



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Cœur de Ville de Louviers

Février 2022 – Février 2027

VILLE DE LOUVIERS

La présente convention est établie :

Entre la **Ville de Louviers**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, M. François-Xavier PRIOLLAUD,

l'État, représenté par M. Bernard LEROY, Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, en application de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre,

l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Bernard LEROY, Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, en application de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre, et dénommée ci-après « Anah »,

le **Conseil Départemental de l'Eure**, représenté par M. Sébastien LECORNU, Président du Conseil départemental,

le groupe **Caisse des Dépôts et Consignations**, représenté par Mme Céline SENMARTIN, Directrice Régionale Normandie de la Banque des Territoires,

le groupe **Action Logement**, représenté par M. Alain PIQUET, Président du Comité Régional de Normandie,

et la **Caisse d'Allocations Familiales**, représenté par M. Charles MONTEIRO, Directeur Départemental de l'Eure.

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées adopté par le Préfet du Département de l'Eure et le Président du Conseil Départemental de l'Eure, le 22 décembre 2016,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, approuvé le 28 novembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 24 août 2016 conclue entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 24 août 2016 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la convention de partenariat entre la « Maison de l'Habitat » et la Ville de Louviers en date du 2021,

Vu l'avenant de déploiement de la convention cadre pluriannuelle ORT / Action cœur de ville de décembre 2019,

Vu la délibération n° du conseil municipal de la Ville de Louviers, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 septembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n° de l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, en date du 23 septembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2021-C09-8-8 de la commission permanente du Conseil Départemental de l'Eure, en date du 10 septembre 2021, 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 17 juin 2021,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH en date du 30 avril 2021,

Vu l'avis de la DREAL de Normandie en date du 30 avril 2021,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 5 octobre au 5 novembre 2021 sur le site internet de la Ville de Louviers et l'ouverture d'un registre en mairie en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Sommaire

Préambule	7
Contexte	8
Diagnostic.....	8
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application	10
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	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
Un enjeu urbain.....	11
Un enjeu immobilier.....	11
Un enjeu d'amélioration de la performance énergétique et de lutte contre l'habitat indigne.....	12
Un enjeu de renouvellement urbain	12
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	14
Article 3 - Volets d'actions.....	14
3.1. Volet urbain.....	14
3.1.1 Descriptif du dispositif.....	14
3.1.2 Objectifs	16
3.2. Volet foncier.....	16
3.2.1. Descriptif du dispositif.....	16
3.2.2. Objectifs	17
3.3. Volet immobilier	18
3.3.1. Descriptif du dispositif.....	18
3.3.2. Objectifs	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	20
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	20
3.4.2. Objectifs	21
3.5. Volet copropriétés	22
3.5.1. Descriptif du dispositif.....	22
3.5.2. Objectifs	23
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	23
3.6.1 Descriptif du dispositif.....	23
3.6.2. Objectifs	24
3.7. Volet autonomie	25
3.7.1. Descriptif du dispositif.....	25

3.7.2. Objectifs	25
3.8. Volet social	26
3.8.1. Descriptif du dispositif	26
3.8.2. Objectifs	26
3.9. Volet patrimonial	27
3.9.1. Descriptif du dispositif	27
3.9.2. Objectifs	28
3.10. Volet économique et développement territorial	28
3.10.1. Descriptif du dispositif	28
3.10.2. Objectifs.....	28
Article 4 - Objectifs de l'opération	29
4.1. Objectifs qualitatifs.....	29
4.2. Objectifs quantitatifs.....	30
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires	33
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	33
5.1. Financements de l'Anah.....	33
5.1.1. Règles d'application.....	33
5.1.2 Montants prévisionnels	33
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	34
5.2.1. Règles d'application.....	34
5.2.2. Montants prévisionnels	34
5.3. Financements de la Ville de Louviers (maître d'ouvrage).....	35
5.3.1. Règles d'application.....	35
5.3.2. Montants prévisionnels	35
5.3. Financements de la Communauté d'agglomération Seine-Eure	36
5.3.1. Règles d'application.....	36
5.3.2. Montants prévisionnels	36
5.4. Financements du Département de L'Eure	37
5.4.1. Règles d'application.....	37
5.4.2. Montants prévisionnels	37
5.5. Financements de la Banque des territoires	38
5.4.1. Règles d'application.....	38
5.4.2. Montants prévisionnels	38
Article 6 - Engagements complémentaires.....	39
6.1. Action Logement Services.....	39
6.2. Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure	41

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation	43
Article 7 - Conduite de l'opération	43
7.1. Pilotage de l'opération.....	43
7.1.1. Pilotage par le maître d'ouvrage.....	43
7.1.2. Coordination par le maître d'ouvrage	43
7.2. Suivi-animation de l'opération	43
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	43
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	44
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	46
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	46
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	46
7.3.2. Bilans et évaluation finale	47
Chapitre VI - Communication	49
Article 8 - Communication.....	49
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	51
Article 9 - Durée de la convention.....	51
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention.....	51
Article 11 - Transmission de la convention	51
Annexes.....	53
Annexe 1. Liste des immeubles adressés.....	53
Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	56
Annexe 3. Cartographie et listing des adresses prioritaires.....	58
Annexe 4. Récapitulatif des aides (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	62

Préambule

Située dans le Département de l'Eure (27), en Normandie et en vallée de Seine, la Ville de Louviers se trouve à environ 30 min de la Métropole rouennaise et à environ 1h de Paris. De plus, la commune est bien desservie par le train (Gare SNCF de Val-de-Reuil) (environ 15 min) ainsi que par des axes de communication importants tels que l'A13.

En outre, elle bénéficie d'un dynamisme économique important avec plus de 200 commerces qui font vivre son centre-ville. Son bassin économique, riche d'environ 1 500 entreprises, est reconnu et comprend une diversité d'activités industrielles : pharmacie, chimie, parfumerie et cosmétique ainsi que des activités liées à l'essor du numérique. Louviers ainsi que les communes périphériques concentrent donc l'essentiel de l'activité économique, des services et des administrations.

Par ailleurs, Louviers est la ville-centre d'une agglomération de 60 communes qui dénombre près de 105 000 habitants. La Communauté d'agglomération Seine-Eure repose sur un bipôle urbain – avec Louviers, ville historique de près de 20 000 habitants et Val-de-Reuil, ville nouvelle créée en 1973 qui compte environ 14 000 habitants.

Concernant l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Louviers est engagée depuis 2015 dans une stratégie de reconquête et de revalorisation de ce dernier : il s'agit du projet « Louviers, Cœur de ville ». Ce projet a ainsi été retenu dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville (ACV) lancé par le Ministère de la Cohésion des territoires pour la mise en œuvre d'un projet territorial intégré et durable, basé sur le renforcement de l'attractivité des centres-anciens. La convention-cadre Action cœur de ville signée le 1^{er} octobre 2018 décline au niveau local ce programme et celle-ci a fait l'objet d'un avenant de déploiement signé en décembre 2019. Il acte le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT).

La Ville de Louviers a par ailleurs été lauréate de l'appel à projets régional « Renforcement de l'attractivité des centres des villes reconstruites » qui a donné lieu à la signature d'une convention en juillet 2018. Ces deux dispositifs ont constitué des accélérateurs indispensables à la pérennité de la dynamique enclenchée par la municipalité en 2015.

Par ailleurs, la stratégie d'intervention en faveur de l'attractivité du cœur de ville de Louviers trouve également un cadre réglementaire et programmatique au sein du PLUi-H approuvé en novembre 2019 par la Communauté d'agglomération Seine-Eure qui comptabilise 40 communes. A l'échelle de l'EPCI, un autre PLUi, valant SCoT, de l'ancienne Communauté de Communes Eure Madrie-Seine qui couvre 17 communes demeure en vigueur et 3 autres communes conservent leur propre document d'urbanisme.

En matière d'attractivité résidentielle, la Communauté d'agglomération Seine-Eure, délégataire des aides à la pierre, mène une politique active en faveur de l'amélioration du parc privé ancien. Elle a créé en 2019 une « Maison de l'Habitat » (service Habitat de l'Agglomération) qui constitue un guichet unique pour l'ensemble des questions d'habitat (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, vacance résidentielle, maintien à domicile).

En 2020, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a pris la suite d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) avec des aides spécifiques inscrites au programme d'action territorial en faveur de la rénovation énergétique. L'EPCI pilote par ailleurs une politique de soutien aux primo-accédants et accompagne les habitants souhaitant s'installer sur le territoire. Il est également partie prenante du « plan façades » mis en œuvre au sein du centre-Ville de Louviers.

D'autre part, il a aussi piloté entre 2017 et 2019 un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) qui a permis d'approfondir des problématiques spécifiques relatives aux copropriétés du centre-ville.

Enfin, la Maison de l'Habitat constitue un espace conseil FAIRE (ECF) (Faire, Accompagner, Informer pour la Rénovation Énergétique). Ce dispositif, prenant la forme d'un guichet unique, permet une information et un accompagnement personnalisés ainsi qu'une orientation optimale de tous les ménages en matière de rénovation énergétique qu'ils soient ou non éligibles aux aides de l'ANAH. Elle est financée par le SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique) depuis 2021.

Contexte

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Louviers a engagé en septembre 2019 **une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** sur le périmètre du cœur de ville afin de définir une stratégie d'intervention sur le parc d'habitat privé ancien et ainsi maintenir l'attractivité et les équilibres locaux entre développement et renouvellement urbain.

Cette étude comprend un diagnostic complet de la situation en matière de logements au sein du centre-ville de Louviers qui est développé ci-dessous. Il a pu faire l'objet d'une restitution en février 2021 auprès des élus de la Ville, et celle-ci a souhaité lancer opérationnellement son OPAH-RU.

Pour ce faire, la Ville de Louviers fait appel à l'expertise et aux compétences déjà existantes et présentes au sein de la Maison de l'Habitat via une convention de partenariat. A ce titre, elle interviendra en tant qu'opérateur en régie pour le compte de la Ville, sur le volet incitatif de l'OPAH-RU, volet qu'elle réalise déjà au sein de son OPAH intercommunale. Quant au volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU, qui nécessite des compétences et connaissances bien spécifiques ainsi que la conduite d'actions et de procédures coercitives, il fait l'objet d'un marché de suivi-animation pour recruter un opérateur extérieur.

Diagnostic

Le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU correspond au périmètre ORT/ACV restreint, à l'exception de la rue Edouard Pelletier. Il comprend **1 900 résidences principales privées** et intègre à la fois des îlots de la reconstruction et des secteurs au bâti plus ancien non détruit pendant la guerre.

Le diagnostic a révélé les spécificités du parc de logements privés à la fois vecteur de fragilités mais aussi du potentiel d'intervention. Il met en évidence la pluralité des statuts d'occupation ainsi que la diversité de l'offre de logements au sein du centre-ville. Il dresse le constat suivant, avec des enjeux multiples dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU :

-un parc privé majoritairement détenu par des **propriétaires non occupants (73%)** en centre-ville constituant une cible à privilégier pour favoriser l'amélioration du parc locatif mais aussi la remise sur le marché de logements vacants, d'autant plus que les multipropriétaires sont particulièrement présents (8% des propriétaires détiennent 1/3 des logements locatifs du périmètre) ;

-une présence relative de **propriétaires occupants (27%)** en centre-ville dont plus d'1/3 sont éligibles aux aides de l'Anah ;

-une diversité également en matière de type d'habitat avec une **majorité de collectifs** et une répartition équilibrée entre monopropriété et copropriété ainsi qu'entre époque de la reconstruction et périodes antérieures. Il est important de noter également la présence d'un tissu de maisons de ville.

En outre, le parc d'habitat privé du centre-ville présente des signes de fragilités :

-malgré un marché de l'immobilier peu déprécié par rapport au reste de la commune en matière de volume de transactions et de prix, il convient de souligner l'existence d'un parc important de logements vacants. D'après FILOCOM en 2015, **le taux de vacance est de 17%** sur le centre-ville élargi contre **13% à l'échelle communale**. Cette vacance présente un caractère structurel avec une part importante de logements vacants de plus de 2 ans ;

-certains ménages en début de parcours résidentiel sont confrontés à des difficultés pour accéder à la propriété en particulier dans l'ancien avec travaux ;

-le marché locatif présente des loyers élevés au-dessus des plafonds du conventionnement ainsi qu'un public précaire captif de ce parc ayant une qualité médiocre.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier un potentiel de réhabilitations à traiter par les volets incitatif et coercitif de l'OPAH-RU correspondant à environ **26%** des logements du périmètre ORT restreint, à l'exception de la rue Edouard Pelletier : **160 immeubles repérés** regroupant **490 logements**, parmi lesquels **403 sont occupés des propriétaires non occupants**, soit environ 82%.

Cette étude a également permis de révéler les données suivantes :

-3/4 des logements sont détenus par des propriétaires non occupants ;

-si une majorité des adresses nécessitent uniquement des besoins d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique, une liste de **56 immeubles prioritaires, représentant 200 logements** à traiter dans le cadre de l'OPAH-RU a été identifiée. Il s'agit d'adresses présentant des cumuls de pathologies, d'immeubles à reconquérir, avec pour certains une occupation ou une gestion précaire ;

-les besoins d'intervention se font ressentir non seulement sur les logements mais aussi sur les parties communes intérieures (cages d'escalier, portes d'entrées, mises aux normes électriques etc.) et extérieures (façade, toitures, cours communes, etc.) ;

-**136 façades** ont été repérées avec des besoins de travaux correspondant en majorité à des défauts d'entretien et des enduits dégradés. Les besoins sont également présents sur des immeubles avec rez-de-chaussée commerciaux mais aussi sur les façades sur cour. Plusieurs rues ont été identifiées comme à enjeux sur le plan urbain en complément des besoins de ravalement de façades (rue du 11 novembre, rue du Maréchal Foch, rue de Beaulieu). A noter qu'un plan façade est déjà en vigueur sur le centre-ville ;

-**81 copropriétés** ont été repérées dont **28** présentent des besoins de travaux et/ou identifiées par la collectivité, représentant **136 logements**.

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

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

L'OPAH-RU Cœur de Ville de Louviers a pour ambition d'engager un processus de réhabilitation du parc privé afin de contribuer à renforcer l'attractivité du centre-ville tout en favorisant des parcours résidentiels diversifiés et choisis. Ce dispositif vient compléter la palette d'outils dont le territoire se dote dans le cadre d'une stratégie globale de revitalisation. L'intervention sur le parc privé devra permettre d'améliorer l'offre privée existante, de traiter les situations d'habitat dégradé et de remettre sur le marché de nouveaux logements par la résorption de la vacance en logement, ou le soutien à la transformation d'usage.

En outre, pour mener à bien cette intervention, trois acteurs seront missionnés : la Maison de l'Habitat, le directeur de projet Action Cœur de Ville ainsi qu'un opérateur extérieur (Cf. article 7).

L'OPAH-RU revêt les enjeux suivants :

Un enjeu urbain

Les actions de l'OPAH-RU participeront à renforcer l'attractivité du centre-ville de Louviers. Les actions portées par la Ville à l'échelle du périmètre de l'OPAH-RU contribueront à améliorer l'image du centre-ville, à créer les conditions favorables pour le retour de nouveaux profils de ménages et à la remise sur le marché de logements vacants. Le cadre bâti et patrimonial sera alors mis en valeur par des actions en faveur des façades au sein des îlots de la reconstruction mais aussi au sein du tissu ancien non détruit.

L'attractivité résidentielle mais aussi commerciale seront aussi renforcées par des actions en faveur de l'amélioration de la qualité des espaces publics et de leurs usages mais aussi de l'implantation et la mise en valeur d'équipements publics.

Un enjeu immobilier

Il est important de souligner que la future OPAH-RU aura pour objectifs de favoriser des loyers abordables tout en améliorant l'offre existante et ainsi proposer des conditions de vie attractive à destination des ménages habitant le centre-ville ou souhaitant s'y installer.

Il est essentiel de développer une offre de logements à loyers maîtrisés pour permettre aux ménages modestes de rester en centre-ville, à proximité des commerces et équipements et cela malgré la revalorisation immobilière que permettront les réhabilitations de l'OPAH-RU. De ce fait, les propriétaires bailleurs souhaitant investir en centre-ville seront soutenus dans une logique de développement d'une offre locative abordable, en mettant en avant tous les dispositifs en vigueur comme ceux de l'ANAH et également des dispositifs fiscaux comme le Denormandie dans l'ancien.

Il est également important d'accompagner, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur bien, les propriétaires occupants et les accédants souhaitant s'installer en centre-ville.

C'est aussi mettre l'accent sur l'amélioration de l'accessibilité des logements pour maintenir, voire développer une mixité en centre-ville avec un public âgé ou également en situation d'handicap. En réaménageant des logements pour qu'ils deviennent accessibles, cela permettra de proposer une offre attractive à proximité des services, des commerces ainsi que des professions médicales.

La mixité des publics, des statuts d'occupation et des typologies de logements seront donc recherchées.

La priorité sera donnée à l'accompagnement, aux différentes étapes du parcours résidentiel, des ménages déjà installés en centre-ville, tout en rendant le parc de logements privés suffisamment attractif pour de nouveaux profils de ménages :

- s'appuyer sur le parc de logement diversifié pour répondre aux différents besoins des ménages ;
- inciter l'accession des ménages dans l'habitat ancien du cœur de ville de Louviers ;

-développer l'offre locative abordable et de qualité en lien avec les propriétaires déjà présents ou en attirant de nouveaux investisseurs ;

-poursuivre la veille et l'accompagnement des copropriétés dans leur structuration et requalification.

L'OPAH-RU permettra ainsi de requalifier des immeubles vacants et reconvertir des friches par la mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs et par le soutien à l'accession à la propriété.

Un enjeu d'amélioration de la performance énergétique et de lutte contre l'habitat indigne

Il s'agira de résoudre les cas de mal-logement engendrant la précarité énergétique et des situations de ménages captifs d'un parc privé médiocre.

La majeure partie des logements du centre-ville de Louviers sont des logements construits avant les premières réglementations thermiques. L'enjeu est donc multiple : contribuer à la performance énergétique du bâtiment, tout en apportant une amélioration de la qualité de vie des habitants et une réduction de leurs factures énergétiques.

Pour ce faire, les aides de l'Anah, notamment avec « Ma Prime Rénov' », permettent à des propriétaires privés (propriétaires occupants et bailleurs à partir du 1^{er} juillet 2021) de financer leurs projets visant une amélioration de la performance énergétique de leurs logements.

Le caractère à dominante locative du périmètre d'intervention et la présence d'immeubles dégradés nécessitent une réelle vigilance afin d'identifier et traiter les situations d'indignité de logements ne bénéficiant pas du confort nécessaire à un habitat sain et attractif.

L'OPAH-RU contribuera à la résorption de ces situations d'habitat indigne et/ ou dégradé grâce aux aides incitatives et à l'accompagnement proposé. Pour plus d'efficacité, le dispositif devra s'articuler avec les outils coercitifs et les polices de lutte contre l'habitat indigne et de traitement de la non-décence ou de l'insalubrité (arrêté de péril, procédure d'insalubrité, manquement aux règles d'hygiène ou encore manque d'éléments de confort et/ou mauvais entretien).

Un enjeu de renouvellement urbain

Certaines situations, présentant un habitat particulièrement dégradé, une situation de vacance structurelle ou encore une mauvaise stratégie patrimoniale et de gestion locative, nécessitent une réflexion plus globale en faveur d'une habitabilité retrouvée et en cohérence avec les besoins locaux. Ainsi, certains immeubles au positionnement stratégique (« adresses prioritaire ») pourront faire l'objet d'un recyclage porté par la collectivité ou par ses partenaires (EPF Normandie, Action Logement...) via des projets d'acquisitions-amélioration ou encore de démolition-reconstruction. Il s'agira d'apporter une nouvelle attractivité résidentielle et urbaine.

Pour résumer, le dispositif d'OPAH-RU Cœur de Ville vise à répondre à plusieurs enjeux identifiés dans l'étude pré-opérationnelle :

- l'amélioration des logements occupés** notamment dans les petits immeubles collectifs ;

- la production d'une nouvelle offre de logements** dans l'existant par la reconquête des friches et bâtis vacants ;

- la valorisation des façades** participant à l'amélioration du cadre de vie.

Le dispositif d'OPAH-RU vise à accompagner plusieurs publics cibles :

- les propriétaires occupants et accédants à la propriété ;**

- les propriétaires bailleurs déjà propriétaires ou investisseurs ;**

- les syndicats de copropriétaires ;**

- les locataires.**

Le dispositif d'OPAH-RU a pour objectif aussi d'accompagner **la Ville de Louviers et la Communauté d'agglomération Seine-Eure** dans la mise en œuvre de leur stratégie d'intervention en matière de renouvellement urbain.

Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'OPAH-RU a plusieurs objectifs et notamment celui de mettre en place un dispositif incitatif auprès des propriétaires occupants et bailleurs afin d'engager des projets de réhabilitation. Ce dispositif doit également permettre la mobilisation d'outils coercitifs nécessaires afin de contraindre certains propriétaires à exécuter des travaux préconisés et ainsi mettre fin à l'état de déshérence de certains biens.

La réussite du programme repose également sur une animation renforcée présente dans les différents volets thématiques déclinés ci-dessous, auprès des propriétaires privés dans la réalisation de leur projet mais aussi aux côtés de la Ville de Louviers, maître d'ouvrage, et en lien avec la Maison de l'Habitat. Il s'agit d'engager de façon partenariale une stratégie globale de reconquête de l'habitat du centre-ville de Louviers.

Article 3 - Volets d'actions

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les actions en faveur de l'habitat privé qui seront mis en œuvre durant les 5 ans de l'OPAH-RU viendront compléter un plan d'actions plurithématique en faveur de l'attractivité urbaine, décliné dans la convention Action Cœur de Ville. Ce plan d'actions est construit autour de 5 axes thématiques.

Le premier axe sur l'habitat concerne le déploiement de l'OPAH-RU.

Au-delà de l'OPAH-RU, cet axe comprend également la réhabilitation et le changement de destination du bâtiment actuel de l'école Jules Ferry pour faire du logement. En outre, il prévoit la requalification et le réaménagement du quartier Salengro-Maupassant qui nécessite une plus grande mixité sociale avec une offre de logements diversifiés et qualitative.

De plus, cet axe prévoit le traitement de la copropriété fortement dégradée, située dans la Rue du Quai.

Par ailleurs, des expertises complémentaires ont aussi été engagées notamment par le biais d'une étude foncière sur les îlots de la reconstruction afin de valoriser l'architecture des immeubles de la reconstruction, situés dans le cœur historique de la Ville.

Le deuxième axe vise au développement économique et commercial équilibré.

Il s'est traduit par la conduite d'une étude de commercialité sur le centre-ville de Louviers en janvier 2020.

De plus, la mise en place d'un observatoire du commerce, en ayant une vision sur la vacance commerciale, est portée par le Manager de commerce de centre-ville de la Ville.

D'autre part, la création d'un futur tiers-lieu dans la rue du Générale de Gaulle permet de créer un nouveau lieu de vie pour y développer de nouveaux services et activités.

Le troisième axe tend au développement de l'accessibilité, de la mobilité et des connexions.

Il se concrétise notamment par la conduite d'une étude de sécurisation et d'aménagements de sécurité afin de pacifier les déplacements à l'échelle de la Ville.

En outre, une étude de requalification des boulevards, en commençant par le Boulevard Georges Clémenceau en lien avec la place du Champ de Ville permet de redonner plus d'espaces aux mobilités douces, de questionner la place et l'usage de la voiture à proximité du centre-ville et d'inciter les habitants du territoire à recourir davantage au réseau de transport en commun.

Le quatrième axe correspond à la mise en valeur des formes urbaines, des espaces publics et du patrimoine.

Il se matérialise par la mise en œuvre d'un plan signalétique déployé à partir d'une étude de jalonnement urbain et de valorisation patrimoniale.

En outre, la poursuite de la mise en lumière de nouveaux bâtiments contribue à la valorisation du patrimoine lovérien.

Enfin, la réalisation d'une étude de requalification des places et notamment celle de la Porte de l'eau concourt à l'amélioration des entrées de Ville de Louviers avec comme objectifs de redonner davantage de place aux mobilités douces et valoriser la présence de l'eau, et notamment de l'Eure en ville avec la mise en valeur des berges.

Le cinquième axe correspond à l'accès aux équipements et services publics.

Il prévoit notamment la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments appartenant à la Ville, situés sur la parcelle du Manoir de Bigards. Ces derniers verront leur affectation changer pour pouvoir accueillir un futur hôtel-restaurant dans le cadre d'un appel à projets.

Ces actions et projets sont complétés par d'autres portés par la Communauté d'agglomération Seine-Eure sur d'autres secteurs de la commune.

En effet, sur le volet mobilité et déplacements, l'Agglomération :

- est en cours de réaménagement de « Seine-Eure Avenue » qui desservira la Gare SNCF de Val-de-Reuil jusqu'à la Place Thorel de Louviers, avec un élargissement de voirie pour permettre le déploiement du futur BHNS courant 2022 et donnera une place plus importante aux mobilités douces (création de pistes cyclables et trottoirs élargis) ;

- est en cours de déploiement de racks à vélos sur son réseau de bus et d'une flotte de vélos électriques en libre-service.

Sur le volet développement économique, l'Agglomération est pro-active pour développer des lieux innovants, avec notamment le Hub 4.0, qui héberge un espace de coworking et une pépinière d'entreprises.

S'agissant du renouvellement urbain, l'Agglomération développe des programmes immobiliers sur des terrains déjà artificialisés :

- la ZAC dans le quartier de la nouvelle gare permettra la production d'une nouvelle offre de logements via la déconstruction d'anciennes habitations, la relocalisation d'activités économiques secondaires (métallurgie, casse, ferronnerie, etc.) ainsi que leur dépollution, le développement d'activités économiques tertiaires et la restructuration de la ligne ferroviaire pour relier Louviers à Rouen ;

- la recomposition urbaine de la rue du 11 novembre 1918 apportera environ 500 nouveaux logements sur cet axe structurant à horizon 2030 ;

- la rénovation dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), avec le Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) « Acacias – La Londe – Les Oiseaux » d'intérêt régional qui permettra la démolition de 90 logements, la réhabilitation de 40 logements ainsi que la résidentialisation de 470 logements, tout en créant un parc urbain végétalisé et un mail piétonnier.

Enfin, s'agissant des équipements communautaires, l'Agglomération mise sur une offre diversifiée avec la patinoire Glacéo et le complexe aquatique Caséo, tout en accompagnant la création d'un pôle de loisirs indoor dans le nouveau quartier de la Gare.

D'autres actions et projets sont en cours de définition, et seront engagées d'ici 2025 dans le programme Action Cœur de Ville.

3.1.2 Objectifs

Les indicateurs de suivi concernant le volet urbain sont retranscrits dans la convention cadre Action Cœur de Ville de Louviers et ses avenants.

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU doit permettre à la Ville de Louviers et la Maison de l'Habitat de poursuivre leur politique locale en matière de valorisations foncière et immobilière d'immeubles à vocation d'habitat ou mixte, aujourd'hui en situation d'attente : logements vacants, dégradés, ou à l'abandon.

Pour répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine et d'éradication de situations de mal-logement, la Ville de Louviers et la Communauté d'agglomération Seine-Eure souhaitent travailler sur un volet « Renouvellement Urbain » avec une action forte, concentrée, visible et efficace sur les secteurs problématiques.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, une liste de **56 immeubles vacants et/ou dégradés** a été dressée. Il appartiendra dans le cadre du suivi-animation de poursuivre ce travail d'identification et de traitement de ces adresses en évaluant :

- le potentiel d'intervention de chaque immeuble (localisation stratégique, remise sur le marché de logements vacants, étages de commerces, transformation d'usage etc.),

- les situations de blocage qui persistent (logements vacants de longue date, refus connus des propriétaires de réaliser des travaux...),

- ou à l'inverse, de l'identification de projets à accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU.

Des études de cas, dans la continuité de celles réalisées, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, seront prévues en début d'opération afin d'orienter les hypothèses opérationnelles et les actions à engager en fonction de la défaillance ou non du propriétaire. La Ville de Louviers et la Maison de l'Habitat mobiliseront l'ensemble de leurs ressources pour permettre l'identification et la prise de contact avec les propriétaires.

Dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt des propriétaires pour leur réhabilitation rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH-RU, des mesures plus coercitives pourraient être déclenchées par la Ville de Louviers, en lien avec l'opérateur extérieur.

Des interventions dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé

(Cf. Volet 3.4)

La mise en œuvre de projets de recyclage foncier et immobilier et d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

En parallèle du suivi-animation de l'OPAH-RU, si certaines situations le nécessitent, l'opportunité de la mise en place d'ORI ou de projets de recyclage sous maîtrise publique, pourra être soulevée par des études préalables. Les compléments apportés par les études de cas permettront ainsi d'évaluer l'opportunité de lancer une ORI sur plusieurs adresses.

S'agissant de l'ORI, elle a pour premier objectif d'inciter le propriétaire à réaliser un programme de travaux global d'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble, par l'intermédiaire d'une **Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux** et d'aides financières attractives de l'OPAH-RU. Néanmoins, en cas de refus du propriétaire de réaliser ces travaux, la Ville de Louviers pourra se substituer à ce dernier afin d'assurer la requalification de ces immeubles prioritaires. En effet, lorsque les propriétaires privés sont défaillants et/ou la Ville manifeste la volonté d'intervenir sur des immeubles / îlots stratégiques, un recyclage avec une maîtrise d'ouvrage publique pourra être décidée.

Pour les immeubles fléchés par une action de recyclage foncier ou immobilier avec maîtrise publique, des études de faisabilité et de calibrage pourront être lancées afin de définir le projet et vérifier l'éligibilité aux financements **Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable ou Dangereux (RHI)** et **Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)** à partir d'éléments financiers, juridiques, techniques et sociaux. Ces études de faisabilité et de calibrage seront réalisées conformément à l'instruction de l'Anah du 12 septembre 2014.

Le futur suivi-animation devra accompagner la Ville de Louviers dans l'identification des situations, des raisons des points de blocage ainsi que des leviers d'action pour débloquer ces derniers.

Veille foncière

Par ailleurs, tout au long de l'opération, **une veille foncière sera menée par les services de la Ville de Louviers** afin de suivre précisément les transactions foncières à l'échelle du périmètre opérationnel. Elle s'appuiera notamment sur **un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)**. Ces informations permettront à l'opérateur extérieur de mettre à jour la base d'adresses établie lors de l'étude pré-opérationnelle indiquant les immeubles prioritaires à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU.

A partir de ces éléments, il est précisé les missions suivantes :

-à la réception de chaque DIA, la Ville de Louviers prendra attache avec le futur acquéreur afin de le tenir informé des aides et de l'accompagnement possible dans le cadre de l'OPAH-RU ;

-l'opérateur extérieur procédera à la visite des logements ou immeubles d'habitation faisant l'objet d'une DIA et faisant partie de la liste d'immeubles repérés comme prioritaires. Il s'agira pour ce dernier de réaliser un diagnostic sommaire de l'état du bien à destination du futur acquéreur ou permettant d'apporter des éléments dans le cadre d'une potentielle préemption du bien par la Ville de Louviers, ou par délégation à un autre opérateur ;

-pour les immeubles prioritaires où les situations de blocage et/ou de vacance persistent, une visite pourra aussi être réalisée pour faciliter la recherche d'acquéreurs ou d'investisseurs (évaluation sommaire des besoins de travaux). Il s'agit pour l'opérateur extérieur de démarcher des investisseurs potentiels.

3.2.2. Objectifs

Sur la base d'une liste d'immeubles prioritaires actualisée en début d'opération, l'opérateur extérieur accompagnera la Ville de Louviers dans les choix stratégiques par la réalisation d'études et d'expertises complémentaires.

De ce fait, en complément du suivi-animation, **une estimation de 10 études complémentaires sur des immeubles prioritaires** sont prévus en fonction de l'évolution de la phase incitative et des choix stratégiques pris par la Ville de Louviers.

Lors du diagnostic réalisé en 2019, une liste de 56 adresses avait été réalisée comprenant des immeubles dégradés dont :

- certains identifiés comme vacants et à reconquérir ;
- d'autres identifiés avec un potentiel de transformation d'usage de RDC commerciaux, de reconquête d'étages de commerces.

Dans une perspective de requalification globale à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble, les moyens et les outils opérationnels engagés devront permettre :

- de requalifier des parcelles en l'état d'abandon ou de déshérence par le privé ;
- de reloger les habitants le cas échéant ;
- de reconverter les friches urbaines.

Les indicateurs de résultats en matière d'action foncière sont les suivants :

- le nombre d'études de cas réalisées ;
- le nombre de procédures mises en œuvre ;
- le nombre de visites (détaillées en adresses et logements) dans le cadre de la veille foncière ;
- le nombre et montant des acquisitions foncières réalisées ;
- le nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques ;
- le nombre de ménages touchés et leurs profils.

3.3. Volet immobilier

3.3.1. Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, l'OPAH-RU contribuera au renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé. Pour cela, plusieurs types de conventionnement Anah seront mobilisés :

-le conventionnement avec travaux (loyer social et très social) permettra à des bailleurs de bénéficier de subventions de la part des différents partenaires de l'opération afin de réhabiliter des logements avec plusieurs niveaux de loyers conventionnés ;

-le conventionnement avec travaux en loyer intermédiaire qui bénéficiera également d'aides de la part des différents partenaires financiers, mais uniquement dans le cadre de projets de plusieurs logements afin d'inciter à une plus forte mixité sociale au sein de l'immeuble.

-le conventionnement sans travaux afin d'avoir une offre à loyer maîtrisé plus importante et également une garantie de décence.

Par ailleurs, dans un contexte de loyers libres globalement supérieurs aux loyers conventionnés, les avantages fiscaux associés au conventionnement constituent un argument de taille supplémentaire dans la recherche d'investisseurs locaux pour réhabiliter le parc privé ancien de Louviers.

Plusieurs actions et financements seront ainsi mobilisés :

Dans l'optique de retrouver une nouvelle attractivité des immeubles collectifs du centre-ville de Louviers, l'amélioration des parties communes sera soutenue par l'aide existante au sein des îlots de la reconstruction ou par l'intervention sur les copropriétés.

D'autres dispositifs seront mobilisés pour accompagner les propriétaires bailleurs dans leurs travaux : aides d'Action Logement, Denormandie dans l'ancien...

Pour répondre à l'objectif de renouveler et développer l'offre en matière d'habitat, les transformations d'usage seront favorisées pour la création de logements locatifs.

Enfin, pour rappel la Maison de l'Habitat propose une aide à l'accession mobilisable dans l'ancien depuis 2017. Elle pourra orienter les propriétaires bailleurs dans leurs choix de typologie de logements et de niveaux de loyers en fonction des besoins en logement identifiés sur le secteur.

En complément des actions coercitives du volet foncier et du volet lutte contre l'habitat indigne, les procédures ad hoc, sous compétence communale (ex : biens vacants sans maître, biens en état manifeste d'abandon...) pourront être mobilisées. Ces actions coercitives permettront à la Ville de Louviers de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation.

L'opérateur extérieur aura alors pour rôle d'accompagner et de conseiller la Ville sur le recours à ces procédures dans le cadre des adresses qui seront intégrées à l'animation externalisée : choix des procédures adéquates, déroulement de la procédure, modèles de délibération...

3.3.2. Objectifs

Pour les propriétaires bailleurs ainsi que pour les propriétaires occupants, l'objectif est fixé à **50 logements** chacun, soit au total **100 logements**.

Concernant la **transformation d'usage**, un objectif de **6 dossiers** a été fixé pour l'ensemble de la durée de l'OPAH-RU.

Les indicateurs de résultats sur le volet immobilier sont les suivants :

-le nombre de conventionnements avec ou sans travaux et le type de loyer pratiqué après travaux ;

-le nombre de transformations d'usage réalisées ;

-le nombre de parties communes réhabilitées ;

-les coûts des réhabilitations au m² ;

-les caractéristiques des logements créés.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le volet lutte contre l'habitat indigne (LHI) et très dégradé comprend le repérage et les diagnostics technique, architectural, urbain, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants. Ces diagnostics pourront être complétés par des grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. En outre, la rédaction de rapports, comprenant des préconisations sociales et techniques permettra d'accompagner les ménages en situation précaire afin de résorber leurs difficultés.

Par ailleurs, le repérage qui a été engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, sera poursuivi par l'opérateur extérieur (analyse des données déjà existantes et travail de terrain) en lien étroit avec les autres acteurs locaux engagés dans la LHI. La connaissance de situations d'habitat indigne et dégradé, centralisées et partagées par le directeur de projet Action Cœur de Ville, permettra à l'opérateur extérieur, dans une démarche pro-active, de rentrer en contact avec les propriétaires privés afin de les inciter à réhabiliter leurs logements. Pour cela, le propriétaire sera accompagné tout au long de la définition de son projet de réhabilitation et du montage de son dossier de subvention.

Par ailleurs, lorsque des signalements seront portés à la connaissance de l'opérateur extérieur, celui-ci déclenchera une visite de décence dans le logement en lien avec le service logement du Centre Communal d'Action Sociale de la Ville. Ces visites de contrôle permettront d'établir précisément la nature des dysfonctionnements des logements, notamment en matière d'habitabilité, et le cas échéant, feront état des procédures à mobiliser. Ces visites déboucheront sur la production d'un rapport d'expertise.

L'objectif est de traiter et de prévenir toutes les situations d'habitat indigne ainsi que tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. L'opérateur extérieur devra signaler aux partenaires et services compétents de telle situation lorsqu'il en aura connaissance. De manière générale, les acteurs de l'OPAH-RU s'engagent à signaler ces situations au Comité Local de l'Habitat Dégradé (CLHD) auquel l'opérateur extérieur participe.

Le repérage des situations d'insalubrité et d'indignité sera donc la clef de la réussite de ce volet. Pour cela, **l'opérateur extérieur** pourra s'appuyer sur :

- le **service Logement du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Louviers** qui a pour mission de repérer les logements suspectés d'indignité (insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), non-décence). En effet, le service peut recevoir les signalements d'un locataire ayant un logement non-décent ou du voisinage qui a connaissance d'une situation précaire. En outre, le CCAS est amené à intervenir également lorsque des besoins de relogement sont constatés.

- les **services juridique et foncier de la Ville de Louviers** dans la mise en œuvre des procédures de péril et d'insalubrité ainsi que la veille foncière.

- la **Maison de l'Habitat** qui constitue le guichet unique de toutes les demandes en matière d'habitat sur le territoire et qui a une connaissance du terrain, du marché immobilier local ainsi que des situations complexes. Pour les locataires se plaignant de l'éventuelle non décence de leur logement, la Maison de l'Habitat renverra le signalement à l'opérateur extérieur qui devra effectuer le traitement de la demande (phase contradictoire, visite chez le locataire, conclusion de la visite, grille de décence, information auprès du locataire).

- la **Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Eure** lorsqu'un propriétaire bailleur ne souhaite pas réaliser les travaux nécessaires à la sécurité et à la salubrité du ou des locataires dans son logement. Dès lors, la CAF suspendra les aides au propriétaire, tout en garantissant les droits du ou des locataires, avec la consignation des allocations, sous réserve de leur bonne foi et de leur capacité à gérer un logement.

-l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Normandie lorsqu'il y a un risque manifeste pour la santé et la salubrité pour un logement ou un local à des fins d'habitation. L'ARS réalisera une visite pour confirmer l'insalubrité avec une proposition d'orientation procédurale (soit un accompagnement incitatif ou bien la mobilisation de procédures coercitives), lorsque cela n'a pas déjà été réalisé. La mise en œuvre de l'accompagnement ainsi que les procédures coercitives se feront via l'opérateur extérieur, en collaboration avec la Ville de Louviers et l'ARS.

En cas d'engagement d'une procédure coercitive, retenue par les membres du CLHD, les missions et responsabilités de chacun devront être préalablement définies et encadrées dans des délais. Cet engagement pris en commission de travail dans le cadre du CLHD pourra être soulevé en cas d'urgence.

L'intervention en amont de la prise de l'arrêté préfectoral permettra à la Ville d'être opérationnelle si le propriétaire n'obtempère pas.

Par ailleurs, l'opérateur extérieur mettra en œuvre tous les moyens dont il dispose pour assister le propriétaire bailleur dans la réalisation de ses travaux lorsque l'adresse est prioritaire. L'objectif premier est d'aboutir à une réalisation amiable des travaux avec le concours du propriétaire. Si tel n'est pas le cas, des outils coercitifs seront mobilisés.

En cas d'insalubrité irrémédiable et après examen de l'enquête d'utilité publique lancée par le Préfet, un arrêté préfectoral pourra être demandé par la Ville de Louviers afin de lancer la procédure d'expropriation.

D'autre part, le volet incitatif de l'OPAH-RU viendra en complément des polices et actions de LHI afin d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à engager des projets de réhabilitation. En cas de refus des propriétaires de réaliser les travaux, des outils coercitifs seront mobilisés. En premier lieu, il s'agit de recourir aux arrêtés de péril et / ou d'insalubrité ainsi que la constatation d'infractions au RSD.

En second lieu, si les actions ne sont pas efficaces, et pour des immeubles avec un enjeu d'intervention globale, des procédures d'ORI ou de RHI pourront être lancées. Il appartiendra à la Ville avec l'appui de l'opérateur extérieur sur certaines adresses prioritaires, d'engager ces procédures et de mener à terme la réalisation des travaux (et si nécessaire les procédures de travaux d'office, d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, ...).

3.4.2. Objectifs

La lutte contre l'indignité et la non-décence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- mobiliser les partenaires et définir des circuits efficaces pour traiter l'indignité et le mal-logement ;
- accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation et ce, jusqu'à leur relogement ou réalisation des travaux ;
- combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) pour aboutir à la sortie d'indignité des logements.

Les objectifs sont les suivants :

-12 propriétaires occupants accompagnés pour des travaux lourds, répartis ainsi :

- 6 travaux lourds : habitat indigne ou très dégradé ;
- 6 travaux de sécurité et de salubrité.

-34 logements propriétaires bailleurs accompagnés, répartis ainsi :

- 12 travaux lourds : Habitat indigne ou très dégradé ;
- 6 travaux pour la sécurité ou la salubrité (LHI) ;
- 16 travaux de logements dégradés (dégradation moyenne).

En plus, **15 visites de décence** seront à réaliser par l'opérateur extérieur au cours de l'opération programmée.

Ces objectifs visent des logements occupés mais aussi des logements vacants de longue durée.

Les indicateurs de résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont les suivants :

- le nombre de signalements LHI et source des signalements ;
- le nombre et la nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU ;
- le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB... ;
- le coût moyen des travaux par logement ;
- le nombre de relogements ;
- le nombre de logements remis sur le marché ;
- la durée de traitement d'un dossier.

3.5. Volet copropriétés

3.5.1. Descriptif du dispositif

Il convient, en complément des actions sur les parties privatives, d'anticiper le besoin potentiel de certaines copropriétés qui pourraient nécessiter une action sur les parties communes et sur leur redressement.

La Maison de l'Habitat s'occupera des copropriétés qui entament des démarches auprès d'elle et l'opérateur extérieur, prendra en charge les copropriétés parmi les 56 adresses prioritaires.

Pour mener à bien ce volet, les aides suivantes seront mobilisées :

-Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah. Il s'agit d'une aide attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux de rénovation énergétique dans les parties communes permettant d'obtenir un gain énergétique d'au moins 35%. Pour bénéficier de l'aide, les copropriétés doivent avoir été construites depuis plus de 15 ans, avoir été enregistrées au registre des national des copropriétés et comporter au minimum 75% de lots d'habitation.

-Le volet « copropriétés dégradées » de l'Anah s'applique à des copropriétés rencontrant des difficultés importantes mais remédiables, **justifiées par un diagnostic complet de la copropriété**. Un programme d'actions adapté et hiérarchisé comprenant des travaux doit également être élaboré. L'objet de cette aide est l'accompagnement du syndicat de copropriétaires dans le redressement de la gestion de leur copropriété, tout en facilitant la mise en œuvre d'un programme de travaux d'amélioration des bâtiments (intervention sur les volets juridique, foncier, social, technique...).

Concernant le repérage des copropriétés en difficulté, engagé lors de l'étude pré-opérationnelle, il sera poursuivi par l'opérateur extérieur lors du suivi-animation et complété par un accompagnement des adresses. Cela se fera via une analyse du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (lorsque celui-ci aura été mis à jour), des visites de logements signalés ou encore par des prises de contacts et des échanges, en lien avec la Maison de l'Habitat. Il sera aussi en charge de la formation des syndicats et conseils syndicaux.

Des diagnostics multicritères pourront être réalisés pour orienter vers les dispositifs financiers et juridiques adéquats. En effet, l'octroi d'aides est subordonné à la réalisation d'un diagnostic complet permettant l'élaboration d'un programme de travaux adapté et à une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.

Il est également précisé que la plupart des copropriétés du périmètre d'étude étant de petites copropriétés, celles-ci ne sont pas forcément structurées. La prise de contact avec ces copropriétés sera donc difficile. Dès lors, un effort nécessaire pour réaliser cette veille ainsi que pour prendre attache avec les copropriétaires, sera réalisé par l'opérateur extérieur.

3.5.2. Objectifs

En matière de repérage des situations, l'opérateur extérieur devra identifier les copropriétés pouvant bénéficier des aides de l'Anah ou des aides mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU pour les immeubles collectifs ayant des besoins de travaux en parties communes.

Compte-tenu du faible nombre de copropriétés identifiées sur le territoire, avec des besoins de réhabilitation et du travail de repérage à poursuivre dans le cadre de l'opération, l'objectif sur le volet copropriété est volontairement mesuré.

Dans le cadre de l'Anah, il est prévu au total l'accompagnement et la réalisation de travaux pour **7 copropriétés (soit environ 64 logements : 40 « ma prime rénov copro » et 24 « copropriétés dégradées »)**.

Parmi ces 7 copropriétés, **4 copropriétés** relèvent du dispositif « **Ma Prime Rénov' Copro** » et **3 autres copropriétés** relèvent du dispositif « **copropriétés dégradées** ».

Les aides aux travaux concerneront en fonction des besoins, soit des copropriétés fragiles ou soit des copropriétés dégradées.

Les indicateurs de résultats sur le volet copropriété sont les suivants :

-le nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du dispositif « ma prime rénov' » ;

-le nombre de copropriétés accompagnées au titre du dispositif « copropriétés dégradées ».

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Ce volet vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme de l'Anah sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Il s'agit de promouvoir une réhabilitation qualitative, pérenne, complète et globale des immeubles en parties communes ainsi que pour les parties privatives, permettant ainsi aux ménages de réaliser des économies d'énergie significatives afin de lutter contre la précarité énergétique via une maîtrise des dépenses.

Pour ce faire, l'ensemble des partenaires signataires s'engagent dans la mobilisation de l'ensemble de leurs moyens pour permettre le repérage des situations de non-décence et de précarité énergétique.

Sur le centre-ville de Louviers, les travaux d'amélioration énergétique dans le parc de logements sont importants : 82% des immeubles collectifs ont été construits avant 1975, dont la moitié pendant la période de la reconstruction.

En matière d'amélioration énergétique, l'Anah subventionne les travaux d'économies d'énergie.

Pour cela, les travaux doivent être éligibles au programme de l'Anah en vigueur pour les propriétaires privés. Il s'agit d'un accompagnement-conseil et d'une aide financière afin de réaliser un ensemble de travaux permettant d'apporter un gain énergétique d'au moins 35%. Des primes Habiter Mieux viennent compléter cette aide.

Ainsi, la Maison de l'Habitat, pour les demandes qui lui parviennent et l'opérateur extérieur, pour les adresses prioritaires, devront assurer, en partenariat avec les acteurs concernés, la **promotion des aides disponibles** pour la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement et permettant des économies d'énergie. Les travaux proposés pourront inciter à la réalisation de travaux mobilisant des énergies renouvelables.

Les **évaluations énergétiques** éligibles à l'Anah de tous les projets de réhabilitation seront prises en charge et effectuées cours de visites menées, soit par l'équipe de suivi-animation de l'opérateur extérieur pour les adresses prioritaires ou soit de la Maison de l'Habitat pour tout demandeur qui entame des démarches auprès d'elle. La Maison de l'Habitat pourra faire réaliser ces évaluations par un bureau d'étude extérieur. L'opérateur extérieur et la Maison de l'Habitat compléteront une grille de dégradation ou d'insalubrité de l'Anah si nécessaire.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, la Maison de l'Habitat ou l'opérateur extérieur, pour les adresses prioritaires, devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, création de ventilation, remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise en terre, installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Pour traiter les situations de précarité énergétique les plus graves repérées, l'équipe de suivi-animation de l'opérateur extérieur travaille en partenariat avec les organismes sociaux compétents notamment au travers du versement du Fonds de Solidarité Habitat du Département de l'Eure.

Enfin, la Ville de Louviers approchera les professionnels du bâtiment et leurs organisations afin de contribuer à la démarche de qualité de rénovation.

3.6.2. Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu de réhabiliter **38 logements dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique dont :**

- 28 logements occupés par leurs propriétaires ;
- 10 logements appartenant à des bailleurs.

En outre, il est prévu de mobiliser **90 primes Habiter Mieux (40 pour les propriétaires occupants et 50 pour les propriétaires bailleurs)** pour les travaux apportant un gain énergétique.

Les indicateurs de résultats sur le volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

-le nombre de dossiers montés dans le cadre du programme Habiter Mieux ;

- le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' sur le périmètre d'OPAH-RU (fournis par la DDTM) ;
- les caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés ;
- le coût moyen des travaux par logement ;
- le niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m²/an) et les gains énergétiques atteints ;
- les actions de mobilisation des professionnels engagées.

3.7. Volet autonomie

3.7.1. Descriptif du dispositif

La nécessité d'adapter les logements du parc privé constitue l'un des objectifs de l'OPAH-RU, en favorisant le maintien et l'installation de ménages seniors ainsi que pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et en situation de handicap, à proximité des commerces et des services, pour répondre à leur besoin d'autonomie et leur maintien à domicile. Ces travaux ont pour objectifs de rendre chaque pièce plus accessible et praticable quelle que soit la difficulté de motricité rencontrée. Par exemple, il peut s'agir de travaux d'élargissement de portes pour permettre l'accès aux fauteuils roulants. C'est la Maison de l'Habitat qui gardera l'animation de ce volet à travers ses conseils et son accompagnement aux travaux.

3.7.2. Objectifs

Sur la durée de l'opération, l'objectif est de **10 propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'adaptation des logements à l'autonomie.**

Dans le cadre du suivi-animation il sera demandé à la Maison de l'Habitat :

- la réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique pour favoriser le maintien à domicile ou le retour en centre-ville, en informant lors de visites ;
- la réalisation d'un diagnostic technique et d'un programme de travaux comprenant des aménagements adaptés aux besoins du public concerné ;
- la mobilisation d'acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et d'handicap afin de mobiliser le cas échéant des aides techniques et financières complémentaires des administrations et organisations en charge de l'action sociale : de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), du CCAS, des caisses de retraite, de la CAF de l'Eure, de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), etc.).

Les indicateurs de résultats sur le volet autonomie sont les suivants :

- le nombre de dossiers d'adaptation montés ;
- la nature des financements mobilisés ;
- le coût moyen des travaux par m².

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'équipe de suivi-animation de l'opérateur extérieur pour les adresses prioritaires, et de la Maison de l'Habitat, pour les demandes qui lui parviennent, auront pour rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de Solidarité Habitat (FSH) ou Fonds Social Européen (FSE), voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, caisse d'avance, etc.).

Ce suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement du CCAS, service social départemental, CAF...) mais aura la charge de l'orientation et du signalement des ménages en difficulté auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

Une action sera par ailleurs menée avec le Point d'Information Médiation Multiservices (PIMMS) Seine-Eure de Louviers pour aider les publics éloignés des outils numériques, à mieux les maîtriser (création d'une boîte mail, navigation sur internet et notamment sites des financeurs) et à les rendre davantage autonomes lors du suivi de leurs dossiers (inscription, point sur avancement de leur dossier...).

3.8.2. Objectifs

Le volet social répond à un double enjeu :

- assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité sociale par rapport au public ayant différents niveaux de ressources et également en termes de typologie de logements) via une diversification de l'offre de logements ;
- mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogement, etc.).

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

- combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal logement ;
- orienter et accompagner les ménages en situation de précarité ;
- renouveler la mixité sociale dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- le nombre de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux produits ;
- le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques ;
- le nombre de primes d'intermédiation locative ;

-le montant des aides au relogement (temporaire et définitif) réalisés ;

-le nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques ;

-le nombre de sorties d'insalubrité traitées.

3.9. Volet patrimonial

3.9.1. Descriptif du dispositif

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux de l'architecture issue de la période de la reconstruction pour le cœur historique et commerçant. Le but étant de mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti du centre-ville de Louviers.

Dès lors, l'OPAH-RU aura pour objectif d'accompagner la réhabilitation du centre-ville mais également celui d'améliorer l'aspect patrimonial et l'esthétique des immeubles.

Lors de l'étude pré-opérationnelle, **136 façades** ont été identifiées avec des besoins de travaux correspondant en majorité à des **défauts d'entretien et à des enduits dégradés**, dont **57** possèdent un **rez-de-chaussée commercial**.

Afin de contribuer à la stratégie globale de redynamisation de son centre-ville, à la fois pour la qualité des immeubles et l'attrait des rues depuis les espaces publics, la Ville de Louviers ainsi que la Communauté d'agglomération Seine-Eure prévoient de poursuivre le « plan façades » permettant le financement de la rénovation des façades sur la durée de l'OPAH RU.

Le périmètre de ce plan correspond au périmètre ORT/ACV de la convention « Action Cœur de Ville », à l'exception de la rue Edouard Pelletier et du quartier Salengro Maupassant.

Ce plan se décline en deux périmètres :

-le premier concerne le centre-ville commerçant et historique de la ville, appelé « îlots de la Reconstruction » pour lequel la Région Normandie apporte un concours financier (dans le cadre de l'appel à projets régional « Renforcement de l'attractivité des centres des villes reconstruites »), avec la participation de la Ville. Il prévoit le financement d'un audit énergétique préalable à la réalisation de travaux qui intègrent nécessairement une partie commune et le ravalement d'une façade d'un immeuble. La prolongation du dispositif régional au-delà du 31 décembre 2021 étant incertain, il a été décidé de ne pas fixer d'objectifs et d'enveloppes budgétaires.

-le second concerne le centre-ville élargi, intégré au périmètre « Cœur de Ville » pour lequel la Communauté d'agglomération Seine-Eure apporte un concours financier (dans le cadre du « fonds façades ») avec la participation de la Ville. Il prévoit le financement de ravalements de façades et également les ravalements de façades prévoyant une rénovation énergétique. Ce dispositif expire également au 31 décembre 2021 mais il est voué à être reconduit.

Une communication ciblée sera réalisée par la Ville de Louviers auprès des professionnels du secteur sur le territoire afin que ceux-ci aient connaissance de l'opération mise en place (expliquer ce qu'elle permet aux propriétaires et ce qu'elle impose comme exigences de travaux).

Enfin, au titre de l'expérimentation de l'Anah, un objectif de **15 dossiers** a été défini pour **l'opération façades** dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

3.9.2. Objectifs

Sur la durée de l'OPAH-RU, il est prévu :

- **15 Ravalements simples (ORT)**
- **10 Ravalements avec rénovation énergétique (ORT)**

Dont 15 façades financées au titre de l'Anah, soit environ 75 logements.

Les indicateurs de résultats du volet patrimonial sont les suivants :

- le nombre de dossiers traités au titre du « plan façades » ;
- le nombre de façades patrimoniales concernées ;
- le nombre de réfections de devantures commerciales réalisées ;
- le coût moyen des travaux réalisés.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU participera à la revitalisation économique de la Ville de Louviers avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien. Cette nouvelle dynamique permettra de créer des débouchés pour les entreprises locales. Les travaux auront donc des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU ;
- sensibiliser aux spécificités de la rénovation (cohérence des matériaux utilisés avec le bâti existant, filières spécifiques, travaux d'autonomie...);
- sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, non valorisation des Certificats d'Economie d'Energie, information sur la labellisation RGE...).

Un partenariat avec les représentants des fédérations et des organisations professionnelles du bâtiment, l'ADIL, l'ADEME, la Chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Eure pourra être mis en place.

Par ailleurs, la Ville de Louviers pourra être amenée à mobiliser différents outils pour consolider ou pérenniser le tissu commercial de proximité dans sa diversité. La complémentarité entre les vocations résidentielles et commerciales des immeubles du centre-ville sera également appréhendée.

3.10.2. Objectifs

L'OPAH-RU doit contribuer au soutien de l'attractivité du centre-ville, via ses activités commerciale et artisanale, par le biais de la valorisation et la requalification du cadre urbain.

Les indicateurs de résultats du volet économiques sont les suivants :

- l'activité générée pour les entreprises locales ;
- la localisation des entreprises mobilisées.

Article 4 - Objectifs de l'opération

Les objectifs se déclinent à la fois de manière qualitative et également quantitative.

4.1. Objectifs qualitatifs

L'objectif général de l'opération est de renforcer l'attractivité globale du centre-ville de Louviers afin de maintenir la dynamique actuelle et de revitaliser les espaces délaissés pour conforter le rôle de centralité qu'occupe la Ville de Louviers sur le territoire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Il s'agit dès lors d'agir sur les différents leviers suivants : le cadre de vie, le commerce, l'habitat, l'aménagement et le renouvellement urbains, le patrimoine et le tourisme.

Concernant plus spécifiquement les objectifs liés à l'habitat, la Communauté d'agglomération Seine-Eure ainsi que la Ville de Louviers souhaitent permettre la requalification durable de l'habitat ancien de son centre-ville, en accompagnant les propriétaires qu'ils soient occupants ou non, dans la réalisation de travaux de réhabilitation et d'amélioration, tout en engageant une démarche de recyclage urbain de certains immeubles ou îlots et en veillant à la valorisation du patrimoine architectural issue de la période de la reconstruction d'après-guerre.

Pour ce faire, plusieurs objectifs coexistent :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- l'adaptation de l'offre de logements à la demande ;
- la remise sur le marché des logements vacants ;
- la préservation et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- l'amélioration de la performance énergétique des logements ;
- la réaffirmation d'une réelle mixité sociale dans la commune ;
- l'accession à la propriété et le maintien des propriétaires occupants dans le centre historique ;
- le développement d'une offre locative privée diversifiée et de qualité ;
- l'accessibilité et l'attractivité commerciale et touristique du centre-ville.

L'opération s'inscrit donc dans une démarche intégrée et globale d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

En effet, l'opération programmée comprend 10 volets qui sont complémentaires :

- un volet urbain mettant en avant une politique locale en faveur de projets diversifiés, innovants, attractifs et traitant de thématiques transversales ;
- un volet foncier ainsi qu'un volet immobilier témoignant de la volonté d'élaborer une stratégie commune en matière d'acquisition et de gestion foncière pour procéder au recyclage urbain ;
- un volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé mettant en avant une logique partenariale forte pour traiter de concert des situations complexes en matière de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et mettant en

œuvre des procédures juridiques ;

-un volet copropriétés soulignant la volonté d'accompagner les copropriétés en difficulté ou en situation de fragilité afin de résoudre leurs problématiques ;

-un volet énergie et précarité énergétique attestant de la prise en compte des immeubles énergivores et constituant des passoires thermiques, qui nécessitent des travaux d'amélioration et de réhabilitation afin de réaliser des économies d'énergies pour les occupants ;

-un volet autonomie manifestant de la prise en considération des problématiques engendrées par le vieillissement de la population et la nécessité d'adapter l'offre de logements afin de maintenir et développer une offre de qualité pour un public ayant des besoins spécifiques ;

-un volet social assurant la prise en compte des besoins en matière d'accompagnement des publics en situation précaire pour leur proposer des solutions ;

-un volet patrimonial exprimant la volonté de préserver et de valoriser une architecture spécifique liée à l'Histoire des villes normandes ;

-et un volet économique et développement territorial faisant état des externalités positives comme le maintien, voire le développement d'emplois locaux, qui seront susceptibles de se réaliser par la mise en œuvre de l'opération programmée.

4.2. Objectifs quantitatifs

Objectifs globaux

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont évalués à **100 logements minimum et 7 projets de travaux en parties-communes des copropriétés**, répartis comme suit :

-50 logements occupés par leur propriétaire ;

-50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

-6 transformations d'usage ;

-64 logements inclus dans 7 copropriétés rencontrant des difficultés importantes (travaux en parties communes) ;

-25 ravalements de façades ;

-15 visites de décence.

Objectifs de logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs sont évalués à **100 logements minimum et 7 projets de travaux en parties-communes des copropriétés**, répartis comme suit :

-50 logements occupés par leur propriétaire ;

-50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

-64 logements inclus dans 7 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne (travaux en parties communes) ;

-15 ravalements de façades au titre de l'expérimentation façade de l'Anah, soit environ 75 logements.

Objectifs de réalisation de la convention OPAH-RU Cœur de Ville de Louviers: aides individuelles

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Propriétaires Occupants :							
- dont travaux lourds - HI -Très Dégradés	1	1	1	1	1	1	6
- dont travaux de sécurité et de salubrité	1	1	1	1	1	1	6
- dont travaux d'autonomie	1	2	2	2	2	1	10
- dont travaux d'économies d'énergie	1	7	7	6	6	1	28
TOTAL Propriétaires Occupants (PO)	4	11	11	10	10	4	50
<i>Total des logements Propriétaires Occupants bénéficiant aide Habiter Mieux</i>	3	9	8	8	8	4	40
Propriétaires Bailleurs :							
- dont travaux lourds - HI -Très Dégradés	2	2	2	2	3	1	12
- dont petite LHI	1	1	1	1	2	0	6
- dont logements dégradés	3	3	3	3	4	0	16
- dont travaux d'économies d'énergie	1	2	2	2	3	0	10
- dont transformation d'usage	1	1	1	1	2	0	6
TOTAL Propriétaires Bailleurs (PB)	8	9	9	9	14	1	50
<i>Total des logements Propriétaires Bailleurs bénéficiant aide Habiter Mieux</i>	9	10	10	10	10	1	50
<i>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</i>							
- dont loyer intermédiaire (<50m²)	1	2	2	2	3	0	10
- dont loyer conventionné social	8	5	5	5	6	1	30
- dont loyer conventionné très social	1	2	2	2	3	0	10
TOTAL OPAH-RU : PO + PB	12	20	20	19	24	5	100

Objectifs de réalisation de la convention OPAH-RU Cœur de Ville de Louviers : autres aides en dispositif Anah et hors Anah

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Syndicats de copropriétaires pour des travaux en partie commune dans le cadre des aides de l'Anah							
- dont logements en copropriétés indignes et très dégradés syndicats de copropriétaires (3)	3	8	4	4	4	1	24
- dont logements en copropriétés fragiles (travaux de rénovation énergétique « Ma prime Rénov' ») (4)	4	10	10	10	5	1	40
TOTAL Syndicats de copropriétaires dans le cadre des aides de l'Anah (7 copropriétés) <i>(en nombre de logements)</i>	7	18	14	14	9	2	64
Parties communes	2	3	3	3	3	1	15
- Ravalement simple ORT	1	2	2	2	2	1	10
- Ravalement avec rénovation énergétique ORT							
TOTAL Opération Façades (en nombre de façades)	3	5	5	5	5	2	25
Dans le cadre de l'expérimentation façades Anah <i>(environ 75 logements)</i>	5	10	0	0	0	0	15
TOTAL	19	33	19	19	14	0	104

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 et les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah. Il s'agit 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 des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux attributions des aides et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'évolutions, en fonction de la réglementation. En cas de changements ayant des répercussions sur les montant alloués, l'Anah les notifiera à la Ville de Louviers. Les changements opérés se substitueront de droit aux indications portées à l'annexe 4, récapitulant les aides apportées et au présent paragraphe.

5.1.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par l'Anah pour l'opération, est de **1 695 580 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montants prévisionnels	327 196 €	367 241 €	320 366 €	320 366 €	320 366 €	40 045 €	1 695 580 €
Aides travaux	273 990 €	306 435 €	259 560 €	259 560 €	259 560 €	32 445 €	1 391 550 €
PO	92 925 €	106 200 €	106 200 €	106 200 €	106 200 €	13 275 €	531 000 €
PB	83 265 €	95 160 €	95 160 €	95 160 €	95 160 €	11 895 €	475 800 €
PIL	2 625 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	375 €	15 000 €
Façades*	46 875 €	46 875 €	0 €	0 €	0 €	0 €	93 750 €
Copropriétés	48 300 €	55 200 €	55 200 €	55 200 €	55 200 €	6 900 €	276 000 €
Aides à l'ingénierie	53 206 €	60 806 €	60 806 €	60 806 €	60 806 €	7 600 €	304 030 €
Part fixe (50%)	42 438 €	48 500 €	48 500 €	48 500 €	48 500 €	6 062 €	242 500 €
Part variable	10 768 €	12 306 €	12 306 €	12 306 €	12 306 €	1 538 €	61 530 €

**Un objectif de 15 façades avec une moyenne de 5 logements par immeuble a été fixé pour l'Anah.*

La part fixe des aides à l'ingénierie a été calculée suivant les règles en vigueur : base subventionnable calculée suivant les estimations de coûts d'ingénierie H.T. x 50%.

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

5.2.1. Règles d'application

Pour pouvoir bénéficier de ce programme, les projets de travaux doivent intégrer une rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement et permettant d'atteindre un gain énergétique minimal d'au moins 35%.

5.2.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles pour le programme Habiter Mieux, pour l'opération est de **334 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montants prévisionnels	58 450 €	66 800 €	66 800 €	66 800 €	66 800 €	8 350 €	334 000 €
PO	24 850 €	28 400 €	28 400 €	28 400 €	28 400 €	3 550 €	142 000 €
PB	17 500 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	2 500 €	100 000 €
Copropriétés	16 100 €	18 400 €	18 400 €	18 400 €	18 400 €	2 300 €	92 000 €

5.3. Financements de la Ville de Louviers (maître d'ouvrage)

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Louviers s'inscrit pleinement dans le financement de l'ingénierie de l'OPAH-RU, à hauteur de 20% grâce aux concours financiers des partenaires signataires de la présente convention.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Louviers, constituant le reste à charge pour l'opération, est de **149 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montants prévisionnels	26 163 €	29 900 €	29 900 €	29 900 €	29 900 €	3 737 €	149 500 €
Aides aux travaux (façades)	9 188 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	1 312 €	52 500 €
Aides à l'ingénierie Part fixe (20%)	16 975 €	19 400 €	19 400 €	19 400 €	19 400 €	2 425 €	97 000 €
Part variable externalisée (opérateur extérieur)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Part variable internalisée (Maison de l'Habitat)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

5.3. Financements de la Communauté d'agglomération Seine-Eure

5.3.1. Règles d'application

La Communauté d'agglomération Seine-Eure s'engage à subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux.

Le tableau récapitulatif des aides est donné à titre indicatif en annexe 4 et peut être soumis à modification de la part de chaque financeur.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure propose un certain nombre d'aides pouvant faire l'objet d'évolutions. En cas de changement par rapport aux règles et modalités d'attribution ayant des répercussions sur les montants alloués, la Ville de Louviers sera notifiée par la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Les changements opérés se substitueront de droit aux indications portées à l'annexe 4, récapitulant les aides apportées et au présent paragraphe.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Communauté d'agglomération Seine-Eure pour l'opération est de **476 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montants prévisionnels	83 301 €	95 200 €	95 200 €	95 200 €	95 200 €	11 899 €	476 000 €
Aides aux travaux	65 153 €	74 460 €	74 460 €	74 460 €	74 460 €	9 307 €	372 300 €
PO	6 090 €	6 960 €	6 960 €	6 960 €	6 960 €	870 €	34 800 €
PB	35 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	5 000 €	200 000 €
Façades	15 313 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	2 187 €	87 500 €
Prime Accession	8 750 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	1 250 €	50 000 €
Crédits délégués	18 148 €	20 740 €	20 740 €	20 740 €	20 740 €	2 592 €	103 700 €
PO	9 800 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €	1 400 €	56 000 €
PB	8 348 €	9 540 €	9 540 €	9 540 €	9 540 €	1 192 €	47 700 €

5.4. Financements du Département de L'Eure

5.4.1. Règles d'application

Le Conseil Départemental de l'Eure s'engage à subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux. Le tableau récapitulatif des aides est donné à titre indicatif en annexe 4 et peut être soumis à modification de la part de chaque financeur.

Le Conseil Départemental de l'Eure propose un certain nombre d'aides pouvant faire l'objet d'évolutions. En cas de changement par rapport aux règles et modalités d'attribution ayant des répercussions sur les montants alloués, la Ville de Louviers sera notifiée par le Conseil Départemental de l'Eure. Les changements opérés se substitueront de droit aux indications portées à l'annexe 4, récapitulant les aides apportées et au présent paragraphe.

Son intervention permettrait le financement de 15% du suivi-animation sur 5 ans.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de l'Eure à l'opération est de **273 100 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montants prévisionnels	47 792 €	54 620 €	54 620 €	54 620 €	54 620 €	6 828 €	273 100 €
Aides aux travaux	35 061 €	40 070 €	40 070 €	40 070 €	40 070 €	5 009 €	200 350 €
<i>PO</i>	23 940 €	27 360 €	27 360 €	27 360 €	27 360 €	3 420 €	136 800 €
<i>PB</i>	11 121 €	12 710 €	12 710 €	12 710 €	12 710 €	1 589 €	63 550 €
Aides à l'ingénierie (part fixe – 15%)	12 731 €	14 550 €	14 550 €	14 550 €	14 550 €	1 819 €	72 750 €

Il est à noter que les montants prévisionnels susmentionnés ne sont pas engagés et sont mentionnés à titre indicatif, sous réserve des disponibilités budgétaires et des dispositifs en vigueur à la date de dépôt de dossier complet de demandes de subventions.

5.5. Financements de la Banque des territoires

5.4.1. Règles d'application

La Banque des Territoires s'engage à financer une partie de l'ingénierie nécessaire au suivi-animation de l'OPAH-RU, au titre de l'Action Cœur de Ville.

Son intervention permettrait le financement de 15% du suivi-animation, et ce dans la limite de 60 000€ par an, sur 5 ans.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de **72 750 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montants prévisionnels pour l'ingénierie (part fixe – 15%)	12 731 €	14 550 €	14 550 €	14 550 €	14 550 €	1 819 €	72 750 €

Article 6 - Engagements complémentaires

6.1. Action Logement Services

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, **Action Logement** est devenu aujourd'hui 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 logements sociaux et intermédiaires). 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 actions à déployer au plus près des territoires pour faciliter l'emploi par le logement, en cohérence avec les politiques locales de l'Habitat, portées par les collectivités locales compétentes.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement de l'action du Groupe en faveur du logement et de l'emploi :

-il est porté par les Comités régionaux et territoriaux (CRAL et CTAL) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions et territoires ;

-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 contractualisée avec l'État 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 notamment de rénovation urbaine.

Les engagements de l'avenant à la convention quinquennale :

Les partenaires sociaux d'Action Logement ont signé avec les ministères du Logement et du Budget, le 15 février 2021, un avenant à la convention quinquennale. Ce texte traduit l'engagement du Groupe en faveur de la reprise économique et de l'accompagnement des salariés fragilisés par la crise. Cet accord, comporte quatre axes :

1. Accompagnement de 20 000 salariés accédant à la propriété d'un logement neuf par le versement d'une aide de 10 000 € (sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition).

2. Soutien supplémentaire à la production de 250 000 logements sociaux et abordables en deux ans pour 1,17 Md€ dont :

-250 millions d'euros en prêts et 450 millions d'euros en subventions, pour la production de logements abordables ;

-145 millions d'euros de prêts et 65 millions d'euros de subventions pour financer 14 000 places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants auxquels s'ajoutent **10 millions d'euros de subventions** pour financer des logements en colocation ;

-250 millions d'euros en prêts ou subventions, pour financer 2 000 logements et favoriser par des interventions de l'Association Foncière Logement, la mixité sociale en zones détendues dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.

3. Sécurisation des parcours et accompagnement des jeunes et des salariés :

-en augmentant le montant de l'enveloppe destinée à l'accompagnement des salariés en difficulté, en plus de la poursuite du versement de l'aide à la prévention des loyers impayés ;

-en élargissant la garantie Visale à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de trente ans, gagnant moins de 1 500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé ;

-en finançant l'avance du dépôt de garantie (loca-pass) pour faciliter l'entrée dans un nouveau logement

4. Rénovation Urbaine

Mobilisation de **1,4 milliard d'euros supplémentaires** pour intensifier les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les quartiers prioritaires de la ville, qui permettra avec la contribution de l'Etat et du mouvement Hlm de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 milliards d'euros.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

Enfin, au titre de l'Action Cœur de ville, le Groupe mobilise des financements jusqu'en 2022.

6.2. Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure

Dans le cadre du Contrat pluriannuel d'objectifs et de gestion 2018-2022, la CAF de l'Eure s'engage à favoriser pour les familles de meilleures conditions de logement et un cadre de vie de qualité.

Son action se traduit par l'information et l'accompagnement des familles via l'intervention de ses travailleurs sociaux, l'attribution d'aides financières individuelles au titre de son fonds d'action sociale, et par sa forte implication dans la lutte contre le logement non-décent.

La CAF souhaite développer son action dans un cadre partenarial. Elle est impliquée dans l'ensemble des dispositifs intervenant en faveur des personnes rencontrant des difficultés liées à leur logement.

La CAF s'engage :

- à participer à la mise en œuvre de l'opération par l'implication de son équipe territoriale au sein de l'instance de suivi et d'évaluation du dispositif ;
- à proposer l'intervention d'un travailleur social auprès des familles allocataires en lien avec la Maison de l'Habitat, l'opérateur extérieur, et le service logement du CCAS de la Ville de Louviers et, le cas échéant, les partenaires du secteur social intervenant sur le territoire de la Ville.

La CAF apporte un soutien technique qui se concrétise 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 ;
- la participation au repérage des familles susceptibles de bénéficier des mesures prévues dans le cadre de l'OPAH-RU, notamment par des actions de ciblage à partir de ses fichiers allocataires ;
- l'évaluation des situations sociales des familles rencontrées, propriétaires occupants ou locataires dont le logement aura fait l'objet d'un diagnostic de non-décente ;
- l'instruction des dossiers de demande d'aides financières auprès de la CAF et la mobilisation d'autres partenaires financiers.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne ou non-décent :

La CAF s'engage :

- à signaler à l'opérateur extérieur ainsi qu'au service logement du CCAS de la Ville de Louviers les situations pour lesquelles les allocataires, locataires d'un logement privé, sollicitent une visite de leur logement pour la réalisation d'un diagnostic de non-décente dans la limite de 15 cas sur la durée de l'OPAH-RU ;
- à informer mensuellement l'opérateur extérieur ainsi que le service logement du CCAS de la Ville de Louviers en cas de déménagement des locataires concernés.

En cas de logement indigne ou non-décent, la CAF, via un travailleur social, s'engage :

- à contacter le locataire afin d'évaluer sa situation (adaptation du logement à la composition familiale, montant du loyer et des charges relatives au logement, impayés de loyer le cas échéant) ;
- à l'informer sur les possibilités de recours suite à la déclaration de non-décente, (orientation vers l'Adil, vers la commission de conciliation, recours Dalo si relogement nécessaire) ;

- à l'orienter vers les services sociaux si nécessaire ;
- à faciliter l'accès aux droits Caf (recherche des droits potentiels) ;
- à informer le service logement du CCAS de la Ville de Louviers ainsi que l'opérateur extérieur des démarches engagées.

Concernant les aides aux familles propriétaires occupants

La CAF s'engage à attribuer selon les conditions de son règlement d'action sociale des prêts pour la **réalisation de travaux dans la résidence principale** :

-un **prêt pour l'amélioration de l'habitat (Pah)** pour les familles percevant des prestations à caractère familial : le montant du prêt peut couvrir jusqu'à 80 % des dépenses à engager dans la limite de 1 067 €, remboursable sur 36 mois, un taux d'intérêt de 1 % et accordé sans conditions de ressources. La moitié du prêt est versée à l'allocataire au moment de la signature du contrat sur production d'un devis et le solde à la fin des travaux sur présentation de la facture.

-un **prêt sans intérêt et/ou subvention** à destination des accédants à la propriété et propriétaires occupants, ayant un enfant de moins de 18 ans à charge ou, percevant des prestations sociales ou familiales au titre d'un enfant âgé de moins de 21 ans (les ressortissants d'un régime particulier de prestations familiales ne relèvent pas de ces aides) : montant maximum de 8 000 €, accordé sur critères sociaux (dossier instruit par le travailleur social de la CAF, décision prise par la Commission des aides financières).

La CAF s'engage également à octroyer une aide pour la **réalisation de travaux visant la création de logements à loyers conventionnés** :

-un prêt sans intérêt et/ou subvention à destination des propriétaires bailleurs (particuliers ou collectivités) qui incitent à la création de logements sociaux (loyer maîtrisé pour une durée identique aux critères de l'Anah soit 9 ans) pour des familles allocataires, ayant au moins la charge d'un enfant de moins de 18 ans ; ou pour des jeunes de moins de 26 ans accédant à un premier logement autonome et ouvrant droit à une aide au logement : montant maximum de 8 000 €, accordé sur critères sociaux (dossier déposé par la Maison de l'Habitat ou l'opérateur extérieur, avec une décision prise par la Commission d'action sociale).

Hormis le Pah, ces aides n'ont pas un caractère systématique. Elles sont complémentaires des financements prioritaires mobilisables, selon le type d'opération et font l'objet d'un examen par les instances décisionnelles de la CAF en fonction de l'intérêt social du projet et du principe de subsidiarité. Les travaux subventionnés devront être réalisés par une entreprise.

De manière générale, la CAF s'engage à informer la Maison de l'Habitat, l'opérateur extérieur et le service logement du CCAS de la Ville de Louviers des décisions prises et des caractéristiques des aides susmentionnées qui ont une incidence dans le cadre de l'OPAH-RU.

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Pilotage par le maître d'ouvrage

La Ville de Louviers pilotera l'opération, veillera 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 l'opérateur extérieur des missions externalisées du suivi-animation.

7.1.2. Coordination par le maître d'ouvrage

La Ville de Louviers assurera la coordination entre les différents partenaires engagés dans le cadre de l'OPAH-RU à travers la mise en place d'instances de pilotage et l'animation de partenariats. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération. A cet effet, il y aura au moins la mise en place deux comités de pilotage :

-un comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il se compose des représentants des financeurs et des partenaires de l'OPAH-RU (Anah, Ville de Louviers, Communauté d'agglomération Seine-Eure, Département de l'Eure, Banque des Territoires, CAF de l'Eure et Action Logement).

-un comité de pilotage technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins une fois par année. Il se compose de techniciens de l'Anah (unité Habitat Privé de la DDTM 27), de techniciens de la Maison de l'Habitat, de techniciens du Département de l'Eure, du directeur de projet Action Cœur de ville, de la coordinatrice Logement du CCAS de la Ville ainsi que de l'équipe de suivi-animation de l'opérateur extérieur.

Des **comités techniques, des réunions ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place à la demande du maître d'ouvrage ou de ses partenaires pour coordonner leurs actions.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Ville de Louviers a fait le choix d'imaginer un suivi-animation d'OPAH RU « hybride » en s'appuyant sur les ressources et compétences déjà existantes sur le territoire au sein de la Maison de l'Habitat, qui est en charge, en régie de l'animation de l'OPAH intercommunale et dans le cadre du programme Action Cœur de Ville avec la présence d'un directeur de projet dédié.

En complément, la Ville de Louviers, maître d'ouvrage de l'opération, souhaite externaliser une partie des missions du suivi-animation de l'OPAH RU relatives au volets coercitif et renouvellement urbain, avec une animation pro-active des adresses dites « prioritaires » (cf. Annexe 3. Cartographie et listing des adresses prioritaires).

Les compétences attendues de l'équipe de suivi-animation, par la combinaison des ressources en régie et celles externalisées, sont les suivantes :

- maîtrise du montage opérationnel de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU),
- maîtrise de la réglementation de l'Anah,
- maîtrise du règlement du délégataire des aides à la pierre de la Communauté d'agglomération Seine-Eure,
- maîtrise des outils et réglementations du volet coercitif,
- techniques de rénovations/réhabilitations et de constructions en bâtiment, architecture, ingénierie thermique,
- connaissances en urbanisme et en patrimoine,
- connaissance des aspects juridiques (procédures et outils mobilisables pour les volets coercitif et renouvellement urbain) et financiers (aides financières des partenaires de la convention, estimatif de coût global).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation seront réparties de la façon suivante :

Les missions d'animation, d'information et de coordination

La Ville de Louviers a pour mission la promotion de l'OPAH-RU afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des syndics, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) et des partenaires.

Cette mission regroupe les prestations d'information générale et d'information individuelle, l'assistance à l'élaboration de tous les documents de communication et le repérage des situations d'habitat dégradé ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie comme décrit dans les volets correspondants de la présente convention.

La Ville de Louviers sera responsable du pilotage, du suivi et de l'évaluation du dispositif par le biais du directeur de projet Action Cœur de Ville : constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer sur l'état d'avancement de l'opération en comité de pilotage.

La mise en œuvre de la communication sur le dispositif sera menée par la Ville de Louviers. Elle comprendra l'élaboration du plan de communication, la réalisation des supports de communication et leur diffusion. Dans ce cadre seront identifiés les relais locaux et les partenariats à développer.

L'accueil et l'information du public se fera par la Maison de l'Habitat située dans le centre-ville de Louviers qui restera le guichet unique pour le premier contact et une première vérification de l'éligibilité aux dispositifs d'aides. La Ville de Louviers se chargera d'informer les propriétaires concernés par une DIA à partir d'une veille foncière dans le périmètre de l'opération. De plus, elle orientera les contacts reçus en mairie vers l'opérateur extérieur.

Les missions d'assistance et de conseils aux propriétaires (accompagnement technique, administratif et social)

Dans le cadre de projets de travaux, les missions de la Maison de l'Habitat et pour les adresses prioritaires, via l'opérateur extérieur, consisteront en l'étude et l'estimation de la faisabilité du projet, en l'assistance aux propriétaires à la réalisation de travaux, et au montage des dossiers de subventions

(dépôt), soit l'ensemble des prestations d'aides à l'ingénierie nécessaires auprès des propriétaires, porteurs de projet (PO, PB), dans les domaines administratifs, techniques et financiers. Ces domaines couvriront les missions suivantes :

- l'assistance administrative et financière (établissement de plans de financement prévisionnels et montage des dossiers de demande de subventions) ;

- l'accompagnement social des ménages en situation de précarité (accompagnement sanitaire et social et relogement) ;

- le fait de prodiguer des conseils sur l'aspect technique (préconisations et hiérarchisation des travaux avec prise en compte des problématiques énergétique, d'accessibilité et d'autonomie, estimation prévisionnelle du coût des travaux et examen des devis d'entreprises) ;

- le suivi des dossiers, du dépôt jusqu'au paiement des subventions auprès des différents partenaires financiers ;

- l'orientation vers les services compétents le cas échéant (ADIL, CAF, services municipaux, etc.).

Dans le cadre des visites, la Maison de l'Habitat ou un bureau d'études spécialisé si elle souhaite déléguer cette mission ; et pour les adresses prioritaires, l'opérateur extérieur, réaliseront un diagnostic technique, incluant des préconisations de travaux hiérarchisées (programme de travaux) et l'apport de conseils techniques sur les parties privatives et communes ainsi que sur les façades des immeubles. Au cours de ces visites, une évaluation énergétique sera réalisée ainsi que le remplissage de la grille de dégradation ou d'insalubrité de l'Anah si nécessaire.

Pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un diagnostic social sera réalisé. Il comportera les éléments suivants : composition familiale, âge, activité ; revenus, taux d'endettement, impayés, consommations et taux d'effort énergétiques ; reste-à-vivre ; situations particulières (handicap...). Ce diagnostic pourra déterminer la nécessité d'un accompagnement si besoin en mobilisant les acteurs locaux.

Les bénéficiaires de ces diagnostics seront les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs (pour des projets en parties privatives) et les syndicats de copropriétaires (pour des projets en parties communes).

L'opérateur extérieur aura la mission de suivre et d'animer de façon pro-active la liste d'adresses prioritaires pré-fléchées par la Ville de Louviers ainsi que repérer de nouvelles le cas échéant. Il s'agit d'immeubles vacants et dégradés ou de copropriétés en difficulté. Sur ces adresses, au-delà de l'accompagnement incitatif, l'opérateur extérieur étudiera les autres possibilités en matière de renouvellement urbain et de mobilisation d'outils coercitifs, avec un regard juridique (procédure idoine) et financier (plan de financement) pour le montage opérationnel des biens concernés afin de les remettre sur le marché de l'immobilier. Outre ces expertises, l'opérateur extérieur assurera une expertise spécifique concernant les copropriétés en difficulté, développée au volet 3.5.

Mise en œuvre du volet renouvellement urbain et LHI

L'opérateur extérieur accompagnera également directement la Ville de Louviers dans le cadre de la mise en œuvre du volet renouvellement urbain par l'apport d'une expertise technique, financière et juridique dans la mobilisation d'outils coercitifs et de recyclage foncier adaptés. Il s'agira d'accompagner le maître d'ouvrage dans l'élaboration et la conduite d'une stratégie globale d'intervention et de reconquête des immeubles prioritaires, aujourd'hui non valorisés.

Sur les adresses prioritaires, il sera confié à l'opérateur extérieur plusieurs missions complémentaires :

- la réalisation d'études complémentaires (études de cas, étude de faisabilité RHI-THIRORI, diagnostics multicritères) ;

- la réalisation d'une assistance juridique et l'orientation vers les procédures de lutte contre l'Habitat Indigne adéquates (prise d'arrêtés de péril, d'insalubrité, constatation d'infractions au RSD) ;

- l'accompagnement à la mise en œuvre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), avec un programme global de travaux pour améliorer l'habitabilité, et si nécessaire, la prescription d'office de travaux, avec le recours à une DUP « travaux » ou bien le recours à une DUP « Vivien » ;

- l'accompagnement à la mise en œuvre de recyclage foncier avec une maîtrise publique : sollicitation de l'EPFN si nécessaire ; recours au droit de préemption urbain (DPU) ; acquisition par la voie d'expropriation ou par le droit de délaissement et mobilisation d'outils de financement tels que la Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI), le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIR) ou la Vente d'immeuble à rénover (VIR) ;

- la conduite de visites de décence et d'insalubrité ;

- la conduite de visites pour constater les besoins des façades et orienter les propriétaires concernés vers les aides du « plan façade ».

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous le pilotage de la Ville de Louviers, l'équipe de suivi-animation de l'opérateur extérieur devra articuler ses missions avec l'ensemble des partenaires concernés par les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU. Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration à l'une des missions et/ou thématiques prioritaires, notamment dans le cadre du repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de l'accompagnement social.

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. Ces objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet de l'article 3. L'opérateur extérieur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la Ville de Louviers (liste non exhaustive) :

Des indicateurs qualitatifs faisant notamment état de l'évaluation :

- des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage ;
- de la mobilisation des partenaires ;
- des visites, du suivi et contrôle des travaux réalisés ;
- de l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs) ;
- des difficultés rencontrées dans le déroulement du suivi-animation (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et des solutions mises en place pour y remédier (partenariat, outils de gestion ...).

Des indicateurs quantitatifs comprenant entre autres :

- le nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers ;
- le nombre de dossiers non aboutis et motifs ;
- le nombre de logements subventionnés et améliorés, répartis suivant leur statut du propriétaire ;
- la localisation des opérations ;
- la typologie des dossiers déposés (sortie d'insalubrité, précarité énergétique, autonomie de la personne...);
- le volume et répartition des financements utilisés : montant des subventions accordées par l'Anah, la Communauté d'agglomération Seine-Eure et le Conseil Départemental ;
- le nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux ;
- la nature et coûts de travaux générés, coûts et restes à charge moyens ;
- le nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infractions au RSD, précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés selon le statut du propriétaire ;
- la typologie de propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages ;
- la typologie des logements réhabilités ;
- le nombre de logements vacants remis sur le marché ; le nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, le montant des loyers avant et après travaux ;
- le nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social ;
- le nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par la Ville de Louviers en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés à l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention.

Ces bilans reprendront les indicateurs de suivi précédemment listés (cf. 7.3.1).

Le **bilan annuel** analysera sur l'année écoulée :

- les résultats obtenus par rapport aux objectifs fixés dans la convention, afin de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné (localisation, nature et objectif, état d'avancement des dossiers, financements réalisés et prévisionnels) ;
- les actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...) ;
- les difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier ainsi que les mesures mises en place pour y remédier.

Le **bilan final** sera présenté au comité de pilotage en fin de mission. Ce rapport devra :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs sur l'ensemble de l'OPAH-RU ;
- 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 ces différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; déroulement des chantiers ; maîtrise des coûts ; recours à des dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre pour y remédier ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif des opérations financées avec la nature et le montant des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et l'attractivité générale du centre-ville ;
- faire apparaître les suites envisageables à donner à l'OPAH-RU.

Chapitre VI - Communication

Article 8 - Communication

La Ville de Louviers et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Anah 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 l'OPAH-RU.

La charte de l'Anah comprend son logo en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr. L'ensemble de ces éléments devront apparaître sur tous les 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.

La Ville de Louviers assure la communication de l'OPAH-RU. Tous les supports de communication indiqueront l'origine des subventions allouées par l'Anah. Ces supports comprendront le logo type, la mention du numéro indigo et le site internet de l'Anah dans le respect de la charte graphique.

En outre, 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 ».

Quant aux autres partenaires signataires de la convention, leur logo sera également systématiquement présent sur les supports de communication, tout comme celui du Ministère en charge du logement.

Les supports de communication seront réalisés par la Ville de Louviers, en collaboration avec les partenaires de l'OPAH-RU, et transmettra les informations à l'Anah.

En outre, des réunions d'information destinées à présenter les financements et aides, pourront avoir lieu à l'initiative de la Ville de Louviers ou de la Maison de l'Habitat.

D'autre part, les documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient à la Ville de Louviers 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 la Ville de Louviers en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. La Ville de Louviers apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, 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, la Ville de Louviers, la Maison de l'Habitat et l'opérateur extérieur 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'Anah.

Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah du **15 février 2022 au 15 février 2027**.

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 la Ville de Louviers 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'Anah dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 6 exemplaires à, le

**Le Président de la Communauté
d'agglomération Seine-Eure,
pour l'État et l'Anah, par
délégation du Préfet de l'Eure**

**Le Président de la Communauté
d'agglomération Seine-Eure, pour
la Communauté d'agglomération
Seine-Eure**

**Le Maire de la Ville de
Louviers**

Bernard LEROY

Bernard LEROY

François-Xavier PRIOLLAUD

**Le Président du Conseil
Départemental de l'Eure**

**La Directrice Régionale
Normandie de la Banque des
Territoires**

**Le Président du Comité
Régional de Normandie
d'Action Logement**

Sébastien LECORNU

Céline SENMARTIN

Alain PIQUET

**Le Directeur Départemental de la
Caisse d'allocations familiales**

Charles MONTEIRO

Annexes

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

Nom de rue	Numéros concernés
Boulevard de Crosne	Intégralité
Boulevard du Docteur Postel	Numéros pairs
Boulevard Georges Clemenceau	Numéros impairs
Boulevard Jules Ferry	Intégralité
Boulevard Maréchal Joffre	Intégralité
Impasse Massacre	Intégralité
Impasse Saint-Germain	Intégralité
Impasse Simon	Intégralité
Jardins de Bigards	Intégralité
Place de la Halle Aux Drapiers	Intégralité
Place de la Poissonnerie	Intégralité
Place de la Porte de l'Eau	Intégralité
Place de la République	Intégralité
Place du Champ de Ville	Numéros impairs
Place du Parvis	Intégralité
Place du Pilon	Intégralité
Place Ernest Thorel	Intégralité
Place Georges Melies	Intégralité
Quai de Bigards	Intégralité
Quai des Lavandières	Intégralité
Rue Achille Mercier	Intégralité
Rue au Coq	Intégralité
Rue Auguste Fromentin	Intégralité
Rue aux Huiliers	Intégralité
Rue Beaulieu	n°1 - 45 (impairs)
Rue Blaise Pascal	Intégralité
Rue Boïeldieu	Intégralité
Rue Caroline	Intégralité
Rue Cavelier de la Salle	Numéros pairs
Rue Constant Roussel	Intégralité
Rue de la Citadelle	Intégralité

Rue de la Croix Beaulieu	Intégralité
Rue de la Laiterie	Intégralité
Rue de la Poste	Intégralité
Rue de l'Echo	Intégralité
Rue de l'Équerre	Intégralité
Rue de L'Ile	Intégralité
Rue des Déportés	Intégralité
Rue des Grands Carreaux	Intégralité
Rue des Maillets	Intégralité
Rue des Pénitents	Intégralité
Rue des Pompiers	Intégralité
Rue des Quatre Moulins	Intégralité
Rue des Tanneurs	Intégralité
Rue du 11 Novembre 1918	n°1 - 47 et 2 - 24
Rue du 8 Mai 1945	Intégralité
Rue du Bal Champêtre	Numéros pairs
Rue du Charbonnier	Intégralité
Rue du Chatel	Intégralité
Rue du Cornu	Intégralité
Rue du Général de Gaulle	Intégralité
Rue du Gouverneur Noufflard	Intégralité, hors n°11
Rue du Gril	Numéros impairs
Rue du Marché aux Oeufs	Intégralité
Rue du Maréchal Foch	Intégralité
Rue du Matrey	Intégralité
Rue du Mûrier	Intégralité
Rue du Pilon	Intégralité
Rue du Polhomet	Intégralité
Rue du Quai	Intégralité
Rue du Rempart	Numéros impairs
Rue du Sornier	Intégralité
Rue du Tir	Intégralité
Rue Dupont de l'Eure	Intégralité
Rue Enguerrand	Intégralité
Rue Félicité	Intégralité

Rue Félix	Intégralité
Rue Flavigny	Intégralité
Rue Gustave Bertinot	Intégralité
Rue Jean Nicolle	Intégralité
Rue Louis Pasteur	Intégralité
Rue Louis Picard	Intégralité
Rue Massacre	n°1 - 53 et 2 - 68
Rue Nicolas Poussin	Intégralité
Rue Pampoule	Intégralité
Rue Pierre Le Massif	Intégralité
Rue Pierre Mendès France	Intégralité
Rue Roger Salengro	n° 1 - 13 (impairs)
Rue Saint-Germain	n° 1 - 15 et 2 - 18
Rue Saint-Louis	Intégralité
Rue Saint-Paul	Numéros pairs
Rue San Vito dei Normanni	Intégralité
Rue Tarabit	Intégralité
Rue Tatin	Intégralité
Rue Ternaux	Intégralité
Rue Tour Gambette	Intégralité
Rue Tournante	Intégralité
Rue Trinité	Intégralité
Rue Victor Hugo	Intégralité

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

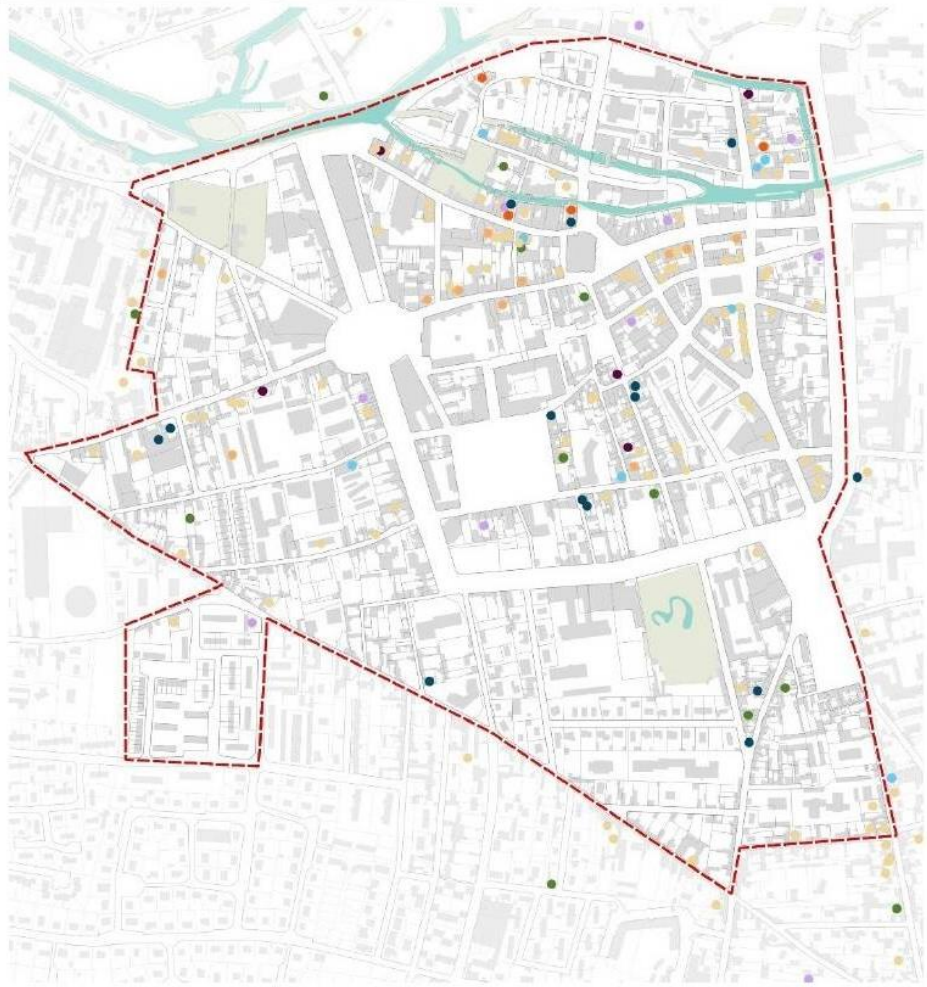
Volet urbain	Les indicateurs de suivi sur le volet urbain sont retranscrits dans la convention cadre Action Cœur de Ville de Louviers et ses avenants.
Volet foncier	- le nombre d'études de cas réalisées, - le nombre de procédures mises en œuvre, - le nombre de visites (détaillées en adresses et logements) dans le cadre de la veille foncière, - le nombre et montant des acquisitions foncières réalisées, - le nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques, - le nombre de ménages touchés et leurs profils.
Volet Immobilier	- le nombre de conventionnements avec ou sans travaux et le type de loyer pratiqué après travaux, - le nombre de transformations d'usage réalisées, - le nombre de parties communes réhabilitées, - les coûts de réhabilitation au m², - les caractéristiques des logements créés.
Volet Lutte contre l'habitat indigne	- le nombre de signalement LHI et source des signalements, - le nombre et la nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU, - le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB... - le coût moyen des travaux par logement, - le nombre de relogements, - le nombre de logements remis sur le marché, - la durée de traitement d'un dossier.
Volet copropriété en difficulté	- le nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du dispositif « ma prime rénov' », - le nombre de copropriétés accompagnées au titre du dispositif « copropriétés dégradées ».

Volet énergie	- le nombre de dossiers montés dans le cadre du programme Habiter Mieux, - le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' sur le périmètre d'OPAH-RU, - les caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés, - le coût moyen des travaux par logement, - le niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m²/an) et les gains énergétiques atteints, - les actions de mobilisation des professionnels engagées.
Volet travaux pour l'autonomie	- le nombre de dossiers d'adaptation montés, - la nature des financements mobilisés, - le coût moyen des travaux par m².
Volet social	- le nombre de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux produits, - le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques, - le nombre de primes d'intermédiation locative, - le montant des aides au relogement (temporaire et définitif) réalisés, - le nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques, - le nombre de sorties d'insalubrité traitées.
Volet patrimonial et environnemental	- le nombre de dossiers traités au titre du « plan façades », - le nombre de façades patrimoniales concernées, - le nombre de réfections de devantures commerciales réalisées, - le coût moyen des travaux réalisés.
Volet économique et développement territorial	- l'activité générée pour les entreprises locales, - la localisation des entreprises mobilisées.

LES ADRESSES PRIORITAIRES

HIÉRARCHISATION DES ADRESSES PAR ENJEU OPÉRATIONNEL

Adresses prioritaires :



Hiérarchisation	Nb bâts	Nb logts
Bâtiments vacants en monopropriété fortement dégradés à reconquérir – Prioritaires	14	26
Bâtiments vacants en monopropriété ponctuellement dégradés à reconquérir – Secondaires	8	14
Monopropriétés occupées (PNO individuel ou collectif) fortement dégradées et occupées par des populations en situation de précarité (possibles marchands de sommeil) – Prioritaires	5	13
Monopropriétés occupées (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradées – Secondaires	10	34
Individuels PO ponctuellement dégradés	12	12
Copropriétés à surveiller – Prioritaire	4	33
Copropriétés à surveiller – Secondaires	11	84
Autres adresses privées identifiées avec des besoins ponctuels – Accompagnement et aide à la réhabilitation	119	294

LISTING DES ADRESSES PRIORITAIRES	Hierarchisation par enjeu opérationnel
2 RUE TOUR GAMBETTE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
26 RUE TOURNANTE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
53 RUE DUPONT DE L'EURE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
27 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
14 RUE FELICITE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
33 RUE MASSACRE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
22 RUE TATIN / 29 RUE AUX HUILIERS	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
2 RUE DE LA POSTE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
14 RUE DES 4 MOULINS	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
24 BIS RUE TATIN	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
17-19 RUE MASSACRE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
3 RUE CAROLINE	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
3 RUE DU POLHOMET	Bâtiment vacant en monopropriété fortement dégradé à reconquérir - Prioritaire
9 RUE DES 4 MOULINS	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire
9 7 5 RUE PAMPOULE	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire
27 RUE TRINITÉ	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire
9 BIS RUE DES QUATRE MOULINS	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire
5 PLACE DE LA HALLE AUX DRAPERS	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire
29 RUE DES GRANDS CARREAUX	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire
11 RUE DU QUAI	Bâtiment vacant en monopropriété ponctuellement dégradé à reconquérir - Secondaire

13 RUE DU 11 NOVEMBRE	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) fortement dégradée et occupée par des populations en situation de précarité (possibles marchands de sommeil - Prioritaire
21 RUE DU REMPART/54 RUE DU QUAI	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) fortement dégradée et occupée par des populations en situation de précarité (possibles marchands de sommeil - Prioritaire
19 RUE TATIN	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) fortement dégradée et occupée par des populations en situation de précarité (possibles marchands de sommeil - Prioritaire
20 RUE DES GRANDS CARREAUX	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) fortement dégradée et occupée par des populations en situation de précarité (possibles marchands de sommeil - Prioritaire
33 RUE DES QUATRE MOULINS	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) fortement dégradée et occupée par des populations en situation de précarité (possibles marchands de sommeil - Prioritaire
12 RUE DU SORNIER	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
77 RUE DU BAL CHAMPÊTRE	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
1 BD GEORGES CLEMENCEAU	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
34 RUE MARÉCHAL FOCH	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
22 RUE DU QUAI	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
33 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
SIS 4 BOULEVARD DU DOCTEUR POSTEL - PORTE 7	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée - Prioritaire
9 BOULEVARD DU MARÉCHAL JOFFRE	Monopropriété occupée (PNO individuel ou collectif) ponctuellement dégradée – Prioritaire

23 RUE PAMPOULE	Individuel PO ponctuellement dégradé
18 RUE MASSACRE	Individuel PO ponctuellement dégradé
14 RUE DES MAILLETS/27 RUE MASSACRE	Individuel PO ponctuellement dégradé
7-7 BIS RUE TERNAUX	Individuel PO ponctuellement dégradé
1 RUE TATIN	Individuel PO ponctuellement dégradé
15 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	Individuel PO ponctuellement dégradé
31 RUE DUPONT DE L'EURE	Individuel PO ponctuellement dégradé
4 RUE ENGUERRAND	Individuel PO ponctuellement dégradé
18 RUE TRINITE	Copropriété à surveiller prioritaire
2 BIS RUE DE LA POSTE	Copropriété à surveiller prioritaire
11-15 RUE DES QUATRE MOULINS	Copropriété à surveiller prioritaire
20 RUE DU QUAI	Copropriété à surveiller prioritaire
15 RUE AU COQ/36 RUE PIERRE MENDES FRANCE	Copropriété à surveiller secondaire
15 PIERRE MENDES FRANCE	Copropriété à surveiller secondaire
26 RUE DES GRANDS CARREAUX	Copropriété à surveiller secondaire
25 RUE DU MARÉCHAL FOCHE	Copropriété à surveiller secondaire
29 RUE DU MARÉCHAL FOCHE	Copropriété à surveiller secondaire
11-13 RUE DU MARÉCHAL FOCHE	Copropriété à surveiller secondaire
14 RUE PIERRE MENDES FRANCE	Copropriété à surveiller secondaire
30 RUE PIERRE MENDES FRANCE	Copropriété à surveiller secondaire
14 RUE PAMPOULE	Copropriété à surveiller secondaire
25 RUE DU QUAI	Copropriété à surveiller secondaire
1 RUE DU GOUVERNEUR NOUFFLARD	Copropriété à surveiller secondaire

Annexe 4. Récapitulatif des aides (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Propriétaires occupants			
Partenaire	Type	Taux / Prime	Conditions
Anah	Travaux lourds HI ou LTD	50%	Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT
	Travaux de sécurité et salubrité	50%	Plafond de travaux subventionnables : 20 000 € HT
	Travaux d'autonomie	50% (TM)	Plafond de travaux subventionnables : 20 000 € HT
		35% (M)	
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (35%)	50% (TM)	Plafond de travaux subventionnables : 30 000 € HT
		35% (M)	
	Prime Habiter Mieux	10% (TM)	Gain énergétique de 35 % minimum - Plafond de travaux subventionnables : 3 000 € HT
		10% (M)	Gain énergétique de 35 % minimum - Plafond de travaux subventionnables : 2 000 € HT
	Prime Sortie de passoires thermiques	1 500 €	Gain énergétique d'au moins 35% - Passage d'une étiquette « F » ou « G » à au moins une l'étiquette « E »
	Prime Basse consommation	1 500 €	Gain énergétique d'au moins 35% - Passage d'une étiquette « C » ou plus à une étiquette « B » ou « A »
Agglomération Seine-Eure (Maison de l'Habitat)	Travaux lourds et HI / LTD	30% (TSO)	Plafond de travaux subventionnables : 9 000 € TTC
		20% (SO)	
	Autres travaux	30% (TSO)	Plafond de travaux subventionnables : 8 000 € TTC
		20% (SO)	
Conseil Départemental de l'Eure	Travaux HI ou LTD	30% (TSO)	Plafond de travaux subventionnables : 30 000 € TTC
		20% (SO)	
	Travaux de sécurité et salubrité	30% (TSO)	Plafond de travaux subventionnables : 8 000 € TTC
		20% (SO)	
	Travaux d'autonomie	30%	Coût des travaux est supérieur à 8 000 € TTC - Plafond de travaux subventionnables : 8 000 € TTC
		20%	Coût des travaux est inférieur à 8 000 € TTC - Plafond de travaux subventionnables : 8 000 € TTC
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (35%)	30%	Plafond de travaux subventionnables : 8 000 € TTC
Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure	Prime énergie	500 €	Hors travaux d'autonomie
	Prêt amélioration de l'habitat	Limite de 1067 €	Bénéficiaires d'allocations
	Prêt sans intérêt ou subvention	Limite de 8000 €	Bénéficiaires d'allocations

Volet Copropriétés			
Partenaire	Type	Taux / Prime	Conditions
Anah et Habiter Mieux	Ma prime rénov' copropriétés	25%	Plafond de travaux subventionnables de 15 000 € par logement - gain énergétique d'au moins 35%
	Copropriétés dégradées	35%	Pas de plafond
	Prime Sortie de passoires thermiques	500 €	Par logement - gain énergétique d'au moins 35% - Passage d'une étiquette « F » ou « G » à au moins une l'étiquette « E »
	Prime Basse consommation	500 €	Par logement - gain énergétique d'au moins 35% - Passage d'une étiquette « C » ou plus à une étiquette « B » ou « A »
	Prime copropriétés fragiles ou en difficulté	3 000 €	Par logement - gain énergétique d'au moins 35% - valorisation CEE obligatoire
	Prime individuelle pour les PO	1 500 €	Demande collective faite par un mandataire commun
		750 €	

Propriétaires bailleurs			
Partenaire	Type	Taux / Prime	Conditions
Anah	Travaux lourds HI ou LTD	35%	Plafond de travaux subventionnables : 1 000 € H.T./m² dans la limite de 80 m² par logement
	Travaux de sécurité et salubrité	35%	Plafond de travaux subventionnables : 750 € H.T. / m² dans la limite de 80 m² par logement
	Travaux pour l'autonomie	35%	Plafond de travaux subventionnables : 750 € H.T. / m² dans la limite de 80 m² par logement
	Travaux suite RSD ou contrôle de décence	25%	Plafond de travaux subventionnables : 750 € H.T. / m² dans la limite de 80 m² par logement
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (35%)	25%	Plafond de travaux subventionnables : 750 € H.T. / m² dans la limite de 80 m² par logement
	Travaux de transformation d'usage	25%	Plafond de travaux subventionnables : 750 € H.T. / m² dans la limite de 80 m² par logement
	Prime Habiter Mieux	1 500 €	Gain énergétique d'au moins 35%
	Prime Sortie de passoires thermiques	500 €	Gain énergétique d'au moins 35% - Passage d'une étiquette « F » ou « G » à au moins une l'étiquette « E »
	Prime intermédiaire locative	1 000 €	Conventionnement à loyer social ou très social - Recours à un dispositif d'intermédiation locative - Logement situé en zone A bis, A, B1 ou B2
Agglomération Seine-Eure (Maison de l'Habitat) - et Crédits délégués	Prime réduction du loyer LCS et LTCS	100 € / m²	Limite de 80 m²
	Loyer conventionné TSO	15%	Plafond de travaux subventionnables : 1 000 € HT /m² dans la limite de 80 m² par logement
Conseil Départemental de l'Eure	Travaux HI ou LTD	5%	5% du montant maximal retenu par l'Anah - Plafond de travaux subventionnables : 10 000 € TTC
	Travaux de sécurité et salubrité	5%	5% du montant maximal retenu par l'Anah - Plafond de travaux subventionnables : 10 000 € TTC
	Travaux suite RSD ou contrôle de décence	5%	5% du montant maximal retenu par l'Anah - Plafond de travaux subventionnables : 10 000 € TTC
	Amélioration de la performance énergétique (35%)	5%	5% du montant maximal retenu par l'Anah - Plafond de travaux subventionnables : 10 000 € TTC
	Transformation d'usage	5%	5% du montant maximal retenu par l'Anah - Plafond de travaux subventionnables : 10 000 € TTC
Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure	Prêt ou subvention	7 622 €	Création de logement social

Volet parties communes - façades			
Partenaire	Type	Taux / Prime	Conditions
Anah	Travaux de ravalement simple en ORT	25%	Plafond à 5 000 € HT par logement
Agglomération Seine-Eure (Maison de l'Habitat)	Travaux de ravalement simple en ORT	25% de 10 000 €	Plafond de travaux subventionnables de 2 500 € TTC
	Travaux de ravalement avec rénovation énergétique en ORT	25% de 20 000 €	Plafond de travaux subventionnables de 5 000 € TTC
Ville de Louviers	Travaux de ravalement simple en ORT	15% de 10 000 €	Plafond de travaux subventionnables de 1 500 € TTC
	Travaux de ravalement avec rénovation énergétique en ORT	15% de 20 000 €	Plafond de travaux subventionnables de 3 000 € TTC