loyer intermédiaire LCI		Loyer conventionné Social LCS		Loyer conventionné Très social LCTS	
		LD dégradation moyenne	LTD Très dégradé/indigne LHI	LD dégradation moyenne	LTD Très dégradé/indigne LHI	LD dégradation moyenne	LTD Très dégradé/indigne LHI
Subventions de l'Anah 	Pas d'aide	15%	25%	30%	40%	30%	40%
						2000 € / logt Dispositif de réservation	
		Pas d'aide		15 % dans la limite de : 3000€/logt ou 6 000 € /logt indigne		15 % dans la limite de : 3000€/logt ou 6 000 € /logt indigne	
Subvention CREA 	Pas d'aide	Pas d'aide		15 % dans la limite de : 3000€/logt ou 6 000 € /logt indigne		15 % dans la limite de : 3000€/logt ou 6 000 € /logt indigne	
Subvention Ville 		10 %		10 %		10 %	
Subvention Conseil Général 		Pas d'aide		10% + prime 1000€ logt vac		15% + primes 1000€ logt vac, ou créé + de 5P, 800 € si AIVS	
Taux global	Néant	25%	35%	65%	75%	70%	80%
Avantages fiscaux	Néant	30 % de déduction forfaitaire sur les loyers		60 % de déduction forfaitaire sur les loyers			
Crédit d'impôt	De 13 à 45% en faveur des économies d'énergie et du développement durable 8.000€ maximum de base / logt avec un maximum de 3 logts/an						
Financement	Eco-prêt à taux 0 de 20.000 € à 30.000 € à 0%						

Annexe 5 - Récapitulatif des principales conditions pour l'OPAH RU des quartiers Ouest- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ANAH -Ville

Applicables au 1 01 2012 , susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH

Nombre de personnes composant le ménage		« Ressources modestes »	« Ressources modestes /Plafonds majorés »	« Ressources très modestes »	
1		11 614 €	17 867 €	8 934 €	
2		16 985 €	26 130 €	13 066 €	
3		20 428 €	31 424 €	15 712 €	
4		23 864 €	36 713 €	18 357 €	
5		27 316 €	42 023 €	21 013 €	
Pers. suppl.		3 441 €	5 292 €	2 646 €	
Travaux maximum subventionnable		50 000 € HT			
Projet de travaux lourds (habitat indigne ou dégradation « très importante »)		50% de l'Anah			
Travaux maximum subventionnable		20 000 € HT			
Autres projets	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (dits de «petite LHI »)		50% de l'Anah		
	travaux «autonomie» (sur justificatifs)		50 % de l'Anah	35 % de l'Anah	50% de l'Anah
	 Autres travaux liste des travaux	travaux d'adaptation et d'accessibilité (non « justifiés » donc non en « autonomie »)	20 % de l'Anah (non prioritaire, suivant les crédits disponibles)	Pas de financement	35 % de l'Anah (non prioritaire, suivant les crédits disponibles)
		Travaux de rénovation thermique (ouvrant droit à l'ASE) Dispositif Habiter Mieux	20 % de l'Anah + 1600 € ASE + 500€ Ville	Pas de financement	35% de l'Anah + 1600 € ASE + 500€ Ville
		Autres travaux	20 % de l'Anah (non prioritaire, suivant les crédits disponibles)	Pas de financement	35% de l'Anah (non prioritaire, suivant les crédits disponibles)

SIGLES

ABF Architecte des bâtiments de France
ADIL Agence Départementale d'Information pour le Logement
ARS Agence Régionale de Santé
ASE Aide de Solidarité Ecologique
CAF Caisse d'Allocations Familiales
CLAH Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CREA Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe
CCAS Centre Communal d'Action Sociale
CCH Code de la Construction et de l'Habitation
DAU Direction de l'Aménagement Urbain (Ville de Rouen)
EPFN Etablissement Public Foncier de Normandie
FART Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
LI ou **LCI** Logements Conventionnés Intermédiaires
LCS Logements Conventionnés Sociaux
LCTS Logements Conventionnés très sociaux
LD Logement moyennement Dégradé
LHI Logement Habitat Indigne
LTD Logement Très Dégradé
PDALPD Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.
PDLHI Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PLU Plan Local d'Urbanisme
PLUS Prêt Locatif à Usage social
PVD Pôle Ville Durable
RSD Règlement Sanitaire Départemental
SACICAP Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SAFD Service affaires foncières et domaniales (Ville de Rouen) devenu :
SCHAF Service Coordination Habitat Action Foncière
SHSP Service d'Hygiène et de Santé Publique communal
UTAS Unité Territoriale d'Actions sociales
TEOR Réseau de transport en commun de l'Agglomération de Rouen