



**Conseil municipal | Séance du 9 décembre 2021**

## **Extrait du registre des délibérations**

**Délibération n°2021-12-09-52 | Habitat - Copropriétés du Château-Blanc -  
Convention de mise en œuvre de l'opération de requalification des copropriétés  
dégradées**

**Sur le rapport de Monsieur Quint Didier**

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 23

Date de convocation : 3 décembre 2021

L'An deux mille vingt et un, le 09 décembre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

**Etaient présents :**

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Monsieur Edouard Bénard, Madame Murielle Renaux, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Dominique Grévrard, Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Monsieur Jocelyn Chéron, Madame Alia Cheikh, Madame Noura Hamiche.

**Etaient excusés avec pouvoir :**

Monsieur Ahmed Akkari donne pouvoir à Monsieur Dominique Grévrard, Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Christine Leroy donne pouvoir à Monsieur José Gonçalves, Madame Agnès Bonvalet donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Mathieu Vilela donne pouvoir à Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Monsieur Romain Legrand donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Madame Murielle Renaux, Monsieur Johan Quérueil donne pouvoir à Monsieur Edouard Bénard, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Madame Florence Boucard.

**Etaient excusés :**

Monsieur Brahim Charafi, Madame Sarah Tessier.

**Secrétaire de séance :**

Monsieur Gregory Leconte

Le Conseil municipal,

**Vu :**

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L 741-1,
- La loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 65, créant les ORCOD,
- La délibération du Conseil municipal du 23 mai 2019 approuvant le Programme local de l'habitat de la Métropole Rouen Normandie,
- La délibération du Conseil municipal du 17 octobre 2019 approuvant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier du Château-Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray,
- La décision du Président du tribunal de Grande instance de Rouen en date du 30 mars 2021, déclarant l'état de carence avéré et irrémédiable de la copropriété Robespierre,
- Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle de repérage des copropriétés en difficulté sur le quartier du Château-Blanc.

**Considérant :**

- Que la convention de renouvellement urbain du quartier du Château-Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray intègre comme enjeu spécifique le traitement des copropriétés privées en grande fragilité,
- Que le quartier du Château-Blanc est inscrit au Plan « Initiatives Copropriétés »,
- Que le Programme local de l'habitat de la Métropole Rouen Normandie a identifié la nécessité d'intervenir sur les copropriétés du quartier,
- Que plusieurs actions d'envergure vont se dérouler sur les copropriétés du Château-Blanc (démolition de la Copropriété Robespierre, OPAH sur le reste des copropriétés)
- Que la convention d'ORCOD permet de prévoir l'ensemble des actions à mettre en œuvre pour traiter les copropriétés concernées de manière globale et coordonnée.

**Décide :**

- D'approuver la mise en place d'une ORCOD sur le quartier du Château-Blanc pour une durée de 7 ans,
- D'approuver la convention ORCOD, annexée à la présente délibération, sur le quartier du Château-Blanc,

- D'autoriser Monsieur le maire, ou l'Adjoint délégué, à signer ladite convention, ainsi que tous autres actes à intervenir à cet effet.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 33 votes pour.

Pour extrait conforme

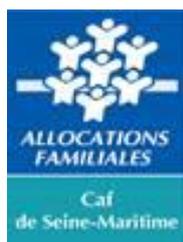
Monsieur Joachim Moyse  
Maire

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 13/12/2021

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20211209-lmc124393-DE-1-1

Affiché ou notifié le 14 décembre 2021



**CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE DE  
L'OPERATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES  
DEGRADEES (ORCOD)  
DU QUARTIER DU CHÂTEAU BLANC  
A SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY**

2022-2028

Version de octobre 2021

**Il est convenu entre :**

**L'État**, représenté par Monsieur Pierre-André DURAND ; Préfet de Seine-Maritime,

Et

**L'ANAH**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par M. Nicolas MAYER ROSSIGNOL, Président de la Métropole Rouen Normandie, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

Et

**L'ANRU**, représenté par Monsieur Pierre-André DURAND, Préfet de Seine-Maritime,

Et

**La Région Normandie**, représentée par son Président Monsieur Hervé MORIN, habilité par délibération de la Commission Permanente du 15 novembre 2021,

Et

**Le Département de Seine Maritime**, représenté par Monsieur Bertrand BELLANGER, Président du Conseil Départemental,

Et

**La Métropole Rouen Normandie**, représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER ROSSIGNOL, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en exécution d'une délibération adoptée par le Conseil Métropolitain lors de la séance du XXX et dénommée ci-après "la Métropole",

Et

**La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray**, représentée par son Maire, Monsieur Joachim MOYSE, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

Et

**Action Logement** représenté par Madame Patricia PETIT, en sa qualité de directrice Régionale,

Et

**La Banque des Territoires**, représentée par Madame Céline SENMARTIN en sa qualité de Directrice Régionale pour la Normandie agissant en vertu d'un arrêté portant délégation de signature du Directeur général en date du 19 avril 2019,

Et

**La SACICAP Procivis Haute-Normandie**, représentée par Monsieur Frédéric HUTH en sa qualité de directeur général,

Et

**La Caisse d'Allocations Familiales**, représentée par Monsieur Olivier COUTURE en sa qualité de Directeur de la Caf de Seine Maritime,

## Table des matières

### Table des matières

PRÉAMBULE .....	5
Chapitre 1 : dénomination et périmètre d'application .....	7
Chapitre II – Enjeux et objectifs de l'opération .....	8
Chapitre III- Description du programme de l'opération .....	9
III-1 Interventions en matière d'habitat.....	9
III-1.1 Copropriété Robespierre .....	9
III-1.2 Autres copropriétés du quartier .....	10
III.2 -Intervention immobilière et foncière : .....	10
III.3 - Lutte contre l'habitat indigne : .....	11
III.4 - Relogement et accompagnement social : .....	11
Chapitre IV - Articulation du programme avec les projets du territoire : .....	12
Chapitre V - Estimation des coûts prévisionnels de l'opération .....	12
Chapitre VI – Calendrier prévisionnel des opérations .....	14
Chapitre VII - Les engagements des partenaires .....	14
VII.1 Métropole Rouen Normandie.....	14
VII.1.1 Mission de portage massif pour la copropriété Robespierre en vue de son recyclage .....	14
VII.1.2 Mission de suivi-animation de l'OPAH Copropriété Dégradées (Opah CD).....	14
VII.1.3 Aide financière aux travaux de l'OPAH Copropriétés Dégradées .....	14
VII.1.4 Mission de portage provisoire des lots .....	15
VII.1.5 Mission de relogement .....	15
VII.1.6 Gestion Urbaine de Proximité (GUP) parc privé.....	15
VII.2 L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).....	15
VII.2.1 La Mission de portage massif pour la copropriété Robespierre en vue de son recyclage .....	15
VII.2.2 La Mission de suivi-animation de l'OPAH CD.....	16
VII.2.3 Les travaux inscrits dans l'OPAH CD (parties communes et privatives).....	16
VII.2.4 Les travaux réalisés par l'opérateur de portage provisoire.....	16
VII.2.5 La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion .....	16
VII.2.6 Le financement de la gestion urbaine de proximité (GUP) .....	16
VII.2.7 Le financement du chef de projet copropriétés .....	16
VII.2.8 Réserve d'une enveloppe de crédits .....	17
VII.3 L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine .....	17

VII.4 La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray.....	17
VII.5 L'Etat .....	18
VII.5.1 : Instruction des dossiers ANAH (mise à disposition dans le cadre de la délégation des aides à la pierre) .....	18
VII.5.2 : Mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages éligibles.....	18
VII.5.3 : Appui des services de police nationale.....	18
VII.5.4 : Relais avec les agences nationales et les directions d'administration centrale .....	19
VII.5.5 : Appui à la mise en oeuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne .....	19
VII.5.6 : Procédure de carence de la copropriété au juge judiciaire pour la copropriété Robespierre.....	19
VII. 6 La Région Normandie.....	19
VII.7 le Département Seine-Maritime .....	20
VII.7.1. Attribution des aides départementales à l'habitat des particuliers .....	20
VII.7.2. Versement des aides départementales à l'habitat des particuliers .....	21
VII.7.3. Aides départementales au titre du fonds de solidarité logement (FSL) .....	21
VII.8 Action Logement .....	21
VII-9 SACICAP LOGICAP NORMANDIE .....	23
VII-10 la CDC Banque des territoires.....	24
VII-11 La CAF .....	25
Chapitre VIII- Les modalités de mise en œuvre et de suivi .....	26
VIII-1 Le pilotage du programme.....	26
VIII- 3 Evaluation de l'ORCOD.....	27
Chapitre IX- Communication.....	28
Chapitre X – Durée .....	28
Chapitre XI – les modalités de résiliation et de révision de la convention .....	29

## PRÉAMBULE

Le quartier du Château Blanc, situé sur le plateau du Madrillet est un quartier prioritaire au titre de la Politique de la ville. Ce quartier a bénéficié de l'intervention du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), principalement concentrée sur le traitement du parc locatif social : démolitions, reconstructions, réhabilitations, résidentialisations. Il est désormais inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

Il compte 4 779 habitants et comprend les secteurs Macé, Saint-Just, Cotton, Wallon et Robespierre. Il connaît une précarité importante que traduit l'ensemble des indicateurs socio-économiques : taux de pauvreté, part des bas revenus, part des bénéficiaires d'une allocation chômage, etc. Durant ces 10 dernières années, l'action de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, dans les domaines sociaux et urbains, s'est notamment articulée autour des opérations de renouvellement urbain. Si les résultats de ces opérations sont reconnus positivement, il a subsisté un parc de 800 logements situés dans des copropriétés fragiles et vétustes risquant de remettre en cause les acquis de la rénovation urbaine.

Une « étude pré-opérationnelle des copropriétés en difficultés du quartier du Château-Blanc » a été confiée par la Ville et la Métropole en 2017 au cabinet Urbanis. Le diagnostic réalisé a préconisé la mise en place d'une intervention de type OPAH « copropriété en difficulté » sur 7 copropriétés (Mirabeau, Atlantide, Faucigny, Guebwiller I, II, III, et Hauskoa) et a confirmé la très grande fragilité de la copropriété Robespierre pour laquelle un plan de sauvegarde était préconisé. Dès lors, il est devenu clair que des moyens exceptionnels de l'ANAH allaient être nécessaire pour ce quartier. Ce site a donc rapidement rejoint la stratégie nationale « Initiative Copropriétés » en 2018.

Le 18 avril 2018, une commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde de la copropriété Robespierre a été créée. Elle s'est réunie les 14 mai 2018, 10 décembre 2018 et 27 septembre 2019.

Au regard de la problématique particulière du bâtiment Sorano appartenant à la copropriété Robespierre, une mission d'appui spécifique de l'ANRU confiée au cabinet Urbanis a été mise en œuvre, qui a conclu à la nécessité de démolir cet immeuble. Cette démolition a été actée dès 2018 dans le cadre du projet NPNRU dont la convention a été signée le 2 avril 2020. Elle sera effective fin 2021.

L'étude pour l'élaboration du plan de sauvegarde a envisagé différents scénarios : redressement de la copropriété par une opération de portage de moyen terme, redressement de la copropriété par une copropriété mixte, acquisition-amélioration de l'ensemble du patrimoine par un bailleur social, maîtrise totale des logements en vue d'un recyclage foncier, ou projet mixant l'une ou l'autre de ces possibilités. Cette étude a conclu, au regard de la très forte dégradation du reste de la copropriété, à l'impossibilité totale de redresser la copropriété Robespierre. Le rachat par un bailleur social étant peu pertinent au vu de la forte proportion de logements sociaux sur le quartier, pour la commune et même plus globalement la Métropole Rouen Normandie, la solution qui s'est imposée est donc la saisine du tribunal judiciaire dans le cadre d'une procédure de carence permettant d'aboutir à la démolition de cette copropriété. Cette procédure peut être accompagnée par l'ANAH. Cette saisine a été réalisée par l'Etat le 26 mai 2020 et le juge a nommé deux experts le 21 juillet 2020 qui ont remis leur rapport le 22 janvier 2021 concluant que la situation de la trésorerie rentrait en adéquation avec une situation de carence. Par jugement du 30 mars 2021, le Président du Tribunal Judiciaire a déclaré l'état de carence de la copropriété Robespierre. La Métropole avait décidé, dès le 9 novembre 2020 de mettre en œuvre le recyclage de la copropriété et d'approuver le recrutement d'un concessionnaire en cas de carence avérée. Le groupement CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES/CDC HABITAT SOCIAL/CDC HABITAT a été recruté pour mener à bien cette concession d'aménagement en octobre 2021.

Le plan national « Initiative Copropriétés » est une nouvelle politique publique initiée par l'Etat en faveur des copropriétés en difficulté. Son objectif est de mettre en œuvre une intervention publique massive, globale et simultanée sur l'ensemble des copropriétés fragiles ou dégradées d'un secteur. Des moyens financiers exceptionnels sont affectés à ce projet par l'État et l'ANAH, grâce à un cadre d'intervention de l'ANAH élargi, notamment pour l'intervention sur les copropriétés en carence sur le modèle de l'ANRU et une bonification des aides aux travaux, et une mobilisation des différents acteurs du logement et de la copropriété (ANAH, ANRU, Action Logement, bailleurs sociaux, Banque des Territoires, Procivis, syndicats...).

La mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) de droit commun sur le quartier se justifie par la nécessité d'un traitement global de ces copropriétés et une coordination de toutes les actions à mener.

Le dispositif opérationnel proposé, innovant et d'une ampleur inédite sur la Métropole Rouen Normandie et la Normandie, couvre la totalité des copropriétés du Château Blanc soit 8 copropriétés (807 logements). Il prévoit :

- une intervention massive sur la copropriété Robespierre :
  - démolition actée dans le NPNRU de l'immeuble Sorano sous maîtrise d'ouvrage de la Ville avec l'EPFN dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) réserve foncière ayant fait l'objet d'un retrait de la Copropriété Robespierre en juillet 2019, d'une évacuation en septembre 2019 et d'une démolition en 2021,
  - suite aux travaux engagés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole avec le bureau d'étude Urbanis dans le cadre d'une commission d'élaboration de Plan de sauvegarde, engagement d'une procédure de carence pour le traitement du reste de la copropriété qui devrait aboutir au recyclage foncier des autres bâtiments de la copropriété dans le cadre d'une concession d'aménagement,
- sur les autres copropriétés du quartier, la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées (OPAH CD).

Ce plan opérationnel permettra l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale de grande ampleur et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions de traitement de l'habitat dégradé ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'ensemble des outils prévus par la loi seront mobilisés en vue de la requalification du quartier : accompagnement, outils de prévention, outils de redressement, de recyclage et démolition.

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

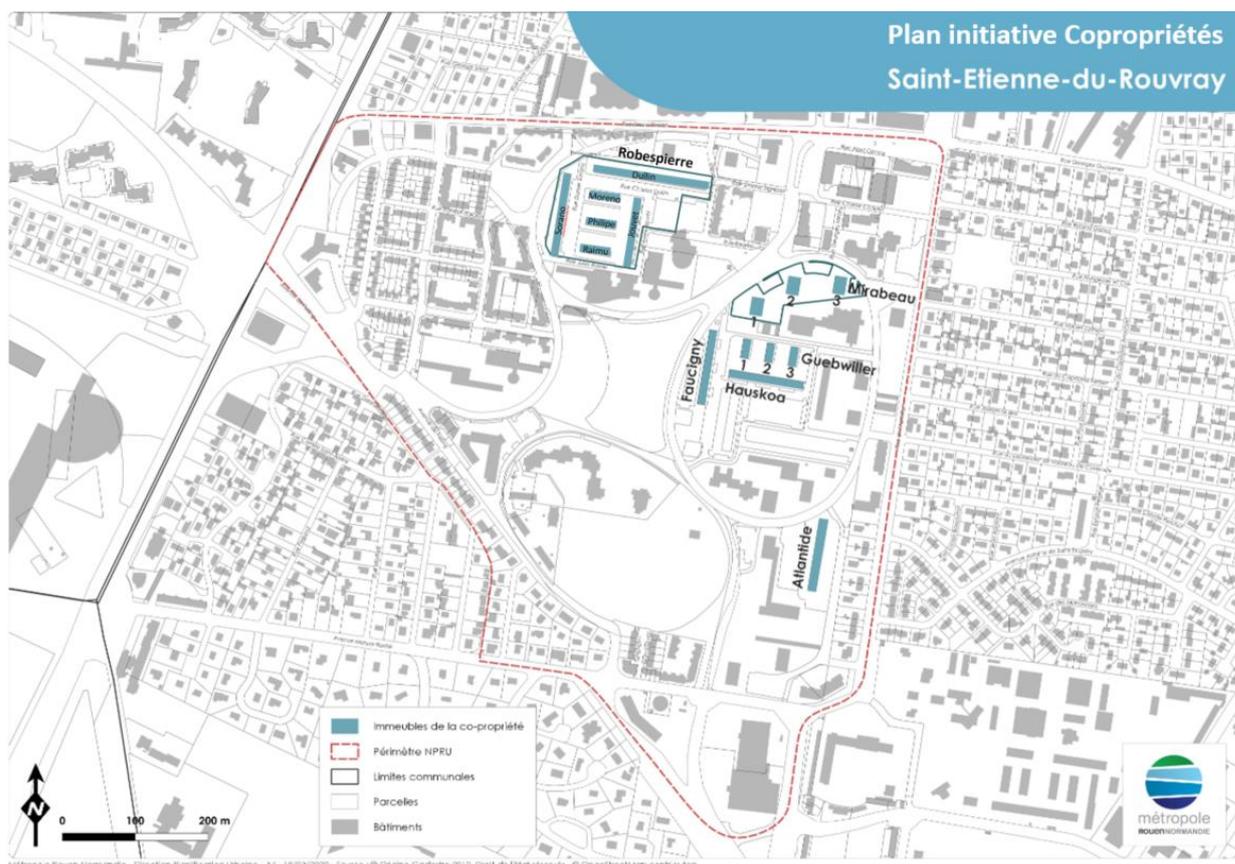
## Chapitre 1 : dénomination et périmètre d'application

L'opération faisant l'objet de la présente convention est désignée de la manière suivante :  
Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray.

Cette opération se déroulera sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie. La Métropole est accompagnée dans cette démarche par la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray et les partenaires signataires de la présente convention.

Il est à noter qu'en ce qui concerne l'opération de démolition de l'immeuble Sorano, la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray a conduit le pilotage opérationnel du projet, comme contractualisé avec l'ANRU dans la convention NPNRU pluriannuelle du quartier du Château Blanc.

Le périmètre d'intervention correspond aux huit copropriétés présentes dans le quartier du Château Blanc :



<b>Copropriété</b>	<b>Numéro d'Immatriculation</b>	<b>Immeuble</b>	<b>Adresse</b>	<b>Etages</b>	<b>Nbre de logements</b>	<b>Année de construction</b>
Robespierre	AA1062603	Sorano*	Rue Daniel Sorano	R+9	140	1964 (démolition 2021)
		Dullin	Rue Charles Dullin	R+4	80	1964
		Jouvet	Rue Louis Jouvet	R+4	50	1964
		Moréno	Rue Marguerite Moreno	R+2	12	1964
		Philipe	Rue Gérard Philipe	R+2	12	1964
		Raimu	Rue Jules Raimu	R+2	12	1964
Résidence Mirabeau	AA3128352	Tour 1	Tour 1 – Résidence Mirabeau Périphérique H. Wallon	R+12	52	1965
		Tour 2	Tour 2 – Résidence Mirabeau Périphérique H. Wallon	R+12	52	1965

		Tour 3	Tour 3 – Résidence Mirabeau Périphérique H. Wallon	R+12	52	1965
Atlantide	AA3143856	Atlantide	Rue Eugénie Cotton	R+9	123	1967
Wallon (copropriétés indépendantes)	AA4145652	Faucigny	Rue des Alpes	R+10	126	1964
	AB0139535	Guebwiller I	Rue des Vosges	R+2	12	1962
	AB0383075	Guebwiller II	Rue des Vosges	R+2	12	1962
	AB1286038	Guebwiller III	Rue des Vosges	R+2	12	1962
	AA4146155	Hauskoa	Rue de la Chartreuse	R +4	60	1962
TOTAL		<b>Soit 807 logements</b>				

\* Immeuble Sorano retiré de la copropriété Robespierre par ordonnance en date du 2 juillet 2019

## Chapitre II – Enjeux et objectifs de l’opération

Les enjeux de l’ORCOD sont les suivants :

- permettre aux copropriétés du Château Blanc pour lesquelles c’est possible de retrouver un fonctionnement normal durable,
- retrouver et maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier du Château Blanc,
- favoriser la mixité et les parcours résidentiels et le retour d’un marché de logement normal,
- disposer d’un outil ensemble permettant d’accorder les acteurs, outils et actions dans le cadre du projet de ce quartier.

L’objectif de l’ORCOD est double :

- pour les immeubles présentant des capacités de redressement, l’objectif est d’assurer la mise en œuvre de l’ensemble des moyens nécessaires au redressement durable des immeubles,
- pour les immeubles ne présentant pas de capacité de redressement, l’objectif est d’assurer la mise en œuvre de l’ensemble des moyens nécessaires au recyclage des immeubles.

Les stratégies d’intervention se déclineront à l’échelle de chaque copropriété et pourront comprendre :

- une intervention immobilière et financière, incluant des actions d’acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriétés,
- un plan de relogement et d’accompagnement social des occupants,
- une animation, une gestion urbaine de proximité et une démarche de participation des habitants afin d’accompagner les habitants et les copropriétaires dans une dynamique de changement du quartier et de les associer aux changements,

- un accompagnement technique et financier des syndicats de copropriété en vue de redresser leur gestion,
- la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
- la mise en œuvre des actions prévues à l'article L.303-1 du CCH (OPAH...),
- la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L.615-1 du CCH ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- la mise en œuvre d'une procédure d'état de carence prévu aux articles L.615-6 du code de la construction et de l'habitation.

## **Chapitre III- Description du programme de l'opération**

Dans le cadre de l'ORCOD du Château Blanc, il est prévu :

- la démolition, effectuée, de l'immeuble Sorano de la copropriété Robespierre (pour rappel, financements octroyés dans le cadre du NPNRU) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray en lien avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN),
- la constatation par le juge judiciaire de la carence de la copropriété Robespierre, suite aux investigations menées dans le cadre de la commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde de la copropriété. Elle aboutira à terme à la démolition des immeubles concernés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole dans le cadre d'une concession d'aménagement,
- la mise en place d'une Opération Programmée Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD) sur les autres copropriétés du quartier. Cette OPAH débutera par une actualisation de l'étude menée en 2017 qui permettra la mise à jour des coûts de travaux envisagés et les actions de redressement à mener concernant notamment la gestion de ces copropriétés.

Les actions concernant l'immeuble Sorano ont déjà été engagées dans le cadre du NPNRU. Le portage de cet immeuble est effectué par l'Établissement Public Foncier de Normandie dans le cadre d'une DUP réserve foncière. Les habitants de l'immeuble Sorano ont été relogés par la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray avec un opérateur associatif, le CAPS, en lien avec les bailleurs sociaux intervenant sur la Ville dans le cadre d'un arrêté municipal d'évacuation pris par le Maire en septembre 2019. La démolition de l'immeuble s'est déroulée en 2021.

Au-delà des actions menées sur l'immeuble Sorano, le programme opérationnel de l'ORCOD comprend les actions suivantes :

### **III-1 Interventions en matière d'habitat**

#### *III-1.1 Copropriété Robespierre*

La copropriété Robespierre, placée sous administration provisoire depuis décembre 2015, concentre les problématiques. Du fait de la difficulté opérationnelle à son redressement, des coûts que pourraient générer sa réhabilitation, de son faible intérêt patrimonial et du projet urbain de la Ville, le scénario de la démolition a été privilégié pour traiter la copropriété. La carence déclarée par jugement du 30 mars 2021 a confirmé cette décision. L'utilisation du foncier et la temporalité de son aménagement futur seront à examiner.

Pour la période transitoire, des mesures de gestion devront être mise en place. Des travaux d'urgence pourront être entrepris, et une aide à la gestion pourra être mobilisée (des premières aide ayant déjà été accordées en 2019 et 2021), afin que les mesures réalisées par le syndicat pour le redressement ne pèsent pas sur la dette de la copropriété. La démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité existante depuis 2012 menée par la Ville sera également à renforcer pour accompagner les ménages et améliorer la vie des habitants pendant la période préalable à la démolition.

### *III-1.2 Autres copropriétés du quartier*

Concernant les sept autres copropriétés, une mise à jour des informations fournies lors de l'étude réalisée en 2017 sera réalisée dans les premiers mois de l'OPAH CD afin de déterminer le dispositif approprié pour chaque copropriété. Un scénario d'intervention adapté à la situation de chaque copropriété sera élaboré.

Ces actions devront permettre le redressement de la gestion et l'amélioration du parc immobilier s'il est possible, en adéquation avec la requalification attendue de l'ensemble du quartier. Les outils de traitement des copropriétés en difficultés seront déployés, en fonction de la fragilité des ensembles concernés.

Pour éviter le report des difficultés de certaines copropriétés fragiles vers les autres copropriétés du site, l'ORCOD englobera la totalité du périmètre des copropriétés du Château Blanc.

Les signes de fragilité ou de fragilisation justifient d'accompagner les copropriétés dans le cadre de différents dispositifs opérationnels sur les thèmes suivants :

- requalifier le bâti,
- maintenir les populations actuelles dans les lieux ou les reloger en les accompagnant en fonction de leur problématique, attirer de nouvelles populations, lutter contre la vacance dans le parc privé,
- assurer la sécurité des habitants,
- conforter le rôle des instances de gouvernance afin de garantir le fonctionnement sain et la bonne gestion des copropriétés,
- favoriser le vivre ensemble.

### **III.2 -Intervention immobilière et foncière :**

Afin de donner un coup d'arrêt à la dégradation de certaines copropriétés hors Robespierre sur le secteur, un dispositif de portage immobilier ponctuel pourra être mis en place.

Pour la copropriété Robespierre (hors immeuble Sorano) un opérateur de portage a été recruté dans le cadre d'une concession d'aménagement en lien avec la procédure de carence. La Métropole Rouen Normandie a délibéré en ce sens le 9 novembre 2020. Sa mission démarrera en octobre 2021.

Deux types de portage immobilier sont attendus. Un portage massif centré sur la copropriété Robespierre dans le cadre d'une concession d'aménagement et un portage ciblé permettant une action ponctuelle dans les copropriétés en voie de redressement. Ce portage ciblé sera traité dans le cadre de l'OPAH CD.

### III.3 - Lutte contre l'habitat indigne :

Les interventions coordonnées de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, de la CAF, de l'ADIL, de l'ARS et de la DDTM permettent de mettre en œuvre les actions nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants et l'amélioration à court terme de leurs conditions de vie dans les cas les plus urgents, tout en déclenchant les mécanismes de protection des locataires et de sanctions des propriétaires indécents. Il s'agit notamment d'activer la conservation des aides au logement dès qu'une situation de non-décence est constatée (pour des logements avec un allocataire Caf sous le régime de l'AL), d'arriver à la résiliation des conventions ANAH de logements non-décents (sous le régime de l'APL), de déclencher les mesures de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles relevant du Maire ou du Préfet dès lors que la gravité des désordres nécessite une action coercitive.

La Métropole a instauré le 13 février 2020 le dispositif « permis de louer » sur toutes les copropriétés du quartier du Château Blanc, en en déléguant la mise en œuvre à la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray. Cette mise en œuvre effective à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2020 contribue à la lutte contre l'habitat indigne sur le quartier.

### III.4 - Relogement et accompagnement social :

La stratégie de relogement sera mise en œuvre afin d'offrir des opportunités de parcours résidentiel aux habitants du quartier, en cohérence avec leurs capacités financières et leurs souhaits. La capacité à reloger rapidement et massivement est une condition de réussite essentielle du plan concernant la copropriété Robespierre.

Ces relogements seront rendus nécessaires par les procédures de lutte contre l'habitat indigne, les démolitions, ce qui implique un processus continu. Il devra se concrétiser via des circuits de décision efficaces entre les différents réservataires.

Le plan de relogement à élaborer pour la copropriété Robespierre devra répondre à plusieurs problématiques :

- identifier une offre adaptée aux ménages extrêmement précarisés (surendettement, difficultés sociales ou sanitaires, familles nombreuses...),
- identifier une offre adaptée ou une solution d'hébergement pour les ménages qui n'auront pas accès au logement social,
- identifier une offre sur la commune et sur la Métropole Rouen Normandie en fonction des souhaits des ménages,
- répondre à l'attente des ménages qui souhaiteront et auront les capacités financières de devenir ou de rester propriétaire (accession sociale sur site, maintien en copropriété).

Le cas échéant, un accompagnement social renforcé et individualisé sera mis en place, pour accompagner les transitions (passage de propriétaire à locataire, intégration du parc social, pour certains ménages, décohabitation, accès aux droits...). Cet accompagnement devra mobiliser l'ensemble des services sociaux compétents et des bailleurs présents sur la Métropole Rouen Normandie.

Pour les autres copropriétés du quartier, le diagnostic réalisé lors de premiers mois de l'OPAH CD déterminera à la fois les besoins en relogement à mettre en place en lien avec le calibrage des besoins de portage ciblé de logements et les besoins d'accompagnement social permettant d'accompagner le maintien des propriétaires le pouvant dans les copropriétés ciblées.

## Chapitre IV - Articulation du programme avec les projets du territoire :

Ce programme est inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville et parmi les quartiers qui bénéficient du NPNRU. Ce programme s'articulera donc avec le contrat de ville de la Métropole Rouen Normandie, signé le 5 octobre 2015.

Le programme s'articulera spécifiquement avec le projet NPNRU du quartier du Château Blanc qui vise d'une part à affirmer la polarité majeure du Centre Madrillet en soutenant la mixité des fonctions urbaines et le développement économique et commercial du quartier et d'autre part à conforter la fonction résidentielle du Château Blanc en traitant le parc d'habitat privé notamment à travers la démolition de l'immeuble Sorano.

Dans ce cadre, la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) menée par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray depuis plus d'une quinzaine d'années représente l'ensemble des actes contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants et usagers des quartiers concernés, en assurant un bon fonctionnement social et urbain. La GUSP articule actions individuelles et collectives et donne à voir la démarche globale et adaptée d'amélioration du cadre de vie. Cinq enjeux fondent les démarches de GUSP : transversalité, participation, durabilité, valorisation et qualité de service. La démarche déjà en cours devra être étendue sur l'intégralité du quartier.

L'intervention en matière d'habitat tiendra également compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Rouen Normandie, approuvé en conseil métropolitain le 16 décembre 2019, dont les principales orientations convergent avec celles de l'ORCOD :

- produire un habitat de qualité et attractif : produire moins mais mieux
- une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
- renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
- l'habitat pour une Métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.

Dans le cadre du PLH, il est prévu de mettre en place sur la Métropole en 2021 un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC), visant à améliorer la connaissance des copropriétés présentes sur les 71 communes en identifiant notamment les plus fragiles afin de déterminer les modalités d'interventions ciblées dans les dispositifs existants ou à créer. Les actions menées dans le cadre de la VOC pourront donc alimenter l'ORCOD.

## Chapitre V - Estimation des coûts prévisionnels de l'opération

Les interventions à venir ne sont pas encore toutes précisées à ce stade. Les montants indiqués sont donc prévisionnels et indicatifs de grandes masses financières. Ils seront affinés au vu de l'avancement des réflexions opérationnelles et de l'évolution sociale, économique et patrimoniale des copropriétés depuis cette date.

Pour la démolition de l'immeuble Sorano, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, les engagements financiers sont déjà contractualisés dans le cadre de la convention opérationnelle avec l'ANRU qui a abouti au plan de financement ci-dessous :

	<b>Coût</b>
Métropole Rouen Normandie	146 325 €
Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray	146 325 €

Département Seine Maritime	1 000 000 €
Région Normandie	963 250 €
EPFN	1 348 550 €
ANRU	9 268 587 €
<b>Total</b>	<b>12 873 037 € HT</b>

Des économies ont été réalisées sur ce projet, les montants définitifs doivent être déterminés dans un avenant réalisé avec l'ANRU.

Le montant de l'opération de recyclage de la copropriété Robespierre est à ce jour estimé à 19 460 202 € TTC dont le plan prévisionnel de financement est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Frais études	470 000 €	Cession foncière	205 000 €
Acquisitions	6 301 630 €	Subvention Anah Relogement	615 000 €
Charges et frais divers	2 046 405 €	Subvention Anah sur la carence (80% du déficit de l'opération)	14 750 000 €
Gestion transitoire portage	2 031 398 €	Subvention Anah travaux urgence sur partie commune	180 000 €
Relogement	693 791 €	Subvention équilibre Part Métropole	2 782 651 €
Démolition et mis en état des sols	7 313 104 €	Subvention équilibre Part Ville	927 551 €
Conduite de projet	603 874 €		
<b>Total Dépenses</b>	<b>19 460 202 €</b>	<b>Total Recettes</b>	<b>19 460 202 €</b>

S'agissant des actions à mener sur les sept autres copropriétés du quartier, l'étude pré-opérationnelle de 2017 avait identifié un besoin de travaux de 8 753 785 € TTC ainsi qu'un montant de suivi-animation d'un montant de 1 380 000 € en cas d'OPAH CD. Compte tenu de la dégradation potentielle de certains immeubles, le montant prévisionnel des travaux est réévalué à hauteur de 10 M € TTC, montant qui sera affiné suite au diagnostic à mener dans les premiers mois de l'OPAH CD. L'estimation prévisionnelle de la mission de suivi animation au vu de l'actualisation du diagnostic à réaliser est de 1 400 000 € TTC sur 5 ans.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

		Estimation des besoins TTC	Dispositifs nationaux				Collectivités territoriales*		Reste à charge copropriétaire
			ANAH	ANAH (bonification X+X)	ANAH Maprimerenov'	CDC	Financement MRN	Financement SER	
OPAH CD (7 autres copro) ans (2021-2025)	Suivi-animation	1 400 000 €	575 000 €			150 000 €	337 500 €	337 500 €	
	Travaux	10 000 000 €	2 910 924 €	1 663 385 €	1 503 000 €		831 692 €	831 692 €	2 259 306 €

\* validation en cours

Les ménages les plus modestes pourront bénéficier des primes individuelles de l'ANAH et du Département afin de réduire leur reste à charge.

## Chapitre VI – Calendrier prévisionnel des opérations

Chaque dispositif mis en place répond à un calendrier propre, la concession pour le recyclage de la copropriété Robespierre est prévue sur 7 ans, l'OPAH CD sur 5 ans. L'ORCOD durera 7 ans.

## Chapitre VII - Les engagements des partenaires

Les partenaires de l'ORCOD s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment.

Les engagements pourront faire l'objet de précisions et d'actualisations. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagement des parties concernées en tant que de besoin lors de la mise en œuvre du programme. Elles pourront être précisées par voie d'avenants à la présente convention.

### VII.1 Métropole Rouen Normandie

#### *VII.1.1 Mission de portage massif pour la copropriété Robespierre en vue de son recyclage*

La Métropole Rouen Normandie sera maître d'ouvrage de la mission de portage massif à venir pour la copropriété Robespierre. Cette mission relèvera d'une concession d'aménagement par laquelle un prestataire sera recruté par la Métropole pour acquérir les logements, reloger les ménages, effectuer la gestion transitoire et démolir les logements.

Cette mission est estimée à ce jour à 19 500 000 € TTC.

Le concours financier de l'ANAH dans le cadre du régime relatif à la carence de copropriétés à hauteur de 80 % TTC sera sollicité pour financer le déficit d'opération de cette mission ainsi qu'un concours de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray.

#### *VII.1.2 Mission de suivi-animation de l'OPAH Copropriété Dégradées (Opah CD)*

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, la Métropole Rouen Normandie sera maître d'ouvrage du suivi animation de l'OPAH CD estimé à 1 400 000 € TTC sur 5 ans.

Le concours financier de l'ANAH à 50 % du HT sera sollicité ainsi que la Caisse des Dépôts pour un montant de 150 000 €. Le reste sera financé à part égale entre la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et la Métropole.

#### *VII.1.3 Aide financière aux travaux de l'OPAH Copropriétés Dégradées*

L'étude menée par la ville en 2017 avait identifié un besoin de travaux de 8,7M€TTC sur les

parties communes que l'on estime maintenant plutôt de 10 000 000 € TTC.

L'ANAH finance en droit commun 35 % HT des travaux en parties communes selon les spécificités de chaque copropriété. Dans le cadre du Plan Initiatives Copropriétés, l'Anah a mis en place un système de bonification de type « X + X » qui dispose que si une collectivité rajoute X%, l'Anah rajoute également X% à son taux de droit commun. La Métropole Rouen Normandie et de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray vont inscrire une participation financière de 10 % chacune. L'abondement de l'ANAH sera donc de 20% du montant HT des travaux.

A ces aides peuvent être cumulé la prime prime « Ma Prime Rénov' copropriété » par l'Anah pour le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Pour les copropriétés fragiles et en difficulté, celle-ci est de l'ordre de 3000 € par logement à condition que l'Anah récupère l'exclusivité de la valorisation des CEE et que le gain de performance énergétique atteigne au moins 35%.

#### *VII.1.4 Mission de portage provisoire des lots*

Dans le cadre des actions sur les 7 autres copropriétés, un dispositif de portage provisoire pourrait être mis en place sur certains lots de copropriétés.

Dans ce cadre la Métropole Rouen Normandie sera amenée dans le cadre de l'OPAH CD à :

- étudier les besoins de portage provisoire et définir les modalités de réalisation
- mobiliser un ou plusieurs opérateur de portage
- examiner l'opportunité de prise en charge d'un éventuel déficit foncier de l'opération dans le cadre d'un tour de table financier

#### *VII.1.5 Mission de relogement*

La Métropole Rouen Normandie pilotera, en étroite relation avec la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, le relogement des ménages copropriétaires ou locataires. Cette mission sera intégrée à la concession d'aménagement à venir pour la copropriété Robespierre et au suivi-animation de l'OPAH CD pour les autres copropriétés. Toutefois la Métropole n'étant pas réservataire de logements sociaux elle sollicitera la participation de l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires pour mettre en œuvre cette mission.

Par ailleurs, les ménages relogés dans le cadre de l'ORCOD pourront participer à l'atteinte de l'objectif d'attribution de logements locatifs sociaux hors QPV en faveur des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile, tel que prévu dans la convention intercommunale d'attribution et la charte partenariale de relogement des ménages concernés par des démolitions de logements au titre du NPNRU.

#### *VII.1.6 Gestion Urbaine de Proximité (GUP) parc privé*

La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray mène depuis plus de 15 ans des actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité dont les missions seront développées sur les copropriétés avec la participation de l'ensemble des parties prenantes (Métropole, CDC Habitat, syndic...). La Métropole délègue la gestion de ce dispositif à la commune qui sollicitera les financements de l'ANAH.

### **VII.2 L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**

L'ANAH s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles et conformément à sa réglementation en vigueur à la date de dépôt des dossiers, à financer les actions suivantes :

#### *VII.2.1 La Mission de portage massif pour la copropriété Robespierre en vue de son recyclage*

L'ANAH s'engage à financer l'opération de recyclage de l'opération Robespierre à hauteur maximum de 80 % du déficit d'opération TTC estimé à ce jour à près de 19,5 M€ suite à sa mise en carence. Le montant précis de la subvention engagée sera déterminé au vu du montant de la concession d'aménagement de la Métropole Rouen Normandie.

#### *VII.2.2 La Mission de suivi-animation de l'OPAH CD*

L'ANAH s'engage à subventionner les missions de suivi-animation à venir sur les autres copropriétés du quartier dans la limite de 50 % HT. Le plafond annuel des dépenses est actuellement de 150 000 € HT + 500 € par logement.

#### *VII.2.3 Les travaux inscrits dans l'OPAH CD (parties communes et privatives)*

L'ANAH s'engage à réserver une enveloppe pluriannuelle prévisionnelle du montant qui sera défini dans la convention d'OPAH CD selon son règlement en vigueur. Les modalités de financement propre à chaque copropriété y seront précisées. L'ANAH mobilisera le système d'avance de subvention ainsi que le système d'acompte selon les modalités en vigueur.

#### *VII.2.4 Les travaux réalisés par l'opérateur de portage provisoire*

Un avenant à la convention d'OPAH CD précisera le calibrage du volet de portage ciblé de logements suite à la définition des besoins réalisées lors de l'actualisation de l'étude pré-opérationnelle. Les enveloppes correspondantes en travaux et en ingénierie seront définies dans la convention selon les dispositions en vigueur.

#### *VII.2.5 La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion*

Cette aide vise à améliorer la remise en ordre de la gestion et du fonctionnement des immeubles en difficulté. L'actualisation du diagnostic sur chaque copropriété permettra de préciser un plan d'actions de redressement de la gestion et la mobilisation éventuelle de l'aide au redressement de la gestion. Ces engagements devront figurer dans l'avenant à la convention d'OPAH CD qui précisera les dispositifs d'intervention propre à chaque copropriété.

#### *VII.2.6 Le financement de la gestion urbaine de proximité (GUP)*

L'aide à la gestion du parc privé (GUP) est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté, qu'ils soient propriétaires ou locataires, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes. Les actions de la GUP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, et notamment la gestion de l'attente durant les dispositifs, l'acceptation des travaux, l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux faits. Une articulation avec les actions de GUSP déjà conduites par la Ville sur ce quartier sera recherchée en partenariat avec les opérateurs de la concession d'aménagement et de l'OPAH CD.

L'ANAH s'engage à financer la GUP à la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray à laquelle la Métropole délèguera cette action dans la limite de 50 % HT des prestations subventionnables dans la limite de 900€ HT par logement et par an, selon son règlement en vigueur.

#### *VII.2.7 Le financement du chef de projet copropriétés*

La Métropole a recruté au 1<sup>er</sup> janvier 2020 une cheffe de projet copropriété chargée de suivre le projet de démolition de Sorano mis en œuvre par la Ville, l'OPAH CD avec l'opérateur recruté, la concession d'aménagement et de coordonner toutes ces actions.

L'ANAH s'engage à financer le poste de cet agent à hauteur de 50 % d'un plafond de dépenses subventionnables de 80 000 € / an dans le respect des conditions précisées par la délibération du CA complétée par une instruction.

#### VII.2.8 Réserve d'une enveloppe de crédits

L'ANAH s'engage à mobiliser ses crédits tout au long de la durée de l'ORCOD et à déléguer annuellement à la Métropole Rouen Normandie, délégataire des aides à la pierre, les crédits nécessaires pour la bonne mise en œuvre de cette opération.

### VII.3 L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

L'ANRU s'engage dans le cadre de la convention opérationnelle du Château Blanc à accompagner le projet NPNRU de la Ville qui comprend :

- La démolition de l'immeuble Sorano ;
- La création de logements en accession (6 logements) dans le cadre des contreparties Action Logements inscrits dans la convention NPNRU ;
- La recomposition de l'offre commerciale, de services et de soins sur la rue du Madrillet grâce à une offre mixte redensifiée de commerces, services et logements ;
- La construction d'une médiathèque et d'une Maison du Citoyen ;
- L'aménagement des espaces publics sur le pôle Madrillet pour permettre la relocalisation de ces équipements et l'ouverture vers la partie résidentielle du quartier (par la démolition des bâtiments qui accueillait la CAF et l'ancien centre de tri de la Poste).

La délégation locale de l'ANRU suit et accompagne le projet dans son déroulement, instruit les demandes de subventions et de paiement.

La délégation locale, avec le cas échéant le concours de l'expertise nationale, participera aux réflexions d'évolution du quartier dans le cadre de la présente ORCOD, ainsi que des suites urbaines qui seront données aux démolitions de Robespierre, dans un objectif de cohérence de l'action générale menée sur le quartier avec les politiques de la rénovation urbaine (politique d'insertion, de relogement de mixité, d'inclusion, de co-construction...).

### VII.4 La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray

La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray co-financera avec la Métropole le recyclage foncier de la copropriété Robespierre et l'OPAH CD sur les autres copropriétés selon la clé de répartition suivante :

Recyclage de la copropriété Robespierre : 75% Métropole, 25% Ville du reste à charge après co-financement des partenaires

Opah CD : 50% Métropole / 50% Ville pour le suivi-animation, 50% Métropole / 50% Ville pour les travaux après financement des partenaires

Outre sa participation financière, les engagements de la Ville portent sur la mise en œuvre en lien étroit avec la Métropole :

- des actions de communication de proximité (réunions publiques, permanences, réalisation d'outils pédagogiques...);

- des actions de consultation et de concertation des habitants (ateliers urbains citoyens...);
- de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité renforcée ;
- des actions d'accompagnement social collectives et individuelles ;
- des procédures de police du Maire (sécurité des équipements communs...);
- des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (permis de louer, conservation des aides au logement...);
- d'une mobilisation sur les questions de tranquillité publique (GPO, opérations coordonnées entre la Police Nationale et Municipale...);
- d'une mobilisation sur les actions de relogement (mobilisation du contingent communal, participation aux instances...);
- d'une mobilisation sur le volet de l'insertion.

## **VII.5 L'Etat**

### *VII.5.1 : Instruction des dossiers ANAH (mise à disposition dans le cadre de la délégation des aides à la pierre)*

Dans le cadre de la convention de mise à disposition des moyens de l'État pour la délégation des aides à la pierre, l'État s'est engagé à instruire les dossiers d'aide de l'ANAH déposés auprès de la Métropole de Rouen. Ceci comprend les aides d'étude, d'ingénierie, d'accompagnement des copropriétés et de travaux.

### *VII.5.2 : Mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages éligibles*

L'État se fixe comme objectif de consacrer son contingent pour 25 % des ménages relogés dans le logement social. Chaque réservataire doit prendre une juste part des relogements au titre de son contingent réservataire de logement sociaux.

Les ménages relogés sur le contingent préfectoral devront répondre aux critères d'éligibilité inscrits dans la convention de réservation État - bailleurs. Les procédures d'orientation vers SYPLO sont celles inscrites dans cette même convention. Ainsi, les bailleurs sociaux qui auront attribué un logement pourront solliciter une labellisation post-attribution, sous réserve que le ménage y souscrive. Le nombre de ménages éligibles ne pourra être finalisé que lorsque les enquêtes sociales auront été réalisées.

Le contingent préfectoral pourra être mobilisé en particulier pour les relogements en dehors de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Le bailleur mobilisera prioritairement le relogement dans des constructions de moins de 5 ans, et il favorisera la mixité en privilégiant le relogement des ménages hors QPV.

### *VII.5.3 : Appui des services de police nationale*

En sus des interventions régulières dans le cadre de la lutte contre la délinquance, et au regard des troubles récurrents à la tranquillité publique constatés au sein des copropriétés Robespierre et Faucigny, la Ville anime en tant que de besoin sur ce secteur un Groupe Partenarial Opérationnel.

Cette instance est animée par le chef de secteur de la Police Nationale et le représentant du Maire de Saint-Étienne-du-Rouvray (le Responsable du Département de la Tranquillité Publique). Elle réunit de manière régulière les acteurs de terrain, notamment l'administrateur

provisoire pour Robespierre et le représentant du Syndic et des propriétaires pour Faucigny, les services communaux concernés, la déléguée du Préfet. Le concessionnaire de l'opération Robespierre y sera associé. Cette instance recueille de manière collégiale les besoins de sécurité, priorise le traitement des difficultés, élabore les réponses transversales rapidement déployables et procède à l'évaluation de ces dernières.

#### *VII.5.4 : Relais avec les agences nationales et les directions d'administration centrale*

Les opérations de requalification des copropriétés mobilisent des outils nouveaux pour la Seine-Maritime, pour les collectivités, et parfois des outils nouveaux au niveau national. La DDTM Seine-Maritime est mobilisée pour solliciter au besoin l'expertise nationale de l'ANAH, de l'ANRU ou de la DHUP, pour appuyer les demandes spécifiques du territoire et enrichir le retour d'expérience.

#### *VII.5.5 : Appui à la mise en oeuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne*

La DDTM accompagne la Ville dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne. En particulier, 2 actions seront poursuivies, en plus des actions habituelles du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) :

- la résiliation des conventions ANAH pour les logements non-décents. La DDTM a identifié une liste de 142 propriétaires qui ont bénéficié d'aides de l'ANAH avec un conventionnement du logement. Toutefois les propriétaires ont pu changer et la numérotation des logements conventionnés ne permet pas leur identification immédiate dans les bâtiments. Le travail entre la DDTM et les services de la Ville se poursuivra pour arriver à mettre un terme aux conventions ANAH dès lors qu'un logement conventionné est repéré comme non-décent. Cela permet notamment ensuite de déclencher la conservation de l'allocation logement par la CAF.
- le « permis de louer », la DDTM continuera à appuyer les services de la Ville dans la mise en oeuvre du dispositif, et instruira les signalements de propriétaires contrevenants afin de déclencher l'amende administrative prise par le Préfet à l'encontre des propriétaires qui n'ont pas respecté leurs obligations.

#### *VII.5.6 : Procédure de carence de la copropriété au juge judiciaire pour la copropriété Robespierre*

La préfecture appuyée par la DDTM a sollicité le juge pour la carence de la copropriété et défendre le dossier en séance, avec l'appui de son conseil.

Par la suite, les services de la préfecture seront chargés de l'instruction de la DUP carence, à élaborer par la Métropole ou son prestataire.

## **VII. 6 La Région Normandie**

### *Dispositifs d'aide visant le soutien aux opérations de travaux des copropriétés*

Considérant les enjeux liés à la transition énergétique, la Région agit sur son territoire et propose un dispositif unique IDÉE (Initiative Développement durable Énergie Environnement) pour soutenir les projets dans le domaine de l'Énergie, de l'Environnement et du Développement durable.

Dans ce cadre, le dispositif IDEE action « rénovation énergétique des copropriétés » a pour objectif de faciliter les rénovations énergétiques des copropriétés construites il y a plus de 15 ans (travaux sur parties collectives) dans le cadre d'une approche expérimentale limitée géographiquement et temporellement, en renforçant les aides attribuées au titre d'une politique

nationale ou locale. L'aide régionale, pouvant atteindre 2 000 € ou 4 000 € par lot principal d'habitation selon le niveau du gain en consommation d'énergie primaire visé par les travaux, est limité par un plafond d'aide publique de 80% de l'assiette éligible.

Dans le cadre de la convention ANRU – Etat – Région pour le pilotage régional du NPNRU, la Région déploie un dispositif d'aide à la Rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires. Il vise notamment les opérations de travaux de réhabilitation des parties communes d'immeubles en copropriété dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde ou d'une OPAH ou bénéficiant d'une intervention globale de l'ANAH : travaux sur les espaces extérieurs, leurs accès, les parties communes intérieures comme extérieures (bâtiment, façades, toit terrasse...). La subvention régionale peut porter sur une assiette éligible allant jusqu'à 600 000 € par tranche de 50 lots d'habitation principale, avec un taux de 40% maximum dans les quartiers d'intérêt régional.

Non cumulable avec le dispositif régional IDEE action « rénovation énergétique des copropriétés », ce dispositif est mobilisable dans le cadre d'une enveloppe régionale dédiée au NPNRU de 88 millions d'euros, à ce jour affectée entièrement aux projets déjà conventionnés ou en cours de conventionnement. Ainsi, après l'intervention sur l'opération de démolition de l'immeuble Sorano susmentionnée, aucune intervention complémentaire n'est prévue, à ce jour, sur les copropriétés visées par la présente convention.

### *Accompagnement de la clause d'insertion dans le cadre de l'animation territoriale emploi-formation*

La Région déploie dans les QPV comme sur l'ensemble de son territoire un programme dédié à la formation professionnelle continue principalement à destination des jeunes et des demandeurs d'emploi. L'animation territoriale concertée avec l'Etat assure la mise en œuvre coordonnée des politiques de l'emploi et de la formation professionnelle au service des territoires.

13 animateurs et animatrices emploi-formation (AEF) ont pour mission de recueillir les besoins en compétence des entreprises, des associations et des territoires. Les AEF co-pilotent, en lien avec l'Etat, au niveau de chaque arrondissement, le Comité d'Animation Territoriale Emploi-Formation (CATEF), sur l'ensemble des thématiques autour de la formation, l'insertion et l'emploi, notamment par la mise en place de groupes de travail spécifiques.

Deux AEF interviennent sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie qui, en lien avec les services de la Métropole et les maîtres d'ouvrages, pourront contribuer à l'atteinte des objectifs en matière d'insertion et à la meilleure mobilisation des dispositifs de formation déployés par la Région (accompagnement du projet professionnel, formations préparatoires sur les compétences de base, formations qualifiantes, cofinancement des formations suivies par les salariés en insertion).

## **VII.7 le Département Seine-Maritime**

### *VII.7.1. Attribution des aides départementales à l'habitat des particuliers*

Le Département de la Seine-Maritime apportera son soutien au financement des travaux à la charge des copropriétaires identifiés dans la limite des disponibilités budgétaires et sous réserve d'une part de l'individualisation des crédits par une délibération en Commission Permanente et d'autre part des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.

S'agissant de l'attribution des aides du Département, ces dernières sont octroyées individuellement à chaque copropriétaire demandeur de l'aide départementale et à qui échoit le financement final de sa cote part de travaux.

Le Département s'engage, sous réserve des précisions ci-dessus, à accorder aux propriétaires occupants modestes et très modestes ses aides, dans le cadre de ses dispositifs de droit commun, afin qu'ils réalisent des travaux d'amélioration de leurs logements :

<b>LES AIDES DU DEPARTEMENT 76 POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> au 15/04/21		
<b>Travaux</b>	<b>Plafond de travaux</b>	<b>Modestes et Très modestes</b>
<b>Aide à l'habitat digne</b>	<b>50 000 €</b>	25%
<b>Aide à l'habitat durable</b>	<b>10 000 €</b>	25%
<b>Aide à l'habitat autonomie</b>	<b>10 000 €</b>	25%

Le Département s'engage, sous réserve des précisions ci-dessus, à accorder aux propriétaires bailleurs effectuant des travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) et s'engageant, par convention signée avec l'ANAH, à pratiquer un loyer conventionné social ou très social, une subvention de 25% d'un montant HT des travaux retenus par l'ANAH, plafonnée à 6 250 € par logement.

#### *VII.7.2. Versement des aides départementales à l'habitat des particuliers*

S'agissant du versement des aides du Département, ce dernier peut être effectué directement auprès d'une autre personne morale pour le compte du bénéficiaire initialement déterminé, à condition d'un accord expresse de cette personne morale et du ménage bénéficiaire.

Le versement pourra s'opérer au vu de pièces justificatives fournies par le syndic de copropriété ou l'opérateur de l'OPAH incluant notamment la liste des ménages bénéficiaires, la nature et le montant des travaux par logement (cf. règlement de chaque dispositif d'aide).

#### *VII.7.3. Aides départementales au titre du fonds de solidarité logement (FSL)*

Le FSL s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2017-2022), comme l'un de ses outils opérationnels, sociaux et financiers. Les aides FSL sont constituées de l'aide à l'accès au logement, l'aide au maintien dans le logement et l'accompagnement social lié au logement.

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

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

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

Le Département mobilisera ses équipes (notamment les travailleurs sociaux de l'unité territoriale d'action sociale et les référents des affaires logement du service logement et solidarités) sur les copropriétés concernées par l'ORCOD dans le cadre de leurs compétences au titre du relogement et de l'accompagnement social.

### VII.8 Action Logement

**Action Logement** devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés, de l'économie sociale, mobilisera :

- 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) et ses filiales ainsi que l'APAGL.
- Un pôle "immobilier » qui produit directement une offre de logements diversifiée pour loger les salariés, composé d'Action Logement Immobilier (ALI) et ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

Le Groupe ainsi constitué se positionne comme initiateur d'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 et du plan d'investissement volontaire :

La convention quinquennale contractualisée avec l'État 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'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement ;
- 5,5 milliards € de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social ;
- 5 milliards € de cofinancement des politiques nationales notamment de Rénovation Urbaine.

En complément de ces engagements et pour renforcer les moyens affectés à sa production, un plan d'investissement volontaire de **9 milliards d'euros est mis en œuvre pour accompagner les salariés les plus modestes** directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

L'objectif commun est d'accélérer la production de logements abordables, répondre aux nouveaux besoins d'habitat exprimés par la crise, de soutenir les jeunes actifs et les ménages à revenus modestes dans leur parcours-logement, et d'autre part de conforter la dynamique de rénovation urbaine pour les quartiers prioritaires de la ville :

Par avenant, les partenaires sociaux d'Action Logement ont souhaité avec les ministères du Logement et du Budget, s'engager en faveur de la reprise économique et de l'accompagnement des salariés fragilisés par la crise.

Cet accord, comporte quatre axes :

**1. Accompagner les 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 logements sociaux et abordables :**

- en prêts et en subventions, pour la production de logements abordables.
- en prêts et en subventions pour financer des places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants, en subventions pour financer des logements en colocation.
- en prêts ou subventions, pour financement des interventions de l'Association Foncière Logement, en faveur d'une meilleure mixité sociale en zones détendues dans les quartiers prioritaires et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.

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

- en renforçant l'accompagnement des salariés en difficulté, en plus de la poursuite du versement de l'aide à la prévention des loyers impayés.
- en étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1 000 €, à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC.
- 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.

**4. Rénovation Urbaine :**

- en intensifiant les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les quartiers prioritaires 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.

Ainsi, Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Sous réserve d'enveloppes de concours financiers disponibles, Action Logement Services proposera aux propriétaires bailleurs et occupants, selon conditions d'éligibilité, des prêts à taux avantageux, sans frais de dossier, des subventions (aide spécifique aux copropriétés dégradées qui seront mobilisables jusqu'au 31 décembre 2022) mais aussi un accompagnement social et budgétaire des publics salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans les lieux.

Action Logement pourra proposer le financement du dépôt de garantie, la garantie Visale pour rassurer les propriétaires et faciliter l'accès dans les lieux des locataires.

Pour les situations les plus précaires, Action Logement mobilisera son parc réservataire pour reloger les salariés en difficulté, via sa plateforme Al'in.

Action Logement mobilisera ses opérateurs locaux pour des actions de portage ciblés ponctuels de logement afin de permettre le redressement de copropriétés.

## VII-9 SACICAP LOGICAP NORMANDIE

La présente convention est mise en œuvre dans le cadre de l'accord signé le 19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS et l'État, lequel vise à répondre aux objectifs fixés par le Gouvernement dans la Stratégie Logement du Gouvernement, le Plan Climat, le programme « Action Cœur de Ville » et le « Plan Initiative Copropriétés ». L'intervention des SACICAP a pour objectif dans ce cadre d'accélérer la rénovation énergétique et la mise aux normes des copropriétés fragiles et en difficulté.

Le but est d'intervenir sous forme de prêt missions sociales sans intérêt à la copropriété, sur des dossiers où l'État, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seul, les financements complémentaires étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit normal.

Les subventions n'étant versées que par acomptes ou avances au vu de l'avancement des travaux et le solde après leur achèvement, il est nécessaire de mettre en place un dispositif de préfinancement des subventions publiques.

C'est pourquoi la SACICAP LOGICAP Normandie intervient pour faire que la convention de l'ORCOD et de l'OPAH CD portant sur les copropriétés dégradées du quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray puisse bénéficier du dispositif de préfinancement des subventions publiques proposé par le réseau PROCIVIS dans le cadre de ses missions sociales.

Pour rappel, les engagements fixés dans la convention entre la Métropole de Rouen Normandie et la SACICAP LOGICAP Normandie pour le préfinancement des subventions et du reste à charge sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie prévoit que :

- pour les copropriétés en difficulté sur le territoire de la Métropole le montant des aides de cette dernière s'élève à 500 000 € par an soit 1 500 000 € sur la durée de la convention signée avec l'État.
- Pour les copropriétés fragiles le montant à financer dans le cadre des aides à la pierre de l'ANAH déléguées et à la Métropole, pourrait s'élever à 1 000 000 € par an, soit 3 000 000 € sur la durée de la convention signée avec l'Etat. Le budget prévu dans le PLH pour aider ces copropriétés y compris hors dispositif ANAH, s'élève à 500 000 € / an, soit 1 500 000 € sur la durée de la convention.
- Pour le Reste à Charge des copropriétaires la SACICAP pourra contribuer à la mise en œuvre de ces financements par des prêts collectifs au profit des syndicats de copropriétaires, soit directement, soit indirectement.

Cette convention Métropole / ANAH s'achevant le 31 décembre 2022, un avenant pourra être réalisé (sous réserve de prolongation de l'accord PROCIVIS / État) pour la prolonger et compléter les montants de préfinancement à mobiliser pour l'OPAH CD de Saint-Étienne-du-Rouvray qui n'avaient pas été définis précisément lors de son élaboration.

Par ailleurs, la SACICAP Normandie pourra également préfinancer les subventions de l'ANAH.

La SACICAP pourra faire bénéficier les copropriétés d'un prêt à taux 0, destiné à couvrir le préfinancement des subventions publiques attribuées à la copropriété, dans le cadre de travaux, dont le montant sera au maximum du montant des subventions, principalement ANAH servant à financer les travaux et définit par un plan de trésorerie

Le prêt sera versé suivant le plan de trésorerie indicatif, après utilisation des sommes provenant du reste à charge et des avances de subventions. A cet effet, le Syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, mandataire de la copropriété devra fournir à la SACICAP tous les justificatifs nécessaires, incluant les factures et les relevés bancaires du compte travaux sur lequel devra figurer les avances de subventions éventuellement perçues, déduction faite des factures éventuellement déjà payées.

Le prêt sera versé au fur et à mesure et en fonction des besoins en trésorerie de l'opération.

Le remboursement du solde du prêt est exigible dans les trois mois qui suivent le dernier encaissement des soldes de subventions.

## VII-10 la CDC Banque des territoires

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

Dans le cadre de la nouvelle convention d'objectifs 2021 – 2023 sur la politique de la ville, signée avec l'État le 2 juillet 2021, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est également signataire avec l'ANAH de la convention d'application, relative à son intervention en crédits d'ingénierie visant les opérations d'habitat privé comme l'OPAH CD en quartier NPNRU, telles que détaillées :

- chaque année dans la limite des 5 ans de la convention ;
- pour les opérations en NPNRU, à hauteur de 25 % du coût HT de la prestation, avec un plafond maximum de 150 K€ par porteur de projet et ne pouvant être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage ;

Dans le cas où plusieurs actions sont envisagées par une même collectivité locale maître d'ouvrage (Ville, EPCI, EPT, ...), les co-financements de la Banque des Territoires seront limités à une enveloppe de 600 K€.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et la Métropole et ce, sous réserve de la validation des instances internes, et dans le respect de l'utilisation des crédits politique de la ville.

## VII-11 La CAF

La CAF de Seine-Maritime s'associe à ce dispositif partenarial au titre de la lutte contre la non-décence des logements et s'engage à mettre en œuvre les actions suivantes :

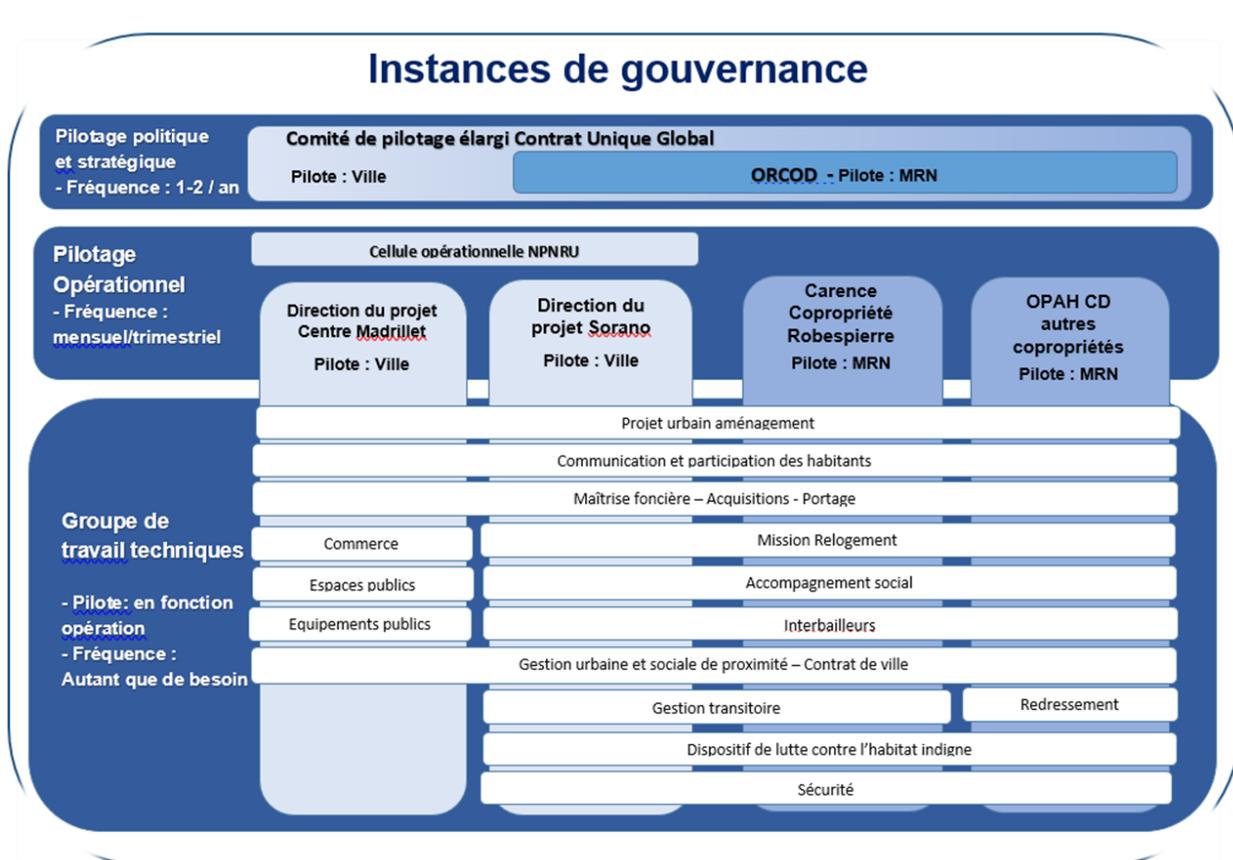
- Organiser avec les partenaires des actions de sensibilisation en direction des familles et des propriétaires sur les critères de décence et la prévention de la non-décence,
- Étudier les signalements habitat dégradé adressés auprès des services de la CAF puis les transmettre à la commune / opérateur OPAH CD pour une visite technique / un diagnostic du logement,

- Adresser des questionnaires CAF non-décence à partir d'adresse ou de coordonnées de bailleurs,
- Appliquer la législation : conservation des Allocations Logement (AL) dès réception d'un rapport qualifiant le logement de non-décent, suspension des droits à réception d'un arrêté municipal ou préfectoral,
- Assurer une vigilance sur les logements vacants signalés / repérés comme non-décents
- Requête à partir des adresses du périmètre du permis de louer afin de mettre en correspondance les nouvelles ouvertures de droits AL et les demandes d'APML auprès de la commune,
- Contribuer aux études par la mise à disposition de données et partager la réflexion partenariale,
  - Participer aux comités techniques et comités de pilotages.

## Chapitre VIII- Les modalités de mise en œuvre et de suivi

### VIII-1 Le pilotage du programme

Le suivi de l'ORCOD est assuré par la Métropole Rouen Normandie, en partenariat avec la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et les services de l'État (Préfecture/DDTM76/ DETS/ANAH).



Le comité de pilotage de l'ORCOD

Instance chargée du pilotage stratégique de l'ensemble des dispositifs (recyclage copropriété Robespierre dont immeuble Sorano, OPAH CD), elle est présidée par le Président de la Métropole Rouen Normandie ou son représentant.

Elle se réunit à minima une fois par an. Elle regroupe l'ensemble des signataires de la convention ainsi que des partenaires associés à l'opération (liste non exhaustive).

- la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray
- l'Etat (Préfecture, ANAH, DDTM, DETS)
- le Département de Seine-Maritime
- la Région Normandie
- la Caisse des Dépôts-Banque des territoires
- l'EPFN
- la Caisse d'Allocations Familiales de la Seine-Maritime
- Action Logement
- PROCIVIS / SACICAP
- les bailleurs sociaux présents sur le quartier (Logeo Seine, Foyer Stéphanois, Logirep) ainsi que CDC habitat
- les syndicats et administrateurs des copropriétés
- l'opérateur chargé de la concession d'aménagement pour le recyclage de la copropriété
- l'opérateur missionné sur l'OPAH CD

Ce comité de pilotage stratégique a vocation à piloter et coordonner l'ensemble des projets. Il a un rôle d'arbitrage et de prises de décisions politiques. D'une manière générale, il assure le suivi annuel de l'ensemble des études, des engagements des partenaires et de coordination et la cohérence des actions entre elles indispensables pour le bon déroulement de l'ensemble des projets. Il valide notamment les phases d'avancement des projets, les bilans annuels et les nouvelles préconisations. Une coordination devra avoir lieu entre ce comité de pilotage et le comité de pilotage du NPNRU.

#### Le pilotage opérationnel par projet (Sorano, concession, OPAH CD)

Chaque projet disposera d'un comité technique propre. Il aura pour vocation de suivre l'avancement des opérations, d'effectuer les suivis juridique, financier et social des projets, de vérifier la pertinence des actions engagées, de proposer des adaptations ou des actions nouvelles, le cas échéant. Il assurera le pilotage opérationnel de l'ORCOD.

Un comité technique spécifique à l'ORCOD aura la mission de préparer le comité de pilotage. Il sera chargé d'établir les tableaux de bord, de produire les bilans annuels et de préparer les validations et les arbitrages. Il s'assurera de la cohérence des actions techniques engagées entre chaque dispositif pour éviter notamment des effets de report.

Ces différents comités techniques seront animés par la Métropole et associeront la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, l'ANAH et les autres financeurs de l'opération, les opérateurs missionnés pour chaque opération ainsi que l'administrateur de la copropriété Robespierre et les syndicats des OPAH. Ils pourront également associer en tant que de besoin les autres partenaires de l'ORCOD. Leur fréquence prévisionnelle sera tous les deux mois. Elle pourra varier tout au long de l'opération en fonction des besoins opérationnels, ils pourront être notamment plus fréquents au démarrage des opérations.

#### Les opérateurs

Les opérateurs recrutés pour la concession et pour l'OPAH seront chargés de la mise en œuvre de chaque dispositif et notamment :

- la mise en œuvre opérationnelle et la planification annuelle du programme d'actions, les ajustements programmatiques éventuels
- la participation en tant que de besoin aux actions et comités techniques menés par la Métropole ou la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray (GUSP, GPO,...)
- le suivi des engagements des partenaires
- l'assistance et le conseil dans le cadre de la définition d'études complémentaires
- l'assistance dans le cadre des actions de communication
- la préparation et le secrétariat des comités techniques et de pilotages
- l'établissement de tableaux de bord et la production des bilans annuels
- une assistance générale des copropriétés sur les plans juridiques et foncier, gestion et fonctionnement, technique et énergétique, social.

### VIII- 3 Evaluation de l'ORCOD

L'état d'avancement de l'ORCOD sera évalué lors des comités de pilotages annuels, sur la base des éléments de suivi produits par les opérateurs :

- le bilan de l'année écoulée concernant le suivi et l'animation des dispositifs prévus dans le cadre de l'ORCOD ainsi que le programme prévisionnel de l'année suivante
- le tableau de bord recueillant les indicateurs de suivi par copropriété
- l'état d'avancement du plan d'action de chaque copropriété

Un suivi continu sera assuré mensuellement lors des réunions techniques, sur la base des éléments de suivi produits par les opérateurs.

### Chapitre IX- Communication

La communication auprès des habitants devra être coordonnée et uniforme pour tous les projets de l'ORCOD en lien avec le projet NPNRU.

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

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

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation et la concession indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ensemble des financeurs (logos). Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo-type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'ANAH dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH et des plans de sauvegarde, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'ANAH ».

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter les opérateurs en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

Les opérateurs apporteront leurs concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires réalisent eux-même des supports de communication relatifs aux OPAH ou autres actions, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, les maîtres d'ouvrages et opérateurs assurant les missions de suivi-animation dans les secteurs programmés et la concession 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.

## **Chapitre X – Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de 7 ans à compter de sa signature.

## **Chapitre XI – les modalités de résiliation et de révision de la convention**

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

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

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du 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.

En cas de mise en œuvre de la faculté de résiliation indiquée dans l'avenant à l'alinéa précédent, la présente convention prendra fin pour l'ensemble des parties à l'expiration du délai de préavis précité.

Fait à Rouen, le

En X exemplaires originaux

Signataires : Métropole (en tant que délégataire + en propre)

Ville / DPT / Région / Anah / préfet / ANRU / Action Logement / CDC banque des territoires /  
CAF Sacicap