







Action**Logeme**nt [®]

convention OPAH-RU

OPAH-RU de la Ville de Fécamp

Période et n° de l'opération

CONVENTION N°

2018 - 2023

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Fécamp, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par POUSSIER-WINSBACK Marie-Agnès (Maire).

l'État, représenté par Mme la préfète du département de la Seine-Maritime, Fabienne BUCCIO.

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Mme Fabienne BUCCIO, Préfète du Département de la Seine-Maritime : déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»,

le Département de la Seine-Maritime, représenté par son Président, Pascal MARTIN,

La Caisse d'Allocation Familiale, représentée par son Directeur, Pascal HAMONIC,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 délibération du Conseil Départemental, le 5 décembre 2016,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par la Commission Permanente du Département, le 11 février 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Fécamp, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 06/03/2017, autorisant la signature de la présente convention.

Vu le règlement de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Urbain, Architecturel et Paysager) en vigueur à Fécamp,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du territoire hors délégation de compétence, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 11 avril 2017,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, en date du 16 février 2017

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 11 avril 2017.

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	*************	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.		9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9	
1.1. Dénomination de l'opération	9	
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9	
Chapitre II – Enjeux de l'opération.		9
Article 2 – Enjeux		9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération		. 10
Article 3 – Volets d'action		. 11
3.1. Volet urbain	11	
3.2. Volet foncier et immobilier	15	
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	15	
3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	16	
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	17	
3.6. Volet social	17	
3.7. Volet patrimonial et environnemental	19	
3.8. Volet économique et développement territorial	20	
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation		1
41. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	21	
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH		
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires		23
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération		
5.1. Financements de l'Anah	23	
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »		
5.3. Financements de la Ville de Fécamp	24	
5.4. Financements du Département de la Seine-Maritime	25	
Article 6 - Engagements complémentaires		26
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation		28
Article 7 – Conduite de l'opération		28
7.1. Pilotage de l'opération	28	
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	28	
7.1.2. Instances de pilotage		
7.2. Suivi-animation de l'opération	29	
7.2.1. Équipe de suivi-animation	29	
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	29	
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	32	
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33	
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	33	
7.3.2. Bilans et évaluation finale	34	
Chapitre VI - Communication		35
Article 8 - Communication		35
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	3	36
Article 9 - Durée de la convention		36
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	3	36
Article 11 – Transmission de la convention	3	37
Annexes		38

Préambule

Présentation du territoire :

Fécamp est une ville de près de 20.000 habitants située en bord de mer en Seine-Maritime. L'histoire de cette ville repose, avec celle de son abbaye, principalement sur celle de son port fondé au Xlème siècle, qui va générer à la fois la construction navale et la pêche. Fécamp va connaître son âge d'or du XlXème au milieu du XXème siècle avec une forte montée en régime de son activité de pêche morutière, les Terre-Neuvas, abritant jusqu'à 73 navires. Cette activité va prendre fin dans le courant des années 70, lorsque les morutiers se voient interdire l'accès aux zones de pêche.

Tournée aujourd'hui vers les nouvelles technologies, Fécamp est au cœur d'un projet de parc éolien off-shore qui verra le jour à quelques encablures de son port. Le tourisme est également au cœur du renouveau de cette ville devenue station balnéaire et qui s'est vue décerner le label « Ville d'art et d'histoire ». Ces nouvelles activités et le dynamisme affiché par la Ville lui permettent de retrouver toute sa renommée.

Les bâtiments et logements implantés sur Fécamp sont relativement anciens, une étude de l'INSEE indique en effet que 38 % des constructions ont été réalisées avant 1948, dont une majorité de maisons de pêcheurs.

Si la ville recèle de bâtiments historiques (Abbaye, Palais de la Bénédictine, Chapelle Notre-Dame-du-Salut) qui font sa renommée, elle abrite également en son sein des habitations délaissées, peu entretenues et parfois insalubres. 19,6 % des logements présents sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Fécamp sont considérés comme inconfortables, 6,7 % comme totalement insalubres.

Ces logements sont le plus souvent habités par des locataires en difficulté et dont la situation pourrait leur permettre de prétendre à une place en HLM (logement social de fait) et parfois par des propriétaires n'ayant pas les moyens financiers suffisants pour entretenir leur habitation.

Fécamp est également touché par un phénomène de vacance supérieur à la moyenne nationale et a subi une perte d'habitants ces dernières années.

Contexte:

Depuis plusieurs années maintenant, la Ville de Fécamp s'est engagée dans la rénovation et la redynamisation du centre ancien et du quartier du Port. Dans ces quartiers anciens de la ville, les enjeux de la rénovation urbaine sont multiples. Il s'agit :

- 1. de lutter contre la présence persistante d'un habitat très dégradé, indigne voire insalubre,
- 2. de lutter contre le phénomène de précarité énergétique, améliorer les performances des bâtiments
- 3. d'assurer le développement touristique et économique de ces quartiers,
- 4. de valoriser le patrimoine architectural remarquable, identifié au travers de la ZPPAUP
- 5. de lutter contre la vacance, notamment dans le centre-ville
- 6. de favoriser le maintien des seniors et personnes à mobilité réduite dans leur logement

Après avoir mené une OPAH classique d'incitation à la rénovation de l'habitat privé, entre 2002 et 2004, la Ville avait également souhaité engager une lutte contre les « points durs » de l'habitat ancien et résorber, sur une échelle conséquente, l'habitat en grande difficulté, via l'OPAH-RU 2009 / 2014.

Par la réalisation d'une nouvelle OPAH-RU, elle souhaiterait également dépasser, par ses interventions, et en partenariat avec l'État, l'ANAH, le Département, et la CAF, l'unique champ de l'habitat et s'inscrire dans une véritable reconquête urbaine des quartiers anciens.

Rappel des objectifs et des résultats de l'OPAH-RU 2009 / 2014 :

OPAH-RU:

En cinq années, sur 514 (dont 248 propriétaires occupants) contacts noués par PAGE 9, 192 ont abouti soit 50,5 % du total attendu (380), en incluant les travaux sans subvention Anah ainsi que les dossiers encore en cours. 51 présomptions ont également été levées parmi l'ensemble des contacts.

	A Administration (Commence of the Commence of	Philipped Legislati	Recording Objection Makes by Operating Sept. Objection with representation
no.	110	135	69
	63%	51%	- 09
-	270	176	400
	46%	70%	123
Point	380	311	
Toux diameter des obsenits	51%	62%	192

89 dossiers (17,3 % par rapport au nombre total de contacts) agréés et soldés au 1er novembre 2014, les 103 autres dossiers (20 % par rapport au nombre total de contacts) étant toujours en cours à cette date. 38 dossiers clos concernaient des propriétaires occupants.

Les dossiers soldés avec ou sans subvention sont au nombre de 94 soit 25 et 30 % de taux d'atteinte selon la convention initiale et l'avenant n°1.

	Majoranii Artifiliya Armayyatlaad	Amenin.	initia) va-ini anitia) va-ini animoleomioni
IN)	110	135	49
	39%	32%	43
48	270	176	54
	19%	29%	51
Total	380	311	
Prox Committee	25%	30%	794

Enfin, les dossiers soldés avec subvention sont au nombre de 57 sur l'ensemble du dispositif, propriétaires occupants et bailleurs confondus :

	Objectific Juitlance Technologia	Oligonials minimum o	Westings documentings
200	110	135	20
	34,5%	28%	38
68:	270	176	
	7%	10,8%	19
Treat	380	311	
	15%	18,3%	57

7 dossiers ont été déposés dans le cadre de l'adaptation de logement aux Personnes à Mobilité Réduite. L'avenant du 17 décembre 2010 visait un total de 10 dossiers de travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne, l'objectif est donc rempli à 70 %.

Analyse des résultats :

Le nombre de dossiers financés dans le cadre du dispositif est inférieur à celui énoncé précédemment et faible par rapport aux objectifs et donc aux enveloppes financières retenues initialement. La présence de subventions ne suffit donc pas à mobiliser les propriétaires. Au sein de ces logements financés, environ 37 ont été financés par l'ANAH. Lors de la réalisation de l'évaluation du dispositif, de nombreux dossiers étaient encore en cours, atténuant donc la faiblesse des taux d'atteinte

Sur l'objectif total de 380 dossiers, 128 devaient relever de dispositifs incitatifs. On observe une bonne atteinte des objectifs initiaux à près de 73%, en considérant uniquement les dossiers soldés qu'ils aient bénéficié ou non de subvention.

Le taux d'atteinte des objectifs pour les propriétaires bailleurs est supérieur à celui pour les propriétaires occupants et plutôt bon (70% environ tous dossiers traités dans l'OPAH même hors subvention).

ORFO:

Au 13/05/2015, 159 dossiers ont été mis au point dont 25 propriétaires occupants, 113 propriétaires bailleurs et 21 copropriétés. L'objectif a donc été rempli à 86 % :

		Nombre de dossiers		
	Obje	etifs	Résultats	
	Sans TIA	Avec TIA		
PO modestes	10	42	25	
PO très modestes	0	14		
PB	12	96	113	
PB Sociaux	1	10		
Copro			21	
TOTAL	18	1 6	159	
			86%	

Analyse des résultats :

Globalement, l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de l'ORFO est jugée satisfaisante (86% au moment du dernier bilan quantitatif avec des dossiers toujours en cours). Il ne reste que 26 immeubles à traiter pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de l'ORFO, mais il reste encore 95 propriétaires à convaincre pour finaliser l'ensemble des immeubles compris dans le périmètre de l'ORFO.

Selon les partenaires, la dégressivité dans le temps de la prime apportée par la ville pour appuyer les propriétaires semble avoir eu un impact positif sur le lancement des opérations, tout comme le caractère coercitif du dispositif, même s'il n'a pas été activé dans les faits.

La majoration des aides en cas de travaux sur des logements mitoyens ou éloignés de moins de 20m a également eu un impact positif et des effets d'entrainement entre propriétaires qui ont engagés conjointement des travaux.

Au terme d'une évaluation diligentée par la Ville de Fécamp sous l'égide de l'ANAH, le cabinet ESPACITE a pu formuler les préconisations suivantes :

Le maintien d'un dispositif d'OPAH-RU avec :

- Un volet incitatif fort sur un périmètre réduit par rapport au précédent pour les propriétaires occupants et bailleurs.
- Un volet coercitif très ciblé sur les propriétaires bailleurs avec des Opérations de Restauration Immoblière (ORI) sur des immeubles et îlots prioritaires.
- La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général sur le restant de la Ville, portant sur les thématiques de l'autonomie, de l'énergie et de l'indignité.

Le choix d'un dispositif d'OPAH-RU plutôt que d'OPAH classique est confirmé par la politique volontariste de projet de territoire transversale et d'aménagements publics sur le centre-ville et l'engagement de la ville à mettre en œuvre une phase coercitive en cas de blocage. Cet engagement permet de se doter d'objectifs à destination des propriétaires bailleurs qui sont les plus difficiles à mobiliser en phase incitative. Le repérage d'ilots à fort potentiels permet de cibler des secteurs sur lesquels la reconduction d'opérations de restauration immobilière (ORI) permettra d'améliorer encore l'attractivité du territoire.

Le maintien d'une Opération de Ravalement des Façades Obligatoire (ORFO) sur les axes à forte visibilité avec un renforcement de son effet levier sur l'enclenchement de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

La réussite du précédent dispositif d'ORFO, l'intérêt qu'y portent les élus et les besoins importants restant sur le centre-ville de ravalement d'immeubles de grand intérêt architectural, ont conduit à la recommandation de son renouvellement. L'intérêt de la reconduction d'un tel dispositif est également lié à la possibilité de s'en servir de levier pour entrer dans les logements et ainsi identifier et accompagner les ménages concernés à la réhabilitation de leur logement, voire à la remise en habitation de ceux-ci. Ce travail, peu réalisé lors du précédent dispositif, est une opportunité à ne pas manquer lors de la prochaine démarche. L'objectif stratégique d'amélioration touristique de la ville étant une priorité de l'équipe municipale, les axes d'intervention de l'ORFO devront donc être ciblés pour leur forte visibilité.

La précarité énergétique et le maintien à domicile restent également des enjeux importants à l'échelle de la commune et feront l'objet d'un accompagnement sur l'ensemble de la commune.

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

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

Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Fécamp, l'État, l'ANAH, le Département et la Caisse d'Allocation Familiale décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain de Fécamp, pour une durée de 5 ans, faisant suite à une 1ère OPAH-RU entre 2009 et 2014.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention est le suivant ; la convention s'appliquera aux immeubles du périmètre tel que défini sur le document graphique annexé à la présente. Ce périmètre se concentrera sur le centre et son prolongement vers le port.

Trois niveaux de priorité ont été définis :

- 1. Les réhabilitations d'îlots
- 2. Le secteur du centre-ville en incitatif
- 3. Le secteur du port en incitatif

Ce périmètre pourra être modifié suite au travail de terrain de l'équipe opérationnelle, sur avenant et après accord des parties à la convention présentée à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Chapitre II - Enjeux de l'opération.

Article 2 -- Enjeux

Les principaux enjeux identifiés en phase de réflexion pré-opérationnelle ont été les suivants :

- Engager la mise en place de l'éradication de l'insalubrité, sur les immeubles désignés dans l'étude et poursuivre les propriétaires concernés jusqu'à la remise aux normes complète des immeubles ou jusqu'à leur destruction (insalubrité irrémédiable), dans le cadre de la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre prévue par les textes.
- 2. Engager des opérations de restauration immobilière obligatoire (ORI) en négociant avec les propriétaires concernés la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitabilité des logements et de réhabilitation des immeubles. Les programmes de travaux définis engageront les propriétaires et leur réalisation deviendra obligatoire. Si nécessaire l'ORI permettra la substitution publique dans la réalisation desdits travaux.
- 3. Lutter contre la vacance de logements et contre la non décence, développer l'accès au logement pour les personnes modestes, en vue de produire des logements locatifs à loyers maîtrisés (intermédiaires, conventionnés, conventionnés très social), afin d'augmenter l'offre de logements abordables

- 4. **Diversifier le parc de logements** par le biais de la constitution de logements locatifs de type T2 de répondre aux demandes enregistrées sur le territoire.
- 5. **Améliorer la qualité du parc privé** par l'incitation financière, en engageant les propriétaires à développer des projets de travaux complets dans leur patrimoine.
- 6. Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique des logements
- 7. Adapter les logements à la perte d'autonomie due à l'âge ou au handicap afin de permettre le maintien dans le logement
- 8. **Développer un atelier social**, chargé de gérer, en partenariat avec les logeurs, le relogement préalable des ménages concernés par des besoins de d'intervention sur le bâti urgentes.
- 9. Procéder à une veille constante sur les travaux réalisés dans le cadre des opérations officialisées par l'OPAH et sur les travaux réalisés hors normes, de manière à rétablir le respect des procédures déclaratives, le respect du patrimoine et le respect des prescriptions établies.
- 10. Engager une campagne de ravalement obligatoire des façades, en direction du cœur commerçant de la Ville, qui constitue un élément fort de l'activité locale et un lien social essentiel à la pérennisation de la cité

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

L'OPAH-RU de la Ville de Fécamp vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1. Améliorer la qualité de l'habitat (insalubrité, saturnisme, travaux de remise en état, mise aux normes,...);
- 2. Accompagner les ménages les plus fragiles sur des besoins thématiques (Habiter Mieux, autonomie);
- 3. Améliorer la performance énergétique des logements :
- 4. Favoriser le maintien à domicile des seniors par l'adaptation de leurs logements ;
- 5. Créer une offre de logements à loyer maîtrisé pour favoriser le maintien dans le quartier des populations en place, avec une priorité pour les logements vacants ;
- 6. Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain, renforcer l'attractivité du territoire.

Concernant l'habitat très dégradé :

- Permettre la résorption à court terme de l'habitat insalubre ;
- Faire exécuter des travaux d'hygiène et de sécurité dans des immeubles vétustes.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Concernant le volet « urbain » de l'opération, il s'agit de garantir une action urbaine visible sur les espaces publics majeurs des quartiers concernés, grâce aux dispositifs d'aides communales à la réhabilitation des façades, à l'aide à la rénovation des vitrines commerciales et des façades, et aux actions de requalification des espaces publics engagées par la Ville de Fécamo.

La Ville de Fécamp a également engagé une réflexion quant au réaménagement et à la revitalisation de son centre-ville. Une candidature a ainsi été déposée dans le cadre du Fonds de Soutien à l'Investissement Public Local, la Ville souhaitant améliorer l'attractivité de son centre, en l'aménageant de manière à rendre l'espace plus convivial (ambiance d'achat, lisibilité de l'offre, stationnement). La Préfecture a décidé de retenir le projet fécampois et apporte un cofinancement à hauteur 1,5 Million d'euros pour un coût total estimé à 4,5 M€.

Le projet d'aménagement verra ainsi la mise en place d'un nouveau plan de circulation, la création d'un pôle intermodal, l'accroissement de la capacité du cinéma, la création d'un pôle culturel en faveur de la lecture publique et des enseignements artistiques et la rénovation des bâtiments patrimoniaux et cultuels. Il permettra de renouveler l'image du centre et d'initier une nouvelle dynamique portée par l'attractivité générale du lieu.

Consciente d'un nombre important de friches bâties tertiaires dans l'hyper centre de Fécamp, l'équipe municipale souhaite amorcer un projet d'aménagement global de recyclage immobilier afin d'accompagner la revitalisation commerciale et la redynamisation du centre-ville. Plusieurs points, évoqués ci-après, seront ainsi traités.

Le traitement des friches tertiaires

> La réhabilitation de l'Espace Jules Ferry / le nouveau centre de vie du marché hebdomadaire

Le premier point de cet aménagement est la requalification des espaces désaffectés par la libération d'un collège. Ce projet s'articule autour de 4 temps forts :

- La démolition de la maison de fonction, ilot central de l'actuel parking Jules Ferry, a permis la libération d'espaces non bâtis et ouvre la perspective sur les bâtiments de l'Abbatiale. Les espaces libérés et réaménagés auront une double vocation : en semaine, ils permettront le stationnement pour accéder aux commerces de proximité et le samedi, ils serviront à l'accueil du marché hebdomadaire.
- L'aménagement d'un immeuble qui accueillera les étals des producteurs fermiers. L'aménagement des étages sera proposé soit pour un accueil d'associations, soit pour du logement. Une étude est actuellement en cours, la réalisation des travaux est prévue pour 2017
- L'aménagement des espaces publics d'une friche dénommée « parking Jules Ferry » par une intervention paysagère, architecturale et harmonieuse des murs d'héberge des bâtis et des murs d'enceinte de l'espace.
- La réhabilitation d'un immeuble accueillant aujourd'hui l'Institut de Formation des Soins Infirmiers ; son transfert étant organisé vers un autre lieu de la ville, avec principalement une affectation dédiée au logement.

Les aménagements de cette friche et des espaces publics le jouxtant aura un effet d'entraînement pour le traitement des autres friches en présence dans le centre-ville et pour lequel une action de reconversion est envisagée.

> Le traitement des espaces libérés dans la halle au beurre / l'extension du cinéma :

Au regard des résultats de fréquentation du cinéma disposant aujourd'hui de 4 salles, la possibilité d'une extension est

sollicitée par l'exploitant. Afin d'assurer le maintien du cinéma en centre-ville, l'aménagement des locaux couverts de l'actuel marché situé sous le cinéma est envisagé. Ce projet de libération des locaux au profit du cinéma permettra la création de 4 salles complémentaires et de 300 nouveaux fauteuils.

Aujourd'hui, les études de structure sont en cours sous la responsabilité de l'exploitant du cinéma mais les travaux ne démarreront qu'après la création du futur marché couvert. Ils ne pourront donc avoir lieu avant le 2ème semestre 2018 pour se terminer fin 2019.

Une nouvelle affectation pour le Tribunal de Commerce et les étages de la Poste :

La propriété du Conseil Départemental située en plein cœur de la ville est mise en vente. En lien avec les services municipaux, plusieurs options sont aujourd'hui étudiées et des contacts sont tenus avec des opérateurs d'implantation d'enseignes commerciales ou d'activités de loisirs et détente autour des métiers de la restauration. Un investisseur est prêt à engager une étude de faisabilité technique au regard des contraintes du bâti et de marché pour la faisabilité économique du projet.

Les étages du bâtiment La Poste font actuellement l'objet d'études pour la création de plusieurs logements.

Requalification de l'espace Maupassant :

L'espace Maupassant, qui avait une vocation initiale de pôle commercial avec la présence d'un supermarché, fait actuellement l'objet d'un projet de création d'un pôle culturel. Les études de faisabilité sont en cours.

La réorganisation du sens de circulation

L'organisation des circulations entre les pôles d'attractivité de Fécamp que constituent le centre-ville et le port / la plage :

Fécamp est organisée autour de 2 centralités urbaines : le centre-ville et le port/la plage. Ces deux secteurs sont ceux retenus en vue de la prochaine OPAH-RU.

Afin de faciliter les accès à l'un ou l'autre de ces centres d'intérêt, les sens de circulation vont être organisés autour de 2 axes circulaires :

- l'un plus large permettant le désengorgement du centre-ville afin de le pacifier pour permettre des déplacements piétons sereins lors des achats dans les commerces de proximité. Cet axe permet de desservir le port et la plage et sert également d'itinéraire pour le transit des véhicules vers d'autres destinations.
- l'autre plus resserré, encerclant le cœur commercial, permet, par la distribution des parkings dans son arc extérieur, de desservir au mieux toute l'offre commerciale par un accès piéton. Les circulations en famille sont ainsi sécurisées et apaisées.
 - L'irrigation du centre-ville tout en favorisant l'accès au stationnement

Pour garantir une meilleure perméabilité des automobilistes dans le centre-ville, un nouveau plan de circulation sera mis en place permettant une meilleure desserte viaire des parkings du centre-ville.

La rénovation des voiries et la mise en œuvre d'un jalonnement directionnel adapté

> La rénovation des voiries et des trottoirs de l'hyper centre :

Les aménagements envisagés prévoient la rénovation complète des rues qui enserrent la friche appelée « Jules Ferry ». En complément, des trottoirs seront refaits afin de faciliter l'accès jusqu'au parking dit Jean-Louis Leclerc situé à quelques pas du centre-ville.

Par ailleurs, les travaux rendus nécessaires pour les reprises des réseaux d'eau et d'assainissement de la rue de l'Inondation conduiront à une réfection totale de la chaussée et des trottoirs des secteurs concernés.

Une partie d'une rue du cœur de la ville sera transformée en axe piéton. Les interventions à prévoir sur les voiries intègreront la mise aux normes des espaces publics en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en œuvre d'un jalonnement directionnel adapté :

Afin de faciliter la compréhension du nouveau sens de circulation, le jalonnement directionnel sera adapté afin de favoriser l'appropriation de deux itinéraires soit vers le centre-ville, soit vers le Port et la Plage.

Une signalétique particulière sera également implantée pour optimiser le repérage des entrées de parking. Enfin, les modalités d'une signalétique commerciale seront arrêtées et les choix opérationnels seront partagés avec l'ensemble des commerçants.

L'intervention sur les façades de bâtis, la lutte contre la vacance des logements et la création de logements dans le centre-ville

> La poursuite de la campagne de ravalement de façades :

Les démarches incitatives d'accompagnement des propriétaires en faveur de la rénovation des façades d'immeubles montrent un résultat probant et contribue à une image plus dynamique du centre-ville.

Par capillarité, nombre de propriétaires se sont engagés dans cette démarche et contribuent à l'attractivité du centreville. La municipalité souhaite poursuivre le travail engagé pour la valorisation du patrimoine immobilier fécampois

L'intervention en faveur de la requalification de l'habitat ancien

Le centre-ville présente des taux de vacance de logements très important pour des raisons de vétusté et d'inadaptation des espaces d'habitation aux besoins actuels des populations.

Face à cette réalité, l'équipe municipale a souhaité poursuivre l'effort de reconversion engagé pour la rénovation d'appartements ou le recyclage immobilier de certains immeubles (Opérations de Restauration Immobilière) en renouvelant son engagement auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat pour une nouvelle convention d'Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH).

Outre les objectifs fixés ci-dessus, cette intervention vise à prendre en compte les problématiques de la rénovation thermique et la précarité énergétique, mais également du maintien dans le logements des seniors et personnes à mobilité réduite

Recherche d'investisseurs publics et privés :

La Ville de Fécamp a également entamé une démarche de recherche d'investisseurs, publics ou privés, afin de redynamiser le centre-ville. Des projets sont actuellement à l'étude, soit pour des implantations de bureaux, d'activités économiques tertiaires ou artisanales, mais également de création d'une résidence sénior.

La dynamisation du commerce de proximité par des actions multiples

Au-delà de l'engagement de projets d'aménagements structurants ou d'actions visant à rendre plus lisible l'offre commerciale du centre-ville, l'équipe municipale a souhaité mettre en œuvre d'autres actions visant à accompagner la dynamisation du commerce de proximité pour une revitalisation du centre-ville.

> La mise à disposition d'acteurs professionnels de l'animation et du développement commercial

Autour de deux objectifs complémentaires, la Ville de Fécamp accompagne les commerçants pour contribuer à la vie du commerce fécampois au côté de l'offre formulée par les centres commerciaux en périphérie du centre-ville.

Par la mise à disposition d'un animateur commercial accompagnant principalement l'association des commerçants fécampois pour lequel nombre de commerces sont adhérents, l'équipe municipale souhaite favoriser une dynamique festive et événementielle pour les commerces fécampois existants.

Puis, par la mise en œuvre de démarches de développement commercial, l'objectif poursuivi est d'attirer des commerces et d'initier la dynamique autour de nouvelles implantations par l'accueil d'enseignes ou d'indépendants.

> L'accompagnement pour la rénovation et la mise aux normes des commerces :

Les réglementations imposent aujourd'hui aux commerces nombre de contraintes nécessitant l'engagement de travaux. Pour la mise en accessibilité ou la mise aux normes rendues nécessaires par les activités, l'équipe municipale souhaite qu'un accompagnement soit proposé aux commerçants confrontés par ces échéances.

Au-delà de l'approche technique, les commerçants sont malheureusement confrontés aux besoins de financement qui découlent de ces obligations.

C'est pourquoi dans le cadre de cette démarche, l'équipe municipale a également mettre en œuvre une convention FISAC (Fond d'intervention et de soutien à l'artisanat et au commerce) visant à apporter des aides financières pour les commerçants s'engageant dans des travaux d'adaptation technique de leur case commerciale.

3.1.2 Objectifs

Le réaménagement du centre-ville de Fécamp, en vue notamment d'une optimisation de l'utilisation de l'espace, vise notamment à :

- 1. Traiter les friches présentes en centre-ville
- 2. Valoriser et redynamiser les commerces situés au centre de Fécamp
- 3. Mettre en place un plan de circulation plus adapté aux problématiques du secteur
- 4. Implanter des équipements structurants

Ce projet d'aménagement verra ainsi la mise en place d'un nouveau plan de circulation, la création d'un pôle intermodal, l'accroissement de la capacité du cinéma, la création d'un pôle culturel en faveur de la lecture publique et des enseignements artistiques et la rénovation des bâtiments patrimoniaux et cultuels. Il permettra de renouveler l'image du centre et d'initier une nouvelle dynamique portée par l'attractivité générale du lieu.

Le dispositif de ravalement de façade sera relancé, afin de poursuivre les actions engagées auprès des propriétaires n'ayant pas répondu à l'obligation et d'intégrer de nouveaux secteurs à valoriser. Cette opération permet d'améliorer l'attractivité touristique de la commune. Un objectif de 120 ravalements est fixé.

3.2. Volet foncier et immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Concernant le volet « foncier et immobilier » de l'opération, il s'agit de

- 1. Requalifier un parc d'habitat privé parfois fortement dégradé
- 2. Mettre en place des Opérations de Restauration Immobilière
- 3. Mettre en place des actions de sortie de vacance, notamment via la création d'une prime créée à cet effet
- 4. Recenser et répondre aux besoins de la population fécampoise par la production de logements de qualité adaptée
- 5. Etre acteur d'actions de communication auprès d'investisseurs potentiels pour inciter à la réalisation de recyclages immobiliers

La Ville de Fécamp travaille actuellement en lien avec la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral pour le repérage de biens immobiliers dont la l'Agglomération pourrait se porter acquéreur dans le cadre d'une convention ou d'un programme d'action foncière. Cette action vise la résorption des friches en vue de l'éradication de l'habitat indique et dont la reconversion pourrait être ciblée au profit d'un habitat adapté et décent.

3.2.2 Objectifs

Ce volet poursuivra divers objectifs:

- Création d'un observatoire des demandes en logement, en lien avec les services compétents, afin de connaître les typologies souhaitées et de mieux répondre aux besoins des habitants
- Repérer et valoriser les friches qui pourraient faire l'objet de projet
- Participation à des salons en vue de la promotion du territoire auprès d'investisseurs privés
- Mise en place d'au moins une rencontre annuelle avec les bailleurs sociaux installés et pressentis sur le territoire
- Poursuite du travail de repérage et d'actions de réhabilitation sur l'habitat indigne

La réhabilitation de 30 logements dans le cadre d'opérations coercitives auprès de propriétaires bailleurs est fixée, dont un objectif de 15 logements sortis de vacance avec le versement d'une prime municipale. 15 logements dans le cadre de travaux lourds, seront subventionnés conjointement par l'ensemble des partenaires. Cet objectif concernera uniquement des bâtiments appartenant à des propriétaires bailleurs.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

Concernant le volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » de l'opération, il s'agit de :

- 1. Repérer avec l'opérateur, les services communaux et les acteurs sociaux des habitations potentiellement indignes
- 2. Eradiquer les conditions d'habitat indigne par le biais de mesures incitatives ;
- 3. Lutter contre la non-décence
- 4. Mettre en place, en lien avec les services compétents, les actions nécessaires à l'éradication des problèmes susmentionnés (visites sur site, diagnostics, engagement des procédures)
- 5. Déclencher la mise en œuvre de l'astreinte à l'attention des propriétaires n'ayant pas respecté les délais

de réalisation des travaux de mise en sécurité ou de conformité aux règles du RSD définis dans les arrêtés de police pris par l'autorité territoriale

3.3.2 Objectifs

En terme de traitement de l'habitat indigne et très dégradé, les objectifs de l'opération seront de 1

- 10 logements de propriétaires occupants ;
- 15 logements de propriétaires bailleurs (travaux lourds, sortie de vacance)

Afin de permettre le recyclage immobilier, la Ville de Fécamp souhaite mettre en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière sur des bâtiments vacants et en très mauvais état. Ainsi, un objectif de réhabilitation de 15 logements est fixé dans ce cadre.

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

La convention constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique pour la période 2014 / 2017, signé par la commune en octobre 2015.

La lutte contre la précarité est l'un des objectifs prioritaires de la municipalité pour cette nouvelle OPAH-RU.

Les actions mise en place par la Ville de Fécamp dans le cadre du programme « Habiter Mieux » sont :

- Abondement de 500€ sur la prime ASE par la ville, pour les propriétaires occupants
- Aide financière de la ville pour la réalisation de travaux énergétiques, cumulables avec les aides de l'ANAH et autres (Département, région...) :
- Pour les propriétaires occupants : abondement de 5% du montant HT retenu par l'ANAH.
- Pour les propriétaires bailleurs : prime énergie pour les inciter à mettre sur le marché des logements économes en énergie
- Des campagnes de sensibilisation en lien avec les services municipaux et les acteurs sociaux, ou des repérages terrains

Plus de 70 foyers ont bénéficié de l'aide au paiement de factures énergétiques, mise en place par le CCAS de Fécamp, entre 2014 et le premier trimestre 2016. D'après la base de données FILOCOM, les besoins en amélioration énergétique sont estimés à 155 foyers en 2015 sur le périmètre retenu. D'autres informations peuvent être prises en compte pour le repérage des situations de précarité énergétique (FSL, DPE)

3.4.2 Objectifs

En termes de traitement de la précarité énergétique et d'amélioration des performances énergétiques au sens large des logements, les objectifs de l'opération sont de 70 logements à réhabiliter, incluant tous types de financements et de propriétaires.

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

Concernant le volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat » de l'opération, il s'agit de :

- 1. Développer le repérage du besoin en adaptation des logements en lien avec les acteurs de terrain tel que le CLIC des Hautes Falaises ou le CCAS ;
- 2. Apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou à la dépendance ;
- 3. Encourager le développement de l'adaptabilité de tous les logements.

3.5.2 Objectifs

Pendant la durée de l'OPAH-RU, 35 dossiers devront être traités. Le nombre de personnes de plus de 75 ans recensés en propriété occupante est de 204.

Pour chacun de ces dossiers, et dans la mesure du possible, il sera recherché un couplage travaux d'autonomie et de rénovation énergétique.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Concernant le volet « social » de l'opération, il s'agit d'une part de :

- 1. Offrir des logements requalifiés et permettant des conditions de vie acceptables
- 2. Développer une offre de logements diversifiée et adaptée afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle en garantissant le maintien des populations sur place et en favorisant l'installation de nouvelles populations (adaptation du logement au handicap et aux besoins des personnes âgées, forte demande de logements de petite taille, etc.).
- 3. Créer une offre de logements à loyers maîtrisés afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources très modestes :
- 4. Assurer la pérennité du système d'avance sur coût des travaux mis en place par la Ville de Fécamp en proposant pour ce dispositif des foyers éligibles (très modestes) pour lesquels aucune autre prise en charge des coûts des travaux avant subvention n'est possible

Et d'autre part de :

- Assurer la coordination pour la mise en œuvre des actions en vue du relogement temporaire ou définitif des ménages et de leur accompagnement lorsque celui-ci s'avère nécessaire. Ce travail est à réaliser en lien avec les acteurs sociaux de la commune : CCAS, associations l'Escale et AHAPS ou le Pôle Logement Communal.
- Participer aux Comités Locaux Habitat Dégradé organisés par le Département de Seine-Maritime
- Réaliser le lien avec les Services Sociaux du Département, dans le cas notamment des situations nécessitant un relogement
- Assurer le suivi des logements et / ou ménages faisant l'objet d'une conservation CAF dans le cadre des allocations au paiement de loyer et valoriser le dispositif d'aide à l'installation et à l'aménagement du

logement, de l'ordre de 1.000 €, à destination les allocataires CAF

Une prime forfaitaire à l'accompagnement sanitaire et social est octroyée par l'ANAH pour tous dossiers signalés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé ou la Commission de Lutte contre l'Habitat Dégradé. Dans ce cadre, l'opérateur prévoira un accompagnement spécifique.

3.6.2 Objectifs

Concernant le volet social, les objectifs de l'opération concerneront :

- pour les propriétaires occupants : 35 visant l'autonomie de la personne ;
- pour les propriétaires bailleurs : la maitrise de 30 logements à réhabiliter.

Un objectif de 30 conventionnements avec travaux, répartis comme ceci, est fixé :

- 5 conventionnements très sociaux
- 15 conventionnements sociaux
- 10 conventionnements intermédiaires

Cet objectif concernera principalement les petits logements (type T2) pour lesquels la demande est forte.

Un objectif de 15 relogements est fixé dans le cadre d'actions coercitives et incitatives. A cela s'ajoute un objectif de 15 conventionnements sans travaux financés par l'ANAH, ciblés essentiellement sur des T2, au vu de la demande forte sur Fécamp pour ces typologies de logement.

Enfin, un objectif de 5 accompagnements sanitaires et sociaux, soit un par an, est prévu.

Partenariat avec Action Logement Services :

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaire bailleur et locataire du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement de 50 M € sur 2016 et 2017 soit un financement total de 100 M€ par an en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

La démarche commune de l'Anah et d'Action Logement pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut incitative.

La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local <u>de tous les acteurs</u> (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateurs) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de faciliter le partenariat local dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU / ANAH dans le but de permettre l'articulation de nos interventions et de satisfaire nos objectifs respectifs.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH-RU de la Ville de Fécamp confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à

mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

Dans ce cadre, Action Logement mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- L'aide à la recherche de locataires : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass ® (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaire bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage.

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 Descriptif du dispositif

Soucieuse de son patrimoine bâti, d'une richesse importante, la Ville de Fécamp est classée en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Cette classification implique un suivi fort de l'opérateur sur la qualité des réhabilitations et ravalements de façade. L'opérateur devra donc entretenir un lien étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La ZPPAUP a été révisée en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) suite à la délibération du 17 décembre 2010. Les principes fondamentaux de l'AVAP demeurent les mêmes que ceux des ZPPAUP concernant la mise en valeur du patrimoine dans toutes ses dimensions urbaine, architecturale, paysagère, historique, archéologique et culturelle mais il s'y ajoute le respect des principes de développement durable, notamment au regard des économies d'énergie, en compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

La Ville de Fécamp, en lien avec les services de l'Etat, a récemment rédigé son Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Trois risques sont à prendre en compte :

- 1. 2 risques naturels:
 - a. Inondation: ruissellements et submersion marine
 - b. Mouvements de terrain : cavités souterraines et falaises
- 2. 1 risque technologique:
 - a. Transport de matières dangereuses

Les trois documents susnommés sont annexés à la présente convention.

3.7.2 Objectifs

Dans le cadre du maintien de la qualité architecturale du bâti, l'opérateur devra être vigilant quant aux dossiers impactant visuellement la ville. Cette vigilance sera particulièrement accrue dans le cadre de l'Opération de Ravalement de Façade Obligatoire, dont l'objectif de 120 dossiers à mettre en place est fixé. Pour chacun des dossiers de ravalement de façade, l'opérateur devra prendre l'attache de l'Architecte des Bâtiments de France et prendra en compte les règlements architecturaux en rigueur sur la Ville (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

L'opérateur devra également prendre en compte les recommandations définies dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et impactant le bâti fécampois.

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Fécamp a répondu en début d'année 2016 à l'appel à projet pour la redynamisation des centres-bourgs, dans le cadre du Fonds de Soutien à l'Investissement Local, symbole de la volonté municipale de renforcer l'attractivité de la commune. Les fonds récoltés permettront de réaménager une partie du centre-ville et renforceront l'attractivité globale de la ville de Fécamp. Elle permettra en outre le développement local autant commercial, économique qu'en termes d'accroissement de la population avec des actions en faveur du logement et du tourisme.

Par ailleurs, la Ville de Fécamp a décidé de répondre à l'appel à projets Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce dans le cadre de son projet de rénovation des enseignes commerciales.

Lors de la précédente OPAH-RU, plus de la moitié des travaux réalisés l'ont été par des entreprises locales. L'opérateur devra donc maintenir cette dynamique en informant et en sensibilisant les artisans aux dispositifs d'amélioration de l'habitat.

Un projet d'accueil temporaire des stagiaires, apprentis, et saisonniers est en réflexion au sein de la Communauté d'Agglomération de Fécamp. Ce projet, soutenu par la CAF et la DIRRECTE, a pour but de faciliter l'emploi sur le territoire.

3.8.2 Objectifs

L'opérateur devra prendre en compte le projet de revitalisation du centre-ville pour les projets mis en place sur ce secteur. Une charte de qualité pourra être mise en place entre les artisans volontaires et l'opérateur. Elle permettra de rassurer les propriétaires devant réaliser des travaux et de valoriser le travail réalisé par les entreprises.

L'opérateur pourra assister la commune dans la recherche de logements en diffus, situés en centre-ville, pour l'accueil temporaire des stagiaires, apprentis ou saisonniers.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 130 logements minimum, dont 70 tous types confondus pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétiques, répartis comme suit :

- 100 logements occupés par leur propriétaire

- 45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont 15 en ORI et 15 conventionnements sans travaux financés par l'ANAH

	OBJECTIFS
PROPRIETAIRES BAILLEURS	30
Dont travaux lourds (LHI / très dégradés)	15
Dont travaux d'amélioration (dégradation moyenne / énergie)	15
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	100
Dont travaux lourds LHI ou très dégradés	10
Dont travaux d'amélioration énergétique	55
Dont amélioration autonomie	35

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

Les objectifs globaux sont évalués à 130 logements minimum, répartis comme suit :

- 100 logements occupés par leur propriétaire

30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

	2040	0700	0000			
	2010	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	7	17	30	90		<u>ל</u>
Don't lower to tradition of the 10			20	70	- -	100
- Duit togetherits litaignes ou tres degrades	•	7	C.	c	7	5
- Don't travers do little courts to arrest	t		,	>	_	2
Don liavada de lutte contile la precante	n	-19	Ť.	<u>ر</u>	2	L L
éneraétique		:	?	2	2	ຄ
- Dorn ande pour l'autonomie de la personne	rO	ιc	10	40	L	į
Oromonto dos mesmilitativos Latin		•	2	2	റ	25
Engements des proprietaires bailleurs	7	4	40	40	0	
Total des logements « Hahiter Mieny »	C		2	2	77	30
" VIOLE INTERIOR OF THE PROPERTY OF THE PROPER	0	16	. 28	28	<u>(c</u>	2 R
- DON'T PO	ď	12	9	707		3
00,000		71	0	20		-
- ממו גם	7	7	10	10		3 3
			2	2	4	_ ∂2

Un objectif de 15 sorties de vacance est fixé par la Ville de Fécamp. Par ailleurs, dans le cadre de la prime d'accompagnement social octroyée par l'ANAH, un objectif de 5 accompagnements a été fixé.

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

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1.082.975 €, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
AE prévisionnels	121 748,00 €	206 540,00 €	383,693,00 €	383 693,00 €	187 722,00 €	1 283 395,00 €
dont aides aux travaux	95 362,00 €	174 389,00 €	338 455,00 €	338 455,00 €	158 389,00 €	1 105 050,00 €
Dont aides aux travaux PO	61 010,00€	105 685,00 €	166 695,00 €	166 695,00 €	89 685,00 €	589 770,00 €
Dont aides aux travaux PB	34 352,00 €	68 704,00 €	171 760,00 €	171 760,00 €	68 704,00 €	515 280,00 €
dont aides à l'ingénierie soit 50 % sur le HT	19 846,00 €	20 571,00 €	24.318€	24.318 €	18.593 €	107.645€
dont aides à l'ingénierie part variable	6 540,00 €	11 580,00 €	20 920,00 €	20 920,00 €	10 740,00€	70 700,00 €
Dont part variable PO	5 140,00 €	8 780,00 €	13 920,00 €	13 920,00 €	7 940,00 €	49 700,00 €
Dont part variable PB	1 400,00 €	2 800,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	2 800,00 €	21 000,00 €

Une prime forfaitaire à l'accompagnement sanitaire et social est octroyée par l'ANAH pour tous dossiers signalés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé ou la Commission de Lutte contre l'Habitat Dégradé. Dans ce

cadre, l'opérateur prévoira un accompagnement spécifique.

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

5.2.1. Règles d'application

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

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

5.2.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération est de 137 325 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
AE prévisionnels	11 575,00 €	23 150,00 €	40 725,00 €	40 725,00 €	21 150,00 €	137 325,00 €
Dont prime Habiter Mieux PO	8 575,00 €	17 150,00 €	25 725,00 €	25 725,00 €	15 150,00 €	93 325,00 €
Dont prime Habiter Mieux PB	3 000,00 €	6 000,00€	15000€	15 000,00 €	6 000,00 €	45 000,00 €

5.3. Financements de la Ville de Fécamp

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Fécamp a souhaité maintenir le régime d'aides mis en place lors de la précédente OPAH-RU. Il est toutefois précisé que ces conditions sont susceptibles d'évoluer au gré des échanges entre la collectivité et l'opérateur.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération pourraient être de 500.000 €, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
AE prévisionnels	95.820,95 €	96.473,45€	99.846,20€	99.846,20€	96.562,70€	488.549,50 €
Dont aides aux travaux	65.000 €	65.000 €	65.000€	65,000 €	65.000 €	325.000 €
Dont ingénierie	30.820,95 €	31.473,45 €	34.846,20 €	34.846,20 €	31,562,70€	163.549,50 €

Régime d'aide de la Ville de Fécamp :

Nature des dossiers	Plafonds de travaux HT	Abondement Ville
PO sortie d'insalubrité	50 000 €	10 %
PO Habiter Mieux avec gain énergétique de 25 à 35 %	20 000 €	5 %
PO Habiter Mieux avec gain énergétique de 35 à 45 %	20 000 €	10 %
PO Habiter Mieux avec gains > à 45 %	20 000 €	20 %
PO autonomie	20 000 €	5 %
Abondement prime ASE		500 €
PB prime énergie étiquette D		2000 €
PB prime énergle étiquette C		3 000 €

La Ville de Fécamp souhaite également mettre en place une prime de lutte contre les vacances, pour les logements libres depuis plus de deux ans. Le montant d'attribution a été fixé à 1.500 €.

5.4. Financements du Département de Seine-Maritime

5.4.1 Règles d'application

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

Les modalités de versement des subventions du Département sont définies par le règlement budgétaire et financier du Département.

Pour le financement de l'équipe de sulvi-animation

La Ville de Fécamp sollicitera l'aide départementale au suivi-animation de cette OPAH-RU égale, dans le cadre de son droit commun en cours, à 25% d'un montant plafonné à 400 000 €, soit une subvention maximale de 100 000 €. Le Département de la Seine-Maritime examinera cette demande dans le cadre du dispositif alors en vigueur.

Pour le financement de l'amélioration de l'habitat

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

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

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Seine-Maritime est de ... €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	54.922,75€	86.535,25 €	152.159 €	152.159€	81.177,50 €	526.953,50 €
dont aides aux travaux	45.000 €	76250 €	140.000€	140.000€	73.750 €	475.000 €
dont aide à l'ingénierie	9.922,75€	10.285,25 €	12.159 €	12,159 €	7.427,50€	51.953,50 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Engagements de la Caisse d'Allocation Familiale :

La CAF de Seine Maritime s'associe au présent dispositif partenarial au titre de la lutte contre la non décence des logements. Elle s'engage à mettre en œuvre les moyens suivants :

- Développer des informations en direction des familles et des propriétaires sur les critères de décence du logement et la prévention de la non décence;
- Adresser en tant que de besoin le questionnaire « décence des logements » aux familles allocataires locataires de ce périmètre ;
- Mettre en jeu la conservation des Aides au Logement (Décret du 15/02/2015) pour les logements avérés non décents :
- Mettre en œuvre les dispositions réglementaires en matière d'allocation logement relative aux situations de non décence, selon les situations :
- Contribuer aux études par la mise à disposition de données et partager la réflexion partenariale;
- Participer à l'élaboration et la mise en œuvre d'actions spécifiques et / ou expérimentales avec les partenaires du dispositif ;

Participer aux instances de pilotage et aux instances techniques.

La CAF souhaite mobiliser l'intervention sociale de territoire, à destination des familles allocataires, pour :

- Mettre en place des actions d'information sur le logement et l'habitat en direction des familles dans le cadre de la prévention du logement non décent;
- Contribuer au repérage des logements dégradés et compléter si besoin la grille de signalement PDLHI;
- Dans le cadre de l'accompagnement social proposé aux familles confrontées à une situation de logement non décent la CAF pourra mobiliser selon les situations une aide sur projet relative au logement / habitat/ cadre de vie;
- Orienter les familles vers les partenaires du dispositif le cas échéant.
- Participer à l'élaboration et la mise en œuvre d'actions spécifiques et/ou expérimentales avec les partenaires du dispositif
- Participer aux instances de pilotage et aux instances techniques.

La CAF de Seine-Maritime propose également des prêts, utilisables dans le cadre d'une OPAH-RU:

Prêt à l'amélioration de l'habitat :

Il s'agit d'un prêt à destination des locataires et des propriétaires allocataires CAF, pour des travaux de réparation, d'amélioration, d'assainissement ou d'isolation thermique, dont le montant maximal est de 1 067,14 €, à rembourser sur trois ans à 1% de taux d'intérêt et pouvant atteindre 80% des dépenses.

Aide à l'installation :

Cette aide est à destination des familles allocataires CAF et soumise à condition, il s'agit d'un prêt remboursable sans intérêt, pour un montant maximum de 950 €. Il peut être demandé pour l'aménagement intérieur du logement, en lien avec les charges du locataire (peintures, papier peint, revêtement de sol...).

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 ~ Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

Dans le cadre de la réorganisation de ses services, effectuée en 2015, la Ville de Fécamp a inclut dans son organigramme un Service Habitat. Celui-ci, nouvellement créé, aura pour but d'accompagner et de suivre l'opérateur, mais également de transmettre les informations nécessaires aux élus et de les informer des points d'arbitrage éventuels.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Ville de Fécamp, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira a minima une fois par an. Le comité a pour rôle de valider la stratégie sur les immeubles où des procédures coercitives seront nécessaires.

Sur ce point, l'équipe élaborera à partir des situations identifiées des priorités d'actions immeuble par immeuble et les modes d'intervention les plus adaptés.

Le comité de pilotage, en charge de la conduite opérationnelle, sera composé de :

- de membres du Conseil Municipal
- du Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Fécamp, en charge de l'habitat
- de représentants des services publics (urbanisme, hygiène, habitat, affaires immobilières...)
- d'un représentant de l'Etat
- du délégué départemental de l'ANAH ou de son représentant
- d'un représentant de la CAF
- d'un représentant du Département de la Seine-Maritime
- d'un représentant de l'ARS
- de l'architecte des Bâtiments de France

Il est chargé, au vu des bilans et informations complémentaires fournies par l'équipe opérationnelle, de proposer une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Pourra s'y adjoindre toute personne ayant compétence dans les domaines concernés. L'équipe opérationnelle en assurera le secrétariat. L'équipe opérationnelle préparera les réunions de ce Comité de pilotage et en assurera les comptes rendus.

Des Comités Techniques seront également assurés par l'opérateur. Ils permettront de présenter les dossiers à subventionner et rendra compte de l'atteinte des objectifs ainsi que des freins éventuels perçus par l'opérateur. Ces comités seront composés, outre de l'opérateur, de :

- de membres du Conseil Municipal
- de représentants des services municipaux (habitat, hygiène, affaires immobilières...)
- d'un représentant du Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral
- du déléqué départemental de l'ANAH ou de son représentant
- d'un représentant du Département de la Seine-Maritime
- d'un représentant de la CAF 76.

L'équipe opérationnelle préparera les réunions de ce Comité technique et en assurera les comptes rendus.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'équipe opérationnelle, composée de professionnels choisis par le cabinet retenu au terme de la consultation engagée par la Ville de Fécamp, sera chargée de missions sur :

- le volet incitatif de l'OPAH-RU,
- le volet coercitif de l'OPAH-RU,
- le volet administratif et financier,
- le volet social
- le volet communication

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

A ce titre, elle assurera les missions suivantes :

Volet incitatif:

- Mission de repérage des situations d'habitat dégradé ou de situations sociales complexes dans les habitats indignes
- Actions d'information sur les dispositifs existants auprès du public et des milieux professionnels
- Conseil et assistance gratuite des propriétaires et des locataires dans les domaines administratifs, sociaux, financiers et techniques. Il est précisé que cette mission ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.
- Montage pour les propriétaires des dossiers de demandes de financement
- Suivi des dossiers et contrôle des travaux réalisés
- Mise en place des conventionnements et des baux conventionnés
- Rédaction et présentation de bilans semestriels, annuels et de l'opération
- Mise en place d'un tableau de suivi et analyse des indicateurs de résultats
- Information régulière des Comités de pilotage et technique et secrétariat de ce Comité, en lien avec le Service Habitat
- Promotion du conventionnement ANAH avec ou sans travaux dans le cadre du nouveau dispositif « louer abordable » dont la finalité est de remettre sur le marché locatif des logements vacants, notamment dans les zones tendues (Fécamp est classée en zone B2), le recours à l'intermédiation locative rendant la déduction fiscale plus attractive.

Développement d'un partenariat avec l'organisme Action logement pour la réservation de logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes.

Volet coercitif de l'OPAH-RU:

- Modalités de repérage des situations d'habitat dégradé nécessitant la mise en œuvre de procédures coercitives ou de mesures de police
- Actions auprès des propriétaires au titre de la lutte contre l'insalubrité :
 - o identification des situations.
 - o information et mobilisation des partenaires municipaux et publics,
 - o travail préalable au lancement des procédures de travaux d'office en appui des services municipaux,
 - o simulations financières et présentation en comité technique,
 - o travail sur les relogements...
- Assistance, rédaction et suivi des procédures de déclaration d'utilité publique dans leur phase administrative et judiciaire
- Etudes et simulations sur les immeubles qui pourraient faire l'objet :
 - o d'une démolition.
 - o d'une acquisition par des organismes sociaux,
 - o d'un périmètre de restauration immobilière...
- Etudes, propositions et suivi des recyclages immobiliers en cas de besoin.

Volet social:

- Nombre de ménages relogés
- Profil des ménages concernés
- Gain en termes de factures et de loyers après intervention
- Suivi de la libération des logements à réhabiliter et partage d'informations sur la vacance des logements
- Accompagnement et suivi social des ménages

Volet communication:

- Travail de communication et d'information des différents publics tout au long de l'OPAH-RU pour le repérage et la sensibilisation de tous les acteurs de la problématique,
- Mise en place avec les services de la Ville des actions de communication nécessaires pour la réussite des volets incitatif et coercitif de l'OPAH-RU (Fécamp Mag, site internet de la Ville, médias locaux), actions de sensibilisation auprès de publics cibles et des professionnels.

Au-delà des missions déjà mentionnées ci-dessus, l'équipe opérationnelle sera chargée des missions suivantes :

Actions destinées à assurer une diversité de la population, et le maintien sur place des occupants :

Une des caractéristiques principales du parc privé sur Fécamp est sa gestion par de nombreux propriétaires bailleurs uniques, acteurs potentiels du maintien sur place des occupants.

L'équipe opérationnelle aura notamment pour mission de multiplier les contacts et études de faisabilité auprès des propriétaires bailleurs afin de les inciter à pratiquer des loyers maîtrisés après travaux pendant une durée de 9 ans minimum.

De plus, divers organismes tels les caisses de retraite, la CAF, le Département de la Seine-Maritime et les organismes collecteurs du 1% accompagnent la démarche de l'OPAH-RU. Ils apportent un soutien financier complémentaire aux propriétaires occupants en fonction de leurs ressources et aux propriétaires bailleurs selon le niveau de loyer pratiqué pour leur permettre de réaliser les travaux.

La Ville sera particulièrement vigilante aux démarches de l'équipe destinées à favoriser le maintien sur place ou sur le guartier des occupants.

Actions destinées à lutter contre l'insalubrité et à éradiquer l'habitat indigne :

Avec cette opération, la Ville s'engage dans une politique active sur le parc privé du quartier, qui passe en particulier par la lutte contre l'insalubrité et les situations de périls.

Certaines des situations rencontrées sortent du champ d'une politique incitative et demanderont une intervention volontariste de la Ville ou de ses partenaires publics pour les situations bloquées. Ainsi la Ville pourra solliciter le Comité Local Habitat Dégradé par le blais de la grille de signalement. A l'inverse, toute situation connue du Comité Local Habitat Dégradé sera adressée pour traitement à la Ville

Eradication de l'habitat indigne :

Une liste d'immeubles susceptibles d'abriter des logements indignes a pu être dressée. Ils feront l'objet dans le cadre de l'OPAH-RU II d'actions destinées à réhabiliter, ou en cas de situations irrémédiables, à démolir les logements indignes du quartier.

Le repérage de nouvelles situations pourra être fait par l'équipe, par les services communaux ou ceux de l'Etat qui échangeront leurs connaissances du terrain.

Une communication particulière sera mise en œuvre par la Ville en cas de réalisation de travaux d'office pour leur donner une valeur d'exemple.

L'équipe opérationnelle aura pour mission de monter les dossiers d'aide de l'ANAH pour le compte de la Ville sur ces travaux d'office.

Résorption de l'habitat insalubre :

Lorsque l'importance de la dégradation le justifie, le Service Communal Hygiène et Santé proposera à la signature du Préfet un arrêté d'insalubrité remédiable ou non.

L'équipe opérationnelle aura dans les cas de signalement d'insalubrité une mission de conseil à la Ville sur la liste des travaux à réaliser et d'assistance aux propriétaires du bien sur leur réalisation dans le respect des règles de l'art.

Action pour la mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière :

L'équipe opérationnelle aura pour mission de réaliser les études préalables nécessaires au lancement des déclarations d'utilité publique (diagnostics techniques, prescriptions de travaux, chiffrage, état de l'occupation, recherche des propriétaires, etc.) ainsi que d'assurer les relogements éventuels.

Sur ces bases, l'opérateur mettra ensuite en œuvre les Déclarations d'Utilité Publique ainsi que les enquêtes parcellaires.

En fonction de la volonté des propriétaires de réaliser ou non les travaux prévus dans les DUP, l'équipe opérationnelle : soit encadrera les propriétaires dans leur démarche de travaux (contrôle du respect des prescriptions, montage financier, subventions, etc.), soit procédera à la recherche d'un investisseur pour réaliser

l'opération soit accompagnera la collectivité jusqu'à la procédure d'expropriation. L'Etablissement Public Foncier de Normandie pourra être associé à ce dispositif.

Mise en valeur du patrimoine :

Le périmètre d'étude abrite un bâti ancien de qualité. Un grand nombre de bâtiments présente un intérêt architectural, urbain et historique.

L'équipe opérationnelle devra sensibiliser les propriétaires au respect et à la mise en valeur de ces édifices remarquables. L'équipe pourra s'appuyer sur les conseils des autres services de la Ville pour établir des prescriptions de travaux visant à respecter l'intégrité du bâtiment.

Plus généralement, la majorité des immeubles de ces quartiers présente des signes de dégradations et nécessite des travaux en parties communes, en particulier un traitement de la façade (rejointoiement, ravalement, nettoyage, mise en peinture, etc.).

Recomposition d'îlots connaissant des pathologies lourdes :

Certains immeubles connaissent des situations très difficiles avec un bâti très dégradé et un environnement urbain non satisfaisant.

Plusieurs projets de recomposition urbaine sont en cours de réflexion.

L'équipe opérationnelle aura donc pour mission d'assurer le montage de ces opérations complexes : montage d'opération, études de faisabilité, suivi des acquisitions et des relogements, préparation des demandes d'autorisation administrative.

Amélioration énergétique des bâtiments et lutte contre la Précarité Energétique en incitatif :

L'opérateur mettra en place des actions d'amélioration de l'étiquette énergie des logements et assurera la lutte contre la Précarité Energétique. L'opérateur assurera la mise en place et le suivi des dossiers énergie et réalisera des actions de sensibilisation en vue d'un repérage plus aisé des ménages en situation de précarité due aux factures d'énergie.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le prestataire ayant la qualité d'opérateur sera chargé :

- D'entretenir un lien privilégié avec le Service Habitat de la Ville de Fécamp (subventions, mise en place de procédures coercitives, modifications d'objectifs)
- D'échanger de façon régulière avec les services (SCHS, CCAS, Urbanisme) ;
- de coordonner les différents acteurs communaux ;
- d'engager des démarches auprès d'autres acteurs publics et associatifs spécifiques, selon les actions à mener ;
- de vérifier l'efficacité des démarches et du respect de l'échéancier prévisionnel de réalisation.

7,3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. L'opérateur précisera s'il s'agit d'opérations incitatives ou coercitives.

Les indicateurs seront :

- le nombre d'immeubles et de logements subventionnés et améliorés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété,
- le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- le nombre de logements au loyer encadré répartis suivant le taux de subvention de l'ANAH, les plafonds de lover, de ressources et les conditions et engagements des propriétaires induits,
- la répartition et le volume des financements utilisés,
- la répartition et le volume des travaux effectués,
- le nombre et la composition des ménages concernés,
- le montant des loyers avant travaux et le montant des loyers après travaux,
- le nombre d'immeubles ravalés,
- le nombre et la nature des mesures de police
- le nombre et la nature des actions de communication

Ces informations seront disponibles sous forme d'un fichier informatique exhaustif des opérations suivies dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le suivi se fera également par tout autre indicateur de l'OPAH susceptible d'intéresser les différents partenaires concernés, en particulier au sujet de l'intérêt suscité par l'opération (nombre de dossiers montés, nombre de contacts pris). Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement annuels et dans le rapport final.

A titre indicatif les différents indicateurs présentés ci-après pourront être communiqués lors des différents bilans :

Effets immobiliers

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs. (nombre et type de logements).
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc.
- La remise sur le marché des logements vacants.
- La mise aux normes totales d'habitabilité.
- L'impact visuel.
- Les variations des loyers pendant et après la mise en place des dispositifs.

Effets financiers

- Les mutations d'immeubles.
- La dynamique de vente attribuée aux dispositifs
- La valorisation immobilière donnée.
- Les coûts de réhabilitation au m².
- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, chiffre d'affaires global, provenance géographique des entreprises.
- Les effets bancaires (nombre et type de prêts).
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération.

Effets sociologiques

- le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- les taux de conventionnement
- l'effort des locataires et son évolution.
- le maintien dans les lieux des habitants
- la population logée dans les logements vacants
- les causes de départ et de rotation
- les itinéraires résidentiels
- l'appréhension de l'opération par les propriétaires
- la perception, l'image de l'opération pour les locataires
- l'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
- la solvabilisation des propriétaires occupants

Effet en termes d'aménagement urbain

- Cartographie des réhabilitations
- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité locale
- Maintien ou création de services et/ou équipements.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

L'équipe opérationnelle remettra des bilans semestriels. Le second rapport constituera le bilan annuel. Le dernier rapport de la 5ème année fera le bilan de l'ensemble de l'OPAH-RU et constituera le rapport final.

L'évaluation de la convention intégrera donc les réalisations suivantes :

- Mise en place d'un tableau de suivi de l'OPAH-RU et analyse des indicateurs de résultats
- Rédaction et présentation de bilans semestriels et annuels
- Information régulière du Comité de pilotage et secrétariat de ce Comité
- Cartographie actualisée des immeubles traités, par thématique

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale :
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Rilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;

présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.

Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.

Recenser les solutions mises en œuvre.

 Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel 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 la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI - Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

La Caisse d'Allocation familiale 76 souhaite pouvoir intégrer son logo sur la convention et les documents associés.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires et prend effet dès sa signature. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 23/06/18 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au 28/06/183

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'avenants.

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

Article 11 - Transmission de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Fécamp, le ... 2 9 JUIN 2019

Pour la Ville de Fécamp,

Madame le Maire,

Pour l'État,

Madame la Préfète

Pour l'Anah,

Madame la Préfète,

DE FA

Fabienne PUGGIO

Fabienne BUCCIO

Pour le Département,

Le Président,

Pour la CAF,

Le Directeur Général,

Pour Action Logement,

Le Directeur,

Annexes

- Annexe 1. Périmètre de l'opération reprenant les principaux projets urbains
- Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)
- Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention
- Annexe 4. Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
- Annexe 5. Règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Urbain, Architectural et Paysager
- Annexe 6. Règlement de l'Aire de mise en Valeur Architecture et du Patrimoine