Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Seine Normandie
AGGLOMÉRATION

Délégués :	
En exercice :.....	101
Présents :.....	89
Pouvoirs :.....	8
Votants :.....	97
Suffrages exprimés :	97
Ont voté pour :.....	97
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

****

Conseil communautaire du **17 septembre 2020**

****

DELIBERATION N° CC/20-144
Habitat & aménagement
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) des Andelys

Les membres du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le *11 septembre 2020*, se sont réunis lors de la séance publique du Conseil de Seine Normandie Agglomération, Salle Viking de l'Espace Philippe-Auguste, sous la Présidence de Monsieur Sébastien LECORNU, le 17 septembre 2020 à 20h00.

Etaient présents :

Patrick MÉNARD (AIGLEVILLE), Jean-François WIELGUS (BOIS-JEROME ST OUEN), Geneviève CAROF (BOISSET LES PREVANCHES), Anne FROMENT (BOUAFLES), Michel ALBARO (BREUILPONT), Michel CITHER (BUEIL), Jocelyne RIDARD (CAILLOUET ORGEVILLE), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Renée MATRINGE (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Gilles LE MOAL (CUVERVILLE), Serge COLOMBEL (DAUBEUF PRES VATTEVILLE), Vincent LEROY (DOUAINS), Patrick LOSEILLE (ECOUIS), Pascal DUGUAY (FAINS), Aline BERTOU (BOISEMONT), Xavier PUCHETA (GADENCOURT), Pascal JOLLY (GASNY), Sarah BOUTRY (GASNY), Claude LANDAIS (GIVERNY), Philippe FLEURY (GUISENIERS), Quentin BACON (HARQUENCY), Olivier DESCAMPS (HENNEZIS), Jean-Marie MOTTE (HEUBECOURT-HARICOURT), Jean-Pierre SAVARY (HEUQUEVILLE), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Karine CHERENCEY (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Jérôme FOUCHER (LA HEUNIERE), Christophe BASTIANELLI (LA ROQUETTE), Sylvain BIGNON (LE CORMIER), Evelyne DALON (LE PLESSIS HEBERT), Jérôme PLUCHET (LE THUIT), Martine VANTREESE (LES ANDELYS), Léopold DUSSART (LES ANDELYS), Jessica RICHARD (LES ANDELYS), Christian LE PROVOST (LES ANDELYS), Carole LEDOUX (LES ANDELYS), Martine SEGUELA (LES ANDELYS), Didier COURTAT (MENILLES), Yves DERAEVE (MERCEY), Noureddine SGHAIER (MEREY), Hubert PINEAU (MEZIERES EN VEXIN), Bernard LEBOUCQ (MUIDS), Pascal GIMONET (NEUILLY), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Lydie CASELLI (PACY SUR EURE), Pascal MAINGUY (PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX), Dominique DESJARDINS BROSSEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 21/10/2020

(ROUVRAY), Hervé PODRAZA (SAINT MARCEL), Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Jean-Luc MAUBLANC (SAINT MARCEL), Rémi FERREIRA (SAINT MARCEL), Thierry HUIBAN (SAINT VINCENT DES BOIS), Alain JOURDREN (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Héléna MARTINEZ (SAINTE GENEVIEVE LES GASNY), Agnès MARRE (SUZAY), Patrick JOURDAIN (TILLY), Laurent LEGAY (VATTEVILLE), François OUZILLEAU (VERNON), Léocadie ZINSOU (VERNON), Sébastien LECORNU (VERNON), Juliette ROUILLOUX-SICRE (VERNON), Johan AUVRAY (VERNON), Jérôme GRENIER (VERNON), Nicole BALMARY (VERNON), Olivier VANBELLE (VERNON), Catherine DELALANDE (VERNON), Evelyne HORNAERT (VERNON), Patricia DAUMARIE (VERNON), Yves ETIENNE (VERNON), Sylvie GRAFFIN (VERNON), Youssef SAUKRET (VERNON), Paola VANEGAS (VERNON), Denis AIM (VERNON), Lorine BALIKCI (VERNON), Gabriel SINO (VERNON), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Chantale LE GALL (VEXIN-SUR EPTE), Fabrice CAUDY (VEXIN-SUR EPTE), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Paul LANNOY (VEXIN SUR EPTE), Lysianne ELIE-PARQUET (VILLEGATS), Marie-Odile ANDRIEU (VILLEZ SOUS BAILLEUL), Christian BIDOT (VILLIERS EN DESOEUVRE), Jacky SABOURIN (suppléant de Jean-Michel DE MONICAULT - CROISY SUR EURE), Yannick CAILLET (suppléant de Moïse CARON - HOULBEC COCHEREL), Bruno DUBOT (suppléant de Michel PATEZ - LA BOISSIERE)

Absents :

Lorraine FERRE (HARDENCOURT COCHEREL), Vincent COURTOIS (HECOURT), Christian LORDI (PORT-MORT), Patrick DUCROIZET (VAUX SUR EURE)

Absents excusés :

Pouvoirs :

Frédéric DUCHÉ a donné pouvoir à Sébastien LECORNU (LES ANDELYS), Michel LAGRANGE a donné pouvoir à Patrick LOSEILLE (MESNIL VERCLIVES), Valérie BOUGAULT a donné pouvoir à Lydie CASELLI (PACY SUR EURE), Dominique MORIN a donné pouvoir à Nicole BALMARY (VERNON), Christopher LENOURY a donné pouvoir à François OUZILLEAU (VERNON), Titouan D'HERVE a donné pouvoir à Johan AUVRAY (VERNON), David HEDOIRE a donné pouvoir à Martine SEGUELA (VERNON), Jean-Pierre TAULLÉ a donné pouvoir à Aline BERTOU (VEZILLON)

Secretaire de séance : Quentin BACON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Le Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales actant que la communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres la compétence Equilibre social de l'Habitat ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu les articles L303-1, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ;

Vu la circulaire n°2002/68 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et aux Programmes d'Intérêt Général ;

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;

Vu le Programme Local de l'Habitat Durable, arrêté en Conseil Communautaire le 26 septembre 2019 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), avec avis favorable émis par le comité régional de l'habitat le 1er avril 2016 et en session plénière du Conseil Général de l'Eure en date des 20 et 21 juin 2016, et la convention de partenariat signée le 22 décembre 2016 ;

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental, le 14 décembre 2014 ;

Vu la décision BC/18-124 du 20 septembre 2018 de Seine Normandie Agglomération autorisant la réalisation d'une étude pré opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de SNA et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les communes de Vernon et des Andelys ;

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre, conclue le 1er août 2019 en application de l'article L.301-5-2 du CCH, entre l'Etat et le Département de l'Eure ;

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue le 1er août 2019 entre l'Anah et le Département de l'Eure ;

Vu les préconisations du diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Seine Normandie Agglomération ;

Vu l'avenant à la convention "Cœur de Ville" / Opération de revitalisation du territoire de la Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération, relatif à la ville de Les Andelys, signée par la ville des Andelys le 09 janvier 2020 ;

Vu les préconisations de l'étude pré opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la ville des Andelys ;

Vu le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain, sur le périmètre ORT de la ville des Andelys ;

Vu les participations financières complémentaires de SNA et de la ville des Andelys à celles des partenaires ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant l'enjeu majeur de réhabilitation du parc de logements privés sur le périmètre de l'opération, et en particulier la rénovation du patrimoine ancien ou de la reconstruction et la lutte contre la vacance longue qui contribuent à l'attractivité du centre-ville des Andelys ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) d'une durée de cinq ans sur le périmètre défini et de valider le projet de convention de mise en œuvre de l'OPAH-RU.

Article 2 : D'autoriser le Président ou son représentant à signer la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain des Andelys à l'issue de la mise à disposition du projet de convention pendant un mois, sur la base du projet ci-annexé, le cas échéant ajusté sans que l'économie générale ne puisse en être affectée.

Article 3 : D'autoriser le Président à solliciter les subventions à signer tous avenants et autres documents afférents à cette opération.

Article 4 : D'accepter le versement d'une participation de la ville des Andelys à l'agglomération pour les actions de lutte contre la vacance longue inscrites dans ladite convention, à hauteur de 100 000€ ttc sur cinq ans.

Article 5 : En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 6 : La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Trésorier.

Article 7 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait en séance les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Signé électroniquement par
Le Président

Frédéric DUCHÉ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Seine Normandie Agglomération

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la ville des ANDELYS

Période 2021-2025

Convention

Signée le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

La présente convention est établie :

Entre Seine Normandie Agglomération(SNA), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Frédéric DUCHE, président, et dénommée ci-après « SNA »,

la Ville des Andelys, partenaire et territoire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, représentée par le Maire, Monsieur Frédéric DUCHE,

l'État, représenté, en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Pascal LEHONGRE, Président du Conseil Départemental,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Pascal LEHONGRE, Président du Conseil Départemental, et dénommée ci-après « Anah »,

le Conseil Départemental de l'Eure, représenté par son Président, Monsieur Pascal LEHONGRE,

Action Logement, représenté par Madame Patricia PETIT, Directrice Régionale d'Action Logement Services,

la Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Mme Céline SENMARTIN en sa qualité de Directrice régionale, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 1er juin 2020,

Et

la Caisse d'allocations familiales, organisme paritaire de droit privé assurant une mission de service public, représentée par son directeur Monsieur Charles MONTEIRO dans le cadre d'un partenariat complémentaire à destination des familles allocataires.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 Programme Local de l'Habitat Durable, arrêté en Conseil Communautaire le 26 septembre 2019,

Vu l'avenant à la convention « Cœur de Ville » / Opération de Revitalisation du Territoire de la Communauté d'Agglomération Seine Normandie Agglomération relatif à la ville des Andelys, signé le 9 janvier 2020,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), avec avis favorable émis par le comité régional de l'habitat le 1er avril 2016 et en session plénière du Conseil Général de l'Eure en date des 20 et 21 juin 2016, et la convention de partenariat signée le 22 décembre 2016,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental, le 14 décembre 2014,

Vu la délibération du Conseil départemental de l'Eure en commission permanente du 05 octobre 2020, autorisant la signature de la présente convention d'opération,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre, conclue le 1er août 2019 en application de l'article L.301-5-2 du CCH, entre l'Etat et le Département de l'Eure,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue le 1er aout 2019 entre l'Anah et le Département de l'Eure,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Seine Normandie Agglomération (SNA), maître d'ouvrage de l'opération, en date du 17 septembre 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville des Andelys, partenaire de l'opération, en date du 06 octobre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du x octobre 2020,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU par SNA, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Table des matières

Préambule 7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention 10
1.1. Dénomination de l'opération 10
1.2. Périmètre et champs d'intervention 10
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 11
Article 2 – Enjeux 11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 13
Article 3 – Volets d'action 14
3.1. Volet foncier 14
3.2. Volet immobilier 18
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 19
3.4. Volet copropriété en difficulté et fragiles 20
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 21
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 22
3.7 Volet social 23
3.8. Volet patrimonial et environnemental 23
3.9. Volet urbain, économique et développement territorial 24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 27
5.1. Financements de l'Anah 27
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » 28
5.3. Financements de Seine Normandie Agglomération (SNA) et de la ville des Andelys 29
5.4. Financements du Conseil Départemental de l'Eure 31
Article 6 – Engagements complémentaires 32
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. 36
Article 7 – Conduite de l'opération 36
7.1. Pilotage de l'opération 36
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 36
7.1.2. Instances de pilotage 36
7.2. Suivi-animation de l'opération 37
7.2.1. Équipe de suivi-animation 37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 39
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 40
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 40
7.3.2. Bilans et évaluation finale 41
Chapitre VI – Communication. 43
Article 8 - Communication 43
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 44
Article 9 - Durée de la convention 44
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 44
Article 11 – Transmission de la convention 44
Annexes 46
Annexe 1. Tableau récapitulatif des aides financières 47
Annexe 2. Tableau récapitulatif des engagements financiers 49
Annexe 3. Définitions 50
Annexe 4 : Repérage des logements vacants, occupés dégradés et état vétuste dans l'OPAH-RU 53

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Préambule

Le territoire

A moins de 100 km au Nord-Ouest de Paris et 40 km en amont de Rouen, la commune Les Andelys se situe au Sud du Vexin Normand, sur la rive droite de la Seine. Elle se trouve entre deux axes routiers structurants situés de part et d'autre de la vallée de Seine et compte parmi les principales villes du département de l'Eure avec plus de 8000 habitants. Elle fait partie de Seine Normandie Agglomération (SNA).

Seine Normandie Agglomération

Seine Normandie Agglomération est un territoire à l'interface des agglomérations d'Evreux, Seine Eure et des Portes d'île de France dans les Yvelines.

Seine Normandie Agglomération (SNA) est composée de 61 communes qui regroupent près de 83 000 habitants. Au titre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat », Elle est le maître d'ouvrage de la présente OPAH-RU. Il est toutefois bien entendu que cette OPAH-RU est menée en étroite concertation avec la Ville des Andelys.

Il est en outre précisé que Seine Normandie Agglomération est engagée dans la mise en place d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) telle que définie à l'article 157 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU du centre-ville des Andelys correspond au périmètre de cette ORT.

Les Andelys, « pôle urbain structurant »

Les Andelys, 2ème pôle urbain de l'intercommunalité avec l'essentiel de son urbanisation concentré dans la vallée du Gambon (affluent de la Seine) et disposant d'une offre de nombreux services et emplois, structure un bassin de vie au sein de la vallée de Seine. Sa position l'amène à évoluer constamment en s'appuyant sur ses richesses patrimoniales, culturelles et économiques et à engager des actions qui permettent le renouvellement de son tissu urbain ainsi que la préservation de son tissu économique de proximité afin d'assoir son rôle de centralité.

La mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le centre-ville des Andelys s'inscrit dans le contexte suivant :

- Lauréates en 2018 de l'appel à projet, « Action Cœur de Ville » pour sa ville centre Vernon, l'intercommunalité a poursuivi ses objectifs de revitalisation de ses principaux pôles urbains structurants en mettant en place des opérations de revitalisation de territoire (ORT) avec pour objectif une intervention transversale sur le centre-ville des Andelys pour :
  - Réhabiliter et reconquérir le bâti existant pour développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville et pour cela, mobiliser l'ensemble des outils favorisant le renouvellement urbain
  - Préserver le tissu économique et commercial de proximité,
  - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
  - Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine,
  - Maintenir la présence des services publics en centre-ville.
- Portage du dispositif (objet de la présente convention) par Seine Normandie Agglomération dans le cadre de sa compétence obligatoire « équilibre social de l'habitat » en date du 13 décembre 2018. Un nouveau Programme Local de l'Habitat, arrêté en Conseil communautaire du 26 septembre 2019, a mis en avant des priorités d'actions et en particulier la mobilisation du parc existant pour développer et diversifier l'offre d'habitat, répondre à la diversité des besoins et améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité sociale, générationnelle aux différentes échelles, en particulier à travers la mise en œuvre de dispositifs opérationnels tels qu'une OPAH-RU sur le centre-ville des Andelys.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Quelques éléments caractérisant la situation actuelle du centre

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les principales caractéristiques et évolutions concernant des problématiques de l'habitat, du fonctionnement urbain et du patrimoine, à savoir :

- Un centre-ville étendu composé de deux secteurs qui ont leur spécificité :
    - Le Petit Andely avec un fort caractère patrimonial, dominé par un patrimoine ancien et une attractivité touristique liée à la Seine et Château Gaillard ;
    - Le Grand Andely marqué par la présence d'un patrimoine à la fois ancien et d'après-guerre et réunissant les principales fonctions de centralité à travers la présence des équipements, services et commerces ;

- Une ville avec un bassin ouvrier et industriel de tradition et, qui progressivement se renouvelle à travers des projets de restructuration de quartiers (Tours du Levant), la réalisation de projets de réaménagements d'espaces urbains et de valorisation touristique (place Poussin, aménagement autour de l'église du Petit Andely, Seine à vélo, la mise en tourisme de Château Gaillard..), et qui organise et développe les différents usages (cheminements doux entre Petit Andely et Grand Andely) ;

- Une évolution démographique ralentie au cours des dernières années avec des déficits migratoires qui se sont creusés, qui connait un vieillissement de sa population ;

- la ville a un des plus faibles revenus annuels médians au sein de son intercommunalité ;

- Un tissu urbain qui s'est renforcé au cours des années et qui est dense au sein des deux principaux secteurs composant le centre-ville, accueillant à la fois du bâti ancien mais aussi une diversité de typologies architecturales témoignant des différentes époques de construction et usages et constituant un ensemble urbain de qualité ;

- Un parc de logement représentant sur le périmètre de l'OPAH-RU 1977 logements privés, soit près des deux tiers des logements privés de la ville. Plus de 73% d'entre eux ont été construits avant 1975, représentant ainsi un potentiel pour la rénovation énergétique ;

- Une fonction résidentielle et locative affirmée dans le centre-ville avec une part équivalente entre locatif privé (28%) et public (30%) et des propriétaires occupants qui demeurent présents dans le centre-ville : 39% de propriétaires occupants ;

- Une vacance plus marquée dans le périmètre de l'OPAH-RU et une vacance structurelle importante : plus de la moitié de logements vacants le sont depuis plus d'un an, soit 169 logements sur les 328 logements vacants présents dans le périmètre ORT ;

- Environ 100 logements privés potentiellement dégradés dans le centre-ville (d'après source fiscale), soit 5% du parc et qui se répartissent de manière équivalente entre propriétaires occupants et locataires ;

- Un marché immobilier actif mais irrégulier et disparate selon le secteur, avec des transactions nombreuses et un prix de vente demeurant au-dessus de la moyenne départementale en partie lié aux grands logements ;

- Un marché locatif privé peu tendu hormis sur les petits logements dont les loyers restent élevés ;

- Plus de la moitié (54%) des Propriétaires occupants éligibles aux aides sont au sein du périmètre OPAH-RU : 315 sur les 583 propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH de la ville, et particulièrement présent sur le secteur central du Grand Andely ;

- Un parc de logement en copropriété présent dans le périmètre OPAH-RU : 14,4% pour 284 logements et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

principalement de petites tailles (85% avec moins de 8 logements) ;

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain constitue un des principaux outils opérationnels de la politique de revitalisation du centre.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

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

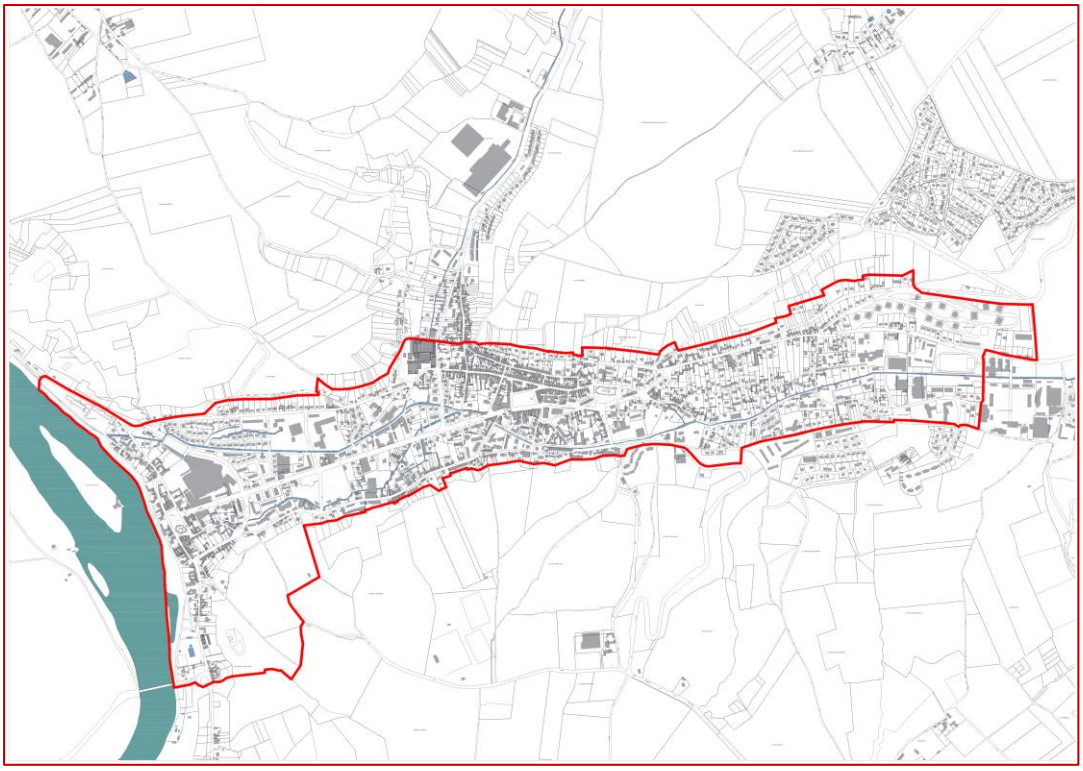
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention

1.1. Dénomination de l'opération

SNA, la ville des Andelys, l'État, l'Anah, le Département de l'Eure, Action Logement, et la Caisse des dépôts et Consignations décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville des Andelys.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'OPAH-RU, objet de la présente convention, concerne l'ensemble des immeubles, bâtiments et résidences principales situés au sein du périmètre de l'ORT de la ville des Andelys



Les champs d'intervention sont les suivants :

- Réduire la vacance structurelle et intervenir sur les situations bloquées d'habitat très dégradé pour favoriser le renouvellement urbain
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Encourager la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique
- Favoriser la mise aux normes et l'adaptation des logements
- Accompagner les copropriétés dans leur structuration et surveiller les plus fragiles
- Poursuivre l'amélioration des espaces urbains et des mobilités
- Conforter les activités économiques participant à l'attractivité du centre-ville (commerces…)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

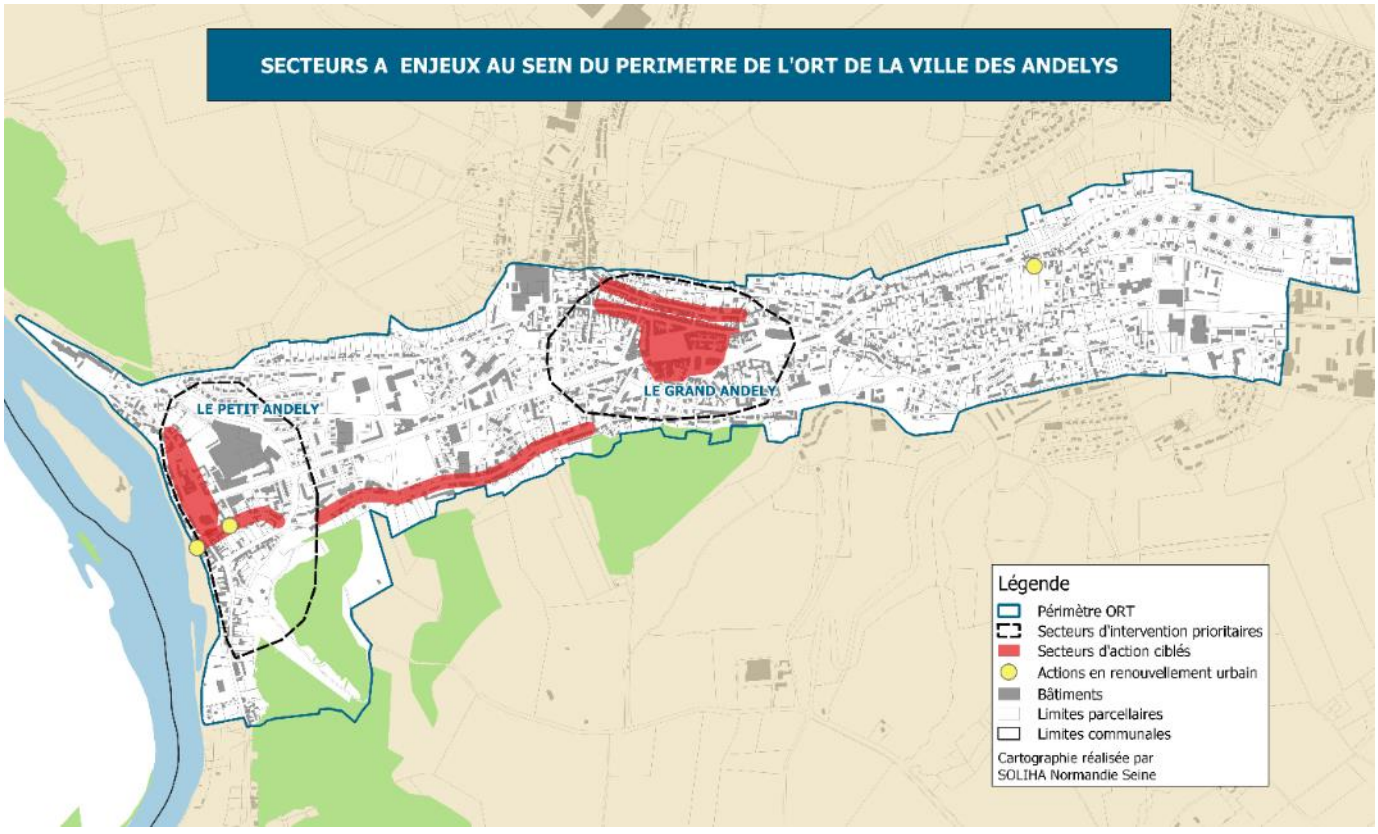
Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU du centre-ville des Andelys s'inscrit dans un projet global de revitalisation de son centre-ville qui a la particularité d'être étendu et partagé autour de deux pôles ayant chacun leur spécificité « Petit Andely et Grand Andely ». Au cours des dernières années, la requalification a entraîné la mise en œuvre d'actions notamment au travers d'aménagements d'espaces urbains, d'amélioration des mobilités, de mise en valeur de son patrimoine architectural et touristique, de restructuration de quartiers (Tours du Levant) et de dynamisation du tissu économique de proximité (commerces, services..).

Cette opération doit permettre de soutenir et d'amplifier l'attractivité du centre-ville à travers une intervention forte et adaptée sur le volet habitat en impulsant une dynamique de réhabilitation auprès des propriétaires privés, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Pour la ville, la reconquête d'un patrimoine délaissé est un enjeu essentiel pour répondre à l'amélioration de la qualité résidentielle et concourir au renouvellement des formes urbaines mais aussi à offrir à des populations variées de nouveaux choix dans leur parcours résidentiel.

Dans cette perspective, plusieurs enjeux urbains, socio-démographiques, d'habitat et patrimoniaux sont mis en évidence et font ressortir des secteurs déterminants pour la mise en œuvre de la stratégie d'intervention :



Les enjeux urbains :
À travers les différents projets portés par la Ville des Andelys et SNA, il s'agit d'accompagner la politique de redynamisation du centre-ville définie dans le cadre de l'ORT :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- en concentrant l'intervention sur l'habitat privé notamment vacant en lien avec les projets de requalification des espaces urbains et de soutien au tissu économique local de proximité
- en coordonnant l'ensemble des actions qui participent à la dynamisation du centre-ville
- en apportant la qualité résidentielle dans l'habitat existant du centre

Les enjeux socio-démographiques
Il s'agit pour la ville de poursuivre des actions qui permettent de conforter à long terme une dynamique démographique qui a été fragilisée au cours des dernières années :

- en accueillant et diversifiant la population grâce à une offre en logement variée et adapté aux besoins
- en maintenant la population en place par l'amélioration des conditions d'habitat

Les enjeux habitat et patrimoniaux
L'identité urbaine et patrimoniale est fortement marquée par la présence d'un parc de logement ancien ou datant d'avant 1975 et essentiellement privé dans le centre-ville. Cet habitat a plus ou moins bien évolué, il présente des fragilités qu'il est nécessaire de traiter pour accompagner le projet de valorisation du cœur de ville, mais il dispose également d'un potentiel pour accompagner le développement résidentiel. Dans cette perspective, l'OPAH-RU a pour enjeu de :

- Reconquérir les logements disponibles et vacants de longue durée pour accueillir de nouveaux habitants et accompagner le projet de revitalisation du centre-ville mais aussi pour ne pas accentuer la dégradation du bâti
- Requalifier certains immeubles en situation complexe qui ont un rôle dans le renouvellement urbain et qui participent à l'attractivité résidentielle et touristique de la ville
- Favoriser l'amélioration de la qualité et les conditions de logements tout en préservant le patrimoine architectural et sa diversité : efficacité énergétique, adaptabilité, lutte contre l'habitat indigne
- Assurer la mixité dans le centre-ville en élargissant la palette de choix résidentiel : développer une offre de logements à loyer maîtrisé, favoriser l'accession à la propriété…

La stratégie d'intervention de SNA et de ses partenaires sur le centre-ville des Andelys s'organise autour de **deux grands axes**, en cohérence avec le projet global de requalification mené par la ville et les priorités d'intervention de l'ANAH :

Un axe prioritaire en faveur de l'attractivité urbaine et immobilière par la reconquête de la vacance longue

- Promouvoir une nouvelle offre accessible à tous les ménages en diversifiant les produits liés à la réhabilitation des logements vacants (encadrement pour les petits logements, des actions en faveur des nouveaux accédants, développement d'une offre adaptée pour les séniors, les jeunes actifs...)
- Engager sur des secteurs clés des actions plus ciblées en encourageant des produits nouveaux et diversifiés : Place Poussin et secteur de l'église Saint-Sauveur
- Des actions plus volontaristes pour traiter les immeubles dégradés et délaissés et participant au renouvellement urbain : remise sur le marché de nouveaux logements soit par restructuration (ORI) soit par démolition-reconstruction sur des immeubles impactant l'environnement urbain et touristique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Un axe complémentaire pour renforcer l'aide à la mise à niveau des logements et la valorisation patrimoniale

- Favoriser la mise aux normes des logements occupés par leur propriétaires en améliorant leur qualité énergétique et en les adaptant au vieillissement de la population
- Soutenir la requalification du parc locatif privé existant en rendant plus attractif le parc ancien et de reconstruction pour l'accueil de nouveaux habitants
- Traiter les situations d'habitat dégradé dans les logements occupés aussi bien en monopropriété-copropriété locative qu'en propriété occupante

Et elle s'appuie sur :

- La combinaison d'une démarche incitative et d'actions plus volontaristes ou coercitives sur les immeubles les plus dégradés et/ou vacants, les sites stratégiques, …
- Des interventions ciblées et exemplaires, selon les opportunités et les moyens d'intervention possibles

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

Porté par une ambition de dynamisation et revitalisation, l'objectif général de l'opération s'inscrit dans la volonté de conforter la position et le rôle stratégique qu'occupe Les Andelys dans son bassin de vie, en agissant sur différents leviers : économie, services et commerce, habitat et vie sociale, tourisme et aménagement urbain… Le tout dans un souci permanent de préservation et de valorisation de son patrimoine.

En matière d'habitat, l'objectif est de permettre de reconquérir et requalifier durablement l'habitat existant des Andelys. Il s'agit d'encourager les acteurs (propriétaires, investisseurs…) à s'engager dans la reconquête d'un patrimoine vacant ou parfois délaissé et d'accompagner globalement les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation et d'amélioration, l'ensemble s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain de certains immeubles et en veillant à la mise en valeur du patrimoine architectural, des façades et des espaces publics.

Ainsi, l'OPAH-RU pourra s'appuyer sur un dispositif combinant :

Un levier incitatif sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU

- Des aides incitatives pour lutter contre la vacance structurelle et permettre le développement d'une offre nouvelle locative ainsi que l'arrivée de nouveaux accédants à la propriété
- Un accompagnement pour l'amélioration des logements de manière à rendre plus performants énergétiquement et lutter contre la précarité énergétique
- Renforcer l'attractivité du centre-ville par le développement d'une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et inciter les propriétaires bailleurs à améliorer l'état de leur logement et respecter les règles de salubrité et de sécurité
- Un dispositif de « lutte contre l'habitat indigne et dégradé » ;
- La poursuite du repérage de copropriétés en situation fragile et un accompagnement à leur structuration

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Un levier coercitif sur des situations complexes immobilières relevant d'habitat très dégradé

- Mise en place d'une veille et utilisation des procédures de lutte contre l'habitat indigne (arrêtés de péril, insalubrité)
- Mobilisation de procédures obligeant les propriétaires à se positionner par rapport à des immeubles stratégiques (ORI) en concertation avec les principaux partenaires de l'OPAH-RU

Un levier renouvellement urbain améliorant la qualité du cadre de vie

- La préservation et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager (Projet d'aménagement de la place Poussin au Grand Andely, Seine à vélo...) ;
- Des actions complémentaires sur l'accessibilité et l'attractivité commerciale et touristique du centre-ville (2ème FISAC...),
- La mobilisation d'outils et de procédures pour lutter contre la vacance structurelle et en faveur du renouvellement urbain : DPU, permis de louer …,
- La poursuite du partenariat entre la ville et l'EPFN permettant d'engager des réflexions et des interventions de recyclages sur certains sites pour répondre aux objectifs de la ville de redynamisation et de développement du centre-ville, de requalification de friches urbaines, industrielles, commerciales et de valorisation de son patrimoine culturel et historique
- La mise en œuvre de projets renforçant l'attractivité de la ville inscrit dans les objectifs de son PLU qui est en cours de révision.

En cela, l'opération s'inscrit dans une démarche intégrée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans ce volet, il s'agit de répondre aux situations d'habitat très dégradé ou présentant une vacance systémique. Sur ces adresses le processus de requalification est bloqué et nécessite la mise en œuvre d'actions (procédures, acquisition, travaux, …) coercitives si nécessaires, en complément des démarches incitatives engagées dans la première partie de l'OPAH-RU. Potentiellement, trois adresses ont été repérées (cf :carte périmètre d'intervention secteurs à enjeux, action de renouvellement urbain), en particulier du fait de leur localisation stratégique et de leur impact sur l'environnement urbain et / ou touristique. Il s'agit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- 7 rue Henri Remy « Les Danaïdes » (parcelle AO 285), situation bloquée, bien vacant qui fait partie d'un ensemble foncier (parcelle AO 286) pouvant participer à un développement urbain optimisé et qui s'inscrit dans la continuité des réflexions de restructuration des quartiers Est du Grand Andely

- 20-24 rue Blanchard (parcelle AK 10), immeuble occupé au Petit Andely, qui fait l'objet de réhabilitation mais pas forcément adaptée à la spécificité du bien entraînant potentiellement des fragilités structurelles et des dégradations du bâti

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- 20 quai Grimoult (parcelle AK 163), vacant au bord des quais de Seine, qui se trouve au cœur du Petit Andely engagé depuis plusieurs années dans une politique de valorisation touristique et culturelle lié au site de château Gaillard (Seine à Vélo).

3.1.2 Objectifs

Objectif global :

- Intervenir dans le cadre d'opérations à maîtrise d'ouvrage publique sur les immeubles très dégradés ou vacant marqués par une absence de volonté de faire de la part du propriétaire

Situation et stratégie des trois adresses :

7 Henry Remi :

Cette adresse fait actuellement l'objet d'une procédure de mise en demeure préalable à la prise d'un arrêté de péril avec interdiction d'habiter (courrier envoyé par la mairie au propriétaire). La situation de ce bien est problématique dans la mesure où le propriétaire est particulièrement réfractaire à l'idée d'engager des travaux et menace la ville de contentieux. Vu l'état du bâtiment (menaçant ruine), aucune stratégie de réhabilitation incitative ne peut être valablement envisagée. L'option coercitive par expropriation Vivien est aujourd'hui actée par la collectivité qui va déposer – en lien avec les deux autres adresses- une demande d'éligibilité au titre du financement RHI THIRORI.
Le bien apparaît par ailleurs grevé d'une hypothèque ce qui ne plaide pas pour un accord d'acquisition amiable entre les parties. L'EPF Normandie est actuellement consulté pour un accompagnement à la définition d'une étude urbaine sur le secteur, à savoir cette parcelle et celles inoccupées à proximité, dans l'objectif de prévoir une OAP dans le cadre de la révision en cours du PLU.
Enfin ce bien concentre un ensemble de risques liés soit à de squats ponctuels constatés par des agents de la police municipale, soit à l'état de dégradation avancée de la façade qui menace la voie publique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

20 quai Grimoult :

Cette adresse vacante située sur le parcours « Seine à Vélo » dans le petit Andelys représente un enjeu stratégique de mise en valeur du quai de seine. Ce bien appartient à des personnes situées en dehors de l'espace communautaire européen et ne fait pas l'objet d'un entretien à minima. L'accès aux locaux étant rendu particulièrement complexe, il ne peut à ce jour qu'être supposé un état de dégradation relativement marqué.
La stratégie sur cette adresse est d'engager une Opération de Restauration immobilière pour forcer les propriétaires à prendre position sur un programme de réhabilitation de ce bien. Une sortie incitative pourrait être envisagée dès lors que la procédure d'ORI aura produit ses effets en ayant alerté les propriétaires sur la situation actuelle.
L'enjeu de l'OPAH-RU sera donc de mener une animation renforcée sur cette adresse pour parvenir à sa réhabilitation, soit par un appui des propriétaires en place avec l'accompagnement technique et financier de l'OPAH-RU soit, dans le cadre d'une appropriation publique à l'amiable ou au terme de la procédure d'ORI en cas de non-réalisation des travaux.

20-24 Blanchard :

Cette adresse est un bien à visée locative appartenant à un propriétaire privé. Les investigations techniques dans le cadre de l'étude pré opérationnelle ont mis en évidence des problématiques de travaux importantes (poteaux bois désolidarisés) malgré un entretien minimaliste. L'objectif poursuivi étant la réhabilitation du bien et, au regard de la connaissance du propriétaire et des travaux partiels déjà réalisés, une sortie incitative paraît hautement probable. L'engagement d'une ORI s'avère cependant incontournable pour cadrer un programme de travaux global et cohérent sur cette adresse. La possibilité d'une transaction amiable ou d'un propriétaire faisant valoir son droit de délaissement reste cependant à envisager.

Synthèse des orientations opérationnelles préconisées dans le cadre de l'étude :

- En RHI couplé à une loi Vivien pour le 7 rue Henri Remy
- En Opération de restauration Immobilière : 20 quai Grimoult et 20-24 Blanchard

Concernant le délai :
7 rue Henry Rémi : poursuivre une procédure d'appropriation Vivien après la prise d'un arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter. Des discussions sont en cours avec l'EPFN pour le portage de la procédure. Acquisition prévue après jugement en 2022-2023. Démolition du bien et affectation en réserve foncière.

20 quai Grimoult et 20-24 Blanchard : dans le cadre de l'OPAH- RU (démarrage 2021), préparation du dossier d'enquête publique, ouverture de l'enquête (lien avec EPFN). Délais de réalisation des travaux 2 ans soit une appropriation au terme de la procédure (en cas de non-réhabilitation) par les propriétaires en 2024.

Potentiellement, cela peut entraîner une appropriation publique.

Sur ces 3 adresses, une demande d'éligibilité est en cours aux financements des dispositifs RHI-THIRORI auprès de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) et, dans le cas où elle serait suivi d'un avis positif, l'OPAH-RU intègrera un travail d'animation spécifique sur ces 3 adresses, indépendamment des études de calibrages qui seront à mener en fonction des besoins.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Ce travail de suivi animation de l'OPAH-RU renforcé permettra, dès la première année d'opération, au regard des objectifs de requalification globale validés par la ville des Andelys et ses partenaires :

- De rédiger le dossier d'enquête publique concernant les Opérations de Restauration Immobilières envisagées ;
- D'être le relais de la collectivité dans l'interface avec les propriétaires concernés, que ce soit dans le suivi des actions coercitives que dans un soutien à un projet de réhabilitation, notamment en ORI.

L'opérateur devra assurer l'animation spécifique de ces adresses dans le cadre des procédures arrêtées par la collectivité.

Le soutien de l'ANAH sera mobilisé pour apprécier la pertinence des opérations envisagées et en effectuer le calibrage. Pour le financement des études de calibrage et leur mise en œuvre éventuelle (engagement de travaux), la collectivité devra déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH dans le cadre d'une mission spécifique, indépendante de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU.

L'animateur OPAH-RU assurera, le cas échéant, la coordination avec les opérateurs en charge des opérations foncières et d'aménagement menées sur le périmètre afin de les intégrer dans le bilan et de mesurer l'impact sur le dispositif. Ce travail pourra être intégré dans le cadre d'une commission de suivi spécifique, en lien avec le volet habitat dégradé et indigne.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de l'offre immobilière par la reconquête de la vacance du centre-ville des Andelys s'inscrit dans une stratégie globale de territoire de la ville pour d'une part maintenir la population présente et d'autre part accueillir une population nouvelle à la fois active mais aussi « séniors », consommateurs potentiels pour le tissu économique de proximité.

Pour favoriser le développement de cette nouvelle offre de logements adaptée et améliorer les conditions d'habitat dans le centre-ville, il s'agira de mettre en œuvre tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation :

- Pour les opérations pouvant être réalisées par les propriétaires (occupants ou bailleurs) : Mise en place d'une combinaison de moyens de solvabilisation (aides financières, avantages fiscaux pour les bailleurs...) et de coercition (obligations de travaux), suffisante pour déclencher une décision de travaux significatifs ;
- Pour les opérations ne pouvant pas être réalisées par les propriétaires : Mise en place d'une action publique de maîtrise foncière (cf. 3.1. Volet foncier) pour se substituer aux propriétaires qui font défaut, en vue d'organiser la réhabilitation de l'immeuble.

Ce volet concerne pour une grande partie la mobilisation du parc vacant dans le centre-ville

Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation offrant une réelle plus-value qualitative en termes de typologie et de technique de réhabilitation et de nature de l'offre.
La lutte contre la vacance constitue un des objectifs forts de l'OPAH-RU, déclinée opérationnellement par les interventions suivantes :

- La remise sur le marché de logements vacants via le dispositif incitatif à destination des propriétaires bailleurs, et permettre le développement d'une offre locative à loyer modéré (conventionnement avec ou sans travaux)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- L'incitation à l'acquisition et le cas échéant, à la rénovation d'un bien vacant pour de nouveaux propriétaires accédants.

Ces actions transversales avec les volets urbain, foncier, habitat très dégradé sont développées dans les Volets 3.1, 3.3 et 3.9 (cf annexe 4 sur le repérage d'adresses).

Pour mener ces actions, l'équipe en charge de l'animation s'appuiera d'une part sur une communication ciblée vers les propriétaires concernés pour présenter les aides disponibles sur ce territoire et d'autre part accompagnera et assurera le lien avec les différents partenaires afin de proposer un service complet aux propriétaires bailleurs pour qui une étude de faisabilité a été établie, y compris pour celui qui ne souhaiterait pas donner suite au conventionnement ainsi que vers des futurs accédants pour qu'ils puissent évaluer en amont les travaux nécessaires.

Par ailleurs, il s'agit également de veiller à la remise à niveau du parc de logements loués pour favoriser une offre de qualité à loyers et charges maîtrisés qui correspondent aux attentes de la population et qui améliorent les conditions de logement (actions transversales avec le volet énergie, autonomie et habitat très dégradé).

3.2.2 Objectifs

- Développement d'une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé : 15 logements vacants remis sur le marché
- Création de logements pour l'arrivée de nouveaux accédants éligibles à l'ANAH : 5 logements
- Remise aux normes de logements locatifs occupés (travaux sortie de décence…) : 1 logement

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'action conduite dans le cadre de cette convention visera le traitement des logements très dégradés ou indignes, reposant sur la mise en œuvre d'actions incitatives et de mesures coercitives, confortées par celles des mesures de police.
Ce volet comporte notamment :

Le repérage des situations :

- La participation active au Comité Local Habitat Dégradé (CLHD) chargé du suivi et de la résolution des situations d'indignité,
- Un travail de coordination avec les différents services de la ville pour mutualiser et coordonner les informations et les actions et repérer les situations
- Un travail prospectif de terrain, au travers d'enquêtes et de visites des immeubles repérés comme dégradés et/ou de logements identifiés comme très médiocre
- Une action de sensibilisation des travailleurs sociaux intervenant dans le périmètre de l'OPAH RU au repérage des situations problématiques, notamment au travers de signalements systématiques de logements et d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de péril.

Le traitement des situations :

- Le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- Les visites des logements signalés pour motif d'insalubrité ou d'indécence,
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, d'habitat très dégradé, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

travaux indispensables, en lien avec les services sociaux du Département, de la collectivité et/ou autres partenaires (CAF, UDAF…)
- Aide à l'établissement du programme de travaux,
- Réalisation des diagnostics nécessaires (grille insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation),
- Recherche de financements adaptés au budget du ménage,
- Constitution des dossiers de demande de subvention,
- Visite de fin de travaux
- Recherche d'un relogement si nécessaire.

L'ensemble du volet et sa mise en œuvre opérationnelle devra s'appuyer sur la mise en place d'un process de coordination et d'échanges qui pourra s'appuyer sur le CLHD ou une commission spécifique OPAH-RU Les Andelys LHI. Cela permettrait de centraliser les plaintes, d'organiser les visites et les inspections des logements repérés comme potentiellement indignes, de suivre les différentes procédures engagées (manquements au RSD, arrêtés…), de collaborer avec l'ARS, de transmettre les informations auprès de l'opérateur et les services concernés pour la mise en œuvre des procédures de péril et de sécurité des immeubles collectifs.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sont fixés à **13 logements** sur 5 ans dont
- 10 issus du traitement de sortie de vacance (2 logements par leur propriétaire et 8 logements locatifs)
- 3 logements occupés (2 par leur propriétaire et 1 par un locataire)
Cette action est transversale avec les objectifs du volet immobilier développé au 3.2.

3.4. Volet copropriété en difficulté et fragiles

L'étude a mis en avant la présence d'un parc de logements en copropriété dans le centre-ville des Andelys (49 copropriétés représentant 284 logements soit 14,3% du parc total) mais qui reste toutefois limité. Il s'agit essentiellement de petites copropriétés (85 % des immeubles concernés font moins de 8 logements). Cela a permis également d'identifier des signes statistiques de fragilité pour certains de ces immeubles, notamment :

- Seules 35% des copropriétés se sont enregistrées au registre des copropriétés, alors qu'il s'agit d'une obligation pour toutes les copropriétés depuis le 1er janvier 2019. Cet indicateur peut témoigner de difficultés (voire d'absence d'organe) de gestion ;
- Deux copropriétés apparaissent potentiellement très fragiles au regard d'un gradient multicritères (gestion, vacance, décrochage des prix, dégradation potentielle).

Le croisement avec le terrain a permis de confirmer la nécessité de mettre en place une veille concernant deux adresses afin de poursuivre le travail de connaissance des difficultés de ces deux copropriétés et d'élaborer éventuellement des mesures d'accompagnement.
Plus globalement, il apparait nécessaire de poursuivre un travail de repérage et de connaissance des difficultés des copropriétés et d'accompagnement des copropriétés non organisées ou mal gérées dans le cadre de ce volet d'action de la convention.

Si toutefois une copropriété rencontre des difficultés pendant la période d'application de la convention, l'Anah sera susceptible d'intervenir selon ses modalités habituelles :
- Auprès du syndicat de copropriétaires, pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique ou de mise en accessibilité ;
- Pour les immeubles sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Si le syndicat de copropriétaires ne bénéficie pas d'une aide aux travaux, les copropriétaires resteront néanmoins éligibles à une aide à titre individuel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

3.4.1. Descriptif du dispositif

- Poursuite du repérage et de l'accompagnement des copropriétés fragiles
- Mise en place d'un partenariat avec les acteurs majeurs de la copropriété (syndics professionnels et bénévoles, conseils syndicaux, ...).
- L'accompagnement vers la réalisation de travaux de rénovation des parties communes, pour celles qui le souhaitent.

3.4.2. Objectifs

Les objectifs sont fixés pour l'accompagnement des 2 copropriétés repérées (37 place Poussin et 4 rue Blanchard) dont les modalités seront à définir au cours de l'opération.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Dans le cadre des Investissements d'avenir, l'État a créé un programme d'aide à la rénovation thermique des logements. Ce Programme national "Habiter Mieux" a été confié à l'Anah par l'Etat.
En 2018, la lutte contre le réchauffement climatique est inscrite dans le plan climat et se traduit par de nouvelles ambitions pour le programme Habiter mieux, avec un objectif fixé à **75 000 logements à rénover par an sur la période 2018-2022,** ce qui permettra de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques par des ménages modestes.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » sont celles définies par l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, modifiée par l'instruction du 10 avril 2018.

3.5.1 Descriptif du dispositif

Le parc du centre-ville présente des enjeux importants en matière de rénovation énergétique de par la présence majoritaire de logements anciens et d'après-guerre (plus de 72% des logements construits avant 1974). En vue d'accélérer l'amélioration thermique du parc du centre-ville et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques (réduction de 50% de la consommation énergétique du territoire d'ici à 2040), l'OPAH-RU devra permettre d'une part de réduire les situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (propriétaires occupants ou locataires du parc privé) en améliorant le confort thermique de ces logements et d'autre part de rendre plus attractif les logements remis sur le marché en favorisant un offre d'habitat énergétiquement plus performante (limiter les charges pour les futurs occupants). Ce volet se décline de la façon suivante :
Dans le cadre du programme « Habiter Mieux » :

- Décliner localement les objectifs du programme « Habiter Mieux » pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement et pour les aider à réduire les charges de chauffage,
- Apporter une aide du Département de l'Eure aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources)
- Apporter une aide de SNA aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources) et bailleurs.
- Mettre en œuvre un partenariat et mobiliser des acteurs locaux dans le cadre d'instance locale, pour repérer les situations de précarité énergétique : Conseil Départemental (travailleurs sociaux, FSL), CAF, MSA, CCAS, Aides à domicile, EDF solidarité, Fonds Solidarité Energie, Espace Info Energie ou autres structures, ADIL, CARSAT...

La mise en place de partenariat doit permettre d'avoir d'une part des relais d'informations et d'autre part de repérer

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

des situations. Une visite sera organisée et l'opérateur formalisera une évaluation de la consommation énergétique du logement en situation « projetée » selon la nature des travaux envisagés via les méthodes conformes au règlement de l'ANAH. Les ménages concernés seront informés sur le dispositif d'aide, les financements susceptibles d'être attribués et les conditions d'octroi de l'ANAH, des collectivités, des aides sociales, des prêts et dispositifs fiscaux… et si cela s'avère nécessaire, des avances et acomptes d'aides publiques seront sollicités.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs sont fixés à **30 logements** (21 logements de propriétaires occupants et 9 logements de propriétaires bailleurs) sur 5 ans. Compte tenu des exigences de performance énergétique de l'ANAH, tous ces logements bénéficieront de la prime **« Habiter Mieux »**, sur 5 ans.
Sur un objectif global de 55 logements, **au moins 43 logements** peuvent bénéficier **de la prime « Habiter Mieux »**, sur 5 ans.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

La ville connait un vieillissement de sa population et plus de 26% de sa population a plus de 60 ans dont une majorité présente dans son centre. Dans le cadre de l'OPAH-RU, des actions permettant d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap seront mises en place. Celles-ci s'adresseront aux propriétaires occupants et aux locataires. Il s'agit bien, à travers ces aides, de permettre aux ménages de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et/ou de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes fort de la politique du logement. Dans ce cadre, il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant avec le public visé afin de faciliter le repérage des besoins :
  - Aides à domicile de tout organisme ou institution public ou privé,
  - Les services de l'Hôpital le plus proche,
  - La ville,
  - Le CLIC,
  - La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH),
  - L'Association des Paralysés de France,
  - Autres partenaires médicaux-sociaux (Conseil Départemental, caisses de retraite, etc…)

- De favoriser les travaux de prévention d'adaptation des logements au handicap, à travers la mise en place d'une politique d'aides incitative à l'aboutissement des projets et un accompagnement auprès des ménages demandeurs du projet de travaux jusqu'au paiement des aides.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont fixés à **10 logements occupés par leur propriétaire** et **1 logement de propriétaire bailleur** sur 5 ans**.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et à la précarité énergétique. Il a pour objectif l'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

Les mesures seront engagées dans le souci du respect du résident et de ses choix.

Elles pourront prendre la forme de :

- mise aux normes d'habitabilité des logements inconfortables, voire insalubres,
- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité, notamment du Département de l'Eure, du Centre Communal d'Action Sociale,
- mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire,
- mobilisation des dispositifs existants dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- développement d'une offre de logements adaptés à des populations spécifiques,
- mobilisation des organismes sociaux pour la mise en place d'un suivi social et la prise en charge des dossiers APL, AL des locataires défavorisés concernés par une réhabilitation,
- mobilisation des partenaires (Action Logement, CAF,…), dans le cadre de leur champ de compétence et dans leurs conditions d'intervention (fixées au 4.2).

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le bâti présent au sein du périmètre ORT présente une diversité et une qualité architecturale. L'OPAH-RU en tant qu'outil d'aide à la réhabilitation du cadre bâti constitue donc un des volets de la mise en valeur du patrimoine bâti. Il est donc important que les projets de réhabilitation portant sur des immeubles présentant des qualités architecturales remarquables ou spécifiques soient menés en étroite relation avec les partenaires compétents en matière de l'architecture et de patrimoine.
Plus globalement, il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir et mettre en valeur le caractère patrimonial du centre-ville des Andelys aussi bien concernant le patrimoine très ancien particulièrement présent au Petit Andely que le bâti d'après-guerre et de la reconstruction caractérisant plus fortement le Grand Andely ;
- Rénover et adapter le bâti en équilibrant techniques anciennes et préoccupations actuelles (économie d'énergie, recours aux énergies renouvelables, …),

Au cours du dispositif, la ville pourra être amenée à mettre en place une action façade qui vienne en appui des opérations d'aménagement et d'embellissement engagé dans le centre-ville afin de contribuer à l'attractivité du cadre de vie. Cela concernera potentiellement une rue commerçante du Grand Andely (rue Lefebvre). Il s'agira pour l'équipe d'animation d'accompagner la ville dans sa réflexion sur les conditions de mise en œuvre de cette action et de faire le relais d'information si nécessaire.

Par ailleurs, l'OPAH-RU encourage des rénovations de logements intégrant une réelle plus-value en faveur de l'environnement. Pour cela, elle vise à favoriser des projets de rénovation requalifiante et durable des logements à travers la sensibilisation et les aides aux travaux auprès des propriétaires concernant la rénovation énergétique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

mais aussi la mise aux normes des logements occupés et loués. Des actions d'information auprès des artisans du bâtiment sur ces dispositifs permettront de les sensibiliser sur la qualité des logements et les possibilités d'amélioration.

3.8.2 Objectifs

Le nombre de projets portant sur des bâtiments architecturalement remarquables traduira le succès du programme.
Le nombre d'informations, les sensibilisations ou formations menées durant le programme.

3.9. Volet urbain, économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville des Andelys dispose d'un cadre paysager et urbain attractif (Seine, …), d'une offre de commerces et de services diversifiée, d'une répartition des commerces sur les deux principaux secteurs (Petit Andely, Grand Andely), et bénéficie également d'un rayonnement touristique et culturel (lié au site de Château Gaillard) et à des infrastructures d'accueil (camping, hôtel...), à la présence d'un patrimoine ancien et d'équipements structurants.
Ce volet urbain et économique s'articule directement avec l'ORT de la ville et les actions complémentaires notamment sur la revitalisation commerciale du centre-ville en accompagnant la requalification du parc privé et en particulier le développement d'une nouvelle offre de logement.

Ainsi, la ville des Andelys a engagé depuis plusieurs années des actions qui vont se poursuivre pendant l'OPAH-RU, à savoir :

- Conforter l'identité de ces espaces publics majeurs du centre : réaménagement de la Place Poussin et de ses voies attenantes, projet d'aménagement urbain autour de l'église au Petit Andely
- Valoriser les éléments patrimoniaux remarquables (bâtis comme naturels) du centre-ville : projet d'aménagement de Seine à vélo, réhabilitation de la Collégiale
- Renforcer le développement de ses mobilités douces : aménagement à venir de la liaison douce entre le Petit Andely et le Grand Andely par la Promenade des prés
- Appuyer le développement du tissu commercial : 2ème plan FISAC

Elles participeront également à la dynamique souhaitée sur ce volet dans le cadre de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, sur la base de projections de coûts travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-RU, celle-ci doit contribuer au développement de l'économie locale et au soutien de la filière de l'artisanat local en augmentant le volume d'activité des professionnels du bâtiment.
De plus, la ville en favorisant l'installation de nouveaux habitants par la reconquête de la vacance dans son centre-ville, doit permettre le maintien et le développement de l'appareil commercial de proximité.

Enfin, en complément, l'OPAH-RU permettra également de développer des actions de sensibilisation et d'information auprès des artisans et entreprises du secteur, et de les associer étroitement en tant que relais d'information efficace et pertinent, notamment :

- sur le volet adaptation des logements au handicap, en partenariat avec les fédérations d'artisans (CAPEB, FFB)
- sur la réhabilitation durable des constructions en partenariat avec l'Espace Info Energie (ou autres structures) et les fédérations d'artisans

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués et répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire, comprenant 5 propriétaires accédants réhabilitant des logements vacants
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont 15 logements vacants remis sur le marché
- un accompagnement potentiel de deux copropriétés (3 à 8 logements)
- le traitement d'immeubles en situation bloquée : 3 adresses

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

Les objectifs globaux sont évalués à 55 logements, répartis comme suit :
- 35 logements de propriétaires occupants, y compris les nouveaux propriétaires accédants
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements très dégradés	**1**	**3**	**3**	**3**	**3**	**13**
dont logements très dégradés PO		1	1	1	1	4
dont logements très dégradés PB	1	2	2	2	2	9
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors TD)	**1**	**2**	**3**	**3**	**2**	**11**
dont aide pour la rénovation thermique (incluant vacance moyenne dégradation)	1	2	2	2	2	9
dont aide pour mises aux normes (RSD, adaptation..)			1	1		2
Logements de propriétaires occupants (hors TD)	**6**	**6**	**7**	**6**	**6**	**31***
dont aide pour lutte contre la précarité énergétique (incluant vacance moyenne dégradation) gain 25%	3	3	4	3	3	16
dont aide pour lutte contre la précarité énergétique (incluant vacance moyenne dégradation) gain 35%	1	1	1	1	1	5
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	2	2	2	10
TOTAL des logements	**8**	**11**	**13**	**12**	**11**	**55**
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »	**4**	**5**	**6**	**5**	**5**	**25***
Total des logements PB bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**18***
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	**2**	**4**	**5**	**5**	**4**	**20**
• Dont loyer intermédiaire	1	1	2	2	2	8
• Dont loyer conventionné social	1	2	3	2	2	10
• Dont loyer conventionné très social		1		1		2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes :

- « total des logements PO bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »
- « total des logements PB bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »
-

4.3 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par le Département de l'Eure

Les objectifs globaux sont évalués à 35 logements, répartis comme suit :

- 22 logements occupés par leur propriétaire
- 13 logements locatifs appartenant à des bailleurs

4.4 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par SNA et la ville des Andelys

Les objectifs globaux sont évalués à 36 logements, répartis comme suit :

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements très dégradés	**2**	**3**	**4**	**3**	**4**	**16**
dont logements très dégradés PO (vacance + occupé)	1	1	2	1	2	7
dont logements très dégradés PB (vacance +occupé)	1	2	2	2	2	9
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors TD)	**1**	**2**	**3**	**3**	**2**	**11**
dont aide pour la rénovation thermique (occupé) + vacance moyenne dégradation/énergie	1	2	2	2	2	9
dont aide pour mises aux normes (RSD, adaptation..)			1	1		2
Logements de propriétaires occupants (hors TD)			**3**	**3**	**3**	**9**
dont aide pour lutte contre la précarité énergétique			2	2	2	6
dont aide pour l'autonomie de la personne			1	1	1	3
TOTAL des logements						**36**
Logements PO bénéficiant de la prime « sortie de vacance »	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**5**
Logements PB bénéficiant de la prime « sortie de vacance »	**2**	**3**	**3**	**3**	**4**	**15**
TOTAL	**3**	**4**	**4**	**4**	**5**	**20**

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes :

- « logements PO bénéficiant de l'aide « sortie de vacance »
- « logements PB bénéficiant de l'aide « sortie de vacance »

La ville des Andelys vient en appui des aides SNA sur les objectifs liés à la sortie de vacance à savoir les 5 logements de nouveaux accédants et 15 nouveaux logements locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'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

Aides aux travaux

- Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération concernant les aides aux travaux sont de **655 000 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2021	2022	2023	2024	2025	**Total**
Aides aux travaux	**79 500**	**139 000**	**153 500**	**144 000**	**139 000**	**655 000 €**
PO (total)	**45 000**	**70 000**	**79 500**	**70 000**	**70 000**	**334 500**
Dont PO très lourd		25 000	25 000	25 000	25 000	**100 000**
Dont PO Energie	38 000	38 000	47 500	38 000	38 000	**199 500**
Dont PO Autonomie	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	**35 000**
PB (total)	**34 500**	**69 000**	**74 000**	**74 000**	**69 000**	**320 500**

Aides à l'ingénierie

Les montants prévisionnels pour les aides à l'ingénierie concernant la mission de suivi-animation seront définis suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur. L'ANAH participe à hauteur de 50% d'un montant HT plafonné à 250 000€ par an.

A cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération (primes ingénierie). Le tableau ci-dessous fait apparaitre le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

AE prévisionnels	2021	2022	2023	2024	2025	**Total**
Ingénierie part variable	4 240	6 480	7 340	6 780	6 480	**31 320 €**
Dont autonomie PO/PB : 300 €/logt	600	600	900	600	600	**3 300**
Dont LHI PO/PB : 840 €/logt	840	2 520	2 520	2 520	2 520	**10 920**
Dont petit LHI PB : 300 €/logt				300		**300**
Dont Energie PO/PB : 560 €/logt	2 800	3 360	3 920	3 360	3 360	**16 800**

Les aides à l'ingénierie liées aux études de faisabilité (volet RHI-THIRORI) feront l'objet d'une enveloppe spécifique. L'ANAH participe à hauteur de 50% du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.

Le financement des études de calibrage et la mise œuvre de l'animation des opérations de recyclage feront également l'objet d'une enveloppe spécifique (dans le cadre d'une mission indépendante de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU).

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du programme Habiter Mieux sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, modifié par l'instruction du 10 avril 2018.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 76 000 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	**Total**
AE prévisionnels HM	11 100 €	15 800 €	17 500 €	15 800 €	15 800 €	**76 000 €**
dont aides aux travaux primes Habiter Mieux PO gain 25% (moyenne retenue 1 700€)	5 100	6 800	8 500	6 800	6 800	**34 000**
dont aides aux travaux primes Habiter Mieux PO gain 35%(moyenne retenue 3 000€)	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	**15 000**
dont aides aux travaux primes Habiter Mieux PB (moyenne retenue 1 500€)	3 000	6 000	6 000	6 000	6 000	**27 000**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

5.3. Financements de Seine Normandie Agglomération (SNA) et de la ville des Andelys

5.3.1. Règles d'application

Les collectivités se réservent la possibilité dès la 1ère année et tout au long de l'opération de décider, de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'interventions par des aides complémentaires aux travaux dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires.

SNA et la ville des Andelys s'associent pour la mise en place des aides relatives aux actions de l'axe prioritaire lié à la reconquête de logement vacant de longue durée.

SNA décide également de mettre en place des aides pour renforcer les actions de l'axe 2 liées à l'amélioration et la remise à niveau du parc de logement existant.

Ces aides s'appliqueront selon les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions complémentaires, et selon les modalités de calcul applicables à l'opération qui découlent du règlement des aides adoptées au démarrage de l'opération.

Action thématique prioritaire : favoriser l'attractivité urbaine et immobilière par la reconquête de la vacance longue	**Principe d'intervention**	**Participation de SNA et Ville des Andelys**
4 – Accompagner et diversifier les parcours résidentiels (projets liés à des travaux lourds/réhabilitation globale)		
PO nouveaux accédants	Prime sortie de vacance pour logement vacant depuis plus d'un 1 an	3 000 € maximum par logement
	+ 10% du coût des travaux HT pour logement vacant et dégradé	5 000 € maximum par logement
PB sortie de vacance	Prime sortie de vacance pour logement vacant depuis plus d'un 1 an	3 000 € maximum par logement
	10% du coût des travaux HT pour une création de logement locatif à loyer maîtrisé	10 000 € maximum par logement
5 – Engager la valorisation et la reconquête d'un patrimoine délaissé (projets liés à des travaux de moyenne dégradation/énergie)		
PB sortie de vacance	Prime sortie de vacance pour logement vacant depuis plus d'un 1 an	3 000 € maximum par logement
	10% du coût des travaux HT pour une création de logement locatif à loyer maîtrisé	5 000 € maximum par logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Action thématique complémentaire : Renforcer l'aide à la mise à niveau des logements et à la valorisation patrimoniale	**Principe d'intervention**	**Participation de SNA**
1-Amélioration de la performance thermique des logements		
PO	10% du cout des travaux HT	Maxi 2 000 € par logement
PB	10% du coût des travaux HT dans le cadre d'un loyer maîtrisé	Maxi 2 000 € par logement
2- Adaptation des logements – mises aux normes de logements locatifs		
PO	10% du coût des travaux HT	Maxi 1 500 € par logement
PB	10% du coût des travaux HT	Maxi 1 500 € par logement
Logement occupé dégradé PO&PB	10% du coût des travaux HT	Maxi 5 000 € par logement

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de SNA pour l'opération concernant l'ingénierie seront définis suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur.

Concernant les aides aux travaux, SNA s'engage sur les actions suivantes :

	SNA (pour 5 ans)
AE prévisionnels	Montant en €
Dont : - Aide pour l'amélioration de la performance thermique des logements	16 000
- Aide à l'adaptation des logements, à la mise aux normes des logements locatifs et au traitement de l'habitat dégradé occupé	22 500
- Lutte contre la vacance longue : Projet travaux lourds Projet moyenne dégradation/énergie	100 000

Concernant les aides aux travaux, la ville des Andelys s'engage sur les actions suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

	Ville des Andelys (pour 5 ans)
AE prévisionnels	Montant en €
Dont.. - Lutte contre la vacance longue Projet travaux lourds Projet moyenne dégradation/énergie	100 000

5.4. Financements du Conseil Départemental de l'Eure

5.4.1. 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 du Conseil Départemental en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès du Conseil Départemental.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental de l'Eure pour l'opération sont de 109 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	**Total**
AE prévisionnels	12 400 €	25 400 €	21 900 €	29 400 €	20 4000	**109 500 €**
dont aides aux travaux PO	8 400	17 400	8 400	17 400	8 400	60 000
dont aides aux travaux PB	4 000	8 000	13 500	12 000	12 000	**49 500**

Ainsi, le Conseil Départemental de l'Eure s'engage :

- A financer les projets de travaux portés par les propriétaires occupants et bailleurs, dans les conditions de l'aide départementale pour l'amélioration de l'habitat définies par l'assemblée départementale en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention, et dans la limite des crédits votés chaque année.

Propriétaires occupants :
Au moyen d'une enveloppe de 60 000 € correspondant à l'amélioration de 22 logements de propriétaires occupants.

Propriétaires bailleurs :
Au moyen d'une enveloppe de 49 500 € correspondant à l'amélioration estimée de 13 logements de propriétaires bailleurs, à abonder de 5 % l'aide accordée aux propriétaires s'engageant dans du loyer social et très social.

Les projets relevant des priorités de l'OPAH-RU et du Plan Départemental de l'Habitat (économie d'énergie), de même que les dossiers des propriétaires les plus modestes seront traités en priorité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Action Logement Services

Deux ans après la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, **Action Logement** est devenu un acteur incontournable dans le domaine de la politique de l'habitat au service des entreprises et des salariés. Le Groupe, acteur de premier plan de l'économie sociale, dispose désormais d'outils complémentaires et puissants :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS), ses filiales et l'APAGL.
- Un pôle "immobilier » qui produit directement une offre de logement diversifiée pour loger les salariés (premier bailleur social français avec son million de logement social et intermédiaire). Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

S'appuyant sur la force du Groupe ainsi constitué, les partenaires sociaux ont souhaité qu'il se positionne résolument comme initiateur des politiques à déployer pour faciliter l'Emploi par le Logement, au plus près des territoires.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement du Groupe.

- Il est porté par les CRAL (Comités Régionaux d'Action Logement) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions.
- Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'Emploi et du Logement.

Les engagements de la convention quinquennale

La convention quinquennale représentant au total plus de 15 milliards d'euros de fonds issus de la PEEC sur les années 2018- 2022 permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France au moyen de trois principaux axes de financement :

- **5 milliards d'euros** d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement ;
- **5,5 milliards d'euros** de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social ;
- **5 milliards d'euros** de cofinancement des politiques nationales.

Les engagements du plan d'investissement volontaire

En complément des engagements de la convention quinquennale et pour renforcer les moyens affectés à sa production, Action Logement a signé avec l'Etat le 25 avril 2019, une convention visant à mettre en œuvre un plan d'investissement volontaire de **9 milliards d'euros.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Ce plan permet d'accompagner, en grande partie par des financements de marchés, **les salariés les plus modestes** directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

Focus sur les axes mobilisables dans le cadre de l'Opah :

- **L'amélioration de la performance énergétique** des logements à hauteur de **1 milliard d'euros** est déployé pour la période 2019-2022 sous forme de subventions et de prêts aux propriétaires occupants et bailleurs salariés modestes pour la rénovation thermique de leur logement situé dans les territoires Action Cœur de Ville, zones B2, C.
- **L'adaptation des logements privés** au vieillissement et à la dépendance à hauteur de 1 milliard d'euros déployé sous forme de subventions pour permettre l'adaptation des sanitaires et favoriser le maintien à domicile des retraités du secteur privé.

En s'inscrivant dans le cadre des politiques locales de l'habitat, Action Logement agit concrètement en faveur de la transition énergétique et de l'adaptation du logement au grand âge, au bénéfice des salariés et des entreprises."

Montants prévisionnels

Action Logement Services s'engage à délivrer les aides suivantes dans le respect de la règlementation et de ses éventuelles évolutions et dans la limite du montant maximal de l'enveloppe du Plan d'Investissement Volontaire fixée jusqu'en 2022.

Propriétaires occupants salariés modestes :

Subvention & prêt pour la rénovation énergétique de la résidence principale :

- Jusqu'à 20 000 € pour des travaux de rénovation énergétique
- Prêt complémentaire jusqu'à 30 000 € destiné à financer les travaux restant à charge

Propriétaires bailleurs salariés modestes ou logeant un salarié modeste :

Subvention & prêt pour la rénovation énergétique d'un logement loué à titre de résidence principale :

- Subvention jusqu'à 15 000 € pour des travaux de rénovation énergétique
- Prêt complémentaire jusqu'à 30 000 € destiné à financer les travaux restant à charge

Aide à l'adaptation du logement des retraités à revenus modestes:

- Une subvention de 5 000 € pour adapter les sanitaires et prévenir le risque de chute des personnes âgées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour l'opération sont de **155 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Nbre 2021	2021	Nbre 2022	2022	**Total**
Aides aux travaux PO	2	40 000 €	3	60 000 €	**100 000 €**
Aides aux travaux PB	1	15 000 €	2	30 000 €	**45 000 €**
Aides à l'adaptation au logement du vieillissement	1	5 000 €	1	5 000 €	**10 000 €**

6.2. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe Caisse des Dépôts a réaffirmé sa mobilisation financière au service de la relance de l'investissement public et sa volonté d'accompagner les pouvoirs publics, les collectivités locales et tous les acteurs économiques dans les profondes mutations que connaît le pays, à travers la Banque des Territoires.

C'est dans ce cadre que la Caisse des Dépôts et l'Etat ont décidé de conclure une convention globale et pluriannuelle pour la période 2018-2022 précisant les conditions et les engagements de mise en œuvre au titre du dispositif Actions Cœur de Ville. Par ailleurs, la Caisse des Dépôts, acteur historique du renouvellement urbain, a signé le 25 octobre 2016 une convention de partenariat avec l'ANAH sur le volet de l'habitat privé pour la période 2016-2020.
Ceci exposé et conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville de Vernon, la Caisse des Dépôts peut accompagner à titre exceptionnel l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) des Andelys en complément de l'intervention de l'ANAH. Plus précisément, l'engagement de la Caisse des Dépôts est de 10% du coût Hors Taxes du montant total des dispositifs contractés avec l'ANAH sur la période 2020-2025 pour ce qui concerne le volet suivi-animation de l'OPAH-RU et sans pouvoir dépasser le montant engagé par la collectivité maître d'ouvrage dans la limite d'un plafond fixé à 60 000 € sur la durée du dispositif.

Les modalités d'intervention seront précisées dans une convention d'application particulière à signer avec les collectivités maîtres d'ouvrage et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

6.3. Financement de la Caisse d'allocations familiales

La Caf de l'Eure s'engage à contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles allocataires, locataires et propriétaires à bas revenus, vivant dans des logements non décents, inadaptés, inconfortables ou consommateurs d'énergie. A ce titre, la Caf peut attribuer, selon les conditions de son règlement d'action sociale, des aides financières individuelles aux familles allocataires.

- Aides à la réalisation de travaux dans la résidence principale :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Prêt pour l'amélioration de l'habitat (PAH) : prestation d'un montant de 1 067 € assorti d'un intérêt de de 1% remboursable sur 36 mois. La somme accordée est fonction du coût des travaux sans pouvoir excéder 80% du montant de ceux-ci.
Public concerné : familles percevant des prestations familiales.

Prêt sans intérêt et/ou subvention d'un montant maximal de 8 000 € accordés sur critères sociaux.
Public concerné : accédants à la propriété et propriétaires occupant leur logement, familles ayant un enfant de moins de 18 ans à charge ou percevant des prestations sociales ou familiales au titre d'un enfant de moins de 21 ans. (Les ressortissants d'un régime particulier de prestations familiales ne relèvent pas de ces aides).

- Aides à la réalisation de travaux pour la création de logements à loyers social /très social :

Prêt sans intérêt et/ou subvention : montant maximum de 8 000 € accordés sur critères sociaux.
Public concerné : propriétaires bailleurs dans la mesure où ils favorisent le logement social pour des familles allocataires assurant la charge d'au moins un enfant de moins de 18 ans et les jeunes de moins de 26 ans accédant à un premier logement autonome et ouvrant droit à une aide au logement (logement social et très social).

Hormis le PAH, ces aides n'ont pas un caractère systématique et font l'objet d'un examen par les instances décisionnelles de la Caf de l'Eure, en fonction de l'intérêt social du projet. Le crédit budgétaire annuel réservé à ces opérations est limitatif. Les travaux devront être réalisés par une entreprise.

En complément des moyens financiers, la Caf s'engage à participer à la mise en œuvre de l'opération par l'intervention d'un travailleur social auprès des familles allocataires en lien avec l'opérateur en charge de l'animation de l'Opah.

Ce soutien technique au dispositif peut se concrétiser par :
- L'information du public et des partenaires, la mobilisation des acteurs locaux,
- La participation à la définition des priorités en matière d'accompagnement social,
- L'évaluation des situations sociales des familles rencontrées ; propriétaires occupants ou locataires dont le logement aura fait l'objet d'un diagnostic de non décence,
- L'instruction des dossiers de demande d'aides financières auprès de la Caf et la mobilisation d'autres partenaires financiers le cas échéant.

Concernant le volet lutte contre l'habitat indigne ou non décent, la Caf de l'Eure s'engage à signaler à l'opérateur/animateur les situations qui nécessitent un diagnostic décence du logement et à financer ce diagnostic dans le cadre d'une convention bipartite avec l'opérateur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

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

SNA 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.

Le pilotage et la coordination de la mission seront assurés sur le plan technique, par la direction Aménagement Territorial - Service Habitat et Aménagement de Seine Normandie Agglomération (SNA), ce dernier assurant le lien avec les services de la ville. D'autres services de SNA et de la ville pourront être impliqués dans le programme afin de constituer « l'équipe OPAH-RU » (service urbanisme de la ville, SIG, CIAS, Communication...).

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les services seront amenés à orienter systématiquement les usagers vers le prestataire qui se chargera du montage administratif, technique et financier le plus adapté en fonction des critères de ressources des propriétaires et des projets. Ils participeront éventuellement à la rédaction des fiches de préconisations pouvant conditionner l'obtention des aides notamment de SNA et de la ville.

Pour faciliter le travail en commun des outils collaboratifs pourront être mis en œuvre au service des différents intervenants.

7.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de pilotage

Il a pour objectif de veiller au respect des objectifs et de leur cohérence avec les politiques habitat dans le cadre de la délégation à la pierre et de l'OPAH-RU ainsi que la coordination et l'animation des partenariats.

Présidé par le Président de SNA ou leurs représentants, il est composé de représentants du maître d'ouvrage et de la ville des Andelys, réunis autour du conducteur d'étude, des représentants des institutions signataires de la convention. Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le comité de pilotage se réunira autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération et au moins une fois par an à l'occasion de la présentation du bilan annuel de l'opération.

Un comité technique

C'est l'instance chargée du suivi et de la mise en œuvre des différentes actions. Il est composé des techniciens de la Ville et de SNA, de l'Etat (ANAH, DDTM, ARS….), du département, d'Action Logement, de la CAF, ADIL….Il se réunit au moins 1 fois par an. Il doit en particulier permettre d'établir des bilans intermédiaires par rapport aux différentes actions à conduire, traiter d'éventuelles difficultés et/ou faire des propositions d'adaptations et d'actions complémentaires.

Une **commission de suivi spécifique** pourra être mise en place pour traiter des situations ou thématiques particulières (insalubrité, relogement, accompagnement social, …) et de coordonner l'action des différents acteurs. Elle traitera notamment l'habitat indigne, le traitement d'immeuble dégradé pouvant être concerné par une ORI ou encore de la situation de copropriété repérée fragile. Elle permettra d'assurer un suivi sur les dossiers plus sensibles avec les partenaires concernés. Elle peut par ailleurs servir pour examiner les demandes d'aides complémentaires aux travaux de la collectivité. Sa fréquence sera à définir en fonction des besoins.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est confié à un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. Le calendrier prévisionnel se décompose comme suit : lancement de la consultation en septembre 2020, choix du prestataire en décembre 2020 et lancement de l'opération pour janvier 2021.

L'équipe de suivi-animation qui est retenue doit démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat privé ancien, en lien avec les dispositifs d'OPAH-RU,
- Développement de l'information, de la communication et des investigations de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec l'implication des services de la ville et de SNA à cette démarche,
- Montage et suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne
- Développement durable et performance énergétique, capacité à réaliser des évaluations énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation approuvées par les différentes délibérations de l' ANAH,
- Evaluation et dispense de conseil d'adaptation du logement au vieillissement et/ou handicap
- Conseils techniques et architecturaux en matière de réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement),
- Coordination et gestion de projet, connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Connaissance en fiscalité
- Outils de suivi et animation de partenariat

L'équipe retenue est chargée d'assister la collectivité dans la mise en place et la définition de l'ensemble des circuits et règlements d'intervention.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Elle lui confie les missions suivantes :

- **Missions d'information, de communication et de mobilisation** :
  - Organiser l'information et la mobilisation de l'ensemble des acteurs tels les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication, information générale du public, définition et mise en œuvre de l'accueil du public, plaquette d'information, etc.) ;
  - Conduire une démarche de prospection qui permettra de rechercher plus précisément les propriétaires désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation (mailing, visites, etc.) ;
  - Poursuivre le travail de repérage de l'habitat indigne en lien avec les partenaires (services techniques de l'Intercommunalité et de la ville, CCAS, ARS et autres services de l'État impliqués, services

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

sociaux du Département, …) et des logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché ;
- Faire connaître largement l'opération et les partenaires associés, en particulier les dispositifs mis en place pour faciliter les projets d'amélioration de l'habitat ;
- Informer sur l'intérêt à produire des logements à loyer maîtrisé, à remettre sur le marché des logements vacants, et sur les aides dont ils disposent pour remédier aux situations d'habitat indigne ;
- Proposer des projets d'articles au maître d'ouvrage, conçus pour être publiés sur différents supports de diffusion, tant « papiers » (flyers, presse locale) que « numériques (sites Internet de SNA et de la ville des Andelys, réseaux sociaux…), afin d'assurer une diffusion plus large de l'information sur le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, la résorption de la vacance, l'adaptation des logements, la rénovation énergétique, etc…
  Les partenaires et financeurs y seront clairement identifiés.

- **Missions d'assistance auprès des particuliers et de la collectivité** :
  - Le conseil et l'assistance individualisés et gratuits auprès des propriétaires, syndicats de copropriétaires et locataires, à travers :
    - La réalisation d'études de faisabilité technique et financière (visite des logements, diagnostic technique, élaboration du plan de financement, estimation des loyers, ...),
    - L'établissement de la cotation de la grille d'insalubrité, de la grille de dégradation Anah, des diagnostics autonomie, des évaluations énergétiques selon les situations rencontrées, la prise en compte des outils tels que les états de risque d'accessibilité au plomb, les arrêtés d'insalubrité ou de péril, les signalements des organismes compétents,
    - Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales
    - Le montage des dossiers de subventions ANAH, et autres financeurs et de conventionnement,
    - La préparation des dossiers complets avant dépôt auprès des autorités compétentes

  - L'accompagnement de la collectivité dans la gestion et le suivi des dispositifs financiers complémentaires :
    - La mise en place et le suivi de ses dispositifs de financements complémentaires (énergie, logements vacants..), à travers :
      - La rédaction de règlement intérieur des aides complémentaires dès le démarrage de l'opération ;
      - La promotion des dispositifs portés par la collectivité ;
      - L'assistance aux propriétaires pour le montage des dossiers ;
      - L'instruction des dossiers pour le compte de la collectivité.

- **Missions sociales :**
  - La recherche de logements vacants qui pourraient faire l'objet d'amélioration ;
  - La mise en place d'un suivi local assuré par les organismes sociaux qui prendront en charge les dossiers APL, AL et FSL des locataires défavorisés concernés par une réhabilitation ;
  - Les études de relogement, le cas échéant ;
  - La mise en place d'un dispositif de concertation entre l'ARS, la DDTM, l'ANAH, la CAF, le CCAS et service hygiène-urbanisme de la ville, l'unité territoriale d'action sociale du Conseil Départemental, la MSA…, la collectivité et l'opérateur (sortie d'insalubrité remédiable, …) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- **Missions spécifiques :**
  - L'action « Traitement de immeubles bloqués stratégiques pour le renouvellement urbain », à travers une animation renforcée des 3 adresses et un appui technique du maître d'ouvrage et de la ville des Andelys se traduisant par la réalisation de diagnostics techniques, de dossiers d'enquête publique de DUP travaux, l'accompagnement dans la mise en place, le suivi et la coordination des procédures qui pourraient être engagées par la collectivité. Ces missions peuvent être traitées dans le cadre de tranches optionnelles afin de s'adapter aux besoins. Concernant les études de calibrage, elles seront traitées dans le cadre d'une mission indépendante et en fonction de la procédure engagée.
  - L'accompagnement des copropriétés, à travers la poursuite du repérage des copropriétés potentiellement dégradées ou présentant un risque, et un service d'accompagnement à la structuration des copropriétés inorganisées, et de conseil à celles fragiles (information, conseil de gestion, aide à l'élaboration d'un programme de travaux, ..).

    La mission portera également sur l'accompagnement des 2 copropriétés repérées afin d'évaluer leurs difficultés et de définir si nécessaire un programme de travaux.
  - L'accompagnement des autres actions menées dans le cadre de l'ORT et qui participent au renouvellement urbain et à l'attractivité économique du centre-ville. La mission sera ici de venir en appui en faisant le lien avec les différents acteurs de terrain et d'avoir si nécessaire un rôle de conseil auprès du maître d'ouvrage et de la ville des Andelys.
  - La concertation avec la population (démarche participative), à travers :
    - La promotion et l'animation des dispositifs retenus dans le cadre de l'opération
    - Impliquer, en lien avec le maître d'ouvrage, les habitants en participant aux démarches de concertation mises en place localement par le maître d'ouvrage et/ou la ville des Andelys

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH-RU est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- **Le référent OPAH-RU de la collectivité**
- **Les institutionnels** : Etat – Conseil Départemental de l'Eure : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération.
- **Les services instructeurs des différents financeurs** : ANAH, Conseil Départemental de l'Eure, SNA, ville, Action Logement Services, CAF, …
- **Les services en charges des procédures coercitives,**
- **Le Comité Local Habitat Dégradé** : pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers habitat dégradé.
- **L'ADEME et l'Espace Info Energie** : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires.
- **Le CCAS et service logement/urbanisme de la ville des Andelys et les travailleurs sociaux du secteur** : pour faciliter le repérage de situations, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations.
- **Les services à la population** (service d'aides à domicile, SPANC, service de livraison des repas à domicile) : pour leur aide dans le pré-repérage de situations difficiles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- **Les intervenants sociaux dans le cadre du CLIC** : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, notamment en mobilisant les aides financières pour l'adaptation du logement dans le cadre de l'APA.
- **Les acteurs « jeunesse »** : Mission Locale notamment pour une meilleure prise en compte des besoins en logements des différents publics jeunes.
- **La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole** : pour le repérage des allocataires susceptibles de bénéficier des mesures prévues dans le cadre de l'opération, pour l'accompagnement des familles allocataires, pour le montage des dossiers AL et APL et les prêts à l'amélioration de l'habitat.
- **Les financeurs** : Banques, Collecteur du 1% : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété.
- **Les syndics, les agences immobilières et les notaires** : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs.
- **Les artisans et leurs organismes professionnels**, notamment la CAPEB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'adaptation des logements à l'autonomie, à amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale.
- **L'équipe de suivi-animation** aura pour mission la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur le périmètre de l'opération en animant, si besoin, des commissions spécifiques chargées du repérage et de l'étude des situations :
    - de précarité énergétique
    - d'habitat indigne et très dégradé
    - d'adaptation des logements à l'autonomie.

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 :

1. Volet Foncier

    - Liste et cartographie des immeubles et/ou ilots stratégiques repérés,
    - Rendu des études de faisabilité,
    - Rendu des décisions prises (ORI...).

2. Volet immobilier
   Indicateurs quantitatifs :
    - Taux de réalisation des objectifs déclinés par catégories d'indicateurs résultats/objectifs (habitat indigne, autonomie, amélioration énergétique / précarité énergétique)
    - Nombre d'immeubles et de logements mis aux normes partielles ou totales,
    - Nombre d'immeubles ou de logements à l'étude
    - Impact sur le marché immobilier (diversification de l'offre, évolution des loyers)
    - Nombre de logements vacants remis sur le marché et leur occupation
    - Nombre de logements à loyer social et très social dont le nombre de conventions bailleurs-Etat signées et leur occupation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

3. Volet Habitat indigne et très dégradé

    - Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.
    - Nombre de signalements (plaintes, signalements CAF remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité…)
    - Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
    - Nombre de logement traités en sortie d'habitat indigne ou très dégradé (subvention ANAH ou pas)
    - Nombre de logements subventionnés par l' ANAH au titre des autres travaux (logements locatifs) consécutifs à une procédure « règlement sanitaire départemental » ou à un contrôle de décence
    - Conduite et /ou coordination d'opérations publiques engagées (ORI, RHI, THIRORI…)

4. Volet financier
    - Nombre total de demandes de financement par priorités Anah
    - Nombre total des dossiers étudiés mais non recevables avec les motifs de rejet
    - Nombre de dossiers ANAH et CD financés avec le montant des aides accordées par priorités Anah
    - Montant total des opérations réalisées et nature des travaux et montant des aides par priorités Anah
    - Part financière à la charge des propriétaires
    - Incidences économiques locales (chiffre d'affaires généré par le l'OPAH-RU)
    - Solvabilité des propriétaires occupants
5. Volet sociologique
    - Impact social de l'opération (profil des bénéficiaires)
    - Maintien dans les lieux des habitants
    - Efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
    - Bilan qualitatif et quantitatif des actions d'accompagnement

6. Volet copropriété
    - Nombre de copropriétés et conseils syndicaux accompagnés et informées
    - Nombre de visites techniques d'immeubles
    - Nombre de parties communes rénovées dans le cadre de l'OPAH-RU
    - Montant des travaux générés et montant des subventions mobilisées (par immeuble, par lot)

7. Volet urbain, économique, développement territorial et volet patrimonial
    - Volume de travaux engendrés par l'OPAH-RU
    - Mutations engagées dans le périmètre d'OPAH-RU
    - Le nombre de sortie de vacance
    - La nature et les caractéristiques des réaménagements engagés sur l'espace public;
    - Avancements et localisation des projets dans le cadre du FISAC
    - Suivi d'une action façade si mise en place

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un rapport final faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Maître d'Ouvrage au Président du Conseil Départemental de l'Eure, au délégué local de l'ANAH ainsi qu'aux différents signataires de la convention, qui les portera à la connaissance de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat :

- Bilan annuel, dans le premier trimestre de l'année qui suit ;
- Rapport final, dans le trimestre qui suit l'achèvement de l'OPAH-RU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Ils seront présentés et validés par le comité de pilotage, puis diffusés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans annuels et le bilan final feront notamment apparaître :

- Le nombre de contacts et la fréquentation des permanences,
- Le montant des travaux réalisés dans le cadre de l'opération,
- La ventilation des financements accordés par chaque partenaire,
- Le bilan spatial et qualitatif (type de travaux, d'occupation) des dossiers de réhabilitation déposés, financés, réalisés,
- L'impact de l'opération sur la vacance, sur le marché du logement,
- L'impact de l'opération sur l'économie du bâtiment,
- Le calcul des loyers avant et après travaux,
- L'analyse des locataires entrants ou sortants,
- Le bilan des actions d'accompagnement engagées,
- Les modalités de repérage ainsi que les actions engagées afin de lutter contre l'habitat indigne,
- L'évaluation et l'analyse du public visé par les aides sociales,
- Le taux de réalisation des objectifs déclinés par catégories (habitat indigne, handicap, loyers maîtrisés…).

- Un bilan thématique des actions spécifiques, à savoir :

    - Action « Repérer et accompagner les copropriétés fragiles » ;
    - Action « Intervention de la ville sur les situations bloquées d'habitat très dégradé » ;

- Des analyses prospectives, à travers l'étude des freins et atouts, des opportunités et perspectives

Ces documents pourront comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour la bonne continuité de l'opération et pour prolonger la dynamique de celle-ci, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Rapport final

A l'achèvement de l'opération, un bilan final sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques locales.
- Evaluer l'opportunité et les conditions propices à un prolongement de l'opération.
- Proposer des actions à mettre en œuvre pour prolonger la concrétisation du programme.

L'éventuel prolongement de l'opération devra définir les modalités de mise en œuvre et les nouveaux objectifs en s'appuyant sur les priorités de l'ANAH et du Département en modifiant les chapitres 2, 3 et 4 de la présente convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre du programme, 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 du programme de même que celui d'Action Logement.

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 DDTM (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 validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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 au programme, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres 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.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent également à porter le nom et/ou le logo de chaque partenaire signataire de la convention sur l'ensemble des supports d'information.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 15 janvier 2021 au 14 janvier 2026.

Au-delà de cette période, les demandes de subvention auprès de l'Anah ou du Conseil Départemental de l'Eure ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Fait à , le , en exemplaires

Le Président de Seine Normandie Agglomération	Le maire des Andelys	Le Président du Conseil Départemental de l'Eure *Pour le Département et pour l'ANAH, par délégation du Préfet de l'Eure*
Frédéric DUCHE	**Frédéric DUCHE**	**Pascal LEHONGRE**
La Directrice Régionale de la Caisse des dépôts et Consignations	Le Directeur de la CAF de l'Eure	La Directrice Régionale d'Action Logement Services
Céline SENMARTIN	**Charles MONTEIRO**	**Patricia PETIT**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Annexes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Annexe 1. Tableau récapitulatif des aides financières

** Conditions de financement applicables à la date de signature de la convention, sous réserve de modification par l'Anah et/ou le Conseil Départemental de l'Eure et/ou la CAF de l'Eure et/ou Action Logement Services en cours de programme, selon l'évolution de leurs réglementations respectives.*

Type d'intervention	ANAH * (hors majorations locales)	Conseil Départemental *	CAF*	Action Logement Services
Propriétaires bailleurs				
Travaux lourds pour logement indigne ou très dégradé	***- Loyer Intermédiaire : 35 %*** *(maxi 1 000 € HT de travaux/m² dans la limite de 80m² par logement)* *-Loyer social ou très social :45% (maxi 1 250 € HT de travaux/m² dans la limite de 80m² par logement)*	*5 % de la dépense retenue par l'ANAH pour les logements sociaux et très sociaux.*	*Prêt ou subvention de 8000 € max, sans intérêt, en cas de location à une famille allocataire, (avec au moins un enfant de – de 18 ans à charge) et les jeunes de moins de 26 ans accédant à un premier logement autonome et ouvrant droit à une aide au logement pour la location d'un logement social*	*- Prêt et subvention dans le cadre du PIV* *- Prêt et subvention dans le cadre du dispositif « louer pour l'emploi »* *- Prêt relatif à la création de logement pour les jeunes* *- dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et sécurisation du propriétaire : garantie Visale, aides Loca-Pass ®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes ®*
Travaux d'amélioration, pour : *- la sécurité et salubrité (petite LHI)* *- l'autonomie de la personne (handicap) :*	***- Loyer Intermédiaire : 35 %*** *(maxi 750 € HT de travaux /m² dans la limite de 80m² par logement)* *-Loyer social ou très social :45% (maxi 937,50 € HT de travaux/m² dans la limite de 80m² par logement)* ***- 35 %*** *(maxi 750 € HT de travaux /m² dans la limite de 80m² par logement)*			
Travaux d'amélioration, pour : *- la réhabilitation d'un logement dégradé* *- la rénovation thermique* *- résorption de l'habitat indécent* *- les transformations d'usage*	***25 %*** *(maxi 750 € HT de travaux /m² dans la limite de 80m² par logement)*			
Prime Habiter Mieux	*-1 500 €* *- 2 000 € si sortie de précarité énergétique (gain de 35% ou plus ainsi qu'une étiquette F ou G avant travaux et gain de deux classes énergétiques)*			
Prime de réservation de logement	*2 000 €*			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Propriétaires occupants				
PO travaux lourds pour logement indigne ou très dégradé (péril, insalubrité, forte dégradation)	*50 %* *Dépense plafonnée à 50 000 € de travaux HT*	*20 % (PLAI+20)* *30 % (PLAI)* *Dépense plafonnée à 30 000 €*	*Prêt 1067 € max, à 1 %, remboursable sur 36 mois , dans la limite de 80 % du coût des travaux (pour familles percevant prestations familiales).* *Prêt ou subvention de 8 000 € max, sans intérêt, accordé sur critères sociaux (accédants et PO,* familles ayant au moins un enfant de moins de 18 ans à charge ou percevant des prestations sociales ou familiales au titre d'un enfant *de – de 21 ans).*	- *Prêt à l'amélioration des logements occupés à titre de résidence principale*
PO sécurité et salubrité (petite LHI : insalubrité, péril, saturnisme, sécurité équipements communs)	*50 %* *Dépense plafonnée à 20 000 € de travaux HT*	*20 % (PLAI+20)* *30 % (PLAI)* *Dépense plafonnée à 8 000 €*		
PO autonomie de la personne (adaptation, accessibilité)	*50 % ménages très modestes* *35 % ménages modestes* *Dépense plafonnée à 20 000 € de travaux HT*	*20 % (PLAI+20) ou 30 % (PLAI), avec majoration de 10 points du taux de subvention en cas de travaux supérieurs à 8 000 €*		
PO lutte contre la précarité énergétique : Habiter Mieux Sérénité *Habiter Mieux Sérénité Bonifié (Étiquette F ou G avant travaux, gain énergétique de 35% et saut d'au moins deux étiquettes énergétiques après travaux)*	*50 % ménages très modestes* *35% ménages modestes* *Dépense plafonnée à 20 000 € de travaux HT* *50% ménage très modestes* *35% ménages modestes* *Dépense plafonnée à 30 000 € de travaux HT*	/		
Autres travaux (PO très modeste)	/	*20% pour les modestes* *30 % très modestes* *plafonnée à 8 000 €*		
Autres travaux (PO modeste)	/	/		
Conditions : *Prime Habiter Mieux Sérénité* *gain énergétique 25 %* *ménages modestes et très modestes* *OU* *Prime Habiter Mieux Sérénité Bonifié (sortie de précarité énergétique)* *gain énergétique de 35% ménages modestes et très modestes*	*10% du montant total HT dans la limite de 2000 € pour les très modestes et 1600 € pour les modeste* *20% du montant total HT dans la limite de 4000 € pour les très modestes et 2000 € pour les modestes* *s*	*500 € (PLAI+20)* *500 € (PLAI)* *en accompagnement de la prime Habiter Mieux et de la SD*		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Annexe 2. Tableau récapitulatif des engagements financiers

	OPAH-RU des ANDELYS 5 ans		
		Montant	**Total crédits**
ANAH (CD sur crédits ANAH)	Ingénierie - Part fixe	A définir	€
	Ingénierie - Part variable	31 320 €	
	Aide aux travaux*	655 000 €	
Habiter Mieux	Aide aux travaux (prime HM)	76 000 €	76 000 €
CD (CD sur crédits propres)	Aide aux travaux	109 500 €	109 500 €

	OPAH-RU des ANDELYS 5 ans	
		Montant
Seine Normandie Agglomération *(reste à charge TTC)*	Ingénierie	A définir
	Aide aux travaux	138 500€
Ville des ANDELYS	Aide aux travaux	100 000€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Annexe 3. Définitions

- **HABITAT INDIGNE :** concept politique et non juridique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, menaçant ruine, exposés au risque du plomb (saturnisme), hôtels meublés dangereux, habitats et installations précaires… dont le traitement relève de l'exercice des pouvoirs de polices des maires et des préfets et dont les sanctions sont tant civiles que pénales.
  Deux lois fondamentales définissent les modalités d'intervention : la loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi dite SRU).

  De plus, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion définit l'habitat indigne (loi MLLE : art 84 / loi du 31/5/90, art 4) en ce sens :

  Alors même que la notion d'habitat indigne a été consacrée par la loi (loi relative aux responsabilités locales du 13.8.04, loi ENL du 13.7.06) puisque tout PLH et PDALPD doit comporter un repérage de l'habitat indigne et prévoir les actions nécessaires à son traitement et qu'un observatoire nominatif de l'habitat indigne lié au PDALPD doit être créé dans chaque département, l'absence de définition de cet habitat indigne posait problème au regard des situations individuelles pouvant faire l'objet d'un repérage et susceptibles, à ce titre, d'être inscrites dans cet observatoire.

  C'est pourquoi cette définition, appliquée en France métropolitaine et en outre-mer, est introduite dans la loi du 31 mai 1990 (art 4).

  Entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.
  Sont donc visés :

  - Les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.
    Cette rédaction vise, notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons…).
    La référence à des « installations », également impropres par nature à l'habitation, a été ajoutée pour couvrir explicitement des situations où les locaux concernés ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune) ;

  - Les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.
    Une précision importante est apportée : sont inclus comme indignes tous les logements situés dans un bâtiment présentant des désordres exposant à de tels risques du fait de l'état d'éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état. Dans de telles situations s'appliquent également les différents pouvoirs de police des maires et des préfets.
    La référence aux personnes hébergées dans « des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune », auxquels les PDALPD doivent donner la priorité, est remplacée par la référence aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne.

- **INSALUBRITE :** immeuble bâti ou non, vacant ou non qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquels il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.
  Notion juridique définie par le Code de la Santé Publique, article L1331.26 à 1331.32.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- **POLICE SANITAIRE DU MAIRE :** elle a pour objet d'assurer la salubrité publique, c'est-à-dire de pouvoir intervenir lorsqu'il y a un risque pour la santé des occupants ou du voisinage (immeuble moins dégradé qu'un immeuble insalubre).
  Application de l'article L1311.2 du Code de la Santé Publique, de l'article L2212.2 du Code Général des Collectivités Territoriales et du Règlement Sanitaire Départemental.

- **SATURNISME :** en présence ou non d'une insalubrité, un logement peut présenter un risque d'accessibilité au plomb pour les jeunes enfants par la présence de peinture au plomb (la contamination se fait par ingestion).
  Dispositions qui figurent dans la loi SRU, codifiées dans le Code de la Santé Publique et reprisent dans le Plan National Santé Environnement.

- **PERIL :** il existe lorsqu'un danger est à craindre au regard de la sécurité publique. Par arrêté municipal, des travaux de réparation, consolidation ou de démolition peuvent être prescrits après une expertise contradictoire (procédure de péril ordinaire ou de péril imminent).
  Pouvoir de police du maire défini par le Code de la Construction et de l'Habitation, article L511.1 à L511.6. (Missions assurées par le service Sécurité de la Ville).

- **HABITAT NON DECENT :** la décence concerne les relations contractuelles entre propriétaires et locataire. Elle ne relève pas des compétences de l'autorité publique mais du juge d'instance. Celui-ci doit être saisi par le locataire.
  La loi SRU définit cette notion de décence, le décret du 30 janvier 2002 donne la liste des critères de décence.

  La loi Solidarité et Renouvellement Urbain précise donc les droits des locataires face au logement non décent, en adaptant la loi de 1989 Logement décent (SRU : art. 187 / code civil : art. 1719 / loi du 6.7.89 : art. 2, 6).

  L'obligation de délivrer un logement décent, dès lors qu'il s'agit de l'habitation principale du locataire, figure désormais dans le Code civil et s'applique donc, quel que soit le régime locatif de la location (logements vides ou meublés, logements foyers…). Dans le cas des locations soumises à la loi de 1989, le bailleur était déjà tenu de délivrer au locataire un logement « en bon état d'usage et de réparation ».

  La notion de logement décent « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé », complète celle d'un bon état d'entretien : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat.

  Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Notons que cette possibilité n'est pas limitée dans le temps. A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité, le juge peut réduire le montant du loyer (loi de 89 : art. 20-1).

- **LOGEMENT INCONFORTABLE (OU SANS CONFORT) :** les données concernant l'inconfort des logements sont obtenues à partir du recensement SNAE. Elles permettent de caractériser l'état des logements mais ne font pas référence au cadre réglementaire.

- **L'HABITAT TRES DEGRADE :** dans le cadre du décompte ANAH, et donc des tableaux de suivi qui devront être rempli, le logement dégradé est une notion d'habitat en mauvais état, sans aller toujours jusqu'au stade de dégradation qui le qualifierait d'indigne ou insalubre.
  Par ailleurs, l'ANAH indique que l'idée générale de la définition de l'habitat dégradé est : si le dossier porte sur certains postes de travaux et si les travaux sont importants, alors on considère que l'habitat sur lequel on intervient est dégradé.

  Cette nouvelle comptabilisation des logements très dégradés a été introduite pour recense des logements non indignes mais qui néanmoins :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

- Sont des logements propriétaires occupants ayant plus de 200 € HT/m² de travaux éligibles et qui font l'objet de :
  - ❖ Soit de création des 2 éléments de confort « salle d'eau » et « wc » ;
  - ❖ Soit de travaux de santé ;
  - ❖ Soit de travaux visant à l'amélioration de la sécurité ;
- Sont des logements de propriétaires bailleurs ayant plus de 500 € HT / m² de travaux éligibles et qui font l'objet :
  - ❖ Soit de création des 2 éléments de confort « salle d'eau » et « wc » ;
  - ❖ Soit de travaux de santé ;
  - ❖ Soit de travaux visant à l'amélioration de la sécurité ;
- Pour les dossiers d'aide aux syndicats, ce sont les logements de plus de 10 000 € HT / m² de travaux éligibles et qui font l'objet :
  - ❖ Soit de travaux de santé ;
  - ❖ Soit de travaux de sécurité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20201001-[illegible]-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

Annexe 4 : Repérage des logements vacants, occupés dégradés et état vétuste dans l'OPAH-RU

Les Andelys : repérage Habitat vétuste (occupé moyennement dégradé), médiocre (potentiellement dégradé), vacant (potentiellement avec travaux)

15 Place Nicolas Poussin	35 Place Nicolas Poussin	37 Place Nicolas Poussin	13 Place Nicolas Poussin
☒ vétuste	☒ vacant	☒ vacant	☒ vacant

10 Place Nicolas Poussin	12 Place Nicolas Poussin	1 Rue Pierre Corneille	9 Rue Pierre Corneille
☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant ☒ médiocre	☒ vacant	☒ vacant ☒ médiocre

11 Rue Pierre Corneille	8 rue Marcel Lefebvre	11 rue Marcel Lefebvre	15 rue Marcel Lefebvre
☒ vacant ☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vacant ☒ médiocre	☒ vétuste

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

10 rue Marcel Lefebvre	21 rue Marcel Lefebvre	23 rue Marcel Lefebvre	26 28 rue Marcel Lefebvre
☒ vacant	☒ vacant	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vétuste

33 rue Marcel Lefebvre	36 rue Marcel Lefebvre	38 rue Marcel Lefebvre	40 rue Marcel Lefebvre
☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant	☒ vétuste

43 rue Marcel Lefebvre	49 rue Marcel Lefebvre	63 rue Marcel Lefebvre	76 rue Marcel Lefebvre
☒ vacant	☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vétuste

SOliHA NORMANDIE SEINE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

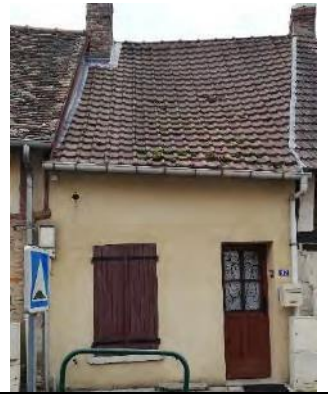
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

4 rue de la Pique	13 rue de la sous-préfecture	14 rue de la sous-préfecture	18 rue de la sous-préfecture
☒ vacant ☒ médiocre	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant	☒ vacant ☒ vétuste

19bis rue de la sous-préfecture	23 rue de la sous-préfecture	30 rue de la sous-préfecture	37 rue de la sous-préfecture
☒ vétuste	☒ vacant	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vétuste

45 Rue de la sous-préfecture	50 rue de la sous préfecture	66-68 rue de la sous préfecture	70 rue de la sous préfecture
☒ vacant	☒ vacant	☒ vacants	☒ vacant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

				
76 rue de la sous-préfecture	81 rue de la sous-préfecture	92 rue de la sous-préfecture	95 rue de la sous-préfecture	97 rue de la sous-préfecture
☒ vacant	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vacant

108 Rue de la ss-préfecture	2 rue Brossard de Ruville	3 rue Brossard de ruville	4 rue Brossard de ruville	9 rue Brossard de ruville
☒ vacant	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant	☒vacant ☒ vétuste	☒ vacant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

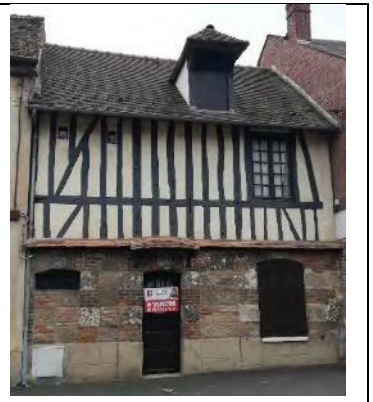
6 rue de la Madeleine	11 rue de la Madeleine	12 rue de la Madeleine	13 rue de la Madeleine
☒ à vendre	☒ à vendre	☒ vétuste	☒ vacant ☒ vétuste

17 rue de la Madeleine	22 rue de la Madeleine	23 rue de la Madeleine	25 rue de la Madeleine
☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vétuste

26 rue de la Madeleine	32 rue de la Madeleine	33 rue de la Madeleine	37 rue de la Madeleine
☒ vétuste	☒ à vendre	☒ vétuste	☒ médiocre

SOLIHA NORMANDIE SEINE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

			
41 rue de la Madeleine	42 rue de la Madeleine	44 Rue de la Madeleine	45 rue de la Madeleine
☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vacant ☒ à vendre

46 rue de la Madeleine	47 rue de la Madeleine	48 rue de la Madeleine	52 rue de la Madeleine
☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vacant
54 rue de la Madeleine	32 Rue de la Madeleine	37 Rue de la Madeleine	
☒ vétuste	☒ Vacant au RDC	☒ Médiocre	☒ médiocre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/10/2020

11 Rue Sadi Carnot	13 rue Sadi Carnot	15 rue Sadi Carnot	25 rue de la Madeleine
☒ médiocre	☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vacant ☒ vétuste

Rue Sadi Carnot	2 Bd Néhou	4 Bd Néhou	26 rue de la libération
☒ vétuste	☒ vacant	☒ vacant ☒ médiocre	☒ vétuste

28 rue de la libération	7 rue Sainte Clotilde
☒ vétuste	☒ médiocre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

1 rue Dumont	2 rue Dumont	4 rue Dumont	7 rue Dumont
☒ vétuste	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vétuste
9 rue Dumont	11 rue Dumont	6 rue Dumont	8 rue Dumont
☒ vétuste	☒ vétuste	☒ vacant	☒ vacant
13 rue Dumont	17 rue Dumont	39 rue Dumont	
☒ vétuste	☒ vacant	☒ médiocre	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

9 rue Georges Clémenceau	3 rue Louis Pasteur	36 rue du Maréchal Leclerc	40 42 rue du Maréchal Leclerc
☒ vacant ☒ vétuste	☒ médiocre	☒ vacant ☒ vétuste	☒ vacant
58 rue du Maréchal Leclerc	28 rue du Maréchal Leclerc	10 rue du Maréchal Leclerc	6 rue du Maréchal Leclerc
☒ vétuste	☒ vacant	☒ vétuste	☒ vétuste

SOLIHA NORMANDIE SEINE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

36 rue Henri Rémy	42 rue Henri Rémy	54 rue Henri Rémy	11b rue Henri Rémy
☒ En travaux, façade en mauvais état	☒ vétuste	☒ vacant	☒ façade en mauvais état
12-16 rue Henri Rémy	7 rue Henri Rémy	24 Côte des Noyers	22 Rue Hamelin
☒ médiocre / ☒ vacant- médiocre	☒ vacant médiocre	☒ vétuste	☒ vétuste
28 rue Hamelin	17 Avenue de la République	69 rue des Capucins	
☒ vacant	☒ vétuste	☒ vétuste	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

1 Place Saint Sauveur	3 Place Saint Sauveur	39 Rue Grande	41 Rue Grande
☒ Vacant	☒ Vétuste (1er étage)	☒ Vacant	☒ Vacant
43 Rue Grande	Angle Rue Grande et Saint Jacques	26 Rue Saint Jacques	7 Rue Saint Jacques
☒ Vacant	Projet de réhabilitation. Destination ?	☒ Vacant	☒ Vacant
30 Rue Saint Jacques	11 Rue Saint Jacques	24 Rue Saint Jacques	1 Rue Saint Jacques
☒ Vacant	☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vétuste

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

11 Rue de Penthièvre	Promenade des Près	Avenue de la République	11 Rue Blanchard
☒ Vacant	☒ Vétuste	☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ A vendre
24 Rue Blanchard	20-22 Rue Blanchard	3 Rue Blanchard	4 Rue Moutardier
☒ Vétuste	☒ Médiocre	☒ Vacant ☒ Médiocre	☒ Vacant ☒ Vétuste
5 Rue Grande (1er étage)	(17-09-2019) 17 Rue Grande (18-02-2020)		
☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vétuste		

SOLiHA NORMANDIE SEINE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

1 Rue Blanchard	10 Rue Blanchard	8-6-4 Rue Blanchard	2 Rue de la Gabelle
☒ Vacant ☒ Médiocre	☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vétuste	☒ Vacant
5 Rue de la Gabelle	7 Rue de la Gabelle	17 Rue de la Gabelle	19 Rue de la Gabelle
☒ Vacant	☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vétuste	☒ Vacant
25-27 Rue de la Gabelle	2 Rue Grande (1er étage)	Angle Rue Montardier / Quai Grimoult	
☒ Vétuste	☒ Vacant	☒ Vacant ☒ Vétuste	

SOLiHA NORMANDIE SEINE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020

1 Rue de la Tour	36 Quai Grimoult	62 Rue du Maréchal Leclerc	43 Rue Grande
☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vacant	☒ Vacant	☒ Vétuste
35-37 Rue du Maréchal Leclerc	(17-09-2019) 53 Rue du Maréchal Leclerc (18-02-2020)		81 Rue du Maréchal Leclerc
☒ Vétuste	☒ Vacant ? ☒ Vétuste		☒ Vétuste
10 Rue Saint Jacques	Impasse Pauge	27 Rue Philippe Auguste	23 Rue Philippe Auguste
☒ à vendre (vétuste)	☒ Vacant ☒ Vétuste	☒ Vacant	☒ Vacant ☒ Vétuste

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20200917-100141-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/10/2020