



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

Centre-ville de Rouen  
Métropole Rouen Normandie

Période et n° de l'opération  
2024-2029

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie entre :

**La Métropole Rouen Normandie**, maître d'ouvrage de l'opération programmée et délégataire des aides de l'Anah, représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil Métropolitain lors de la séance du 18.12.2023 et dénommée ci-après "la Métropole",

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

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

D'une part,

ET

**La Ville de ROUEN**, représentée par Amele MANSOURI adjointe au Maire, habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2023,

**Le Département de la Seine-Maritime**, représenté par Monsieur Bertrand BELLANGER, Président du Conseil Départemental, habilité par une délibération de la Commission Permanente en date du 29 janvier 2024,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2024-2023, adopté par Conseil Départemental de la Seine-Maritime, le 7 décembre 2023,

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

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

Vu la convention de délégation de compétence du 4 juillet 2016 conclue entre la Métropole et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du Code de la Construction et de l'Habitation, et ses avenants de prolongation pour les années 2022 et 2023,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 4 juillet 2016 conclue entre le délégataire et l'ANAH, et ses avenants de prolongation pour les années 2022 et 2023,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par conseil métropolitain le 12 décembre 2022, signée le 10 février 2023 et sa convention territoriale pour la commune de Rouen adoptée par conseil métropolitain le 29 juin 2023, signée le 22 novembre 2023.

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18 décembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 23 novembre 2023.

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

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
Politique de l'habitat de la Métropole, notamment sur le parc privé	5
Les quartiers prioritaires	6
La ville centre, Rouen, joue un rôle important pour l'attractivité de la Métropole Rouen Normandie	7
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.</b>	<b>10</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.</b>	<b>12</b>
Article 2 – Enjeux	12
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.</b>	<b>12</b>
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain	14
3.2. Volet foncier	15
3.3. Volet immobilier	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	19
3.5. Volet copropriété en difficulté	22
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	27
3.8 Volet social	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental	29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	31
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	32
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de la Métropole, par délégation des crédits ANAH	35
5.2. Financements de la Métropole Rouen Normandie	36
5.3. Financements de la Ville de Rouen	39
5.4. Financements des autres partenaires	40
Article 6 – Engagements complémentaires	42
Partenariat avec Action Logement	42
Article 7 – Conduite de l'opération	43
7.1. Pilotage de l'opération	43
7.2. Suivi-animation de l'opération	45
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	47
<b>Chapitre VI – Communication.</b>	<b>51</b>
Article 8 - Communication	51
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.</b>	<b>52</b>
Article 9 - Durée de la convention	52
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	52
Article 11 – Transmission de la convention	53



## Préambule

La Métropole Rouen Normandie a été créée le 1er janvier 2015 en vertu de l'article 43 de la loi n°2014- 58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM). Elle se compose de 71 communes sur un territoire de 664 km<sup>2</sup> représentant plus de 496 000 habitants. Elle comprend deux centres d'agglomération : Rouen et Elbeuf.

La Métropole Rouen Normandie exerce les compétences obligatoires définies à l'article L.5217-2 du CGCT.

En matière d'habitat, il s'agit des compétences suivantes :

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

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

La Ville de Rouen est dotée d'un CCAS, d'un service logement et d'un service de l'hygiène et de la salubrité publique et met en œuvre les compétences relatives aux polices spéciales du Maire et du Préfet, ainsi que le permis de louer (depuis 2021), par délégation de la Métropole.

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

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

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

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

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

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

- Une OPAH-RU (2018-2023 prolongée d'un an jusqu'en 2024) avec un volet copropriétés en cours de renouvellement sur la Ville d'Elbeuf,
- Une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) sur tout le territoire de la Métropole et un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur les quartiers politique de la ville de plusieurs communes,
- Une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) a été mise en place en 2022, sur le quartier du Château Blanc à Saint Etienne du Rouvray. Elle est inscrite sur le Plan National Initiatives Copropriétés. Elle comprend une OPAH-CD sur 7 copropriétés (501 logements) et la démolition d'une copropriété en état de carence,
- Pour les copropriétés réalisant des travaux d'énergie, la Métropole a mis en place des aides spécifiques, complémentaires aux subventions de l'Etat/Anah, distribuées en diffus.

Au-delà des opérations programmées déclinées ci-dessus, la Métropole cofinance les frais pour l'ingénierie nécessaires pour le dépôt d'un dossier en secteur diffus, sauf pour les copropriétés, et finance les projets de résorption de l'habitat dégradé ou indigne, d'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement et les projets d'amélioration énergétique dans le cadre d'un règlement d'aides du PLH.

Pour les propriétaires réalisant des travaux d'amélioration énergétique, la Métropole Rouen Normandie accorde des aides spécifiques et un accompagnement renforcé dans le cadre du dispositif Énergies Métropole, qui anime notamment l'espace conseil France Renov. Pour assurer l'animation du dispositif auprès des particuliers, la Métropole a initié la création de la Société Publique Locale (SPL) Agence Locale de la Transition Energétique Rouen Normandie (ALTERN).

Le dispositif « permis de louer » a été instauré par délégation de la compétence métropolitaine sur 13 communes de la Métropole, dont la commune de Rouen, depuis fin 2021.

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

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

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

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

La Métropole s'est également engagée en 2023 dans une convention d'ORT (opération de revitalisation territoriale) qui couvre 4 communes, dont Rouen.

## **Les quartiers prioritaires**

Le Contrat de ville de la Métropole Rouen Normandie a été signé le 5 octobre 2015 par 45 partenaires. La Métropole Rouen Normandie compte 16 quartiers prioritaires de la politique de la ville répartis sur 14 communes pour un total de 47 781 habitants, soit environ 10 % de la population métropolitaine. Parmi ceux-ci, 9 quartiers sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Contrat de ville était initialement signé pour une période de 5 ans (2015-2020) puis a été prolongé jusqu'en 2022. Un nouveau contrat est en préparation pour 2024, sur la base d'un zonage actualisé.

Sur le volet renouvellement urbain, une double contractualisation avec l'ANRU et les partenaires financiers via une convention-cadre métropolitaine, signée en 2018, et des conventions opérationnelles pour chacun des 9 quartiers, signées entre 2018 et 2020, a permis de lancer les programmes d'opérations de démolition, de création et de requalification sur les logements, les équipements et l'espace public. Majoritairement constitués de logements locatifs sociaux, certains de ces quartiers en renouvellement urbain présentent un parc de logements privés, comme Elbeuf et une partie des Hauts de Rouen, ou en copropriétés comme Saint Etienne du Rouvray, Petit Quevilly ou le quartier Grammont à Rouen.

Au vue des indicateurs dans les quartiers Saint Sever et Orleans, il est envisagé de classer ces derniers en QPV. Le nouveau quartier de Rouen constituera le 3e QPV du Département avec 9 500 habitants, devenant plus peuplé que celui des Hauts de Rouen.

## **La ville centre, Rouen, joue un rôle important pour l'attractivité de la Métropole Rouen Normandie**

Le PLUI et le PLH élaborés en coordination et récemment approuvés contiennent les principales orientations du projet du territoire. Par ailleurs, la Ville de Rouen est couverte par des projets urbains structurants visant un renforcement global de la centralité et de l'attractivité métropolitaine. La ville-centre est notamment concernée par les enjeux urbains de l'ANRU, puisque deux des 16 quartiers prioritaires de la Métropole se trouvent sur son territoire (la géographie prioritaire pour 2024 prévoit que la Métropole sera composée de 18 QPV dont 3 seront sur Rouen).

Devenue récemment métropole, l'agglomération de Rouen s'affirme en tant que moteur du développement du territoire en renforçant sa centralité. Ce processus nécessite des actions fortes en termes de requalification et du renouvellement urbain du tissu existant et un développement économique de l'ensemble de secteurs d'activité.

La ville-centre joue un rôle important dans cette transformation puisque malgré son faible poids démographique dans la Métropole (22%), elle a de nombreux atouts. Avec les communes densément peuplées de la première couronne et avec la Ville d'Elbeuf (deuxième cœur d'agglomération), Rouen compose la centralité métropolitaine.

### Les commerces de proximité et les activités tertiaires contribuent à l'attractivité de la ville centre

Les commerces dans les cœurs d'agglomération étant des importants vecteurs d'attractivité, ils doivent être préservés et confortés. Il est également nécessaire de maintenir les activités artisanales implantées de manière diffuse dans une logique de mixité fonctionnelle avec l'habitat.

Les périmètres de l'OPAH-RU sont concernés par la problématique des locaux vacants au-dessus des commerces, en abandon.



### Le renforcement de l'attractivité résidentielle de la Métropole constitue un axe important du projet du territoire.

Outre la quantité de l'offre résidentielle en cohérence avec les objectifs de croissance économique, il faudra en promouvoir la qualité et la durabilité, mais aussi orienter la localisation des logements en assurant de manière solidaire leur répartition territoriale, afin d'attirer de nouveaux habitants, de répondre aux besoins de l'ensemble des résidents, de leur permettre de rester sur le territoire en y assurant la totalité de leur parcours résidentiel, et de limiter l'évasion résidentielle subie vers des territoires plus éloignés des lieux d'emploi et de la Métropole.

Pour répondre à cet objectif, les objectifs de production du PLH 2020-2025 ont été réduits (de 3000 à 2400 logements par an, soit 750 logements par an pour Rouen), en ambitionnant de réaliser des produits qualitatifs, plus en adéquation aux besoins du territoire. Un objectif de 750 logements vacants à remettre sur le marché a été fixé pour Rouen sur la durée du PLH 2020-2025, soit 24% des objectifs de production globaux sur la durée du PLH (4 324 logements).

Sur la durée du PLH (2012-2019) précédent, sur la Ville de Rouen ont été réalisés près de 4500 logements neufs, principalement des logements collectifs, dont nombre d'entre eux ont fait l'objet d'une défiscalisation de type PINEL. Les opérations les plus importantes sont situées sur la rive gauche et dans les Quartiers-Ouest. Ces appartements neufs, contribuent à l'augmentation de la vacance des logements du centre ancien moins confortables et sans parking, sans pour autant répondre complètement aux objectifs d'offrir des produits familiaux aux typologies diversifiées.

Pour favoriser l'arrivée des familles et pour équilibrer l'offre de logements, dans le PLUI a été instauré un « secteur de taille minimale des logements » sur toute la ville et un « secteur de mixité » en faveur de la production de logement social sur le centre rive droite et en faveur de l'accession à coût maîtrisé sur le centre rive gauche.

### L'attractivité de la ville-centre est notamment portée par son patrimoine bâti et naturel.

Le patrimoine bâti et naturel de Rouen est très riche, mais il faudra le valoriser dans l'objectif d'offrir une meilleure qualité de vie des habitants et un meilleur cadre touristique.

La Ville de Rouen, par sa situation, compte de nombreuses vues remarquables vers des éléments patrimoniaux repérés ainsi qu'un lien fort avec son fleuve qui définit son urbanisation et qui affirme sa place centrale dans la Vallée de la Seine. La valorisation de la façade fluviale est ainsi un enjeu fort pour le rayonnement métropolitain.

En termes de bâti remarquable, Rouen compte un nombre important d'édifices protégés, (71 édifices classés et 165 inscrits). Les typologies et les années de construction sont très variables ce qui forme l'intérêt de l'architecture du centre-ville. Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) couvre une partie importante de la rive droite depuis 1962, révisé en 1983.

Le patrimoine industriel et celui de la Reconstruction ont peu fait l'objet d'une valorisation pour le moment, comparativement au centre historique mais jouent également un rôle important dans l'image de la ville de demain. Le bâti de la Reconstruction, présent sur la rive gauche et droite de Rouen et formant la façade fluviale du centre-historique, fait l'objet de plusieurs réflexions visant sa valorisation, notamment dans le cadre du renouvellement du label « Ville et Pays d'Art et d'histoire » de la Métropole.

## Le projet de territoire de la Métropole porte d'importants enjeux de transformation environnementale.

Rouen est principalement concerné par les objectifs volontaires d'amélioration énergétique du parc privé vieillissant et par l'aménagement des espaces naturels en ville. A ce titre plusieurs actions sont déjà en cours : un pourcentage de biotope obligatoire dans les nouveaux permis de construire, une perméabilisation des espaces publics en bitume, une réalisation de jardins publics dans tous les projets d'aménagement, etc.

## L'affirmation de la ville de Rouen en tant que "Cœur de Métropole" est portée par de nombreux projets structurants :

L'invention du centre de la Métropole du XXI<sup>ème</sup> siècle sur les deux rives de la Seine, est porté notamment à travers l'opération « Rouen Seine-Cité », qui vise la recomposition des espaces urbains des bords de Seine, de recomposition d'espaces portuaires, industriels et artisanaux à l'ouest et de renouvellement du centre-ville rive gauche de Rouen.

Seine-Cité est composé de deux écoquartiers Luciline et Flaubert à l'ouest et du Projet Partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare au Sud. Ces projets d'aménagement s'appuient sur le développement d'un tissu urbain multifonctionnel, avec une forte vocation tertiaire et la création d'une offre importante de logements neufs prévue pour 2030 : 2500 logements neufs à Flaubert, 1000 logements neufs à Luciline, réalisés à 60% et 1000 logements issus des réhabilitations et de nouvelles constructions est prévue dans le projet de la nouvelle gare.

A l'Est de Rouen est située la ZAC Aubette Martainville qui comprend un programme tertiaire en faveur des hautes technologies du domaine de la santé et un programme mixte de logements en respectant un double objectif : améliorer la mixité urbaine et sociale, et assurer une reconquête urbaine de terrains délaissés en entrée de ville, et à proximité du centre.

Le centre-ville historique de Rouen se trouve ainsi entouré d'importants projets de renouvellement urbain que la future OPAH-RU viendra compléter dans l'objectif de renforcer son attractivité.

Le projet « Cœur de Métropole », dont les travaux ont commencé en 2016 a apporté une requalification de plusieurs espaces publics du centre-historique : en affirmant 3 secteurs porteur de différents objectifs propres :

- Quartier des Musées : l'objectif des aménagements urbains était, tout en améliorant le cadre de vie, de faire émerger une identité en tissant des liens autour des 5 musées présents sur ce secteur. Ce quartier a fait l'objet d'une campagne de ravalement de 42 immeubles aux abords des espaces publics requalifiés.
- Secteur du Vieux Marché : l'objectif des aménagements est la mise en valeur des ensembles architecturaux remarquables tout en rendant le quartier plus agréable : plateau piétonnier, élargi, nature en ville, meilleur accueil des touristes arrivant en cars ou bateaux fluviaux, amélioration de la signalétique, etc.
- Seine – Cathédrale : l'objectif principal de ce secteur vise encore une fois à renforcer le lien entre la Seine et la Cathédrale-symbole de la centralité historique, tout en mettant en valeur le paysage et le bâti historique. Plusieurs copropriétés de la Reconstruction situées dans ce secteur ont reçu des aides de la Région dans le cadre de l'appel à projets 2018 « Renforcement de l'attractivité des centres des villes Reconstituées », pour réaliser des travaux de ravalement.

Sur le centre-ville rive gauche de Rouen, la rue Saint-Sever et la place des Emmurées dans le quartier Saint-Sever ont fait l'objet de travaux d'aménagement dans l'objectif de renforcer l'attractivité commerciale et le confort des piétons.

## Historique des interventions sur l'habitat privé sur la ville de Rouen et objectifs de l'étude pré-opérationnelle

La ville de Rouen a conduit une politique forte d'amélioration de l'habitat comprenant plusieurs OPAH qui se sont succédées de 1977 à 2014, dont deux OPAH-RU entre 2010 et 2014 (OPAH-RU des quartiers Ouest et OPAH-RU de la vallée du Cailly sous maîtrise d'ouvrage intercommunale et dont une partie était située à Rouen quartier Pasteur), mais le volet RU n'a pas été actionné. Ces OPAH ont connu des difficultés notamment liées au changement de politique Anah en 2011 et ont été arrêtées faute de résultats.

Une étude sur l'habitat privé dégradé a été initiée par la ville de Rouen et poursuivie par la Métropole en 2015, dans le cadre du transfert de la compétence habitat au 1er janvier 2015. Le périmètre de cette étude portait sur les logements privés de plus de 15 ans (49 071 logements en 2013) de l'ensemble de la commune. Il définissait plusieurs secteurs prioritaires sur la rive droite et 500 logements dégradés à traiter. Si cette étude soulignait les besoins et enjeux importants en matière de dégradation du bâti, elle n'a pas été poursuivie par la mise en œuvre d'actions opérationnelles.

**L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU réalisée en 2022-2023** a eu donc pour objectif premier d'actualiser les besoins identifiés lors de l'étude de 2015, de réinterroger les périmètres avec le plus d'enjeux, et d'établir une stratégie d'accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, de restauration immobilière et de lutte contre l'habitat énergivore, indigne, vacant et dégradé, tout en veillant à renforcer l'attractivité du centre d'agglomération en lien avec les autres projets urbains et au regard des objectifs des documents d'urbanisme.

Cette étude pré-opérationnelle a permis de dégager les enjeux suivants dans le centre-ville de Rouen :

- Un bâti ancien à forte valeur patrimoniale et touristique : le parc de logements est très ancien rive droite, centre historique, et plus récent rive gauche,
- Des problèmes structurels de vacance, en particulier concernant les petites typologie de logements, les logements très dégradés, et les immeubles avec commerce au rez-de-chaussée et absence indépendant d'accès aux étages,
- Des immeubles et îlots dégradés, dont l'offre apparaît en concurrence directe avec la production importante de logements neufs en périphérie de la Ville et dans le reste de la Métropole,
- Une majorité des résidences principales occupées par des locataires dans le parc privé : 72% de logements en location privée,
- Une part très importante de petits logements (53% de T1 et T2),
- Des logements énergivores, de nombreuses passoires thermiques,
- Des logements et immeubles fréquemment inadaptés au vieillissement et à la mobilité réduite de ses occupants,
- Une majorité d'habitat collectif en petites copropriétés,

Cette étude pré-opérationnelle a par ailleurs conclu à :

- La définition de **8 périmètres opérationnels** présentant des enjeux plus forts (Vieux-Marché, Cathédrale, Saint Nicaise, Saint Hilaire, Beauvoisine, Gros Horloge, Lafayette-Saint Sever et rue d'Elbeuf).
- La pertinence de la mise en place d'un dispositif programmé multisites d'OPAH RU intégrant un volet copropriété en difficulté.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

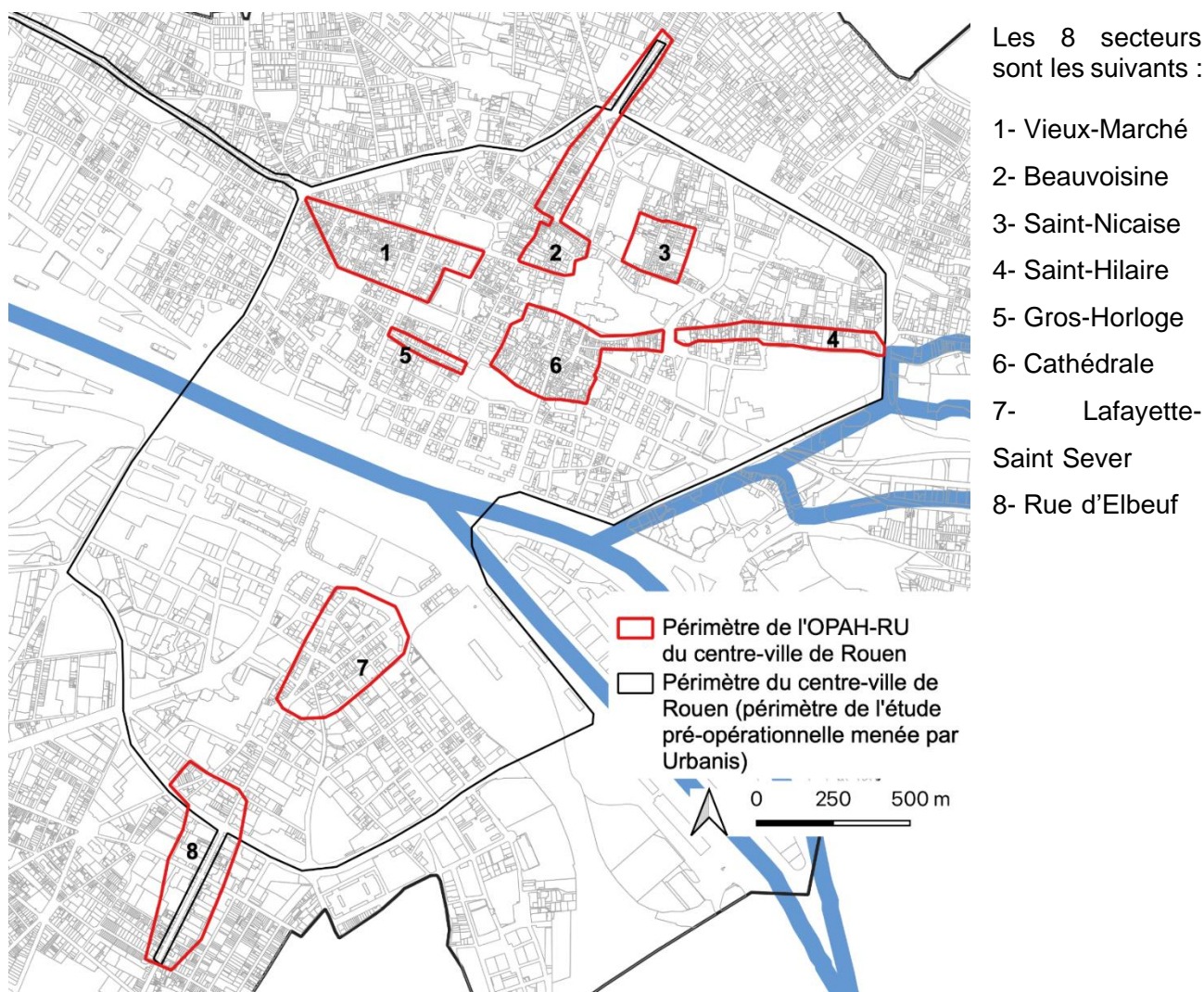
### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Rouen Normandie, la Ville de Rouen, le Département de la Seine Maritime, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain multisites du centre-ville de Rouen.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU correspond aux 8 secteurs à enjeux identifiés par le cabinet Urbanis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, en 2023, et figure sur la carte ci-dessous :



La convention s'applique à l'ensemble des rues comprises à l'intérieur des périmètres des 8 secteurs à enjeux. Les plans détaillés des secteurs figurent en annexe du présent document.

L'intervention couvre l'ensemble des champs d'actions sur l'habitat privé : volets urbain, foncier et immobilier, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le redressement des copropriétés en difficulté, le volet rénovation énergétique, le volet travaux pour l'autonomie de la personne, le volet vacance, le volet social, le volet patrimonial et environnemental.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

L'OPAH-RU permettra de répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer les conditions d'habitat dans le centre-ville de Rouen, et la qualité de vie dans les logements et les immeubles, en résorbant les situations de mal-logement et en améliorant l'efficacité énergétique du parc privé,
- Revaloriser le patrimoine immobilier sur le marché, en favorisant sa remise en état,
- Conforter les propriétaires privés dans la gestion et l'entretien de leur patrimoine, afin de se prémunir d'un risque de déqualification du parc (vente à des marchands de sommeil, développement de logements indignes, altérations des atouts architecturaux des bâtiments...),
- Prévenir et traiter la vacance des logements dans le centre-ville, en réintroduisant une mixité dans les typologies de logements,
- Créer des synergies avec les projets dans/aux abords des périmètres opérationnels, notamment ceux menés dans le quartier de la nouvelle gare en rive gauche

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

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

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

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

Ces objectifs ont été définis et validés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle menée par Urbanis en 2022-2023.

L'intervention publique en faveur de l'habitat des secteurs opérationnels identifiés doit permettre d'impulser une dynamique vertueuse de rénovation et de valorisation du patrimoine immobilier, afin de conforter son attractivité, en particulier auprès des accédants à la propriété.

L'incitation à la remise sur le marché locatif (ou de la vente) de logements actuellement vacants dégradés s'inscrit dans cette logique. Des aides sont également proposées pour encourager la fusion de petits logements et développer une offre de logements de taille intermédiaire et de qualité en centre-ville et apporter ainsi une plus grande mixité des typologies.

L'OPAH-RU doit apporter de manière générale sur les périmètres opérationnels des aides renforcées par rapport à celles proposées dans le cadre du règlement d'aides du PLH de la Métropole et aux aides de l'Anah, afin de les rendre plus incitatives et d'emporter les décisions de travaux par leurs propriétaires.

L'OPAH-RU doit apporter des accompagnements techniques et financiers aux propriétaires concernés par des mesures de police du maire ou du préfet, ou qui se voient refuser un permis de louer. Il s'agit ainsi de permettre l'aboutissement des procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne ou indécent, et de les rendre donc plus efficaces. En parallèle, ces actions permettront aussi de distinguer les propriétaires de bonne foi des marchands de sommeil. Ces derniers devront ainsi faire l'objet de mesures coercitives renforcées (suspension d'aides au logement, travaux d'office, signalements au procureur de la République pour l'engagement de poursuites pénales...).

Plus globalement, l'OPAH-RU présente un objectif fort d'incitation à la rénovation du parc locatif privé. Ce parc, qui constitue l'essentiel des logements du centre-ville de Rouen, présente un enjeu fort en termes de rénovation énergétique (au regard des contraintes croissantes imposées par la loi Climat et Résilience mais aussi des contraintes réglementaires et techniques qui pèsent sur un patrimoine de bonne qualité architecturale), de respect des règles de décence (permis de louer), mais aussi de maîtrise des loyers.

L'OPAH-RU doit aussi permettre d'intervenir de manière plus prioritaire sur des copropriétés qui cumulent des difficultés importantes et pour lesquelles les aides individuelles ne peuvent suffire, au regard de l'ampleur de leurs besoins en travaux et de leur difficulté de gestion et de fonctionnement. Ces situations nécessitent un accompagnement renforcé et des moyens d'aides financières plus importantes pour parvenir à être redresser et à aboutir à la réalisation d'un programme complet de travaux. 19 adresses sont concernées, et constituent le volet "copropriétés en difficulté" de l'OPAH RU.

Enfin, l'OPAH-RU prévoit aussi une intervention curative à destination de certains sites et adresses qui présentent un état du bâti particulièrement dégradé, une faible qualité constructive, et une mauvaise insertion urbaine (rupture de front bâti, faible densité, etc.). Pour ces situations il s'agit d'envisager une acquisition publique, via une ORI ou une RHI et de prévoir soit des opérations d'acquisition-amélioration lorsque le bâti peut être réinvesti, soit de démolition-reconstruction lorsque le bâti existant ne mérite pas d'être conservé. Un besoin d'un total de 10 sites a été identifié. Ils nécessitent des études de faisabilité pour préciser les modalités opérationnelles et financières de ces projets.

**L'ensemble de ces objectifs seront assurés dans un suivi-animation confié à un ou plusieurs opérateurs agréés par l'ANAH.**

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

#### **3.1.1. Descriptif du dispositif**

Le volet urbain de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est lié aux actions urbaines prévues dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) sur la ville de Rouen qui précise dans ses annexes les budgets engagés et les calendriers prévisionnels des actions.

#### **3.1.2. Objectifs**

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

Les politiques urbaines à Rouen visent à valoriser le centre-ville en s'appuyant sur des projets de développement urbain organisés autour de l'axe Seine. Le projet « Rouen Seine Cité » (création de trois écoquartiers : Luciline Rives de Seine, Quartier Flaubert et Saint-Sever Nouvelle Gare et les opérations d'aménagements paysagers des bords de Seine permettant de réadresser la ville au fleuve) associé à d'autres projets tels que « Cœur de Métropole » (rénovation des espaces publics du centre historique Rouennais) et l'aménagement des quais bas rive gauche permettent à la ville de renouer des liens avec son fleuve.

La stratégie de valorisation du centre est de rééquilibrer les deux rives de la Seine et d'en améliorer le cadre de vie et la biodiversité via un plan paysage qui participe à la structuration des espaces publics, et les connexions notamment au travers des mobilités actives dans l'objectif de conforter la marchabilité et les aménités urbaines le long des axes traversant la Seine entre les deux rives. Pour mémoire, la part modale des déplacements piétons est de 30 % à l'échelle de la Métropole et ce mode représente près de 42 % en 2017 dans le centre de Rouen, en augmentation par rapport à l'enquête de 2007 (source : Enquête Ménages Déplacement 2017).

L'objectif est de réinvestir le territoire et particulièrement le centre-ville tout en favorisant la traversée de la Seine et les liens entre les deux rives en s'appuyant sur des liaisons piétonnes structurantes appelées : Magistrales.

La marchabilité à développer sur les Magistrales améliorera la fonction commerciale des rues concernées (République, Lafayette, Saint Sever), plutôt en souffrance. Afin de préserver l'animation des rez-de-chaussée, ces rues sont identifiées au titre des linéaires commerciaux du PLUI et un périmètre de sauvegarde du commerce y a été instauré par la ville.

Par ailleurs, l'espace public mis en valeur par le projet des Magistrales reliera des secteurs sur les deux rives qui seront rénovés au titre de « Cœur de la Métropole » ou de la présente OPAH-RU.

A cette dynamique visant à développer la marchabilité en ville, s'adjoint un projet de « Supermanzana » dont l'objectif vise, à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain, à repenser les centralités urbaines, réduire l'espace occupé par la voiture et favoriser la marche, et ainsi participer



au développement du bien-être en ville.

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectif particulier pour ce volet urbain. Aussi, il s'agira d'assurer la bonne articulation des différents projets urbains dans le cadre de l'OPAH-RU.

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1. Descriptif du dispositif**

Sur le secteur Saint-Sever Nouvelle Gare des acquisitions foncières ont déjà eu lieu par la Ville de Rouen et par la Métropole. Les acquisitions existantes et celles à venir au titre de l'OPAH-RU et pour le renouvellement du quartier de la Nouvelle gare sont en cours d'identification et d'harmonisation par une étude sur les potentielles foncières menée sur ce quartier dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

A la fin de cette étude, un outil de type concession à lancer au cours de la durée de la présente OPAH-RU permettra de répondre à l'ensemble des objectifs de portage du foncier, de l'OPAH-RU mais aussi du projet Saint-Sever Nouvelle Gare.

Le besoin de parcelles à recycler a été défini dans l'étude pré opérationnelle. Il s'agit de **10 sites** qui peuvent faire directement l'objet d'une DUP Loi Vivien ou d'une ORI dans un potentiel de 26 parcelles identifiées pour cette thématique et 72 parcelles en état très dégradé pour lesquelles les procédures de péril et / ou d'insalubrité pourraient s'avérer insuffisantes pour les remettre en état (cf annexe 2)

### **Le recyclage immobilier ou foncier**

Dès que possible, et en tout état de cause durant les premières années de l'OPAH-RU, un opérateur aura à réaliser plusieurs études de faisabilité et d'opportunité pour la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur les adresses pressenties pour ce type d'intervention.

Il s'agit d'adresses cumulant des problèmes lourds sur le plan technique et financier dont les propriétaires ne sont a priori pas favorables à engager d'eux-mêmes des travaux et pour lesquels des travaux réalisés d'office par la commune en substitution aux propriétaires ne parviendraient pas à répondre à toutes les problématiques posées. Dans son étude, l'opérateur à l'aide des services devra pour chaque adresse :

- Faire un point exhaustif sur la situation de l'immeuble, tant d'un point de vue architectural, immobilier, technique, énergétique, social, foncier, juridique et financier,
- Apprécier l'engagement pouvant être pris par le ou les propriétaires de réaliser les travaux,
- Justifier l'intérêt (ou non) de mettre en place une ORI ou une RHI plutôt qu'un autre dispositif ou procédure,
- Établir un bilan faisant ressortir les avantages / inconvénients à mettre en place une ORI ou une RHI (implication pour la collectivité en termes d'hébergements et/ou de logements, implications financières, risques pour la collectivité, effets positifs attendus de l'opération sur son environnement urbain direct, sur l'offre de logements produite en sortie, etc.).

Deux scénarios seront à minima proposés (pour le cas où le propriétaire ferait les travaux et le cas où il ne les ferait pas), avec des plannings prévisionnels de mise en œuvre, en relation avec les baux en cours si une restructuration est envisagée.

Sur la base de cette étude, une décision sera prise ou non par la maîtrise d'ouvrage de mettre en



place des ORI pour tout ou partie des différentes adresses étudiées.

Les suites de ces études de faisabilités (réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU) à envisager seront intégrées dans une mission spécifique de concession de service publique, en complément de l'animation classique de l'OPAH-RU (études de calibrage, mise en œuvre de l'ORI ou de la RHI). Les montants prévisionnels indiqués dans la présente convention correspondent uniquement aux enveloppes prévisionnelles des études de faisabilité.

A ce jour **10 situations** sont pressenties pour faire l'objet de ce volet de recyclage immobilier ou foncier :

- **3 sites identifiés** : 2 en RHI (41-47 rue Coignebert et 22-24 rue Saint-Vivien), 1 en ORI (34 rue Beauvoisine),
- **7 autres restent à identifier** en début d'OPAH RU, en fonction notamment des arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou des arrêtés de péril avec interdiction définitive d'habitation (RHI),

### 3.2.2. Objectifs du dispositif

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

L'OPAH-RU prévoit de réaliser des études de faisabilité sur 10 situations dans la perspective d'engager une ORI / RHI. Ces études de faisabilité doivent permettre de confirmer le périmètre de l'intervention, le choix du dispositif, et de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères RHI / THIRORI. Pour les situations qui s'avèreraient éligibles et qui sont retenues, des études de calibrage devront dans un second temps être réalisées afin de calibrer les opérations.

Le budget nécessaire pour la réalisation de ces études de faisabilité n'est pas indiqué dans les tableaux de crédits figurant dans cette convention (estimé à 75 000 € HT).

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a identifié un enjeu immobilier fort dans l'OPAH-RU. Celui-ci se matérialise par :

- L'incitation à la création d'une offre locative sociale, par le biais d'un renforcement des aides à destination des propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux et qui conventionnent leur logement, comme le prévoient les aides de l'Anah. A ce titre, le dispositif Loc'Avantages et l'intermédiation locative seront promus prioritairement dans les quartiers ayant un faible taux de logement social.
- L'incitation à la remise sur le marché de logements vacants,
- L'incitation à la création de plus grands logements par l'intermédiaire d'une aide à la fusion de petits logements,
- Le permis de louer et le permis de diviser
- L'accompagnement renforcé de copropriétés dégradées pour leur permettre de se redresser globalement sur le marché et retrouver une attractivité,
- Le renouvellement des franges les plus obsolètes du bâti par le biais d'opérations curatives de recyclage immobilier ou foncier, via une ORI et une RHI.

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

### **La maîtrise des loyers et le conventionnement de logements locatifs**

Le centre-ville de Rouen est essentiellement composé de logements locatifs (70% des logements), en particulier rive droite (75%), et le marché locatif du centre-ville représente quasiment la moitié du marché locatif rouennais. Le loyer moyen d'un appartement en centre-ville est de 616 € (charges comprises) soit 15,3 €/m<sup>2</sup>, dans la moyenne rouennaise (source : annonces seloger.com 2022), mais très supérieurs au barème Loc'Avantages 1 plafonné à 9,33 €/m<sup>2</sup>. Plus particulièrement ce sont les studios qui pèsent le plus sur le niveau élevé des loyers : ils se louent 19,9 €/m<sup>2</sup>.

Afin de favoriser la modération des loyers du parc privé, le conventionnement du logement avec l'Anah via le dispositif Loc'Avantages, avec ou sans travaux, sera systématiquement proposé au propriétaire bailleur, en présentant les intérêts du conventionnement.

Les aides financières de l'Anah sont par ailleurs abondées pour les rendre plus incitatives.

Une attention particulière sera portée au conventionnement des logements en monopropriétés. L'étude pré-opérationnelle a en effet montré la présence d'un nombre important de monopropriétés dans le centre-ville : 1 312 immeubles collectifs en monopropriété, regroupant 6 661 logements, soit 22% des logements privés.

### **La remise sur le marché de logements vacants**

La métropole est un des territoires pilotes dans le cadre du plan national de mobilisation des logements et locaux vacants lancé en février 2020, et a créé avec 9 autres collectivités une association nationale « Agir contre le logement vacant », témoignant de la volonté politique locale de lutter contre cette problématique

La Métropole et plus particulièrement, le cœur d'agglomération dont le centre-ville de Rouen fait partie avec la ville d'Elbeuf, sont confrontés à une problématique importante de vacance. LOVAC recense 11,3% de logements vacants dans le centre-ville, avec une forte augmentation ces dernières 10 années (INSEE). De plus, la vacance structurelle (depuis plus de 2 ans) y est aussi importante (41% du parc de logements de la commune de Rouen). Une partie importante de ces logements vacants dans le centre-ville sont des petits logements très anciens avec un classement cadastral médiocre, moins souvent détenus par des personnes physiques et avec une durée de vacance moyenne.

Plus spécifiquement dans les secteurs opérationnels de l'OPAH-RU, 193 bâtiments ont été relevés présumés majoritairement vacants aux étages. Ces immeubles regroupent 580 logements, dont 121 sur le secteur Cathédrale et 127 sur le secteur Vieux Marché. La rue du Gros Horloge est quant à elle davantage touchée par la vacance des étages situés au-dessus des commerces. Ces étages font en effet souvent office d'espace de stockage de marchandises ou tout simplement de logements compris dans les baux commerciaux et non loués par les exploitants.

. À la suite de la réalisation d'une étude achevée en 2023, un plan d'action contre la vacance va être mis en œuvre. Une AMO sera lancée sur trois pour accompagner la métropole sur les axes suivants :

- Observer : suivre l'évolution de la vacance et ses caractéristiques et repérer les adresses/propriétaires à accompagner,
- Réguler : développer des outils pour réguler la production de petits logements à vocation

locative (clauses de typologie, permis de diviser...),

- Communiquer : renforcer l'accompagnement des propriétaires vers les aides existantes,
- Expérimenter : 10 opérations « pilotes » pour une action publique sur la remise sur le marché de logements vacants,

L'opérateur porte ainsi une attention particulière aux logements qu'il repérait comme vacants. Un état des lieux plus précis en début d'opération permettra de quantifier et caractériser le phénomène et viendra actualiser le travail de l'étude pré-opérationnelle. Dans le cas où la vacance est due à l'importance des travaux à réaliser pour être reloués, et de l'impossibilité, pour certains propriétaires bailleurs, de faire face à de telles dépenses sans aide suffisante, l'opérateur proposera aux propriétaires un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine avec la mobilisation des aides financières de l'OPAH-RU.

L'opérateur chargé de l'AMO sur le logement vacant prendra contact avec les propriétaires de logement vacant et orientera les personnes souhaitant améliorer leur logement, dont les dossiers sont éligibles vers l'opérateur de l'OPAH-RU. Il fera le pré-repérage et la priorisation des adresses pour l'objectif "fusion de petits logements" de l'OPAH-RU.

### **L'incitation à la fusion de petits logements**

Le centre-ville de Rouen se caractérise par une très forte proportion de petites typologies de logements, très largement surreprésentés sur le marché de la vente, et qui se louent à des niveaux élevés (quasiment 20 €/m<sup>2</sup>). 922 immeubles de centre-ville présentent une surface moyenne de leurs logements inférieure à 35m<sup>2</sup>, soit 22% des immeubles d'habitat privé. On comptabilise un total de 8 939 logements privés de moins de 35m<sup>2</sup>, essentiellement situés rive droite (7 703). C'est 30% du parc de logements privés. Cette proportion monte jusqu'à 45% parmi les logements construits avant 1850 (source : Majic, 2021). Cette présence massive de petites surfaces, en particulier dans les immeubles les plus anciens de la ville, s'explique par la forte densité foncière des constructions (étroitesse des immeubles), mais aussi par l'attractivité de longue date de la ville de Rouen pour des étudiants ou de petits ménages qui ont contribué à diviser une partie du parc immobilier. Cette forte surreprésentation des petites surfaces constitue un facteur pénalisant pour le centre-ville, dont la vacance élevée est la traduction, dans la mesure où cette offre de petits logements s'est retrouvée directement concurrencée par une offre neuve importante en périphérie de la Ville et dans les communes limitrophes, en promotion privée voire directement de résidences étudiantes. Le souhait de la métropole et de la Ville de Rouen est d'encourager le développement d'une offre de logements de taille intermédiaire et de qualité en centre-ville.

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

### **Le permis de louer**

La Métropole a mis en place le permis de louer sur Rouen en 2021 et en a délégué la mise en œuvre à la commune. L'opérateur indiquera systématiquement la nécessité de déposer un permis de louer aux propriétaires contactés dans le cadre de l'OPAH-RU. De même la ville de Rouen en cas de travaux lourds à envisager à la suite d'une visite de permis de louer, renverra les propriétaires vers l'opérateur d'OPAH-RU.

Le périmètre du permis louer est différent de celui de l'OPAH-RU, cependant les deux périmètres se recoupent pour la plupart de secteurs.

## **Le permis de diviser**

La Métropole a décidé de mettre en place le permis de diviser, tout en en réalisant l'instruction. Les modalités concrètes de mise en place de ce dispositif sont en cours de réflexion. La commune de Rouen sera concernée par ce dispositif.

### **3.3.2 Objectifs**

Les objectifs sont de 119 logements de propriétaires bailleurs à conventionner avec Loc'Avantages, prioritairement dans les quartiers nécessitant une offre de logement social (doubles comptes possibles au regard des aides cumulables proposées) dont :

- 83 en Loc'Avantages 1 (70% des objectifs),
- 24 en Loc'Avantages 2 (20% des objectifs),
- 12 en Loc'Avantages 3 (10% des objectifs),

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectifs quantitatifs concernant la remise sur le marché de logements vacants. L'étude sur le logement vacant a défini pour la ville de Rouen un objectif visant la stabilisation du taux de logements vacants.

L'OPAH-RU prévoit de financer la fusion de petits logements permettant d'obtenir 20 logements après fusion.

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

### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue la priorité de l'OPAH-RU.

L'étude pré-opérationnelle a permis de révéler une dégradation du parc privé du centre-ville de Rouen plus importante que le reste de la commune et de l'agglomération, et ce notamment sur la rive droite. 54% des logements potentiellement dégradés de Rouen sont en effet situés dans le centre-ville. Le relevé exhaustif du bâti réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle fait l'état de besoins apparents en travaux dans les secteurs opérationnels de l'OPAH-RU : 179 bâtiments représentant 706 logements sont considérés comme en voie de dégradation et 17 immeubles en ruine ou dégradés. Ces besoins en travaux se concentrent essentiellement sur les monopropriétés (36%) et les copropriétés (30%). Plusieurs problématiques liées à la santé et à la sécurité des habitants ont également été relevées (présomptions de risques de chute de matériaux et de personnes, de local impropre à l'habitation, d'insalubrité).

Cette dégradation du bâti semble s'être développée ces dernières années, et confirme la nécessité d'une intervention publique massive pour prévenir et résorber l'habitat indigne et très dégradé. L'OPAH-RU a ainsi pour ambition d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'entretien de leur patrimoine et à remédier, le cas échéant, aux différentes formes d'inconfort et de non-décence (résorption des problèmes d'humidité, remplacement des installations électrique vétustes ou obsolètes, remplacement des installations sanitaires non conformes...).

Dans ce domaine, l'opérateur interviendra en collaboration étroite avec le SCHS de la ville, l'ARS et la direction habitat de la Métropole, dans le respect des priorités d'intervention définies par ces services et directions, ces priorités pouvant évoluer au fur et à mesure de l'avancement du dispositif.

Cette intervention aura lieu que les travaux soient faits par les propriétaires, ou qu'ils soient effectués par la Ville, en substitution.

Par ailleurs, le comité local habitat dégradé, instance partenariale de traitement de l'habitat dégradé (indigne ou non décent), pourra adresser au SCHS de la ville des signalements pour visite et traitement. Le comité pourra également être mobilisé pour résoudre des situations complexes.

### **Repérage et engagement des procédures**

En lien avec les services compétents de la commune, l'opérateur sera chargé d'alerter sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, de relever de la police des immeubles menaçant ruine, de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation.

Les procédures de mise en sécurité seront diligentées par la Direction de l'habitat. Les procédures d'insalubrité seront quant à elles diligentées par l'ARS sur signalement et proposition du SCHS. Dès que cela sera nécessaire, l'opérateur devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille d'insalubrité ou, selon les cas, sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat - avec estimation financière et bilan social.

### **Accompagnement des (co)propriétaires, locataires et syndicats dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne**

L'opérateur incitera les (co)propriétaires et syndicats à réaliser en priorité les travaux prescrits et les assistera tant d'un point de vue technique, social que financier.

Il relayera auprès des (co)propriétaires, syndicats et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques pénaux pouvant être encourus dans certains cas, les droits et obligations de chacun.

Il accompagnera les (co)propriétaires dans la mise en œuvre des travaux et veillera à inscrire son intervention dans les délais déterminés pour l'exécution des travaux.

Si les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé, l'opérateur :

- Estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée, leur coût prévisionnel,
- Aidera le propriétaire, l'exploitant, à rechercher des solutions,
- Veillera à ce que des engagements écrits soient pris, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataire(s).

Dans le secteur d'OPAH-RU c'est le Maître d'ouvrage de l'opération (Métropole) qui est en charge des logements sur les dossiers éligibles aux aides de l'OPAH-RU. La Métropole n'ayant pas de compte agent ville, l'opérateur doit trouver des solutions de relogement en sollicitant les bailleurs sociaux et la commune de Rouen par le biais de son CCAS.

L'opérateur veillera à la constitution de "logements tiroirs" permettant des logements temporaires dans des immeubles acquis dans le cadre de l'OPAH-RU, si leur état le permet.

Il procédera systématiquement au montage des dossiers de subvention et sollicitera autant que nécessaire des préfinancements. Pour que les demandeurs puissent bénéficier du dispositif de subvention de sortie d'insalubrité sans arrêt, l'opérateur devra remplir et joindre au dossier un rapport complet comprenant notamment la grille d'évaluation de la dégradation et de l'habitat et/ou la grille commune prévue à cet effet (propriétaires occupants et bailleurs des copropriétés dégradées).

Pour ces travaux de lutte contre l'habitat indigne, l'opérateur incitera systématiquement les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre.

## **Accompagnement des services dans la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêtés**

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

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

Pour cela, la Ville pourra s'appuyer sur un budget annuel dédié de 50 000 €.

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

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

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

L'opérateur apportera un appui aux services concernés pour l'ingénierie financière nécessitée par la substitution : données nécessaires à la mise en œuvre des recouvrements par les services de la Ville, accompagnement au montage du dossier de demande de subvention de la collectivité auprès de l'ANAH, identification des copropriétaires pouvant être considérés de bonne foi et montage de leurs dossiers de demandes de subventions auprès de l'ANAH et des autres financeurs potentiels. Lorsque cela sera nécessaire, l'opérateur accompagnera directement les ménages sur les mesures de d'hébergement et de relogement et assurera l'articulation avec les services de la Ville (estimation du nombre, de la durée, des coûts prévisionnels). Dans le cas de travaux d'office effectués par la DDTM 76, le relogement et l'accompagnement social effectué par le biais de l'accompagnement vers et dans le logement est piloté par XXX.

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

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

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

## **Lutte contre les marchands de sommeil/ les bailleurs indécents**

L'opérateur signalera au SCHS et à la direction de l'habitat toute situation de logement indigne ou/et

d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, il établira ensuite un rapport succinct permettant aux services (SCHS, Urbanisme réglementaire) de faire un signalement auprès du procureur de la République le cas échéant.

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

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

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

### **3.4.2 Objectifs**

L'étude pré-opérationnelle a identifié un fort potentiel d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé, puisque 216 adresses représentant 1192 logements pourraient être concernés, soit 113 copropriétés, 75 immeubles collectifs en monopropriété et 28 maisons individuelles.

En matière de travaux, l'étude pré-opérationnelle a fixé un objectif de 126 logements :

- 4 logements indignes - propriétaires occupants
- 15 logements indignes - propriétaires bailleurs
- 66 logements indignes - syndicats des propriétaires
- 6 logements nécessitant des travaux pour la sécurité et la salubrité - propriétaires occupants
- 35 logements nécessitant des travaux pour la sécurité et la salubrité - propriétaires bailleurs

## **3.5. Volet copropriété en difficulté**

### **Copropriétés potentiellement dégradées**

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier une présence importante de copropriétés présentant des signes de fragilité plus ou moins importants. L'outil de repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH révèle en effet que la majorité des copropriétés classées D (catégorie la plus fragile) sur le territoire métropolitain se situe à Rouen, notamment sur la rive droite du centre-ville.

Il s'agit pour l'essentiel de petites copropriétés de moins de 15 logements, anciennes construites avant 1950, à dominante locative. Un certain nombre de ces copropriétés ont vu par ailleurs leur note se dégrader sur la dernière décennie. Plusieurs copropriétés du centre-ville sont aussi confrontées à des difficultés financières : selon le registre d'immatriculation, 126 copropriétés ont des taux d'impayés supérieurs à 50% (largement au-dessus du seuil d'alerte de la loi ALUR), dont 42 avec des taux d'impayés supérieurs à 100%.

Plus spécifiquement dans les secteurs opérationnels de l'OPAH-RU, l'étude identifie des enjeux importants en matière de rénovation : 18 copropriétés relevées en voie de dégradation et 2 en état dégradé. Les copropriétés labellisées "copropriétés en difficulté" se verront ainsi proposer les aides individuelles de l'Anah et de la collectivité pour les travaux en parties privatives et en parties communes, et pourront, le cas échéant bénéficier d'aides renforcées concernant les travaux de rénovation énergétique.

A l'issue de l'accompagnement préalable, et selon l'ampleur des difficultés qu'elles auront permis de

mettre en lumière, certaines copropriétés proposées pour la labellisation peuvent être remplacées par des nouvelles adresses si cela se justifie. Cette décision sera soumise à la validation des partenaires en comité de pilotage.

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Des copropriétés cumulant des dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, ont été repérées comme étant des copropriétés dégradées. Elles seront au nombre de 19 au démarrage de l'OPAH-RU et ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

Adresse	Nombre de logements
16 Rue Dulong	5
47 Rue Edouard Adam	4
50 Rue Saint Hilaire	8
4 Rue Percière / 50 Rue St Lô	22
62 Rue Cauchoise	8
3 bis Rue Des Bons Enfants	4
19 Rue De Montbret	3
56 Rue D'Ernemont	11
30 Rue Coignebert	6
28 Rue Coignebert	7
16 Rue Saint Nicaise	3
17 Rue Saint Vivien	14
87 Rue Saint-Sever	5
115 Rue Saint-Sever	2
104 Rue Saint-Sever	3
115 Rue Lafayette	4
41 Rue Pavée	7
122 Rue Lafayette	4
112 Rue Lafayette	2

Parmi ces adresses, 4 adresses ont pu faire l'objet d'un diagnostic approfondi dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Il s'agit du 6 rue Dulong, 47 rue Edouard Adam, 50 rue Saint-Hilaire et 4 rue Percière/50 rue Saint-Lô.

L'ensemble de ces copropriétés fera l'objet d'un accompagnement renforcé et d'un traitement



particulier en fonction de leurs difficultés spécifiques. Il s'agira notamment de :

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

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

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

La liste des 19 copropriétés ci-dessus est indicative et l'objectif est de pouvoir travailler sur un volume constant de copropriétés dégradées dans le cadre du dispositif. Si certaines adresses ne font l'objet d'aucun avancement concernant leur projet de redressement au bout d'1 an par exemple, il pourra aussi être envisagé leur sortie de l'OPAH, décidée en comité de pilotage. Elles pourront alors être remplacées par d'autres copropriétés, repérées en cours d'opération, et qui, après diagnostic multicritères réalisé par l'opérateur, apparaîtrait éligible à une labellisation "copropriété dégradée" de l'Anah, et donc à un accompagnement renforcé de l'OPAH-RU.

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

### 3.5.2. Objectifs

L'OPAH-RU a pour objectif d'accompagner de manière renforcée un total de 19 copropriétés, regroupant 122 logements, pour leur permettre la réalisation de travaux en parties communes et le cas échéant un redressement de leur gestion et de leur fonctionnement.

Cet objectif correspond à l'ensemble du potentiel d'intervention identifié par l'étude pré-opérationnelle.

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Le parc d'habitat privé du centre-ville de Rouen est énergivore. L'étude pré-opérationnelle révèle en effet que plus d'un logement sur 5 dans le centre-ville est une passoire énergétique, en étiquette F ou G. Les logements construits avant 1950 apparaissent comme les plus consommateurs d'énergie. Cette performance énergétique médiocre du parc privé constitue un enjeu d'autant plus important que le centre-ville de Rouen se compose à majorité de logements locatifs, soumis aux nouvelles réglementations : 42% des logements énergivores mis en location actuellement, soit 6 949 logements en étiquette F, G ou E, seront de fait, considérés comme non décents et interdits à la location d'ici 2034 (près de 3000 en 2028).

À noter que les immeubles inclus en PSMV pourraient faire l'objet de dérogation de ces réglementations (décret du 18 août 2023). Il existe tout de même un risque d'aggravation de la vacance dans un parc déjà bien concerné par cette problématique.

Le potentiel d'amélioration énergétique du parc dans les secteurs opérationnels de l'OPAH-RU est assez faible, au regard de l'ancienneté du parc de logements et de son intérêt architectural en façade (pans de bois...) qui rend difficile voire impossible la pose d'isolation thermique par l'extérieur. La petite typologie des logements, dominante en centre-ville de Rouen, constitue d'ailleurs, sans doute, une contrainte pour les propriétaires dans la réalisation des travaux d'isolation intérieure.

Seuls 565 logements, répartis sur 110 parcelles, présentent un fort potentiel d'amélioration énergétique. Ils se concentrent pour l'essentiel dans les secteurs Beauvoisine et Lafayette. 30% des parcelles relevées, dans les secteurs Cathédrale et Saint-Hilaire notamment, ont un potentiel moyen ne permettant de réaliser que des travaux de rénovation énergétique partiels (façades extérieures, combles). Les gains énergétiques n'apparaîtront alors pas suffisants pour permettre aux propriétaires, lorsqu'ils sont bailleurs, de bénéficier des aides de l'Anah, ou en copropriété pour bénéficier des aides collectives MaPrimeRénov'. Cette situation nécessite des efforts techniques particuliers pour les propriétaires, en particulier pour les propriétaires bailleurs soumis à l'éco-conditionnalité pour l'obtention des aides Anah.

L'opérateur de l'OPAH-RU se chargera d'informer les propriétaires sur les bouquets de travaux éligibles ainsi que sur les modalités de subventionnement. Il devra être à même d'appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural.

Les dossiers ne nécessitant que des travaux de rénovation énergétique seront pris en charge par Mon accompagnateur rénov. Dans ce domaine, l'opérateur interviendra dans différents cadres.

## **Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique**

Il s'agit des ménages susceptibles de relever de Ma Prime Rénov ou Ma Prime Rénov Sérénité de l'ANAH. Au tout début de sa mission, en lien avec le Maître d'ouvrage, l'opérateur procédera au repérage des ménages concernés : évaluation du nombre de ménages modestes en situation de précarité énergétique.

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

- Informera les propriétaires sur les travaux pouvant être réalisés et les aides financières pouvant être sollicitées dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Proposera toute stratégie d'intervention adaptée ;
- Estimera le nombre de logements qui pourraient bénéficier des aides Ma Prime Rénov et Ma Prime Rénov Sérénité de l'ANAH.

## **La recherche d'économies d'énergie**

L'opérateur encouragera et donnera des conseils techniques aux propriétaires dans les domaines suivants :

- Recherche d'économies de charges (mise en place de chauffage plus adapté, réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels, ...),
- Travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique et/ou acoustique des bâtiments et logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble, remplacement des installations de chauffage électriques vétustes ou obsolètes, réalisation par le propriétaire ou la copropriété d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) qui comportera des préconisations pour faire baisser les factures. Ce DPE constituera un 1er indicateur qui pourra donner lieu, si nécessaire, à la réalisation dans un deuxième temps d'un audit thermique afin d'évaluer précisément les déperditions. Cette étude thermique permettra d'identifier les points à traiter en priorité, et donnera lieu à plusieurs scénarios de rénovation thermique comportant chacun un bouquet de travaux plus ou moins important.

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

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

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

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

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

Des aides de la Ville et de la Métropole seront également mobilisées pour encourager les travaux de rénovation énergétique dans les bâtiments présentant un enjeu patrimonial et un gain énergétique de 35% difficilement envisageable.

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

### **3.6.2. Objectifs**

L'étude pré-opérationnelle a repéré 81 adresses regroupant 497 logements, pouvant faire l'objet de rénovation énergétique avec un gain de 35% envisageable après travaux.

Elle a également identifié un important volume d'adresses pour lesquelles le gain énergétique de 35% après travaux est difficilement atteignable, puisque 338 adresses représentant 1767 logements pourraient être concernées.

Pour ces dernières situations, l'OPAH RU prévoit la mise en place d'une aide spécifique de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie. Il s'agit d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration énergétique même lorsque leurs immeubles ne peuvent pas atteindre le gain énergétique de 35% après travaux pour des raisons techniques ou réglementaires. Ces propriétaires ne peuvent en effet pas accéder aux aides MaPrimeRénov' copropriété ou MPR Sérénité et pour autant souhaiter réaliser quelques travaux d'amélioration thermique.

Cette aide est conditionnée :

- À un diagnostic technique architectural préalable et à un audit énergétique qui permettent de justifier de l'impossibilité à atteindre 35% de gain sur la consommation énergétique au regard des contraintes patrimoniales et/ou réglementaires qui s'imposent.
- À un gain énergétique minimum après travaux de 15%

Aussi, les objectifs s'élèvent à :

- 86 logements bénéficiant des aides financières MPR Copropriété (saine/fragile) et MPR Sérénité, dont 8 propriétaires occupants, 24 propriétaires bailleurs et 54 logements de copropriétés saines ou fragiles
- 78 logements bénéficiant des aides financières de la Ville et de la Métropole

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

### **3.7.1. Descriptif du dispositif**

Le centre-ville de Rouen compte une proportion relativement importante de logements occupés par des propriétaires âgés de plus de 75 ans. La majorité de ces propriétaires âgés occupe aujourd'hui le parc de la reconstruction, et sont moins présents dans les logements construits avant 1850 et après 2004. On note une hausse des bénéficiaires des aides Aides Adultes Handicapés ces dernières années dans le centre-ville, en particulier sur la rive gauche où le nombre de logements est moindre. Cela démontre un enjeu d'adaptation des logements plus fort sur les secteurs opérationnels de l'OPAH-RU sur cette rive.

L'opérateur intégrera systématiquement la problématique de l'accessibilité des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap dans les demandes de subvention. Il s'agit de permettre aux personnes de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Une analyse des travaux d'adaptation sera effectuée, au besoin avec le concours des personnes compétentes (ergothérapeute). Un accompagnement du programme de travaux et de la recherche des subventions devra être effectué jusqu'à la réception du chantier et l'obtention des subventions. Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et la MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires.

### **3.7.2 Objectifs**

Les objectifs en matière d'accompagnement pour des travaux d'autonomie sont fixés à 24 logements, correspondant à l'ensemble du potentiel d'intervention évalué par l'étude pré-opérationnelle.

L'OPAH-RU vise aussi 12 logements présentant des besoins en travaux pour la création d'un ascenseur.

## **3.8. Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

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

L'opérateur assurera, directement ou dans le cadre d'un marché avec un opérateur compétent dans ce domaine, les missions d'accompagnement social lié au logement pour les ménages identifiés en difficulté, en lien avec les services sociaux ville ou départementaux. Ces missions seront réalisées en coordination avec les services sociaux compétents (Ville ou CD76 le cas échéant). Elles peuvent répondre à différentes problématiques :

- Médiation entre locataires et propriétaires ;
- Solvabilisation des ménages (locataires ou propriétaires) en impayés et en vue du règlement des quote-part travaux ;
- Entretien du logement ;
- Demande de logement social, ouverture des droits ;
- Suivi sanitaire en particulier concernant le risque saturnin ;
- Éloignement, hébergement ou relogement dans le cadre de la réalisation de travaux.
- Incitation des propriétaires bailleurs à conventionner leurs loyers,

L'accompagnement social sera déclenché dès que nécessaire sur les adresses prioritaires, et pourra également être mobilisé sur les adresses du diffus.

### **Hébergement temporaire**

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

Si le propriétaire réalise de lui-même les travaux demandés, l'opérateur veillera à ce que des engagements écrits soient pris de part et d'autre, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux

du ou des locataires, et accompagnera les familles et propriétaires lors des différentes étapes de la procédure.

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

### **Relogement**

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

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

Dans ce cas, la Ville veillera à ce qu'une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an de loyer prévisionnel, soit mise en recouvrement auprès du propriétaire défaillant.

### **3.8.2 Objectifs**

L'accompagnement social réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU vise à aider les copropriétaires (occupants ou non), locataires et occupants en difficultés, à améliorer leur situation économique et sociale, en cohérence avec 3 objectifs :

- Le redressement de la copropriété concernée,
- Le maintien dans les lieux, autant que possible, des occupants,
- L'accès à un logement décent.

Il s'agit d'un accompagnement global permettant de faire évoluer les situations.

Pour les copropriétaires, l'objectif poursuivi est d'aboutir au paiement régulier des charges courantes et de réduire leur taux d'endettement afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété et de permettre la réalisation des travaux nécessaires dans l'immeuble.

Pour les locataires, l'objectif est d'aboutir au paiement régulier des loyers et de réduire leur taux d'endettement afin de permettre leur maintien dans les lieux.

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectifs concernant le nombre de ménages qui pourra faire l'objet d'un accompagnement social.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1. Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle a identifié un enjeu patrimonial fort dans le centre-ville de Rouen. Celui-ci se caractérise en effet par un patrimoine bâti présentant des qualités architecturales intéressantes et diversifiées. Différentes typologies architecturales ont ainsi été relevées : des maisons de ville et petits immeubles en pan de bois très anciens (XVI au XIX<sup>ème</sup> siècle) implantées notamment en rive droite, des immeubles de la reconstruction qui se concentrent près des rives de la Seine, des immeubles en pierre/ brique datant du milieu XIX / début XX<sup>ème</sup> siècle... Par ailleurs, 1/3 du centre-ville rive droite se trouve en secteurs sauvegardés depuis 1986. Hors périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), 76 bâtiments bénéficient d'une protection forte et 160 bâtiments d'une protection moyenne.

Plus spécifiquement dans les secteurs opérationnels, 167 adresses ont été relevées comme ayant un intérêt architectural fort, qui sont pour la plupart localisées dans le centre historique et touristique de la Ville de Rouen.

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

L'opérateur veillera à ce que la mise en valeur du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification de l'habitat privé (à travers les diagnostics et propositions d'interventions). Il effectuera systématiquement un repérage visuel des bâtiments proches de ceux dont la réhabilitation globale va être engagée, de manière à ce que, si nécessaire, une intervention dans leur direction puisse être faite ; ceci afin d'enclencher, si possible, un effet levier favorisant la requalification du quartier.

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

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

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

Compte tenu du caractère insulaire de la ville, une attention toute particulière devra enfin être portée sur la prise en compte du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) lors de l'élaboration des programmes de travaux (réflexions sur les sous-sols, remontées d'humidité tellurique, et humidité des façades en bord de seine etc.).

### **Ravalement des façades**

Dans le cadre de l'étude pré opérationnelle, les rues suivantes ont été repérées pour la mise en œuvre d'une opération de ravalement :

- Rue du Gros Horloge,
- Rue Saint Sever,
- Rue de la République,
- Rue de Beauvoisine,
- Rue des Bons enfants,
- Rue Cauchoise,
- Rue Saint Hilaire,
- Rue des Bons Enfants.

Dans le cadre de la requalification urbaine du quartier Saint-Sever, des besoins de ravalement ont été identifiés sur les rues d'Elbeuf et rue Lafayette.

Une réflexion est en cours afin de prioriser les rues identifiées et de définir le cadre d'intervention de la campagne de ravalement (projet urbain, OPAH-RU). Cette réflexion dépend également des conditions de prorogation de l'expérimentation de l'ANAH sur cette thématique.

### **3.9.2. Objectifs**

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU a comme objectif de valoriser le patrimoine bâti remarquable des secteurs opérationnels du centre-ville de Rouen, en favorisant les réhabilitations de qualité.

À ce jour, une campagne de ravalement est prévue en parallèle du dispositif de l'OPAH-RU. Un avenant précisant les aides aux travaux viendra compléter le cas échéant la présente convention.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 502 logements (avec doubles comptes entre les différentes aides), répartis comme suit :

- 19 copropriétés en difficulté, regroupant 122 logements
- 126 logements indignes et/ou dégradé, dont 10 de propriétaires occupants, 50 de propriétaires bailleurs et 66 logements (répartis en 10 copropriétés) avec mobilisation des aides aux syndicats des copropriétaires
- 34 logements moyennement dégradés dont 10 de propriétaires occupants et 24 de propriétaires bailleurs
- 119 logements locatifs conventionnés social ou très social
- 164 logements pour des travaux de rénovation énergétique, dont 86 logements avec un gain énergétique de 35% envisageable après travaux et 78 logements avec un gain de 35% difficilement atteignable après travaux
- 20 logements pour des travaux pour la fusion de petits logements
- 24 logements pour des travaux d'adaptation au vieillissement/au handicap, dont 14 de propriétaires occupants et 10 de propriétaires bailleurs
- 2 adresses pour des travaux d'installation d'ascenseurs

### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

Les objectifs globaux sont évalués à 392 logements (avec doubles comptes entre les différentes aides), répartis comme suit :

- 19 copropriétés en difficulté, regroupant 122 logements
- 126 logements indignes et/ou dégradé, dont 10 de propriétaires occupants, 50 de propriétaires bailleurs et 66 logements (répartis en 10 copropriétés) avec mobilisation des aides aux syndicats des copropriétaires
- 34 logements moyennement dégradés dont 10 de propriétaires occupants et 24 de propriétaires bailleurs
- 86 logements pour des travaux de rénovation énergétique, dont 8 de propriétaires occupants, 24 de propriétaires bailleurs et 54 logements (répartis en 9 adresses) avec mobilisation des aides aux syndicats des copropriétaires
- 24 logements pour des travaux d'adaptation au vieillissement/au handicap, dont 14 de propriétaires occupants et 10 de propriétaires bailleurs



## Objectifs globaux de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>49</b>
dont logements indignes/très dégradés ou nécessitant des travaux de sécurité/salubrité	2	2	2	2	2	10
dont logements moyennement dégradés	2	2	2	2	2	10
dont MaPrimeRénov Sérénité	1	1	2	2	2	8
dont gain énergétique de 35% difficilement envisageable *	1	1	1	2	2	7
dont adaptation à la perte d'autonomie	2	3	3	3	3	14
<b>Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux)</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>119</b>
dont logements indignes/très dégradés ou nécessitant des travaux de sécurité/salubrité	8	10	10	11	11	50
dont logements moyennement dégradés	4	5	5	5	5	24
dont MaPrimeRénov Sérénité	4	5	5	5	5	24
dont gain énergétique de 35% difficilement envisageable *	2	2	2	2	2	11
dont adaptation à la perte d'autonomie	2	2	2	2	2	10
<b>Logements traités dans le cadre d'aide aux SDC</b>	<b>47</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>314</b>
dont logements en copropriété en difficulté	18	24	24	27	27	122
dont travaux LHI / TD en parties communes	10	13	13	15	15	66
dont MPR copropriétés saines ou fragiles	8	11	11	12	12	54
dont gain énergétique de 35% difficilement envisageable *	9	12	12	14	14	60
dont travaux pour l'installation d'un ascenseur	2	2	2	3	3	12
<b>Logements concernés par des travaux pour la fusion de petits logements *</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>

\* aide spécifique de la collectivité

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux)</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>119</b>
Dont loyer très social Loc'3	2	2	2	3	3	12
Dont loyer conventionné social Loc'2	4	5	5	5	5	24
Dont loyer conventionné intermédiaire Loc'1	12	17	17	19	19	83

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de la Métropole, par délégation des crédits ANAH

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 972 096 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>784 175 €</b>	<b>994 419 €</b>	<b>994 419 €</b>	<b>1 099 541 €</b>	<b>1 099 541 €</b>	<b>4 972 096 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>630 733 €</b>	<b>840 978 €</b>	<b>840 978 €</b>	<b>946 100 €</b>	<b>946 100 €</b>	<b>4 204 888 €</b>
pour PO	46 515 €	62 020 €	62 020 €	69 773 €	69 773 €	310 100 €
pour PB	115 500 €	154 000 €	154 000 €	173 250 €	173 250 €	770 000 €
pour SDC	468 718 €	624 958 €	624 958 €	703 077 €	703 077 €	3 124 788 €
<b>dont enveloppe travaux d'office</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>25 000 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie (suivi-animation)</b>	<b>148 442 €</b>	<b>148 442 €</b>	<b>148 442 €</b>	<b>148 442 €</b>	<b>148 442 €</b>	<b>742 208 €</b>
dont part fixe	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
dont part variable	23 442 €	23 442 €	23 442 €	23 442 €	23 442 €	117 208 €

**Détails part variable de l'ingénierie :**

Type de prime	Montant par logt / ménage	Nb de logts	sur 5 ans	par an	Commentaires
Travaux lourds (logt indigne ou très dégradé) (PO et PB)	840,00 €	60	50 400 €	10 080 €	<i>Y compris travaux sécurité et salubrité de l'habitat (PO et PB)</i>
MPR Sérénité (PO)	600,00 €	8	4 800 €	960 €	
Travaux amélioration de la performance énergétique (PB)	600,00 €	24	14 400 €	2 880 €	
Travaux d'autonomie (PO et PB)	300,00 €	24	7 200 €	1 440 €	
Réhabilitation d'un logt moyennement dégradé (PO et PB)	300,00 €	34	10 200 €	2 040 €	<i>Autres travaux (PO) Réhabilitation logt dégradé ou procédure RSD (PB)</i>
Prime complémentaire au dvp logt social (conventionnement social en secteur tendu)	330,00 €	24	7 854 €	1 571 €	<i>Loc'avantages 2</i>
Prime pour attribution d'un logt conventionné très social à ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiaire locative	660,00 €	12	7 854 €	1 571 €	<i>Loc'avantages 3</i>
Prime "MOUS" à l'acc. sanitaire et social renforcé	1 450,00 €	10	14 500 €	2 900 €	<i>Estimation de 10 ménages parmi les 60 travaux lourds/sécurité salubrité</i>
<b>TOTAL part variable</b>			<b>117 208 €</b>	<b>23 442 €</b>	

## 5.2. Financements de la Métropole Rouen Normandie

### 5.2.1. Règles d'application

La Métropole Rouen Normandie interviendra en abondement des aides de l'Anah. Elle participe au financement des frais d'ingénierie du dispositif ainsi qu'au financement des travaux engagés par les propriétaires.

Au jour de la signature de la convention, les niveaux d'aides prévisionnels sont les suivants :

- Aides aux travaux en parties communes des copropriétés labellisées en difficulté pour le syndicat des copropriétaires : 10% du montant HT des travaux,
- Aides aux travaux de lutte contre l'habitat indigne pour les PO très modestes et modestes : 15% du montant HT des travaux avec un plafond de 6000€ par logement,
- Aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne pour les PB : 15% du montant HT des travaux avec un plafond de 6000€ par logement,
- Aide aux travaux de logement de dégradation moyenne pour les PO très modestes et modestes : 15% du montant HT des travaux avec un plafond de 3000€ par logement de PO très modestes, PO modestes et PB
- Aide aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation des études préalables comprenant à minima un audit énergétique et une étude de faisabilité architecturale et technique : 50% du montant HT avec un plafond de 5000€ par adresse,
- Aide aux syndicats des copropriétaires pour les travaux d'amélioration énergétiques des copropriétés éligibles à MPR copropriété : 20% du montant des travaux avec un plafond de 2000€ par logement,
- Abondement des aides MPR Sérénité : 1000€ par logement de PO très modeste, 500€ par logement de PO modeste,
- Aides pour les travaux de rénovation énergétique avec gain inférieur 35% : 500€ par logement de PO très modeste, 400€ par logement de PO modeste, 400€ par logement de PB et 1000€ au syndicats des copropriétaires (Cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)
- Prime pour la fusion de petits logements : 5 000€ par logement fusionné. Cf conditions d'attribution dans la partie sur les aides de la Métropole. (Cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)
- Aides aux travaux d'autonomie de la personne : 1000€ par logement de PO très modeste et 500€ par logement de PO modeste
- Aide expérimentale pour la création d'ascenseur : 2500€ par étage (sous condition de 2 logements desservis par étage minimum).Cf conditions d'attribution dans la partie sur les aides de la Métropole.(Cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)

### 5.2.2. Montants prévisionnels (Métropole Rouen Normandie)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 680 195 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>279 859 €</b>	<b>336 039 €</b>	<b>336 039 €</b>	<b>364 129 €</b>	<b>364 129 €</b>	<b>1 680 195 €</b>
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>168 540 €</b>	<b>224 720 €</b>	<b>224 720 €</b>	<b>252 810 €</b>	<b>252 810 €</b>	<b>1 123 600 €</b>
Copropriété en difficulté	57 930 €	77 240 €	77 240 €	86 895 €	86 895 €	386 200 €
LHI	44 250 €	59 000 €	59 000 €	66 375 €	66 375 €	295 000 €
Travaux de dégradation moyenne	11 475 €	15 300 €	15 300 €	17 213 €	17 213 €	76 500 €
Rénovation énergétique avec gain 35% envisageable	23 700 €	31 600 €	31 600 €	35 550 €	35 550 €	158 000 €
Rénovation énergétique avec gain 35% difficile	10 110 €	13 480 €	13 480 €	15 165 €	15 165 €	67 400 €
Fusion de petits logements	15 000 €	20 000 €	20 000 €	22 500 €	22 500 €	100 000 €
Adaptation	1 575 €	2 100 €	2 100 €	2 363 €	2 363 €	10 500 €
Travaux pour l'installation d'un ascenseur	4 500 €	6 000 €	6 000 €	6 750 €	6 750 €	30 000 €
<b>Dont aides à l'ingénierie (Suivi-animation)</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>556 595 €</b>

## 5.3. Financements de la Ville de Rouen

### 5.3.1. Règles d'application

La Ville de Rouen interviendra en abondement des aides de l'Anah. Elle participe au financement des frais d'ingénierie du dispositif ainsi qu'au financement des travaux engagés par les propriétaires.

Au jour de la signature de la convention, les niveaux d'aides aux travaux prévisionnels sont les suivants :

- Aides aux travaux en parties communes des copropriétés labellisées en difficulté pour le syndicat des copropriétaires : 10% du montant HT des travaux,
- Aides aux travaux de lutte contre l'habitat indigne pour les PO très modestes et modestes : 15% du montant HT des travaux avec un plafond de 6000€ par logement,
- Aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne pour les PB : 15% du montant HT des travaux avec un plafond de 6000€ par logement,
- Aide aux travaux de logement de dégradation moyenne pour les PO très modestes et modestes : 15% du montant HT des travaux avec un plafond de 3000€ par logement de PO très modestes, PO modestes et PB
- Aide aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation des études préalables comprenant à minima un audit énergétique et une étude de faisabilité architecturale et technique : 50% du montant HT avec un plafond de 5000€ par adresse,
- Aide aux syndicats des copropriétaires pour les travaux d'amélioration énergétiques des copropriétés éligibles à MPR copropriété : 20% du montant des travaux avec un plafond de 2000€ par logement,
- Abondement des aides MPR Sérénité : 1000€ par logement de PO très modeste, 500€ par logement de PO modeste,
- Aides pour les travaux de rénovation énergétique avec gain inférieur 35% : 500€ par logement de PO très modeste, 400€ par logement de PO modeste, 400€ par logement de PB et 1000€ au syndicats des copropriétaires (Cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)
- Prime pour la fusion de petits logements : 5 000€ par logement fusionné. Cf conditions d'attribution dans la partie sur les aides de la Métropole. (Cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)
- Aides aux travaux d'autonomie de la personne : 1000€ par logement de PO très modeste et 500€ par logement de PO modeste
- Aide expérimentale pour la création d'ascenseur : 2500€ par étage (sous condition de 2 logements desservis par étage minimum).Cf conditions d'attribution dans la partie sur les aides de la Métropole.(Cf conditions d'attribution dans l'annexe 1)

### 5.3.2. Montants prévisionnels (Ville de Rouen)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Rouen pour l'opération sont de 1 680 195 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>279 859 €</b>	<b>336 039 €</b>	<b>336 039 €</b>	<b>364 129 €</b>	<b>364 129 €</b>	<b>1 680 195 €</b>
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>168 540 €</b>	<b>224 720 €</b>	<b>224 720 €</b>	<b>252 810 €</b>	<b>252 810 €</b>	<b>1 123 600 €</b>
Copropriété en difficulté	57 930 €	77 240 €	77 240 €	86 895 €	86 895 €	386 200 €
LHI	44 250 €	59 000 €	59 000 €	66 375 €	66 375 €	295 000 €
Travaux de dégradation moyenne	11 475 €	15 300 €	15 300 €	17 213 €	17 213 €	76 500 €
Rénovation énergétique avec gain 35% envisageable	23 700 €	31 600 €	31 600 €	35 550 €	35 550 €	158 000 €
Rénovation énergétique avec gain 35% difficile	10 110 €	13 480 €	13 480 €	15 165 €	15 165 €	67 400 €
Fusion de petits logements	15 000 €	20 000 €	20 000 €	22 500 €	22 500 €	100 000 €
Adaptation	1 575 €	2 100 €	2 100 €	2 363 €	2 363 €	10 500 €
Travaux pour l'installation d'un ascenseur	4 500 €	6 000 €	6 000 €	6 750 €	6 750 €	30 000 €
<b>Dont aides à l'ingénierie (suivi-animation)</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>111 319 €</b>	<b>556 595 €</b>



## **5.4. Financements des autres partenaires**

### **5.4.1 Financements du Département - Règles d'application**

Le Département de la Seine-Maritime, dans le cadre de la présente convention, apporte son soutien dans la limite des disponibilités budgétaires et sous réserve d'une part, de l'individualisation des crédits par une délibération en Commission Permanente et d'autre part, des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention. Les modalités de versement des subventions du Département sont définies par le règlement des aides à l'habitat des particuliers du Département.

#### Pour le financement de l'ingénierie

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

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

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

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

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

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

#### Pour l'accompagnement social lié au logement

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

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

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

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

### 5.3.2. Montants prévisionnels du Département

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département à l'opération est de 100 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>102 500 €</b>	<b>113 750 €</b>	<b>113 750 €</b>	<b>122 500 €</b>	<b>122 500 €</b>	<b>575 000 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>82 500 €</b>	<b>93 750 €</b>	<b>93 750 €</b>	<b>102 500 €</b>	<b>102 500 €</b>	<b>475 000 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie (suivi-animation)</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>100 000 €</b>

### Article 6 – Engagements complémentaires

D'autres financeurs sont susceptibles d'être mobilisés pour compléter les plans de financement des opérations. Ces possibles financeurs (liste non exhaustive) ne sont pas signataires de la présente convention et s'engagent pas de réservation de crédits :

#### Partenariat avec Action Logement

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023- 2026 signée avec l'Etat le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite, et dispositif Louer pour l'Emploi), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires). »

#### Autres partenariats

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

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La Métropole Rouen Normandie sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Concrètement la métropole Rouen Normandie, en partenariat avec la ville de Rouen, est chargée de :

- coordonner l'opérateur, ses équipes et les différents acteurs communaux et métropolitains,
- assurer la coordination des interventions OPAH RU avec les interventions au titre des projets urbains sur le secteur,
- vérifier l'efficacité des démarches et du respect des engagements pris par l'opérateur

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

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

###### a) le comité de pilotage

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

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

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

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

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

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

Cette commission émettra un avis sur :

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

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

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

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

Elle peut proposer :

- Un avis favorable,
- Un avis défavorable,
- Un ajournement pour examen ultérieur,

- L'octroi d'une aide dont elle détermine le montant et les caractéristiques.

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

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

La commission sera constituée de :

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

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

#### c) comité technique

Un comité technique interne réunira les services de la Ville, de la Métropole et l'équipe d'animation et l'Architecte des Bâtiments de France. Le CAUE sera également invité.

Ce comité fera tous les trimestres le point technique de l'avancée de l'OPAH-RU. Son secrétariat sera assuré par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

Il sera vigilant pour garantir la cohérence des deux projets distincts portant sur ce secteur, le projet de la nouvelle gare et l'OPAH RU.

#### d) des points mensuels avec la direction de l'Habitat

L'équipe assurant le suivi animation fera des points réguliers en format bi-lateral avec la direction de l'habitat afin de communiquer sur l'avancement du dossier.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

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

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

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

Les missions de suivi-animation dans le cadre de chaque volet sont présentées dans les volets d'actions (article 3).

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement suivantes :

- Organiser les actions visant à faire connaître l'opération, ses buts et ses moyens, *auprès des professionnels concernés* : rencontres avec les artisans locaux, maîtres d'œuvre, intervenants de l'immobilier et des organismes de financement bancaire. Le partenaire pourra également être amené à participer à des réunions organisées par la Métropole ou la ville.
- Informer et conseiller les propriétaires et les locataires, dans les domaines techniques, financiers et administratifs, notamment en leur exposant les avantages (subventions et aides diverses, prêts, déductions fiscales...) dont ils peuvent bénéficier, dans les limites fixées par la convention d'opération. Ces missions concernent également les copropriétés fragiles sauf si ces copropriétés décident de missionner un autre opérateur en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage.
- Mobiliser les propriétaires des immeubles présentant des situations de blocage.
- Assister les propriétaires pendant toute la durée de leurs opérations notamment en ce qui concerne les tâches successives suivantes :
- Établissement de la grille d'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ou de la grille de décence à la demande de la CAF.
- Elaboration de simulations techniques (suivant les cas : état des lieux avant travaux, diagnostic de performance énergétique sur le bâtiment et les logements, esquisses d'aménagement et évaluation sommaire des travaux envisageables) lorsqu'aucun maître d'œuvre n'a été choisi, excluant toute maîtrise d'œuvre par l'organisme sur le périmètre de l'OPAH, quel que soit le maître d'ouvrage.
- Évaluation et recherche des aides financières mobilisables, ébauches de plans de financement prévisionnels, estimation du montant des loyers dans le cadre du conventionnement, examen des incitations fiscales.
- Constitution et suivi des dossiers :
  - Demande d'aides, de subventions ou prêts (ANAH, SACICAP...)
  - Demande d'acompte et paiement
  - Demande de conventionnement
- Participation au montage administratif du dossier de demande d'aide personnalisée au logement.
- Information des propriétaires bailleurs des obligations liées au conventionnement avec l'Anah (avec ou sans travaux) et des avantages complémentaires d'Action Logement Services, comme des solutions que peuvent apporter les organismes d'intermédiation locative. L'opérateur mettra le bailleur en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complètera son information et pourra le cas échéant réserver le logement au bénéfice de salariés des entreprises cotisantes.]
- Conseiller les maîtres d'œuvre éventuels, choisis par les propriétaires, pour assurer la conformité des projets aux règles d'attribution des aides et subventions. Fournir informations

et analyses leur permettant de mettre en œuvre la résolution des problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération.

- Animer le groupe de pilotage chargé d'évaluer l'OPAH-RU et le comité technique de suivi : une attention particulière sera apportée en tout temps pour assurer une complète information de la Métropole Rouen Normandie et la Ville d'Elbeuf sur les conditions du déroulement de l'opération et les modalités de travail avec les services communaux dans un souci de proximité et d'opérationnalité.
- Établir les comptes rendus, les rapports annuels d'activités et le rapport final de l'opération qui seront remis et présentés au comité de pilotage.
- Etablir une cartographie détaillée de l'OPAH-RU

L'opérateur aura pour mission d'établir une base SIG compatible avec la base de la Métropole. Il mettra à jour les dossiers sur cette base afin de connaître leur statut et leur état d'avancement. La base de données doit être tenue à jour au moins tous les 3 ans.

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

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

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

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

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

*Nombre de contacts de propriétaires potentiellement éligibles aux aides*

*Nombre de visites effectuées (immeuble et/ou logements)*

*Montant total des subventions accordées par chaque financeur (Anah, Métropole, Ville, Conseil départemental, conseil régional, autre)*

*Montant total des travaux générés, HT et TTC*

*Taux de subvention moyen par dossier*

*Nombre de diagnostics multicritères réalisées,*

*Nombre de copropriétés "en difficulté" ayant voté des travaux avec des aides,*

Convention d'OPAH-RU centre-ville de Rouen 2024-2029

Nombre d'AG de copropriété "en difficulté" auxquelles l'opérateur a participé  
Montant total et quote-part moyenne des travaux votés par les copropriétés "en difficulté",  
Montant et taux de subvention accordés par chaque financeurs auprès des copropriétés "en difficulté"  
Nombre de copropriétés "en difficulté" endettées à plus de 20% du budget  
Nombre de commissions impayées auxquelles l'opérateur a participé dans les copropriétés "en difficulté"  
Nombre de procédures lancées à l'encontre des copropriétaires au sein des copropriétés "en difficulté"  
Nombre de procédures ayant abouti (saisie du bien ou remboursement de la dette) au sein des copropriétés "en difficulté"  
Nombre de copropriétés ne disposant pas de syndic parmi les copropriétés "en difficulté"  
Nombre de copropriétés n'ayant pas effectué une AG dans l'année parmi les copropriétés "en difficulté"

Nombre total de signalements effectués pour des situations de présomptions de risque pour la santé ou la sécurité des personnes, avec précision de la localisation des désordres (parties communes ou parties privatives) et de la nature des désordres (insalubrité, risque plomb, mise en sécurité, autre...)

Nombre de travaux effectués ayant permis de lever d'arrêté de police du maire ou du préfet, ou éviter la prise d'un tel arrêté

Nombre de ménages signalés pour un suivi social  
Nombre de ménages ayant fait l'objet d'un diagnostic social  
Nombre de ménages ayant fait l'objet d'un suivi social par l'équipe

Nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'engagements d'aides financières (hors copropriétés "en difficulté") pour des travaux en parties communes, et nombre de logements concernés  
Montant des travaux décidés et réalisés HT et TTC  
Coût moyen par logement  
Coût moyen au m2  
Nombre d'immeubles ayant terminé une tranche de travaux

Nombre de logements de PO ayant fait l'objet d'engagement d'aides publiques pour des travaux en parties privatives  
Nombre de logements de PB ayant fait l'objet d'engagement d'aides publiques pour des travaux en parties privatives  
Nombre de logements ayant fait l'objet d'un conventionnement de loyer avec l'Anah et niveaux de loyers LocAvantages

Nombre de travaux de substitution ou de travaux d'office réalisés  
Montant des travaux de substitution ou de travaux d'office

Nombre et montant des pré-financements sollicités

Nombre de logements fusionnés grâce à la prime fusions de petits logements  
Taille moyenne des logements avant fusion, taille moyenne des logements après fusion

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans remis sur le marché avec les aides publiques accordées



*Etiquette énergétique des immeubles et logements avant travaux aidés,  
Etiquette énergétique des immeubles et logements après travaux aidés  
Gain énergétique moyen des immeubles et logements atteint grâce aux travaux réalisés*

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ils comprendront au minimum les chapitres suivants :

**A-RAPPEL DES OBJECTIFS** : quantitatifs, sociaux et économiques

Exposé des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

### **B-BILAN DES OPÉRATIONS**

#### **B. 1 – Propriétaires occupants**

- a. Liste des bénéficiaires des subventions des financeurs, avec indication :
  - De la localisation
  - De l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle du propriétaire
  - De la nature, du montant des travaux et du montant des aides attribuées par chaque partenaire financier.
  - De la distinction ANAH social
- b. Liste des dossiers non recevables : nombre et motifs de rejet
- c. Bilan semestriel et annuel communiqué avant fin février n+1 des aides ANAH et des aides au programme

#### **B. 2 – Propriétaires bailleurs**

- a. Liste des bénéficiaires des subventions des financeurs, avec indication :
  - De la localisation
  - De l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle du propriétaire
  - Du type et de la surface habitable des logements, qu'ils soient vacants ou occupés avant l'opération,
  - De la nature, du montant des travaux et du montant des aides attribuées par chaque partenaire financier,
- b. Liste des logements loués, avec indication :
  - De l'origine géographique et la catégorie socioprofessionnelle des locataires
  - Du conventionnement, du montant des loyers, du bénéfice éventuel de l'APL
  - Des réponses à la demande des salariés d'entreprises
- c. Liste des logements conventionnés,

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

## **C-COMPARAISON DES OBJECTIFS ET DES RÉSULTATS**

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

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

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

## **D-BILAN SOCIAL**

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

## **E- ACTION DE COMMUNICATION**

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

## **F- SUIVI TECHNIQUE, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL**

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

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

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

### **F.3 Impact de l'OPAH sur le territoire**

#### **G- BILAN DE L'OPAH et ANALYSE PROSPECTIVE**

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

Les points suivants seront examinés avec attention :

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

#### **> CONCLUSION**

Points forts et points faibles de l'OPAH.

Éventuellement, actions particulières à engager ou à renforcer.

#### **> NOTE DE SYNTHESE**

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

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

Dans le cadre 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 ».

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

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

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du .....

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

Fait en                      exemplaires à                      , le                      .

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

Métropole Rouen Normandie

**Nicolas MAYER-ROSSIGNOL**

**Nicolas MAYER-ROSSIGNOL**

Pour le Maire de Rouen,  
et par délégation,  
l'adjointe au maire en charge de l'urbanisme,

Le Président du Département de la Seine-  
Maritime,

**Amèle MANSOURI**

**Bertrand BELLANGER**

**Liste des annexes :**

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

**Annexe 2 : Cartes zoom des secteurs à enjeux**

**Annexe 3 : Liste de parcelles hors secteurs à enjeux de l'OPAH-RU à prendre en compte dans le périmètre de l'OPAH-RU**

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

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

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

- Aides pour les travaux de rénovation énergétique avec gain inférieur à 35% : 500€ par logement de PO très modeste, 400€ par logement de PO modeste, 400€ par logement de PB et 1000€ au syndicats des copropriétaires

Cette aide est conditionnée :

- À un diagnostic technique architectural préalable et à un audit énergétique qui permettent de justifier de l'impossibilité à atteindre 35% de gain sur la consommation énergétique au regard des contraintes patrimoniales et/ou réglementaires qui s'imposent.
- À un gain énergétique minimum après travaux de 15%
- Prime pour la fusion de petits logements : 5 000€ par logement fusionné.  
Cette aide est décomposée en 2 primes de 5 000 € cumulables de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie, soit 10 000 € au total maximum calculée par logement obtenu après fusion de plusieurs logements. Il est possible de la cumuler avec les aides de l'ANAH et les autres aides de la MRN et de la Ville sous réserve que le total des aides publiques ne dépasse pas 100% HT du montant total des travaux.

Cette prime est par ailleurs plafonnée à 50% du montant HT des travaux liés à la fusion. Une seule subvention ne peut être accordée pour la fusion de 2 logements (ou plus). L'attribution de cette aide n'est pas acquise de droit et est soumise à accord de la commission d'attribution des aides de l'OPAH RU, et dans la limite des crédits disponibles.

Cette aide est par ailleurs soumise aux conditions suivantes concernant le logement obtenu après fusion :

- répondre aux dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- surface minimum 35 m2 loi Carrez après fusion
- disposer de 2 pièces
- présenter une étiquette de consommation énergétique D ou plus favorable
- Aide expérimentale pour la création d'ascenseur : 2500€ par étage (sous condition de 2 logements desservis par palier minimum)  
Cette aide est décomposée en 2 primes de 2 500 € cumulables de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie, soit 5 000 € au total maximum par palier (sous condition de 2 logements desservis par palier minimum).

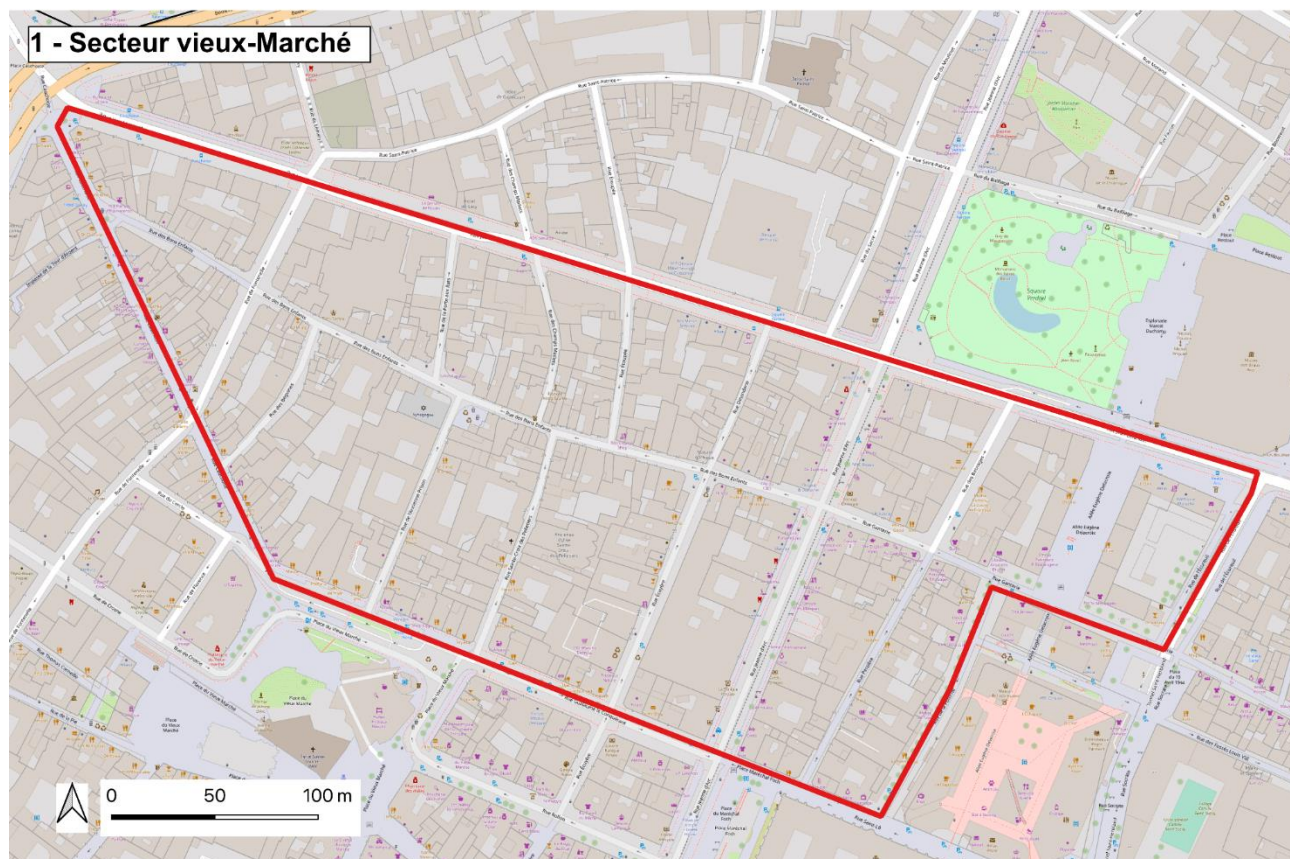
Cette aide est par ailleurs soumise aux conditions suivantes concernant la création d'ascenseur :

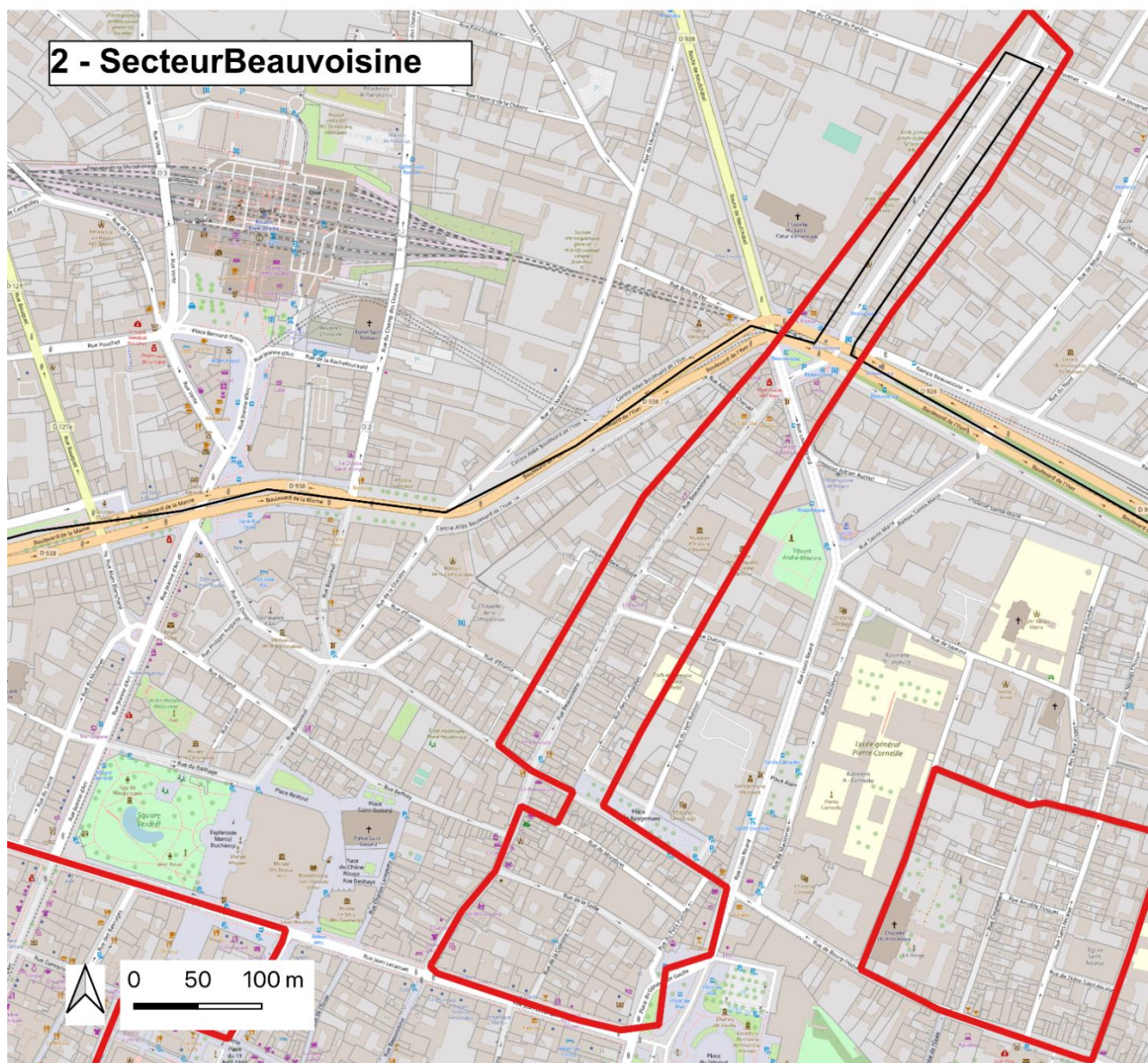
- L'immeuble doit comporter au minimum 3 niveaux au-dessus du RDC (R+3)
- Une fois l'ascenseur installé, il ne doit pas rester de marche entre la sortie de



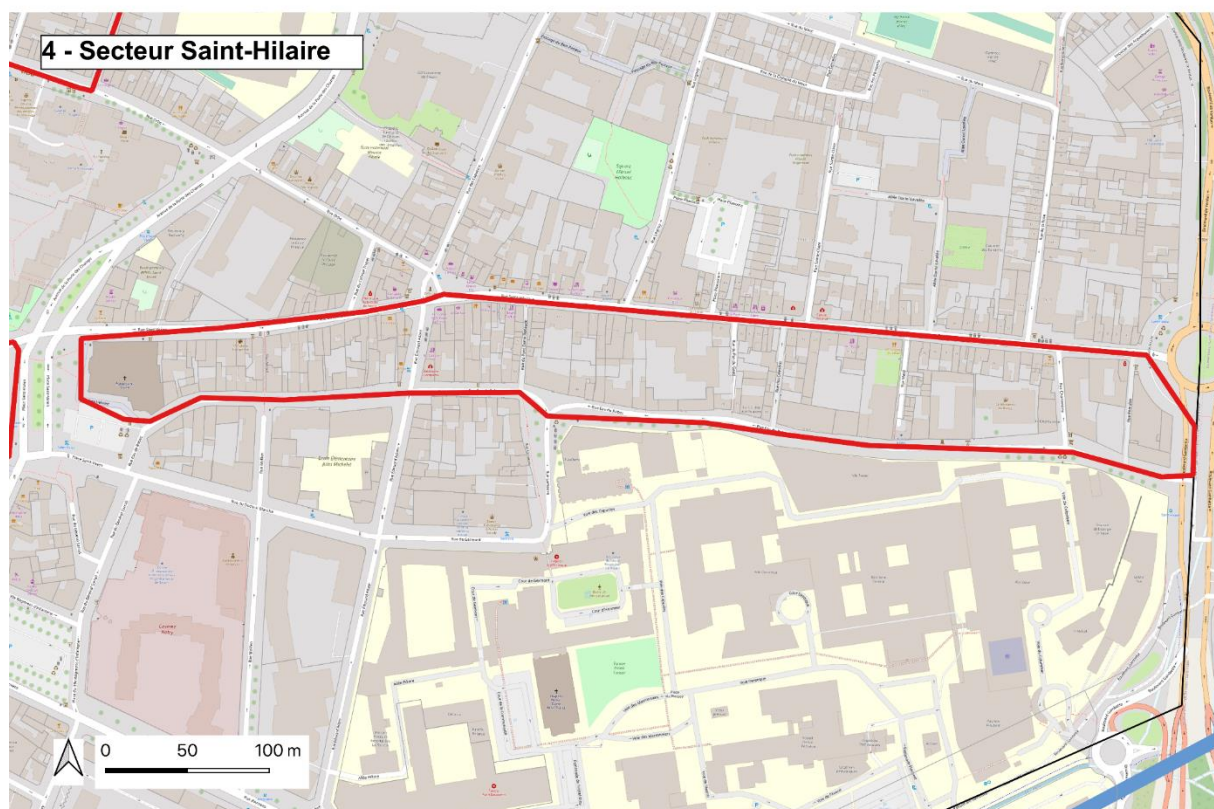
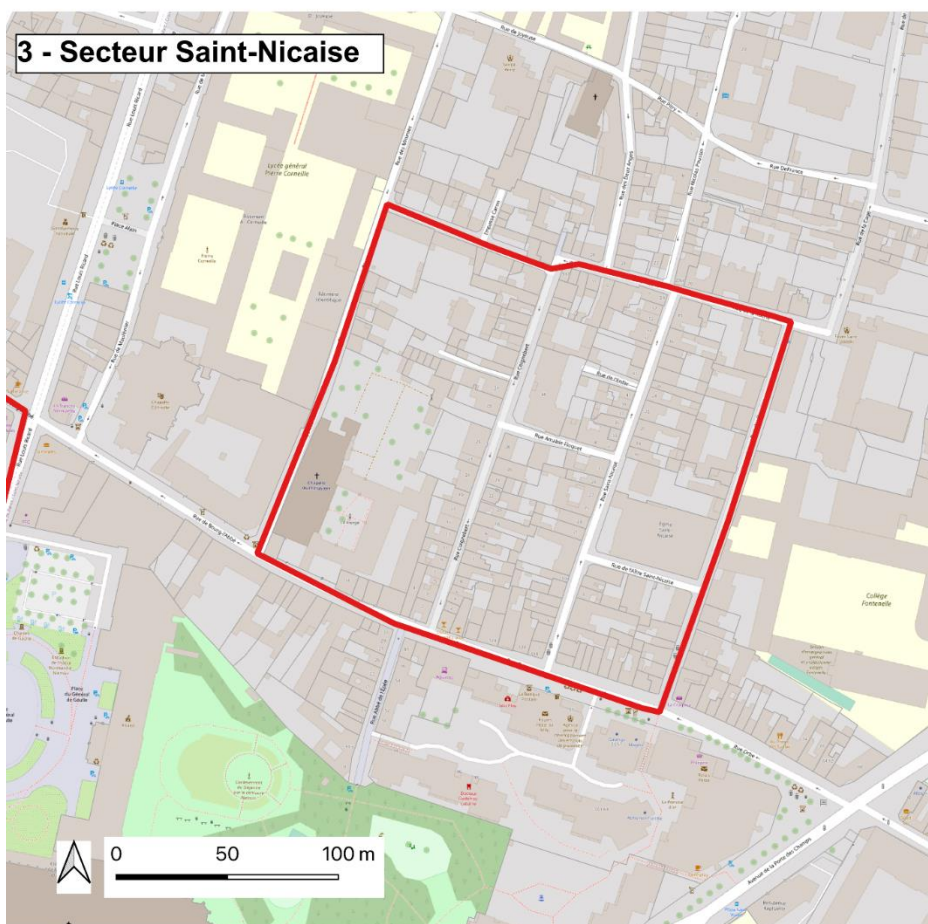
- l'ascenseur et l'accès aux logements du palier
- Dimension minimale de l'ascenseur : norme EN81-70 de type I (accessible fauteuil roulant PMR pour immeuble ancien)

## Annexe 2 - cartes zoom secteurs

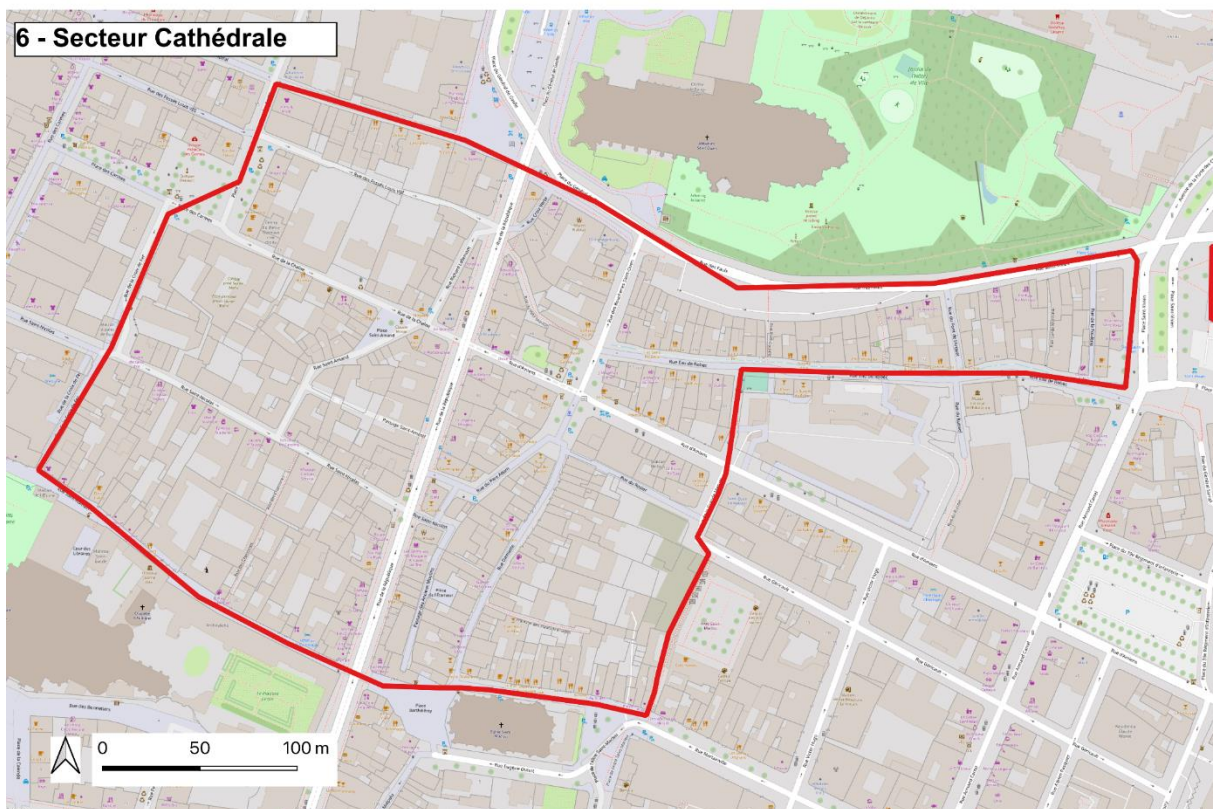
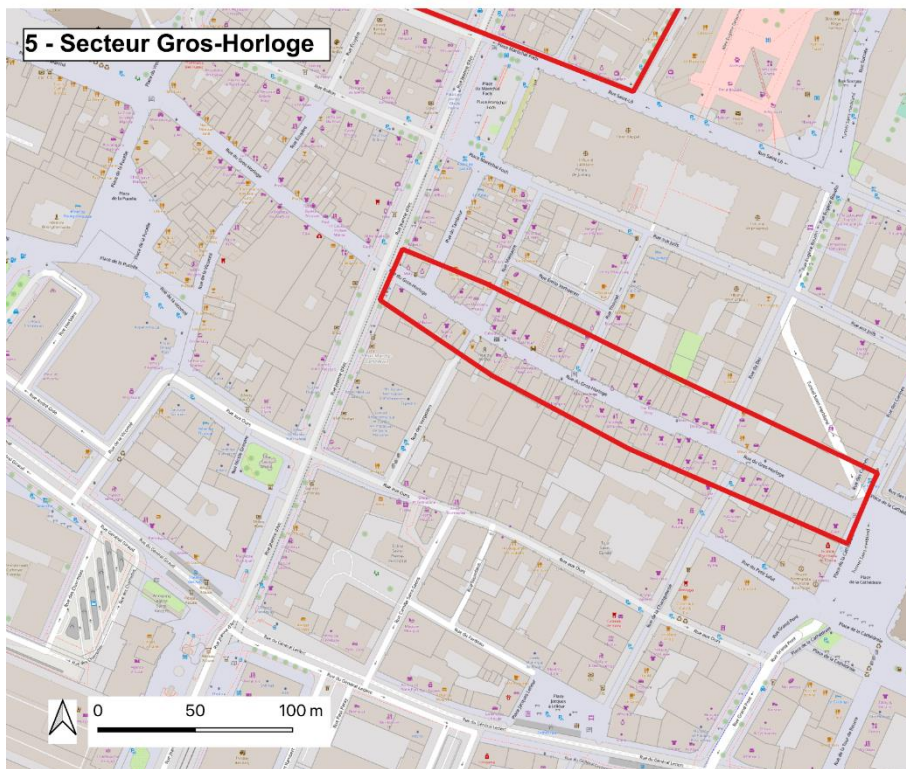


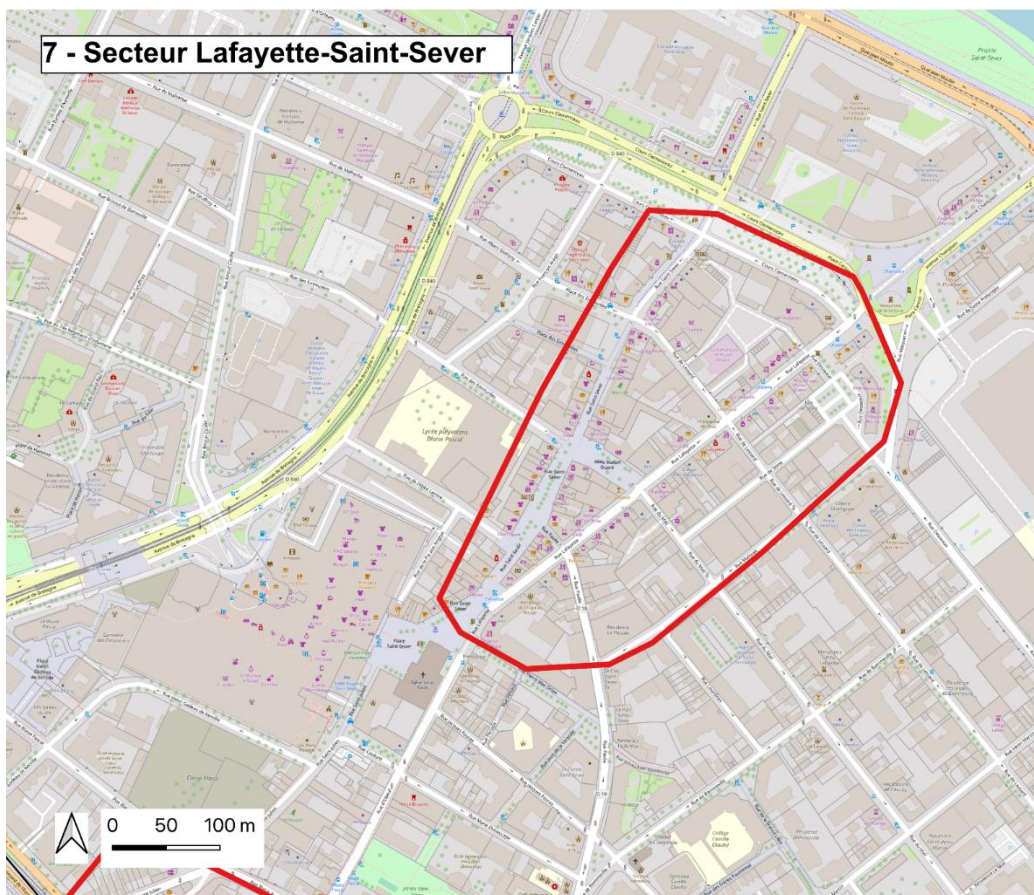




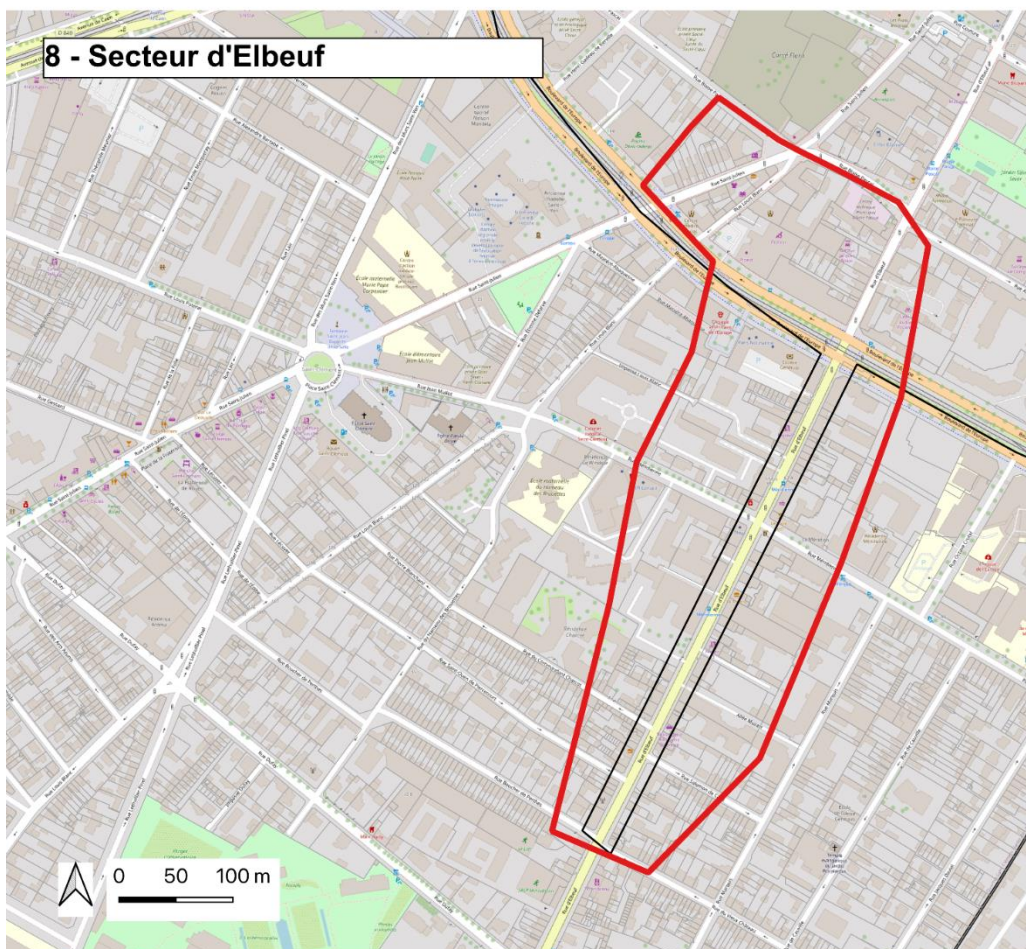












**Annexe 3 - Liste de parcelles hors secteurs à enjeux de l'OPAH-RU à prendre en compte dans le périmètre de l'OPAH-RU**

<b>Parcelles identifiées pour un traitement coercitif lourd. Pour cette thématique, le périmètre de l'OPAH-RU comprend les parcelles hors secteurs à enjeux de l'OPAH</b>			
<b>Adresse</b>	<b>N° de la parcelle</b>	<b>Dans les secteurs de l'OPAH-RU</b>	<b>Hors secteur de l'OPAH-RU</b>
0001 1 IMP TABOURET	AT0157		1
0002 RUE EDOUARD ADAM	LT0149		1
0004 RUE DES BONS ENFANTS	BH0102	1	
0005 RUE DU RENARD	La0332		1
0006 RUE DULONG	BY0173		1
0007 RUE DAMIETTE	BK0019	1	
0008 RUE LEZURIER DE LA MARTEL	AX0308		1
0010 RUE D ERNEMONT	CT0063	1	
0011 RUE MALADRERIE	CH0273		1
0011 RUE SAINT NICAISE	LM0253	1	
0012 RUE DE LA CROIX DE FER	BI0007	1	
0012 RUE PORTE AUX RATS	BE0162	1	
0013 B RUE STE GENEVIEVE DU MONT	LX0023		1
0014 RUE ARMAND CARREL	LR0080		1
0015 RUE BREMONTIER	HW0144		1
0015 RUE CREVIER	AW0118		1
0015 RUE DE BAMMEVILLE	MR0048		1
0016 RUE GANTERIE	ZE0161		1
0017 RUE DES BEGUINES	BE0067	1	
0018 PL DU VIEUX MARCHE	BE0120	1	
0019 PL SAINT-AMAND	BI0233	1	
0021 RUE ARMAND CARREL	LR0007		1
0021 RUE DES ARSINS	BX0014		1
0023 RUE ABBE DE L EPEE	LP0031		1
0024 RUE SAINT VIVIEN	LO0137		1
0025 RUE ARMAND CARREL	LR0008		1
0028 RUE CAUCHOISE	BE0100	1	
0032 RUE SAINT NICAISE	LO0039	1	
0033 RUE COIGNEBERT	LM0197	1	
0036 RUE SAINT NICAISE	LO0042	1	
0040 RUE CAUCHOISE	BE0052	1	
0041 RUE BEAUVOISINE	CD0197		
0041 RUE COIGNEBERT	LM0202	1	
0043 RUE COIGNEBERT	LM0203	1	



0045 BD DE LA MARNE	CE0232		1
0045 RUE COIGNEBERT	LM0204	1	
0045 RUE PAVEE	MW0119	1	
0046 RUE EAU DE ROBEC	LT0123	1	
0047 RUE COIGNEBERT	LM0205	1	
0047 RUE EDOUARD ADAM	LT0040	1	
0047 RUE SAINT VIVIEN	LS0080	1	
0052 RUE D AMIENS	BK0159	1	
0053 RUE CAUCHOISE	BE0325		
0053 RUE PAVEE	MW0122	1	
0054 RUE CAUCHOISE	BE0538	1	
0054 RUE DAMIETTE	BK0227	1	
0057 RUE CAMILLE SAINT SAENS	ZI0115		1
0059 RUE DU MAIL	MW0280	1	
0059 RUE LAFAYETTE	MP0049	1	
0060 RUE BEAUVOISINE	BX0040	1	
0060 RUE CAUCHOISE	BE0041	1	
0060 RUE D AMIENS	BK0169	1	
0060 RUE EAU DE ROBEC	LT0056	1	
0069 RUE CAUCHOISE	BE0332		1
0071 RUE SAINT JULIEN	NE0020	1	
0072 RUE SAINT JULIEN	ND0102	1	
0076 RUE SAINT-SEVER	MV0034	1	
0077 AV DE LA PORTE DES CHAMPS	LO0060		1
0078 RUE BEAUVOISINE	BX0072	1	
0080 RUE DES BONS ENFANTS	BE0387	1	
0088 RUE DU CHAMP DES OISEAUX	CO0089		1
0091 RUE CAUCHOISE	BE0349		1
0097 RUE DES BONS ENFANTS	BE0033	1	
0104 RUE BEAUVOISINE	BX0081		1
0104 RUE SAINT-SEVER	MV0083	1	
0106 RUE DES BONS ENFANTS	BE0020	1	
0107 RUE LAFAYETTE	MW0007	1	
0112 RUE EAU DE ROBEC	LS0065	1	
0119 RUE LAFAYETTE	MW0015	1	
0121 RUE LAFAYETTE	MW0016	1	
0128 RUE BEAUVOISINE	BY0014	1	
0148 RUE EAU DE ROBEC	LS0036	1	
0170 RUE SAINT-SEVER	MY0097	1	
0201 RUE BEAUVOISINE	BZ0167	1	

<b>Total</b>		<b>48</b>	<b>24</b>
Parcelles identifiées pour un traitement en recyclage foncier. Pour cette thématique , le périmètre de l'OPAH-RU comprend les parcelles hors secteurs à enjeux de l'OPAH			
<b>Adresse</b>	<b>N° de la parcelle</b>	<b>Dans les secteurs de l'OPAH-RU</b>	<b>Hors secteur de l'OPAH-RU</b>
0001 RUE LOUIS BLANC	NE0028	1	
0002 B RUE DES CARMELITES	BY0197	1	
005 RUE BEAUVOISINE	ZE0164		1
0005 RUE BEFFROY	CD0063		1
0012 RUE CHARLES LE NEPVEU	CD0093		1
0012 T RUE DE BAMMEVILLE	MR0172		1
0013 RUE DE LA CAGE	LN0009		1
0014 RUE DE BAMMEVILLE	MR0171		1
0016 RUE DE BAMMEVILLE	MR0170		1
0017 RUE DE BAMMEVILLE	MR0076		1
0022 RUE SAINT VIVIEN	LO0136		1
0024 RUE SAINT VIVIEN	LO0137		1
0029 RUE DES REQUIS	LO0045	1	
0034 RUE BEAUVOISINE	BX0190		1
0040 RUE CAUCHOISE	BE0052	1	
0041 RUE BEAUVOISINE	CD0197		1
0042 H RUE DU MAIL	MR0092		1
0047 RUE COIGNEBERT	LM0205	1	
0061 RUE BEAUVOISINE	CD0184		1
0097 RUE DES BONS ENFANTS	BE0033	1	
0107 RUE BEAUVOISINE	BZ0256	1	
0117 RUE BEAUVOISINE	BZ0159	1	
0146 RUE BEAUVOISINE	BY0191	1	
0169 RUE BEAUVOISINE	BZ0088	1	
0170 RUE SAINT-SEVER	MY0097	1	
0188 RUE BEAUVOISINE	BY0057	1	
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>14</b>