

OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en secteur de
Renouvellement Urbain des quartiers de l'Epeule, du Pile et de
l'Alma à Roubaix

20XX-20XX - n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la Métropole Européenne de Lille, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mme Anne VOITURIEZ, Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille dûment habilitée par la délibération du n°22C0090 du 29 avril 2022 et par délégation du Président (arrêté n° 22-A-0465 du 20/12/2022 de délégation de fonctions),

La Ville de Roubaix, représentée par son Maire, M. Guillaume DELBAR, dûment habilité par délibération n° XXX du Conseil municipal du 4 mai 2023

L'État, représenté par M. Antoine LEBEL, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Délégué local adjoint,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Mme Anne VOITURIEZ, Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille par délégation du Président, et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/UH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Département du Nord et ses partenaires le 18 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le Conseil métropolitain le 24 juin 2022,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par le Département du Nord et ses partenaires le 17 mai 2021,

Vu la convention de délégation de compétence du 01/07/2016 conclue entre la Métropole Européenne de Lille et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 01/04/2021 conclue entre la Métropole Européenne de Lille et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la MEL, en date du 29/04/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du territoire de la Métropole européenne de Lille en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 2 février 2023

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

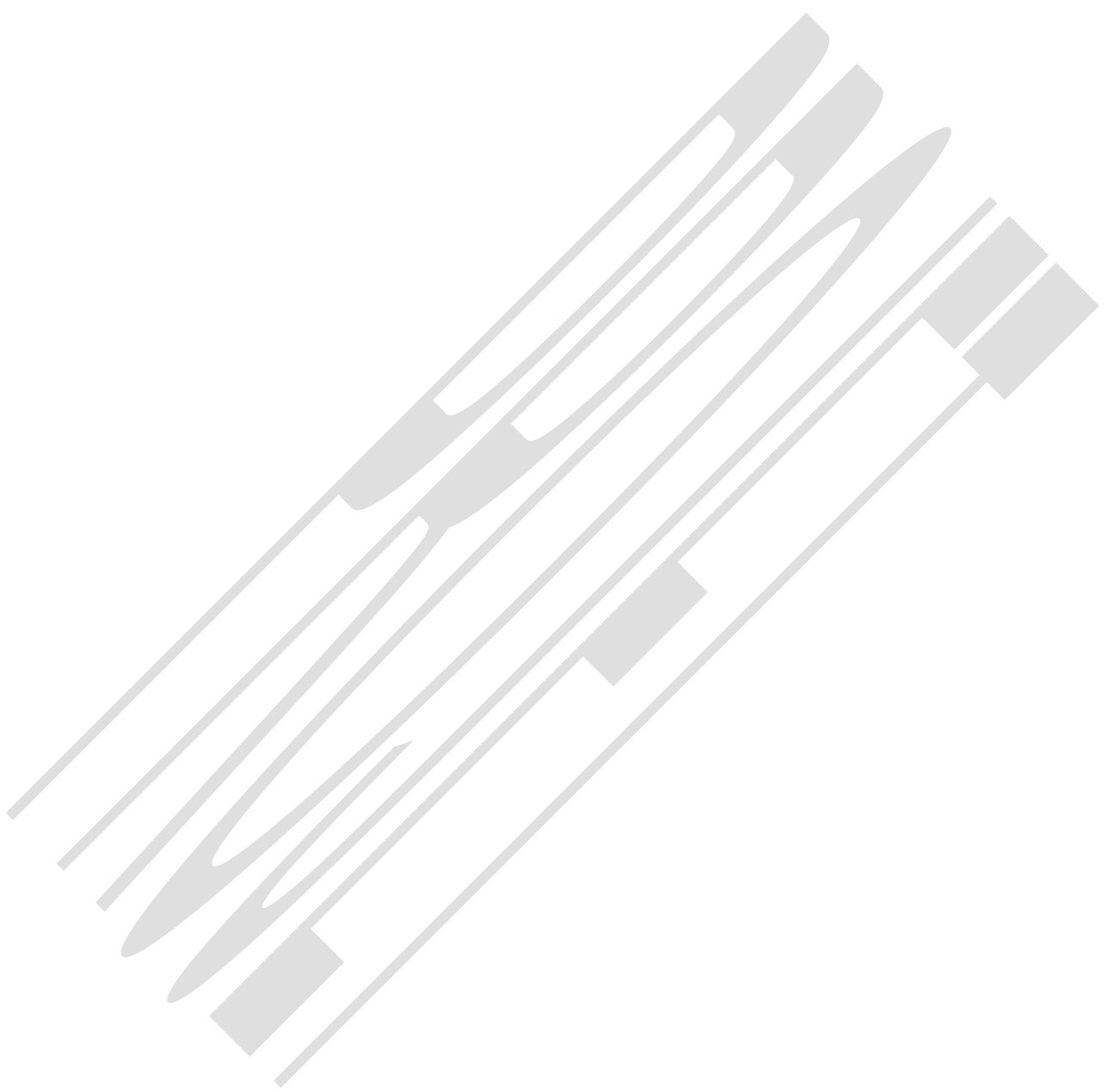
Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
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.	11
Article 2 – Enjeux	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain.....	13
3.2. Volet foncier.....	15
3.3. Volet immobilier	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	17
3.5. Volet copropriétés en difficulté.....	18
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	18
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	24
3.8 Volet social.....	25
3.9. Volet patrimonial et environnemental	27
3.10. Volet économique et développement territorial	28
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	29
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	29
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	30
Objectifs de réalisation de la convention.....	31
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	32
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	32
5.1. Financements de l'Anah	32
5.2. Financements de la Métropole Européenne de Lille	32
5.3. Financements de la Ville de Roubaix	33
Article 6 – Engagements complémentaires	34
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 7 – Conduite de l'opération	35
7.1. Pilotage de l'opération	35
7.2. Suivi-animation de l'opération	36
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	43
Chapitre VI – Communication.	46
Article 8 – Communication	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	47
Article 9 - Durée de la convention	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	47

Article 11 – Transmission de la convention	47
Annexes.....	48
Annexe 1 – Liste des rues concernées par l’OPAH-RU.....	48
Annexe 2 – liste des adresses prioritaires en interface NPNRU.....	51
Annexe 3 – Tableau récapitulatif des subventions mobilisables dans le cadre de l’OPAH-RU	53



Préambule

Un territoire métropolitain et roubaisien marqué par l'habitat dégradé

Sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL), le parc privé représente 75 % des résidences principales soit 365 000 logements : deux tiers de ces résidences sont en propriété occupante et un tiers en locatif. Dans le périmètre de la présente OPAH-RU, les logements locatifs ou vacants sont majoritaires : près de 6 logements sur 10.

Les deux tiers du parc de logements privés de la MEL sont des logements individuels (65%) : cette forme de bâti, héritage du passé industriel de la métropole lilloise, est prédominante sur l'ensemble de la métropole et encore davantage dans le périmètre de la présente OPAH-RU : 68% des logements sont des maisons individuelles. Il est à noter également que les logements du périmètre sont assez grands en moyenne : plus de la moitié possèdent a minima 4 pièces principales.

Le parc privé est marqué par l'inconfort et l'indignité. En effet, un noyau important de logements très inconfortables persiste sur l'ensemble de la métropole mais c'est encore plus vrai à Roubaix : le parc privé potentiellement indigne représente un tiers des logements, et dans le périmètre de l'OPAH-RU, près de 3 logements sur 10 sont considérés comme en mauvais ou très mauvais état.

Le parc privé métropolitain se caractérise également par une occupation modeste et des situations de précarité. En effet, près de 17 000 ménages propriétaires occupants ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (7% des ménages propriétaires occupants) et plus de 31 400 ménages locataires ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté dans le parc locatif privé (près de 30%). Depuis 2005, ce taux évolue à la baisse pour les propriétaires occupants (-13% entre 2005 et 2015) mais est en hausse pour les locataires (+24% entre 2005 et 2015). Ce phénomène est encore plus prégnant sur Roubaix pour la location privée (+ 54% entre 2005 et 2015).

La précarité des habitants de Roubaix dans son ensemble est particulièrement importante : 85% des Roubaisiens sont éligibles au logement social et 69% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. En outre, le taux de pauvreté des trois quartiers concernés par l'OPAH-RU est particulièrement important : autour de 50% pour l'Epeule et le Pile, il est de plus de 60% pour l'Alma.

Une fraction importante du parc privé dans la Métropole et de façon encore plus marquée à Roubaix joue un rôle de parc social de fait, avec une fonction d'accueil pour les ménages les plus modestes qui ne peuvent pas accéder au parc social, faute d'offre suffisante. Ces ménages sont bien souvent captifs de bailleurs indécents ou peu mobilisés et sont mal logés.

Dans le même temps, les produits de primo accession avec travaux se font de plus en plus rares en raison de l'augmentation des prix, ce qui limite ainsi les parcours résidentiels des familles modestes. Le parc social « de fait » n'est pas seulement locatif : un parc ancien « très social » en propriété occupante est particulièrement présent à Roubaix et dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Fort de ces constats, la MEL a développé de nombreux outils afin de :

- Accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation durable de leur habitat ;
- Prévenir et lutter contre l'habitat indigne et la vacance ;
- Accompagner les copropriétés fragiles ;
- Réhabiliter les quartiers anciens dégradés.

- **Dispositifs locaux**

Une politique volontariste d'amélioration de l'habitat renforcée à Roubaix

La métropole Européenne de Lille est une collectivité moteur, mobilisant de nombreux leviers d'actions innovants ou plus traditionnels dans la lutte contre l'habitat dégradé, en collaboration avec les communes concernées. Dans le territoire roubaisien, ces actions de lutte contre l'habitat dégradé ont été déclinées en 2019 dans un Plan Guide Habitat Privé,

regroupant les différentes actions à entreprendre dans les 15 années à venir pour permettre une transformation des quartiers d'habitat privé les plus paupérisés de Roubaix. Ce volontarisme, complété par des dispositifs métropolitains accessibles aux roubaisiens, est notamment traduit dans le périmètre de l'OPAH-RU par les dispositifs en cours suivants :

- **Une opération PMRQAD dans le quartier du Pile**, dont les actions arrivent à leur terme en 2026 ;
- **Un programme NPNRU dans les trois quartiers**, comprenant une action sur l'habitat privé au travers de DUP aménagement amenant des démolitions d'îlots ou de parties d'îlots, mais également de 174 Opérations de Restauration Immobilière dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- **Un régime d'Autorisation Préalable de Mise en Location** sur 14 quartiers prioritaires du territoire Roubaisien et d'Autorisation Préalable aux travaux de Division
- **Les actions du SCHS** : au titre du RSD, vérification de décence pour le compte de la CAF, visites dans le cadre de la mobilisation du FSL, délégation concernant les arrêtés préfectoraux d'insalubrité ;
- **Une veille et des visites systématiques dans le cadre des DIA** ;
- **Une concession « logements vacants »** confiée à la SPLA La fabrique des quartiers permettant, sur des parcelles ciblées, d'intervenir auprès de propriétaires de bien vacants pour accompagner une sortie de vacance, mais également avec la possibilité d'actions coercitives.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU s'inscrit dans le contexte de la mise en œuvre des guichets du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' et de MonAccompagnateurRénov'. Sur le territoire métropolitain, ces deux dispositifs sont déployés dans le cadre de l'offre de service « AMELIO », en partenariat avec la Région Hauts-de-France, l'Anah, l'ADEME, le Département et les communes, la Métropole Européenne de Lille déploie et coordonne le service public AMELIO. L'objectif principal de ce programme est de traiter les situations d'habitat indigne et d'améliorer les logements dans une approche multithématique, à la fois sociale, environnementale et juridique afin de répondre aux enjeux :

- de résorption de la précarité énergétique, qui nécessite à la fois d'améliorer « l'usage » de l'énergie par l'occupant et d'améliorer les performances énergétiques du logement en réduisant son impact sur le climat, l'environnement et la santé,
- d'adaptation au vieillissement et aux handicaps,
- de résorption de l'habitat indigne,
- de remise sur le marché des logements privés vacants de plus de 2 ans,
- de production d'une offre locative aux loyers abordables.

La Métropole Européenne de Lille coordonne le service public AMELIO regroupant les dispositifs de conseil et d'accompagnement à l'amélioration durable de l'habitat privé :

- Les espaces d'information et de conseil à destination du grand public, fédérés autour de la Maison de l'Habitat Durable (MHD) et animés par les conseillers France Rénov ;
- Un dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'inciter à la décision de travaux et d'accompagner les ménages dans la mobilisation des financements potentiels ;
- L'animation d'un réseau d'entreprises partenaires ;
- Le financement des travaux de réhabilitation de logements des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et en copropriété.

L'offre de service public pour l'amélioration durable de l'habitat de la MEL, AMELIO, s'organise pour la prochaine période 2023-2027, autour des axes suivants :

- 1) un guichet unique d'accueil et d'orientation, à la fois physique à la Maison de l'Habitat Durable de Lille et en réseau avec les lieux de rendez-vous conseil en communes, et à la fois dématérialisé (numéro de téléphone unique, routeur, site internet, formulaires et agenda partagé) ;
- 2) du conseil universel, neutre et gratuit pour tous les métropolitains, quel que soit leur statut d'occupation et leurs niveaux de ressources, sur les différentes thématiques d'amélioration du logement ;

- 3) des solutions d'accompagnement aux travaux : gratuites pour les cibles prioritaires des politiques nationales et métropolitaines, aidées pour les autres ménages ;
- 4) des animations et ateliers pratiques ;
- 5) des aides financières aux travaux et solutions de financement du reste à charge ;
- 6) un réseau d'entreprises qualifiées : à conforter et animer, afin de faciliter la mise en relation avec les métropolitains ayant des projets de travaux.

Ce service public s'appuie sur des services en régie pour le pilotage et l'instruction des aides. Les communes volontaires contribuent via la Maison de l'habitat durable et les lieux de rendez-vous conseil mis en réseau. Les prestations externalisées sont les suivantes :

- conseil et accompagnement par des lots organisés à la fois par typologie de logement (monopropriétés ou copropriétés) et par territoire, voire infra-territoire pour les opérations programmées en secteur de renouvellement urbain pour avoir des équipes déployant des méthodologies spécifiques et dédiées aux enjeux des territoires ;
- animation du réseau AMELIO, communication et prospection, animation de la communauté des professionnels de la rénovation et d'expérimentations de rénovations groupées.

Afin d'organiser les prestations externalisées d'AMELIO, la MEL mener une consultation portant sur 7 lots :

- Suivi-animation, conseil et accompagnement à la rénovation des logements individuels et immeubles en monopropriété :
 - o Lot 1 : accord-cadre territoires Est et Roubaisien
 - o Lot 2 : accord-cadre territoires Lillois et Nord
 - o Lot 3 : accord-cadre territoires Lys et Tourquennois
 - o Lot 4 : accord-cadre territoires Weppes et Sud
- Suivi-animation, conseil, coaching et accompagnement à la rénovation des logements collectifs (copropriétés et copropriétaires) sur le territoire métropolitain : lot 5
- Suivi-animation, conseil et accompagnement à l'amélioration de l'habitat en secteur de renouvellement urbain à Lille, Roubaix et Tourcoing : Lot 6 (accord-cadre multi-attributaire).
- Assistance à maîtrise d'ouvrage animation du réseau AMELIO communication et prospection, animation des professionnels et expérimentation des rénovations groupées : Lot 7.

La présente OPAH-RU sera animée par le Graal, titulaire du marché subséquent n°1 du lot 6. L'offre de service d'information, conseil et accompagnement au titre de l'OPAH-RU, opérée par le Graal dans le cadre des marchés Amelio, constitue la déclinaison des Espaces conseils France Rénov' et de MonAccompagnateurRénov' sur les périmètres de la présente convention. Les dispositions prévues par les conventions PIG et MOUS LHI seront remplacées dans le périmètre de la présente convention par celles de l'OPAH-RU.

En outre :

- **La quasi-totalité du périmètre de l'OPAH-RU est en zone QPV** (excepté les trois îlots du périmètre situé entre les rues Bell, Wasquehal et Foucault),
- **Le périmètre multisite de l'OPAH-RU est entièrement concerné par un Site Patrimonial Remarquable.** Le règlement prévoit notamment les obligations suivantes :
 - o Les menuiseries d'extérieur de teinte blanc pur ou bois naturel sont interdites ;
 - o Les transformations de façades qui ont pour conséquence de faire disparaître les briques, les soubassements traditionnels, les modénatures et décors de façades, y compris volets battants, boiseries, lambrequins etc. sont interdites ;

- Les volets roulants aux fenêtres des étages sont interdits s'ils sont apparents ou réduisent les impostes. De façon générale, le respect du règlement du SPR entraîne un surcoût dans le traitement des façades et menuiseries des bâtiments de l'OPAH-RU.

Un PCAET a été approuvé lors du Conseil métropolitain du 19 février 2021, permettant d'actualiser et de renforcer les objectifs de la Métropole en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique aux horizons 2026, 2030 et 2050.

Un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est également en cours d'élaboration, avec des études et actions prévues jusque 2037 sur les volets urbains, économiques, écologiques, sociaux, de santé, centrés sur les quartiers du centre-ville, du Cul-de-Four ainsi que sur les abords du canal. Pour autant, le PPA a vocation à prendre en compte et à être en articulation avec les dispositifs en cours et à venir, notamment avec le NPNRU et l'OPAH-RU. Concernant les actions « habitat » propres au PPA, il est projeté le développement de modalités de commercialisation avec différé de vente des biens recyclés dans le cadre des concessions d'aménagement (usufruit locatif social, portage locatif avant revente). Des demandes d'innovations réglementaires et législatives sont également portées, en lien avec les services de l'Etat, pour rendre plus opérants les différents dispositifs en matière d'habitat privé (régulation du marché, rénovation des logements sous maîtrise d'ouvrage privée ou publique, restructuration d'îlots).

Enfin, une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** est en cours de formalisation pour une contractualisation prévue pour fin 2023. Le projet de convention, en cours de préparation, vise essentiellement à accompagner les opérations de recyclage immobilier prévues dans le cadre de la concession d'aménagement par la mobilisation du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF). Celui-ci permet un soutien financier de l'ANAH aux travaux de rénovation des logements réalisés par la SPLA La fabrique des quartiers et constitue l'une des modalités de commercialisation portée dans le cadre du PPA (portage locatif par la SPLA La fabrique des quartiers dans les concessions NPRU et logements vacants dégradés avant revente à moyen terme en accession sociale). Le volet commercial de l'ORT sera conçu dans un second temps de conventionnement, dans le prolongement des études en cours dans le cadre du PPA. L'ORT, par le soutien au recyclage immobilier par la SPLA au sein des périmètres NPRU, et l'OPAH-RU, par l'incitation à la rénovation des logements par leurs propriétaires, sont ainsi complémentaires et concourent ensemble à l'enjeu d'amélioration de l'habitat privé.

La présente OPAH-RU vient donc en soutien et en complément des dispositifs déjà existants mais aussi à venir, notamment en articulation avec le NPNRU, pour provoquer l'effet de massification visé par le plan-guide et nécessaire à l'amélioration durable des conditions de vie dans les trois quartiers.

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

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

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

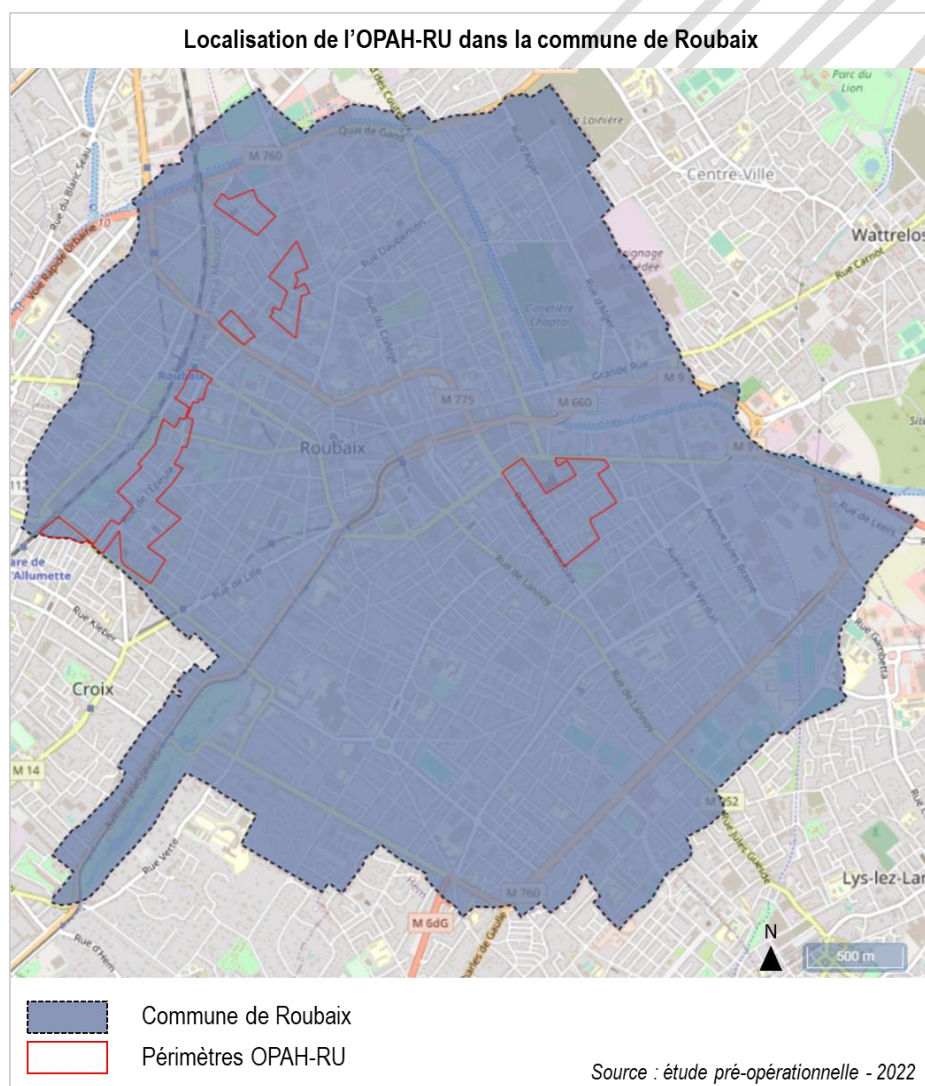
1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Européenne de Lille, la Ville de Roubaix, l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dans les quartiers de l'Epeule, du Pile et de l'Alma à Roubaix, pour une durée de 5 ans sur la période 2023-2028.

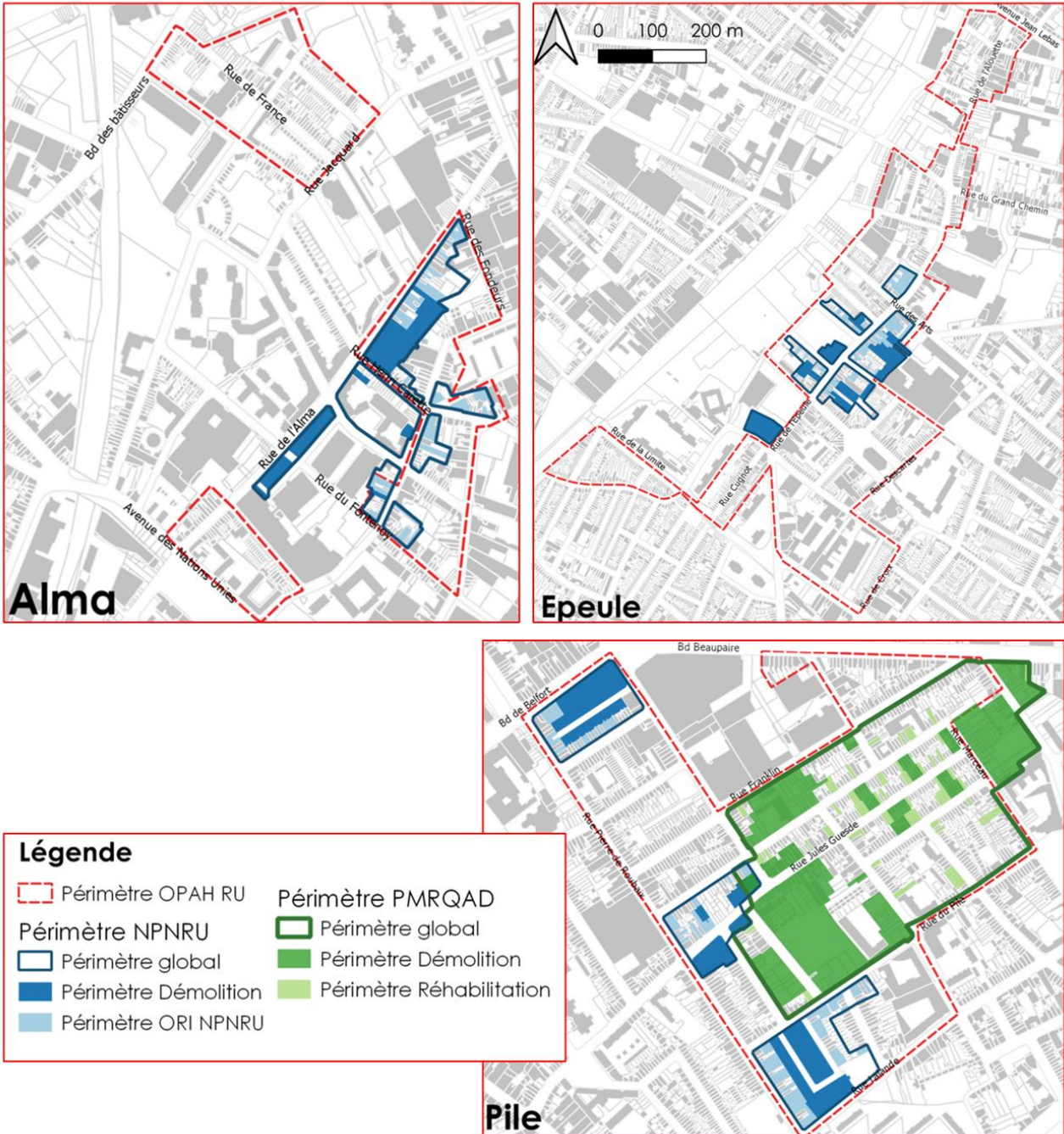
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

La présente OPAH-RU est multisite et sa convention s'applique aux périmètres tels que repérés sur les cartographies ci-après.



Périmètre OPAH-RU et périmètres NPNRU et PMRQAD



Source : étude pré-opérationnelle - 2022

L'ensemble des champs d'intervention de l'OPAH-RU s'applique à ces périmètres.

La liste des rues intégrées aux périmètres de l'OPAH est attachée en annexe de la Convention.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Des enjeux propres et renforcés sur le périmètre de l'OPAH-RU

Comme vu en préambule, les phénomènes conjoints de pauvreté importante et d'habitat dégradé y compris dans le parc privé sont importants dans la métropole, particulièrement importants à Roubaix, mais encore davantage dans le périmètre multisite de l'OPAH-RU.

Localement, les principaux enjeux généraux issus du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle et les critères de réussite de l'OPAH-RU sont :

- Une forte présence d'habitat indigne ou très dégradé au sein des périmètres d'OPAH-RU qui constitue l'enjeu central autour duquel doit se décliner la stratégie d'intervention.
- Une cible « propriétaires bailleurs » très peu mobilisée dans le cadre du PIG et de la MOUS LHI AMELIO +, qui constitue un élément central de la réussite de cette OPAH-RU, et qui représente la majorité des logements privés du périmètre, avec une partie des logements pouvant s'apparenter à un parc social de fait ;
- Une cible « propriétaires occupants » qui est en grande majorité sous le plafond de revenu « très modeste », pour lesquels la rénovation de l'habitat n'est pas la priorité, d'autant plus en cas de reste à charge. S'ajoute un très fort besoin d'accompagnement et une autonomie particulièrement faible dans la conduite de projet et les procédures, source de nombreux abandons de dossier ;
- Un réel besoin d'animation et d'accompagnement des entreprises locales parfois rétives à intervenir à Roubaix ;
- La bonne articulation avec les projets portés dans le cadre du NPNRU, notamment sur deux aspects : l'animation conjointe des immeubles ciblés par des Opérations de Restauration Immobilière avec un enjeu de mobilisation des aides de l'OPAH-RU auprès des propriétaires enjointes à réaliser des travaux, et la cohérence urbaine entre les îlots ou parties d'îlots traités dans le cadre du NPNRU et les îlots à proximité immédiate présents dans le périmètre OPAH-RU ;
- Plus généralement, la nécessité rendre visibles et de massifier les opérations de l'OPAH-RU et du NPNRU, de façon à favoriser la valorisation des quartiers de l'Epeule, du Pile et de l'Alma.

De façon générale, les enjeux de la présente OPAH-RU répondent à ceux du diagnostic du troisième PLH en cours de finalisation. Celui-ci souligne pour Roubaix l'importance du parc privé potentiellement indigne (1/3 des logements), la précarité importante des ménages, ainsi que le rôle de « parc social de fait » des logements locatifs privés. Les actions prévues dans le prochain PLH concernant Roubaix rejoignent la stratégie développée dans le cadre de la présente convention, notamment :

- « Mener une action de renouvellement urbain dans les quartiers anciens dégradés » : importance de l'articulation avec les actions menées dans le cadre du NPNRU ;
- « Augmenter le nombre et la qualité des rénovations durables » : proposer des financements classiques d'OPAH-RU mais également des outils innovants pour massifier le recours aux financements pour la rénovation durable de l'habitat ;
- « Structurer une filière d'excellence autour de l'éco-rénovation » : une animation et un soutien à la mobilisation des entreprises pour s'assurer de la disponibilité des celles-ci et de la durabilité des travaux entrepris, adaptés au bâti roubaisien ;
- « Favoriser le logement locatif abordable et de qualité : soutenir le conventionnement dans le parc privé » et « renforcer la lutte contre la précarité énergétique des locataires du parc privé » : en parallèle d'une politique coercitive à l'encontre des marchands de sommeil ou bailleurs indécents, renforcer l'attractivité du conventionnement en complétant les financements de l'Anah et axer une partie importante du suivi-animation sur l'animation des bailleurs (rentabilité, fiscalité) ;
- « Renforcer la lutte contre l'habitat indigne » : dans des quartiers particulièrement touchés par l'habitat privé dégradé, l'OPAH-RU et son animation renforcée et proactive viennent cibler, repérer, traiter les situations d'habitat indigne, en collaboration avec le SCHS.

En conclusion, la stratégie et les objectifs de cette OPAH-RU, couplés à une animation volontariste, doivent répondre à des enjeux connus mais difficilement traités jusqu'ici, dans un contexte d'investissement public fort (NPNRU, PPA, ORT, autres dispositifs locaux).

Indicateurs secteurs OPAH-RU	
Logements privés	203 2
Propriétaires occupants très modestes (POTM)	632
Propriétaires occupants modestes (POM)	211
Locataires du parc privé potentiellement indigne	384
Public cible (C+D+E)	122 7
Autres logements de propriétaires occupants ou bailleurs	805
Taux logements < 1945	88%
Taux logements < 1970	89%
Nombre de logements en copropriétés	73
Nombre de copropriétés	11

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

L'intervention sur l'habitat privé à Roubaix, transcrite au travers de l'OPAH-RU ciblant les quartiers de l'Epeule, du Pile et de l'Alma, s'inscrit dans un contexte très volontariste en matière d'habitat portée par la Métropole et la Ville de Roubaix. Cette intervention est structurée autour d'une stratégie opérationnelle de l'OPAH-RU déclinée en 4 axes d'orientations :

- **Intégrer l'OPAH-RU dans une synergie d'acteurs et de dispositifs au service de l'amélioration des conditions de vie des trois quartiers** (NPNRU, PMRQAD, actions du SCHS, action sociale, dynamisme associatif local, PPA...);
- **Mobiliser les propriétaires bailleurs**, en s'appuyant sur les outils déjà existants luttant contre l'habitat locatif dégradé, indigne, vacant et en amenant un suivi-animation et des financements adaptés aux propriétaires bailleurs ;
- **Mettre en place un accompagnement adapté à la faible autonomie d'une grande partie des propriétaires occupants**, avec un suivi-animation renforcé, en réseau, et en s'appuyant sur des outils spécifiques ;
- **Surmonter la difficulté de mobilisation des entreprises** avec des solutions en termes de suivi-animation, de communication, d'interlocuteurs dédiés.

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'action de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

1. Volet urbain
2. Volet foncier
3. Volet immobilier
4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
5. Volet énergie et précarité énergétique
6. Volet copropriétés
7. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
8. Volet social
9. Volet patrimonial et environnemental
10. Volet économique et développement territorial

Pour des questions d'évolution possible des modalités de financement de chacun des volets, un récapitulatif des aides arbitrées au moment de la signature est annexée à la présente convention.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les actions urbaines dans les trois quartiers pendant la durée de l'OPAH-RU sont majoritairement portées par le NPNRU, avec des actions et stratégies différentes selon les problématiques de chacun des secteurs.

Dans le quartier de l'Epeule, il s'agira de valoriser la vocation commerciale du quartier, et de s'inscrire dans la dynamique du projet Campus Gare au nord, tout en traitant des poches d'habitat très dégradé social et privé. Ainsi, sont prévues les actions suivantes :

- Démolition et requalification de plusieurs centaines de logements sociaux ;
- Mise en œuvre du programme d'immobilier résidentiel neuf sur le site « Canifrance » dont une partie sera réservée au groupe Action Logement (20 logements) ;
- Restructuration globale de 5 îlots d'habitat privé combinant une action de démolition des cœurs d'îlot et de restructuration du bâti visible et notamment celui adressé sur la rue de l'Epeule ;
- Actions de renforcement de l'identité commerciale du quartier et des services aux habitants avec création d'espaces publics et équipements ;

- Confortement et développement de deux axes structurants : la rue de l'Epeule et l'axe Brondeloire.

Dans le quartier de l'Alma, il s'agit de lutter contre l'isolement urbain et la vocation fortement marquée par l'habitat social du quartier, en mettant à profit la proximité avec le renouveau du quartier Gare et la proximité du canal, au travers notamment des actions suivantes :

- Programmation d'équipements en lien avec l'économie et les activités du quartier ;
- Restructuration globale du patrimoine social soit via des démolitions quand c'est nécessaire soit via de la restructuration quand c'est possible. Ceci afin de changer l'image du quartier et permettre l'accueil d'une offre nouvelle de logements diversifiés ;
- Ouverture du quartier, dans toute sa profondeur, au reste de la ville par la restructuration complète des espaces publics ;
- Diversification des fonctions en articulation avec les secteurs voisins ;
- Prise en compte des besoins de stationnement et développement des mobilités douces et transports en commun pour ouvrir le quartier.

Concernant le Pile, celui-ci concentre depuis plus de 30 ans des dispositifs contractuels successifs au titre de la politique de la ville ou des politiques de renouvellement urbain (PRU, OPAH, PIG, RHI, etc.). L'action du PNRQAD a porté principalement sur le cœur du quartier, avec une amélioration durable de l'habitat ancien (60 logements réhabilités, 150 immeubles démolis, 92 logements reconstruits), le désenclavement physique du quartier et la requalification des espaces publics. Le NPNRU prévoit de conforter l'action menée en traitant les dernières poches de difficulté et d'habitat dégradé tout en ouvrant le quartier sur le canal et les grands axes, rendant ainsi visible la transformation engagée tout en assurant la couture urbaine, aux travers de trois axes :

- Finaliser et pérenniser l'action engagée par le PNRQAD (habitat privé dégradé du Pile) par la restructuration de la cité Flipo, de la cité Casimir Périer/ Lafayette et des îlots de part et d'autre de la rue Jules Guesde ;
- Ouvrir le quartier sur son environnement par le réaménagement de la rue Pierre de Roubaix et l'aménagement d'un espace vert de connexion au Canal ;
- Créer de nouveaux espaces publics de proximité.

L'OPAH-RU, sur le volet urbain, viendra donc en soutien de ces actions fortes sur les trois quartiers, avec en particulier :

- Des subventions pour les rénovations des façades de bâtiments d'habitation ou mixtes, avec des financements portés principalement par la Ville de Roubaix mais également par l'Anah, avec un objectif de 210 façades dans les trois quartiers ;
- Une action de prospection et d'animation active sur 79 adresses ciblées (cf. Annexe 2), conjuguant proximité avec les projets NPNRU et dégradation, afin d'anticiper les effets de frange potentiels entre les espaces de projet du NPNRU et les abords ;
- L'accompagnement à l'émergence d'une structure commune à l'échelle d'un îlot de type Association foncière Urbaine, à titre expérimental, sur la base d'un besoin de traitement commun des extérieurs (façade, chéneaux, toitures...) et permettant d'aller vers la création et l'entretien d'équipements communs (station de chauffage urbain).

3.1.2 Objectifs

La réalisation des objectifs de l'OPAH-RU pour le volet urbain sera appréciée :

- au regard de sa complémentarité avec le programme de renouvellement urbain impulsé par le NPNRU : l'objectif d'immeubles rénovés aux abords des périmètres d'aménagement du NPNRU est de 50 adresses a minima (sur les 79 repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ou sur des adresses dégradées repérées par la suite aux abords des périmètres de projet repérées NPNRU pendant la durée de l'OPAH-RU) ;
- au regard du nombre d'adresses ayant bénéficié du programme façades sur la base des objectifs énoncés précédemment (210 façades) ;
- au regard du bilan sur un îlot de l'animation spécifique permettant des actions concertées / groupées (communication, réunions, actions entreprises...).

Indicateurs de résultat pour le volet urbain :

- Nombre d'immeubles rénovés aux abords des secteurs d'aménagement, de restructuration, de créations d'espaces et d'équipements publics dans le cadre du NPNRU ;
- Nombre d'adresses ayant bénéficié de subventions façades, subvention moyenne et localisation des adresses
- Nombre et nature des actions entreprises pour l'émergence d'un projet à l'îlot par les propriétaires, nombre de propriétaires concernés.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'action foncière sur les trois quartiers concernés par l'OPAH-RU est principalement portée par le NPNRU : démolitions et restructuration de tout ou partie d'îlots dégradés, curetage, aménagement d'espaces et d'équipements publics, 174 opérations de restauration immobilière, portage foncier des futures zones de projet.

Concernant la présente OPAH-RU, il est posé le principe - du bail à réhabilitation pour certains propriétaires occupants impécunieux : la propriété du foncier n'est pas transférée mais uniquement les droits du propriétaire, pour une durée limitée, à un organisme agréé pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI). Le bail à réhabilitation engage le preneur à réhabiliter des logements dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation. Celui-ci perçoit les subventions et les loyers, éligibles aux APL. À l'issue du délai fixé pour le bail à réhabilitation, le nu-propriétaire passé locataire reprend la pleine propriété de son bien (durée minimale du bail de 12 ans).

Le suivi-animation de l'OPAH-RU devra permettre d'identifier les situations susceptibles d'être éligibles, après identification et échanges avec les acteurs locaux agréés pour la MOI et la Métropole Européenne de Lille.

Deux autres actions **potentielles** dans le cadre du volet foncier sont envisagées selon les possibilités et besoins identifiés au cours de l'OPAH-RU :

- La possibilité d'engager des Opérations de Restauration Immobilières complémentaires à celles du NPNRU pour des situations de grande dégradation et après animation incitative renforcée ;
- L'expérimentation d'un mécanisme de Bail Réel Solidaire pour des immeubles anciens par un Organisme Foncier Solidaire, dans lequel la cession du foncier par le propriétaire initial et la redevance du BRS vient financer les travaux du bâti. Ce dispositif permet notamment la conservation de l'utilité sociale du foncier à long terme. Cette possibilité d'expérimentation du BRS dans l'ancien est soumise à l'approfondissement du modèle économique potentiel du mécanisme dans l'ancien, et à l'évolution stratégique et territoriale de l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise.

3.2.2 Objectifs

- Expérimentation du bail à réhabilitation pour les propriétaires impécunieux : La Métropole Européenne de Lille prévoit de participer à l'équilibre financier de 10 opérations.
- Opérations de restauration immobilière complémentaires et expérimentation du mécanisme OFS / BRS dans l'ancien : il n'est pas prévu d'objectifs propres pour ces dispositifs, ceux-ci étant soumis aux possibilités et besoins qui émergeront au cours de l'OPAH-RU.

Indicateurs de résultat pour le volet foncier :

- Nombre de baux à réhabilitation conclus dans le périmètre de l'OPAH-RU et localisation.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le développement d'une offre immobilière de qualité dans les trois quartiers est une priorité de l'OPAH-RU. En effet, les logements locatifs ou vacants représentent une majorité des logements privés. De façon générale, la Ville de Roubaix et la Métropole Européenne de Lille ont développé des outils permettant de limiter les logements locatifs de mauvaise qualité et la vacance de longue durée, mais le phénomène est encore important. Afin de venir en complémentarité avec les actions existantes, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU devra être particulièrement attentive :

- à venir en articulation avec les équipes du SCHS et de la Fabrique des Quartiers pour amener les solutions incitatives pertinentes auprès des propriétaires bailleurs concernés par des actions coercitives (réunions communes régulières et outils de suivi partagés) ;
- à ce que chaque programme engagé puisse correspondre aux capacités des ménages du territoire (favoriser les conventionnements Loc'Avantage 2 et 3).

Pour ce faire, différentes actions sont prévues dans le cadre de l'OPAH-RU :

Le développement d'une offre locative adaptée, maîtrisée et de qualité.

La réhabilitation de logements locatifs privés est une priorité de l'OPAH-RU, ainsi que l'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers, via le conventionnement des logements. L'équipe opérationnelle mènera des actions de prospection active des propriétaires bailleurs et des acteurs de l'immobilier, ainsi que des opérations de simulations incluant la dimension fiscale, afin de favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages modestes et très modestes, très présents sur les trois périmètres.

Aide aux petits travaux

L'aide de la MEL « aide aux petits travaux » pourra être mobilisée dans le cadre de l'OPAH-RU. Elle finance en partie de petits travaux hors programme de travaux éligible à l'Anah, et concerne les propriétaires bailleurs possédant des logements sous prescription de travaux ou sous loyer conventionné en intermédiation locative, mais également les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes.

Remise sur le marché de logements vacants

En articulation avec la concession « logements vacants » portée par la SPLA Fabrique des Quartiers, mais également sur la base des repérages de l'étude pré-opérationnelle en articulation avec les enquêtes terrains de la Ville de Roubaix, l'OPAH-RU a vocation à apporter un appui incitatif avec une aide spécifique à la sortie de vacance prolongée (2 ans), qui vient s'ajouter aux aides destinées aux propriétaires bailleurs, ainsi qu'à favoriser la sortie de vacance de logements en étages de commerces ne possédant pas d'accès séparé aux étages. .

Enfin, dans des périmètres conjuguant OPAH-RU et NPNRU, il est prévu la réhabilitation de 25 immeubles dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) auquel rendra éligible à partir de 2024 la future convention d'Opération de Revitalisation du Territoire. Ces immeubles sont issus des acquisitions envisagées au titre des DUP travaux – ORI dans le cas où les propriétaires ne réalisent pas les travaux prescrits. Ils concourront aux objectifs de production de logements rénovés en accession sociale, via une commercialisation en différé de vente (minimum de 9 ans dans le cadre du DIIF). Si l'animation de l'OPAH-RU n'est pas directement concernée – concession spécifique dans le cadre du NPNRU – l'objectif de réhabilitation concourt à la poursuite des objectifs de réhabilitation de l'habitat privé dans le périmètre OPAH-RU.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs du volet immobilier sur la durée de l'OPAH-RU sont :

- La réhabilitation durable et le conventionnement de 75 logements locatifs ;
- Le conventionnement sans travaux de 50 logements locatifs ;

- La remise sur le marché de 20 logements durablement vacants a minima (vacance supérieure à 2 ans et versement de la prime correspondante) ainsi que la sortie de vacance (a minima 6 mois) de 20 logements supplémentaires ;
- La rénovation de 10 RDC commerciaux au sein d'immeubles d'habitation faisant l'objet d'un projet de rénovation ;
- La mobilisation de l'aide aux petits travaux sur 50 immeubles.

Indicateurs de résultat pour le volet immobilier :

- Actions de prospection des propriétaires bailleurs et des acteurs de l'immobilier ;
- Nombre et part respective des conventionnements intermédiaire, social, très social et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées ;
- Nombre de logements durablement vacants remis sur le marché ;
- Nombre de conventionnements sans travaux ;
- Nombre d'aides aux petits travaux de la MEL.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de confirmer la part importante de logements dégradés et de ménages paupérisés dans les trois quartiers, ainsi qu'un fort dynamisme local pour lutter contre le mal-logement, de la part de la Ville de Roubaix, de la MEL, des acteurs de l'action sociale, des associations locales, avec certaines problématiques spécifiques au secteur et également au sein du périmètre de l'OPAH-RU :

- Un bâti très largement issu de la révolution industrielle (fin XIXème / début XXème) avant toute réglementation thermique ;
- Des extensions parfois auto-construites et souvent de mauvaise qualité sur les arrières de parcelles ;
- La présence de courées favorisant le dépôt d'encombrants, de déchets dans les espaces partagés (les situations les plus problématiques faisant l'objet d'actions dans le cadre du PNRQAD et du NPNRU) ;
- Plus généralement une population avec un taux de pauvreté très important et des problématiques de vie qui font que la réhabilitation des logements ne constitue pas à première vue une priorité, et qu'un reste à charge, même minime, peut être source d'abandon de projet.

Cette dernière question du reste à charge est relevée comme particulièrement prégnante dans les freins à la bonne réussite de l'OPAH-RU, car les plafonds de travaux pris en charge à ce stade sont le plus souvent insuffisant au regard de l'ampleur des travaux et de la forte prévalence de maisons individuelles de type 4 ou 5. L'opérateur devra être attentif à rechercher tout type de financement complémentaire susceptible de faire aboutir un dossier, et à effectuer une veille sur le montant et les conséquences du reste à charge pour les propriétaires modestes et très modestes, dans un contexte d'inflation des matériaux et des coûts de travaux, de façon à éclairer la maîtrise d'ouvrage et l'Anah sur les besoins d'évolution des plafonds.

En outre, l'insertion du dispositif d'OPAH-RU dans un système local de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé est primordial pour l'obtention de résultats dans le périmètre : l'opérateur en charge du suivi-animation devra être en interface des différents acteurs, y compris celles du travail social local, et du monde associatif en relation avec la réhabilitation. Il assurera le repérage et le suivi renforcé des situations notamment au travers des actions suivantes :

- Approfondissement du repérage réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et par les acteurs de terrains (SCHS, SPLA), et prise de contact avec les propriétaires et locataires concernés ;
- Partenariat renforcé, présentation du dispositif, relations régulières, voire outil de suivi partagé avec les structures habilitées au repérage et au traitement des situations de mal logement (CCAS, SCHS, travailleurs sociaux, CAF, ADIL,...) ;
- Travail d'accompagnement des situations transmises dans le cadre des visites du SCHS :
 - Autorisation préalable de mise en location ;

- Visites au titre du RSD ;
- Visites de vérification de décence dans le cadre d'une convention avec la CAF ;
- Visites au titre de la mobilisation du FSL ;
- Visites dans le cadre de la délégation concernant les arrêtés préfectoraux d'insalubrité.
- Travail technique et social sur les conditions d'hébergement temporaires ou de relogement (cf. volet social) ;
- Suivi et reporting régulier des situations dans un tableau de bord spécifique.

En complément, l'étude pré-opérationnelle relève que ces situations ne relèvent pas d'îlots spécifiques, les situations les plus localisées (courées, îlots) ayant fait ou faisant l'objet d'actions dans le cadre du PMRQAD et du NPNRU.

Concernant les actions coercitives de type ORI, celles-ci sont nombreuses dans le cadre NPNRU mais leur mobilisation sur des secteurs hors NPNRU ou en complément des ORI existantes reste une potentialité, sans objectif propre.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sur la durée de l'OPAH-RU sont :

- La réhabilitation durable de 48 logements indignes ou très dégradés, dont 33 propriétaires occupants et 16 logements locatifs ;
- L'accompagnement et le financement de 25 campagnes de travaux de sécurité / salubrité, dont 17 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs ;
- L'accompagnement de 80 occupants ou locataires en situation d'habitat indigne ou très dégradé.

La réussite du volet LHI de l'OPAH-RU s'appréciera également dans la bonne insertion de l'opérateur en charge dans le système local d'acteurs de la LHI et de lutte contre le mal-logement.

Les actions de suivi social et d'hébergement / relogement sont décrites au paragraphe 3.8 Volet social.

Indicateurs de résultat pour le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de contacts établis relevant d'une situation d'habitat dégradé ou indigne ;
- Nombre de logements traités par type de propriétaires et travaux ;
- Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Nombre de dossiers transmis par le SCHS accompagnés et/ou traités dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de dossiers transmis par d'autres partenaires locaux accompagnés et/ou traités dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de logements repérés ayant fait l'objet par la suite de procédures d'insalubrité, de péril, d'interdiction de location.

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Sans objet.

3.5.2. Objectifs

Sans objet.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les trois quartiers sont très essentiellement composés de maisons anciennes mitoyennes datant de la fin du XIXème siècle / début du XXème siècle. 88% des immeubles d'habitat privé ont été construits avant 1946. Couplé à des occupants aux niveaux de ressources très modestes, le parc ancien non rénové présente des risques de précarité énergétique particulièrement significatifs.

On observe cependant une dynamique institutionnelle et associative autour de la question de la rénovation énergétique (maison de l'habitat durable, associations et tiers-lieux avec ateliers dédiés, événements pour et par les habitants...). Il sera, comme pour la lutte contre l'habitat dégradé, indispensable que l'animation de l'OPAH-RU s'insère dans la dynamique des acteurs locaux, y compris les actions associatives et citoyennes :

- Rencontre des acteurs associatifs et notamment du collectif des possibles ;
- Participation aux événements organisés autour des économies d'énergie et de l'économie circulaire, du emploi ;
- Participation aux réunions des acteurs locaux.

L'OPAH-RU devra également permettre de favoriser la détection des ménages en situation de précarité énergétique via :

- la base de DPE issue de l'étude pré-opérationnelle pour le repérage de logements en étiquette E à G ;
- les DPE issus des dossiers de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location ;
- les signalement dans le cadre de visites du SCHS, notamment FSL et contrôle décence, notamment dans le cadre de la convention avec la CAF (communication des ouvertures de droits) ;
- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU ;
- les professionnels de l'immobilier et fédérations rencontrer à l'échelle métropolitaine dans le cadre du dispositif Amelio : UNPI, FNAIM, UNIS, chambre des notaires
- sensibilisation des propriétaires et des locataires dans le cadre du programme d'animation proposée par la Maison de l'Habitat Durable « parcours locatif ».

Les propriétaires bailleurs de logements énergivores sont éligibles à l'accompagnement gratuit proposé par l'opérateur dans le cadre du marché de suivi-animation. Les propriétaires bailleurs de logements énergivores repérés par les moyens décrits ci-dessus (base DPE issue de l'étude pré-opérationnelle, DPE issus des dossiers APML, signalement au SCHS dans le cadre du FSL et des contrôles décence, etc.) seront démarchés de manière prioritaire par l'opérateur. Les primes ANAH et MEL de sortie de passoire énergétique seront mobilisées.

Outre les aides de l'OPAH-RU, l'équipe en charge du suivi-animation devra rediriger les propriétaires non éligibles vers les dispositifs de droit commun (MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Copropriété) via la Maison de l'Habitat durable et son Espace Info Energie (9/11 rue des Fabricants - 59100 Roubaix). De façon générale, il s'agira d'inciter les propriétaires à réaliser des projets les plus performants possibles et d'inciter les copropriétaires à entreprendre prioritairement la rénovation énergétique de leur immeuble avant celle de leur logement.

Les **propriétaires occupants** éligibles souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer un accompagnement en 4 temps :

- **Évaluation énergétique**

L'accompagnateur réalisera suite à la visite à domicile une évaluation énergétique du logement avant et après travaux avec des scénarios de travaux chiffrés et ordonnancés, selon la méthode 3CL DPE-2021 ou toute autre méthode en vigueur à la date de réalisation du diagnostic, comprenant :

- la visite du logement en présence du propriétaire pour la définition du projet avec le particulier et les calculs nécessaires avec réalisation d'un reportage photographique (façades, équipements, enveloppe, toiture, VMC, châssis, vue aérienne) et dans les cas ciblés par l'accompagnateur, la réalisation d'une thermographie du logement ;
- la réalisation des rapports, intégrant le développement des calculs thermiques, l'écriture des scénarios, l'évaluation chiffrée des travaux, les préconisations en termes de régulation de température, d'éclairage, d'usage des appareils électriques, ...
- le rendu au particulier avec proposition de scénarios de travaux chiffrés et ordonnancés, des conseils et recommandations relatifs aux matériaux et équipements ; avec prise en compte des problématiques du bâti et

des ressources financières du propriétaire. Ce rendu fera l'objet d'une présentation et d'une explication au propriétaire.

- Le rapport de visite comprend l'analyse des points forts et faibles, du logement, le calcul de répartition des consommations énergétiques, le calcul des principales déperditions énergétiques, le calcul de la consommation en conformité avec la réglementation en kWh EP/m² SHON/an, le calcul selon le profil d'occupation en kWh EP/m² SHAB/an, le calcul des consommations d'énergie si les travaux n'étaient pas réalisés. Le diagnostic comportera des éléments déclaratifs sur les charges des ménages et une estimation des économies d'énergie.

Pendant cette visite, l'accompagnateur délivrera un conseil sur les gestes d'économies d'énergie et un livret sur les écogestes AMELIO sera remis à cette occasion.

- **Diagnostic socio-technique**

Pour les propriétaires aux ressources très modestes, cette visite permet également d'établir un diagnostic socio-technique comprenant l'analyse des factures d'énergie et d'installer des équipements permettant les économies d'énergie fournis par la MEL et ses partenaires (ampoule, multiprise à interrupteur, mousseur, sablier, thermomètre de pièce ou de réfrigérateur, etc...).

Si le diagnostic socio-technique préconise des actions de médiation sociale (type renégociation des tarifs des fournisseurs, accompagnement budgétaire, action de résorption d'impayés de dette d'énergie, demande de FSL, ...), l'accompagnateur poursuivra l'accompagnement pour mettre en œuvre cette médiation sociale. Un objectif minimal de 20% des situations de précarité énergétique repérées est fixé pour suite à donner (médiation sociale, travaux).

- **Préconisations de travaux**

Les travaux devront nécessairement prendre en compte l'amélioration de la performance énergétique des logements, l'utilisation d'éco-matériaux, l'installation et la mise en œuvre d'équipements visant la récupération de l'eau de pluie, l'utilisation d'énergies renouvelables...

Les préconisations pourront inclure une réfection de la façade dans les cas où le diagnostic fait apparaître une dégradation de celle-ci.

Au moins 2 scénarios de travaux seront proposés, dont un scénario d'atteinte du BBC et un scénario d'atteinte du niveau BBC par étapes. L'accompagnateur devra déployer une méthodologie pour convaincre les ménages accompagnés d'entreprendre une rénovation BBC ou BBC par étape. Il devra conseiller le ménage et élaborer le programme travaux de façon à traiter au mieux les interactions entre lots et les interfaces afin de prévenir les pathologies et de garantir le meilleur niveau de performance. Il devra alerter le ménage sur les risques de pathologies ou de non qualité potentiels.

Des préconisations spécifiques seront réalisées pour des situations particulières :

- En cas de chauffage bois émissif de particules fines polluant l'air : préconisation de remplacement de l'équipement polluant et information sur la Prime Air,
- En fonction de la cartographie du bruit, sur les secteurs de nuisances sonores identifiés par le Plan Bruit de la MEL (habitations exposées à des niveaux de bruit supérieurs aux seuils métropolitains de 65 dB(A)), conseiller les travaux d'isolation acoustique conformément aux préconisations de produits et matériaux pour l'amélioration du confort acoustique et informer des mesures mises en œuvre dans le cadre du Plan Bruit de la MEL (cf. annexe 8).

Le rapport de visite liste les désordres, l'analyse des factures d'énergie le cas échéant, le projet, les résultats de l'évaluation énergétique, les préconisations de travaux, les scénarios avec plans de financement, dont un scénario de rénovation atteignant a minima le niveau BBC. Le rapport de visite sera remis dans un délai de 18 jours ouvrables.

- **En phase préalable aux travaux, l'AMO consiste à :**

- assister le propriétaire dans le montage du ou des dossiers de demande d'autorisations (dépôt de permis, déclarations préalables de travaux, autorisations de travaux, prescriptions particulières) ;
- conseiller le propriétaire sur le mode de réalisation des travaux : par entreprise, en auto-réhabilitation accompagnée ou en maîtrise d'ouvrage déléguée avec la Régie régionale du SPEE ;

- accompagner le propriétaire à la sélection des entreprises : mise en relation avec le réseau d'entreprises partenaires selon les modalités définies par le titulaire du lot 7, recherche de devis, validation des devis, vérification des entreprises (capacité, assurance) hormis pour les entreprises partenaires ;
- élaborer le plan de financement prévisionnel et le plan de trésorerie, chercher des solutions de couverture du reste à charge. En particulier, l'opérateur présentera le service de tiers-financement proposé par la régie régionale Hauts-de-France Pass Rénovation (régie du Service Public de l'Efficacité Énergétique). Le cas échéant, il orientera le ménage vers l'interlocuteur de la régie et assistera le ménage dans le montage de dossier pour le tiers-financement auprès de la régie.
- accompagner le propriétaire dans le montage des dossiers de financement : aide à la compréhension des démarches en ligne et une assistance à l'utilisation des plateformes numériques de dépôts des aides ou à défaut au montage de dossiers papier, constitution des dossiers de demandes de subventions, recherche parallèle du financement du reste à charge (prêts, tiers-financement), dépôt des dossiers de demandes de subvention (par télétransmission notamment), dialogue avec les financeurs pendant l'instruction des demandes de subvention ;
- élaborer une fiche immeuble de suivi de l'accompagnement et des problématiques.

L'accompagnateur mobilisera les solutions de financement suivantes (liste non exhaustive et évolutive) : aides Anah MaPrimeRénov'Sérénité, primes sortie de passoire thermique et BBC, aides MEL, aides régionales, aides départementales, aides communales, aides et prêt d'Action Logement, aides à l'adaptation : aides départementales, caisses de retraite, mutuelles, aides de la MDPH, aides des fondations et organismes privés : Tisserin, Fondation Abbé Pierre, renégociation de crédits, prêts, éco PTZ, aides fiscales, micro-crédit, tiers-financement, caisse d'avance. En complément, si le projet est éligible, il assistera le ménage dans le montage du dossier de demande de Certificats d'Économie d'Énergie et lui présentera les possibilités de valorisation des CEE.

En outre, l'opérateur adaptera son accompagnement en fonction du degré d'autonomie des ménages accompagnés, y compris pour les dossiers relevant de l'amélioration énergétique des logements (cf. 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation).

L'opérateur accompagnera le propriétaire dans la préparation et la création ou l'actualisation du Carnet d'Information du Logement (CIL) devenu obligatoire avec la loi du 22 août 2021 dit « Climat et résilience » lors de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement existant (au sens de CCH : L.171-1, 1°).

Enfin, si l'animation d'un réseau d'entreprises locales fait partie d'un lot spécifique hors OPAH-RU et à plus grande échelle, l'opérateur de l'OPAH-RU travaillera en collaboration avec l'équipe en charge de la communication et la formation des entreprises, afin d'optimiser le repérage des entreprises vertueuses et l'encouragement des bonnes pratiques en termes d'éco-matériaux et d'adaptation du programme de travaux et des matériaux au bâti roubaisien.

Les **propriétaires bailleurs** intéressés par des travaux de rénovation énergétique de leur immeuble se verront proposer un accompagnement selon les mêmes modalités que celui à destination des propriétaires occupants. Un accompagnement spécifique sera en outre proposé. L'opérateur devra accompagner les propriétaires bailleurs dans leur projet de conventionnement :

- étude et proposition des différents niveaux de conventionnement possibles
- explication de la réduction fiscale et orientation vers l'ADIL ou un professionnel tel qu'un conseiller fiscaliste si besoin
- proposition de simulations financières selon les scénarii proposés, incluant une approche fiscale (simulation de la rentabilité nette sur 6, 10, 15 ans en fonction des projections financières et de la situation fiscale du propriétaire). Il s'agit de montrer au propriétaire la rentabilité possible sur de telles périodes, au-delà de l'apparente perte de loyer représentée par le conventionnement.

- accompagnement dans la complétude des conventions et dans la rédaction des baux pour les propriétaires qui sont en gestion directe.

Certains projets de propriétaires bailleurs peuvent être complexes dans la coordination des intervenants, faisant appel à du conseil global pour définir le projet du bailleur, à de l'accompagnement technique, administratif pour les travaux et à des opérateurs pour le suivi d'une gestion locative sociale. Une mission de facilitation du parcours du bailleur est expérimentée dans le réseau AMELIO, afin qu'un référent oriente efficacement le bailleur vers le bon interlocuteur.

Le facilitateur vise à intervenir pour répondre à un besoin du propriétaire bailleur, à n'importe quel moment que ce soit, pour un logement, un immeuble, pour l'ensemble de son parc locatif, dans son projet de rénover son bien, louer à un loyer abordable au profit de locataires modestes, et/ou remettre son bien vacant en location, en mobilisant opportunément tous les dispositifs ou services publics et privés qui peuvent l'y aider, et en facilitant l'accès à ces dispositifs. Il a vocation à « débloquer les situations » :

- l'aide à la formulation de la demande ;
- l'identification d'une feuille de route pour le bailleur ;
- l'identification de l'interlocuteur utile au sein du réseau : ADIL, notaire, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, organisme de gestion locative intermédiaire, agence immobilière... ;
- la prise de contact directe avec l'interlocuteur pour faciliter la mise en relation ;
- le suivi.

Cette mission est complémentaire au service de base d'accompagnement aux travaux ou d'incitation aux logements abordables décrit précédemment. De plus, elle ne se substitue pas à la mobilisation d'une aide ou d'un dispositif existant.

Une communauté de facilitateurs de la mise en location sera animée dans le réseau AMELIO, par le prestataire du lot animation du réseau AMELIO.

Aussi, l'opérateur mettra en place une fonction de facilitateur au sein de son équipe. Il s'agira d'une personne physique identifiée. L'opérateur devra calibrer le besoin des propriétaires bailleurs et adapter les moyens humains mis à disposition au cours de la mission.

En copropriété

L'accompagnement des copropriétés sera réalisé dans le cadre d'un marché distinct du suivi-animation général de l'OPAH-RU. Le titulaire du lot n°5 du marché Amelio en charge, à l'échelle métropolitaine, de l'accompagnement à la gestion et aux travaux copropriétés (« Amelio Copro ») assurera également l'accompagnement des copropriétés situées au sein des périmètres d'OPAH-RU à Roubaix. L'opérateur de la présente OPAH-RU sera chargé des campagnes de mobilisation en monopropriété comme en copropriété, et de l'orientation des copropriétés vers l'opérateur du lot n°5 Amelio Copro.

Le titulaire du lot n°5 Amelio Copro est la société Urbanis.

Le nombre de logements en copropriété dans les périmètres est restreint (seulement 3% des logements). L'étude pré-opérationnelle a permis des premières investigations sur certaines adresses sans production de diagnostics multicritères. La mise à jour de la VOC réalisée lors de l'étude permet toutefois de cibler principalement 2 adresses à ce stade pour la réalisation de diagnostics multicritères et le développement d'actions d'accompagnement :

- Le 155 – 161 rue des Arts, copropriété de 9 logements locatifs présentant à la fois des désordres techniques et la présence de dettes ;
- Le 73 rue de l'Espérance, composé de 5 logements dont 4 propriétaires occupants, dont la façade est relativement dégradée, sans information à ce stade sur la santé financière de la copropriété.

L'opérateur Amelio Copro reprendra les contacts avec ces 2 copropriétés pour réaliser les diagnostics multicritères

correspondants. Il pourra également réaliser sur ce périmètre 2 autres diagnostics multicritères portant à 4 le nombre de ces diagnostics sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Ces diagnostics multicritères présenteront un programme de travaux permettant d'atteindre a minima 35% de gain énergétique, un plan de financement (correspondant par postes de travaux et au global) et les aides financières mobilisables, particulier MaPrimeRénov' Copropriété et les primes pour sortie de passoire thermique, BBC, copropriétés fragiles et aides individuelles.

L'opérateur réalisera l'audit énergétique si nécessaire (méthode en vigueur, 3CL2021 ou THcEx) répondant aux exigences de l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il devra prouver qu'il détient les compétences et les outils pour le réaliser. Il devra également être en mesure de réaliser des Simulations Thermiques Dynamiques au besoin.

En cas d'identification par l'opérateur du lot n°5 Amelio Copro (Urbanis) d'un potentiel de travaux de rénovation énergétique à l'échelle de la copropriété, de besoin d'accompagnement concernant la gestion, celui-ci pourra, avec l'accord des copropriétaires, mettre en œuvre l'accompagnement « Amelio copro » proposé dans le cadre du lot n°5 : conseil, coaching, appui à la gestion et accompagnement à la rénovation (copropriétés et copropriétaires). En outre, les actions et informations recueillies en cours d'OPAH-RU devront alimenter l'outil de suivi des copropriétés, en lien avec le service dédié de la MEL.

L'accompagnement aux travaux est de 3 natures :

- 1) **Accompagnement technique** : sensibilisation des copropriétaires à chaque étape du projet par l'organisation de réunions collectives au sein de la résidence, information et accompagnement aux procédures d'urbanisme, conseil sur les travaux d'isolation acoustique en fonction de la carte du bruit, accompagnement et conseil au syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et d'un programme de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant, accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux.
- 2) **Accompagnement social** : Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers individuels ou de demandes individuelles groupées, réalisation d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété. L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50% des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique ».
- 3) **Accompagnement financier** : Accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-PTZ collectif, préfinancement etc.) et à l'obtention de financements complémentaires, dont les Certificats d'Économie d'Énergie, préparation et montage des conventions de préfinancement avec Tisserin notamment, accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides, aide à la compréhension des démarches en ligne et une assistance à l'utilisation des plateformes numériques de dépôts des aides ou à défaut au montage de dossiers papier. L'opérateur mobilisera les solutions de financement suivantes (liste non exhaustive et évolutive) : Aides Anah, aides MEL, aides régionales, aides départementales, aides communales, aides et prêt d'Action Logement, aides à l'adaptation : aides départementales, caisses de retraite, mutuelles, aides de la MDPH, aides des fondations et organismes privés : Tisserin, Fondation Abbé Pierre, renégociation de crédits, prêts, éco PTZ, aides fiscales, micro-crédit, tiers-financement, caisse d'avance.

L'opérateur Amelio Copro sensibilisera également les syndicats et copropriétaires aux enjeux de fonctionnement et de structuration d'une copropriété, et notamment :

- l'obligation de s'enregistrer sur le registre national des copropriétés ;
- l'intérêt d'immatriculer sa copropriété ;
- la possibilité d'accompagnement pour la gestion et le fonctionnement de la copropriété.

Si les investigations sur une ou plusieurs copropriétés devaient amener le dispositif d'OPAH-RU à développer des aides « copropriétés dégradées », celles-ci devraient faire l'objet d'un avenant à la présente convention ou à la convention d'OPAH-CD multisite en cours.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs du volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique sur la durée de l'OPAH-RU sont :

- La rénovation énergétique de 139 logements, dont 93 propriétaires occupants et 46 logements locatifs.

La réussite du volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique l'OPAH-RU s'appréciera également dans la bonne insertion de l'opérateur en charge dans le système local de repérage et d'action contre la précarité énergétique.

Indicateurs de résultat pour le volet copropriétés en difficultés

- Nombre de contacts « copropriétés » : 10
- Nombre de copropriétés et de copropriétaires accompagnés : 3 copropriétés, 21 copropriétaires
- Nombre de copropriétés orientées vers le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés : 3
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés : 2 à 4.

Indicateurs de résultat pour le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de logements traités par type de propriétaires et travaux ;
- Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Nombre de logements atteignant le niveau BBC ;
- Nb de logements en étiquette D/C/B après travaux ;
- % d'économies d'énergie réalisées moyen ;
- Gain total consommation énergie primaire en kWh/m².an ;
- Gain total empreinte carbone en kg CO₂/m².an.
- Nombre de réunions et d'évènements réalisés en relation avec les acteurs associatifs locaux.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif de l'action pour l'autonomie de la personne est de favoriser la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de leurs occupants, en cas de perte d'autonomie ou de situation de handicap. Elle vise aussi à réduire les conséquences de la perte d'autonomie et du handicap sur la vie quotidienne, en permettant l'adaptation préventive des logements.

Il ressort que la population des quartiers de l'Epeule, du Pile et de l'Alma ciblés par l'OPAH-RU est plutôt plus jeune que la moyenne. Néanmoins, il persiste des situations de perte d'autonomie qui sont accentuées par la typologie des logements privés du périmètre (maisons individuelles à étage, avec la plupart du temps les chambres accessibles uniquement par un escalier). Ce volet de l'OPAH-RU vise donc à la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements permettant de faciliter, au sein des périmètres, les parcours résidentiels en fonction des besoins identifiés. L'opérateur en charge de l'OPAH-RU prendra attache, avec l'appui de la maîtrise d'ouvrage, auprès des acteurs locaux du handicap et de la perte d'autonomie, afin d'informer ces derniers des aides disponibles et de mettre en place les processus de transmission des informations.

Le montage administratif et technique des dossiers d'adaptation sera assuré par l'opérateur de l'OPAH-RU. Ce processus comprendra des préconisations d'un ergothérapeute, le plan de financement, la recherche de devis (si besoin) et le dépôt du dossier. Un lien sera établi avec le CCAS, la MDPH et le relais Autonomie - CLIC Riv'age pour s'assurer de la mobilisation des aides légales de types « prestations de compensation de handicap (PCH) et « allocation personnalisée à

l'autonomie (APA) » en complément des aides extralégales dans le cadre de l'OPAH-RU.

Il est particulièrement attendu de l'opérateur un accompagnement renforcé auprès des propriétaires en perte d'autonomie, notamment pour la mobilisation et les relances auprès des entreprises du bâtiment amenées à produire des devis et/ou intervenir au domicile des personnes accompagnées.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs du volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat sur la durée de l'OPAH-RU sont :

- L'adaptation de 30 logements, dont 25 propriétaires occupants et 5 logements locatifs.

Indicateurs de résultat pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :

- Nombre de contacts établis ;
- Nombre de personnes dirigées vers des services d'accompagnement à la perte d'autonomie et au handicap ;
- Nombre de logements traités par type de propriétaires et travaux.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Les trois quartiers sont concernés par des indicateurs forts de pauvreté et de mal-logement. Ce volet social constitue donc une action transversale et impérative à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU. Dans le cadre des actions menées en faveur de la résorption de l'habitat indigne, du traitement de la précarité énergétique et de l'accompagnement à la perte d'autonomie, les équipes en charge de la mise en œuvre de l'OPAH-RU veilleront à assurer le maintien dans le logement des résidents et à organiser leur accompagnement, selon les besoins sociaux identifiés. Le calibrage de l'OPAH-RU permet notamment de proposer des modalités d'accompagnement innovantes en fonction de l'autonomie des ménages et de leur projet :

- Accompagnement renforcé des propriétaires adapté à l'autonomie des ménages ;
- Appui à la relation aux entreprises au-delà de la relecture des devis sur la base des choix techniques et financiers des ménages (appui à la recherche, aux relances, aux contacts...);
- Maîtrise d'ouvrage déléguée à un organisme spécialisé pour les ménages les moins autonomes ;
- Baux à réhabilitation.

L'adaptation de l'accompagnement aux capacités financières et au projet du ménage

L'équipe en charge du suivi-animation s'assurera que l'ensemble des projets de travaux proposés aux propriétaires correspondent aux besoins et aux capacités des occupants des logements concernés. Chaque démarche devra se faire dans la perspective d'une meilleure habitabilité du logement pour le ménage occupant, avec une préoccupation particulière pour les modalités de financement et le reste à charge pour les propriétaires occupants, majoritairement très modestes. Pour les immeubles les plus dégradés et notamment les ORI menées dans le cadre du NPNRU, l'équipe opérationnelle mènera une démarche proactive auprès des propriétaires afin de les inciter à l'engagement de travaux et permettre le maintien dans les lieux.

Dans le cas d'un logement locatif, cette démarche de médiation devra conduire à l'établissement d'un diagnostic social du ménage occupant ainsi qu'à la sensibilisation du propriétaire aux besoins de travaux pour assurer la salubrité et la dignité du logement. Pour les propriétaires bailleurs, l'équipe opérationnelle devra appuyer la réalisation de programmes de travaux bénéficiant des subventions de l'Anah (en contrepartie d'un loyer conventionné), ainsi que le recours à l'intermédiation locative.

Pour chaque projet de travaux engagé par des propriétaires occupants, l'équipe opérationnelle sera attentive à chercher le meilleur moyen de solvabiliser les ménages par le bénéfice des aides de l'Anah, de la MEL, de la Ville de Roubaix, et de toute autre aide locale ou nationale mobilisable. La gestion d'une caisse d'avance doit faire l'objet d'une convention ad hoc avec les opérateurs locaux, en particulier la SACICAP TISSERIN, indépendante de la convention d'OPAH-RU, afin d'améliorer la solvabilisation des ménages les plus précaires. L'équipe opérationnelle s'engagera enfin à rechercher des

solutions pour financer le reste-à-charge avec la maîtrise d'ouvrage, ainsi que d'autres sources de soutien financier (micro-crédits, prêts travaux à taux zéro, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF...).

Coordination de l'accompagnement social

En particulier pour les ménages les plus exposés au mal-logement (revenus faibles, perte d'autonomie, habitat indigne), l'équipe opérationnelle devra assurer une démarche de suivi global des ménages, dépassant le simple accompagnement à la bonne réalisation de leurs projets de travaux. Elle cherchera à appréhender l'ensemble des difficultés sociales rencontrées par les ménages et à identifier les besoins en accompagnement supplémentaires. L'intervention de l'équipe opérationnelle pour l'ensemble des dossiers consistera à identifier les besoins en accompagnement, à orienter les ménages vers les partenaires sociaux adaptés et à informer ces derniers des programmes de travaux engagés. Elle consistera par ailleurs à informer les ménages occupants de leurs droits et devoirs, notamment dans le cadre de procédures coercitives liées à l'habitat.

L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau de partenaires sociaux déjà en place, qui seront sollicités au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées (travailleurs sociaux et CCAS en premier lieu, CLIC, CAF, associations locales...). L'équipe opérationnelle fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services locaux (Travailleurs sociaux de secteurs, CCAS, CAF...) et animera et formera au repérage des situations d'habitat dégradé et indigne un réseau de travailleurs sociaux de ces structures, de façon à faciliter l'accompagnement technique et social des ménages concernés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Concernant les ménages les plus fragiles, notamment dans les situations d'habitat indigne, un suivi social « renforcé » sera mis en place, consistant en l'accompagnement social du ménage jusqu'à l'amélioration des conditions d'habitation (réhabilitation du logement initial et/ou relogement définitif) et après s'être assuré de la continuité du suivi par les partenaires locaux.

L'accompagnement au relogement temporaire ou définitif

Si des relogements temporaires ou définitifs sont à envisager dans le cadre de procédures administratives et défaillances des propriétaires, l'équipe opérationnelle accompagnera les ménages et veillera au respect des droits des occupants. Afin de répondre aux besoins de relogements provisoires, l'équipe opérationnelle estimera le besoin en hébergements, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera des solutions adaptées (parc propre de la MEL, parc maîtrisé développé dans le cadre du NPNRU, mobilisation du partenariat avec les acteurs associatifs locaux possédant un parc de logements, partenariat avec les organismes HLM, mobilisation du parc privé locatif ...). L'équipe vérifiera la mise en place de l'hébergement et accompagnera les familles lors de toutes les étapes. Si certaines actions menées dans le cadre de l'OPAH (restructurations d'immeubles dégradés...) ou complémentaires à celle-ci (ORI, arrêtés d'insalubrité irrémédiable...), impliquent la recherche de solutions de relogement définitif pour les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, l'équipe opérationnelle s'assurera d'accompagner le ménage à chaque étape. Elle réalisera un diagnostic social, constituera le dossier de relogement, sollicitera les solutions adéquates (Organismes de Logement Sociaux et notamment contingents adaptés, AIVS, bailleurs privés, logements préemptés, Conseil Général dans le cadre du FSL...), préparera le déménagement avec le ménage et assurera un suivi post-relogement.

Les dispositifs spécifiques d'accompagnement

Deux dispositifs spécifiques viennent en réponse à la faible autonomie d'une partie des propriétaires accompagnés : la maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) et le bail à réhabilitation. Le premier, sur la base du projet de travaux travaillé entre l'opérateur chargé du suivi-animation et le ménage, permettra de déléguer la maîtrise d'ouvrage des travaux (commande, relations entreprises, suivi de chantier, réception) à un organisme de MOD. Le second permettra de transférer les droits du propriétaire, pour une durée limitée, à un organisme agréé pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI). Le bail à réhabilitation engage le preneur à réhabiliter des logements dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation. Celui-ci perçoit les subventions et les loyers du propriétaire initial, ces loyers étant éligibles aux APL. A l'issue du délai fixé pour le bail à réhabilitation, le nu-propriétaire passé locataire reprend la pleine propriété de son bien (durée minimale du bail de 12 ans).

Le suivi-animation de l'OPAH-RU devra permettre d'identifier les situations susceptibles d'être éligibles, après identification et échanges avec les acteurs locaux agréés pour la MOI et la Métropole Européenne de Lille.

3.8.2 Objectifs

Les actions menées dans le cadre de ce volet doivent favoriser l'accompagnement global des propriétaires et occupants en vue de la réalisation de leur programme de travaux, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Elles doivent concourir à la bonne mise en œuvre des relogements rendus nécessaires par l'action urbaine et immobilière, en cohérence avec les souhaits et capacités des ménages. L'opérateur devra être particulièrement attentif à la bonne coordination de l'accompagnement des ménages avec les acteurs de l'action sociale locale, de la santé, de l'insertion, de façon à maximiser les effets de l'accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU et à éviter les abandons pour des raisons externes au projet développé dans le cadre de l'OPAH-RU.

Indicateurs de résultat pour le volet social :

- Nombre de signalements reçus par type d'organisme ou de service accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU et type d'accompagnement réalisé ;
- Nombre de suivis sociaux renforcés ;
- Nombre d'actions d'accompagnement réalisées en support de l'accompagnement aux procédures de travaux ;
- Nombre de relogement temporaires et définitifs effectués et enquête de satisfaction des ménages relogés ;
- Nombre et part des conventionnements Loc'1, Loc'2, Loc'3 et de l'intermédiation locative dans les locations conventionnées ;
- Nombre et montant moyen et total de l'utilisation de la Caisse d'avance ;
- Nombre de projets avec maîtrise d'ouvrage déléguée et temps de délégation ;
- Nombre et conditions (durée, travaux, retours qualitatifs) des baux à réhabilitation conclus dans le périmètre de l'OPAH-RU.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Volet patrimonial

Les trois périmètres de l'OPAH-RU sont concernés par un PSMV, permettant ainsi de conserver la plus-value patrimoniale de ceux-ci, mais renchérisant certains postes de travaux afin de se conformer au règlement (type de couleur des briques et des joints, menuiseries adaptées aux linteaux cintrés notamment).

Afin de valoriser ce patrimoine bâti remarquable, l'équipe opérationnelle s'assurera de la bonne prise en compte des caractéristiques architecturales roubaisiennes dans la définition des programmes de travaux, et cherchera à valoriser le recours aux techniques de constructions traditionnelles et à l'emploi de matériaux locaux et bio-sourcés, ces derniers faisant l'objet de financements spécifiques de la Région. L'équipe travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme ainsi qu'avec l'Architecte des Bâtiments de France. Eu égard au positionnement du territoire sur le champ de l'économie circulaire, l'équipe d'animation aura charge d'accompagner les propriétaires dans la maximisation des matériaux issus du réemploi et/ou du recyclage. Eu égard au positionnement du territoire sur les champs de l'économie circulaire, l'équipe d'animation aura charge d'accompagner les propriétaires dans la maximisation des matériaux issus du réemploi et/ou du recyclage.

Dans le cadre des financements développés pour l'OPAH-RU, la réfection des façades ainsi que le surcoût engendré par les menuiseries sur mesure a été anticipé au travers de :

- L'accompagnement à la rénovation de façades, cofinancé par la Ville de Roubaix et l'Anah ;
- Une enveloppe permettant de financer le surcoût induit par les menuiseries adaptées au règlement du PSMV, dans le cadre d'un programme de travaux global, financée par la Ville de Roubaix.

L'équipe en charge du suivi-animation devra accompagner les propriétaires concernés sur la base du règlement prévu par le PSMV, d'un point de vue technique, financier, patrimonial. Dans le cadre d'un accompagnement global, et si elle est prévue pour être mobilisable sur l'ensemble du périmètre OPAH-RU, l'aide à la rénovation de façade sera encouragée préférentiellement pour les bâtiments particulièrement visibles ou remarquables depuis l'espace public (rues principales, angles ; spécificités architecturales, franges de projets NPNRU...) et sur les bâtiments concernés par une ORI.

L'aide à la rénovation de façade de l'ANAH est calibrée à un objectif de 5 immeubles pour la première année de l'OPAH-RU (2023). Si par la suite un nouveau dispositif d'aide à la rénovation de façade est mis en place par l'ANAH, il conviendra de prévoir la signature d'un avenant à cette convention pour encadrer le versement de ces aides.

Volet environnemental

Ce volet comporte trois actions principales :

- Une aide à la renaturation des extensions de mauvaise qualité : les espaces verts privatifs étant particulièrement importants pour la valorisation des maisons roubaisiennes, et dans un contexte de maisons ayant subi des extensions de mauvaise qualité, il est prévu une aide spécifique permettant la démolition partielle ou totale d'une extension pour l'agrandissement du jardin privatif, y compris la pose de menuiserie, la maçonnerie, l'aménagement paysager ;
- L'aide au financement de pompes de relevage permettant de lutter contre l'inondation des caves par remontée capillaire (plus particulièrement au Pile et à l'Epeule) ;
- La mobilisation des financements régionaux notamment pour l'achat et la pose de matériaux bio-sourcés d'origine végétale ou animale, bénéficiant d'un avis technique ou d'une certification ACERMI, pour une surface minimum de 20 m² isolée.
- En phase conseil, une incitation de l'opérateur à recourir à la plateforme de réemploi mise en place dans le cadre du NPRU Roubaix.

Pour ces trois actions, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU sera en charge de l'accompagnement et de la mobilisation des aides correspondant aux besoins des ménages.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs du volet patrimonial et environnemental sur la durée de l'OPAH-RU sont :

- Une aide à la prise en charge du surcoût des menuiseries pour a minima 50 adresses ;
- 35 aides à la renaturation d'extensions ;
- 80 aides à l'achat d'une pompe de relevage.

Il est à noter que les objectifs en termes de rénovation de façade sont décrits dans la partie 3.1. Volet urbain.

Indicateurs de résultat pour le volet patrimonial et environnemental :

- Nombre de financements de surcoûts de menuiseries et coûts moyen du surcoût estimé en comparaison avec des menuiseries de même type au format standard ;
- Nombre d'aides à la renaturation d'extensions ;
- Nombre d'aide au financement de pompes de relevage.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial des périmètres de l'OPAH-RU est davantage porté par le NPNRU (volet

commercial, équipements publics, maîtrises foncières, ORI avec RDC commerciaux...).

Toutefois, l'opérateur en charge du suivi-animation sera en charge de prospecter et d'accompagner une dizaine de commerces situés en RDC d'immeubles d'habitation dans la définition d'un programme de travaux de rénovation de la cellule commerciale, ainsi que dans la recherche de financements dédiés.

Concernant l'animation des entreprises locales susceptibles d'intervenir pour des projets travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU, un marché public cadre est spécialement dédié à l'information, la formation, l'animation des entreprises locales susceptibles d'intervenir dans le cadre des opérations programmées de la MEL : « accord-cadre pour l'animation du réseau AMELIO, communication et prospection, animation des professionnels et expérimentations d'opérations groupées ».

Dans le cadre de la présente OPAH-RU, il est prévu une animation des entreprises du bâtiment à deux niveaux :

- De façon globale, des actions de communication, d'animation et de formation dans le cadre du marché dédié ;
- De façon ciblée, le suivi-animation de l'OPAH-RU prévoit un accompagnement spécifique à la relation propriétaire / entreprise, sous différentes formes :
 - o Pour les ménages les plus en difficultés et les moins autonomes, la maîtrise d'ouvrage déléguée ou le bail à réhabilitation ;
 - o Pour les autres ménages accompagnés le nécessitant, la prise en compte d'un temps de travail d'accompagnement dédié à la relation aux entreprises est prévue dans le marché de suivi-animation (rappels, assistance à la prise de RDV, relances,...), au-delà de la vérification des postes de travaux et des devis.

3.10.2 Objectifs

De façon globale, le calibrage du suivi-animation anticipe un surcoût amené par le rôle d'interface entre les ménages peu autonomes et les entreprises. Il s'agit d'anticiper l'abandon des projets pour cause de difficultés avec les entreprises en travaillant avec celles-ci de façon globale (formations, informations, communication) et de façon ciblée avec chaque propriétaire, selon son degré d'autonomie.

L'objectif d'accompagnement à la rénovation de cellules commerciales est de 10.

Indicateur de résultat pour le volet économique et développement territorial :

- Nombre de commerces accompagnés pour la rénovation de la cellule commerciale ;
- Nombre de ménages nécessitant un accompagnement à la relation particulier / entreprise (au-delà des missions de relecture de devis) ;
- Nombre d'abandon pour le motif de non-réponse des entreprises.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **264** logements minimum, répartis comme suit :

- **168** logements occupés par leur propriétaire
- **75** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- **21** logements inclus dans **3** copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Ces objectifs globaux sont complétés par les objectifs spécifiques ci-dessous :

Objectifs spécifiques	
Accompagnements dans le cadre de rénovation de façades	210

Accompagnement ORI (compris dans les objectifs globaux)	174
Accompagnements sociaux renforcés PO LHI	18
Accompagnements sociaux renforcés locataires LHI	16
Recours à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée	40
Recours au bail à réhabilitation	10
Remise sur le marché de logements vacants plus de 2 ans	20
Création d'accès indépendants aux logements en étage des RDC commerciaux	10
Accompagnement à la rénovation de cellules commerciales	10
Travaux de sécurité / salubrité	25
Travaux de démolition / renaturalisation d'extension dégradée	35
Aides à la conservation du bâti	150

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

Les objectifs globaux de logements subventionnés par l'ANAH sont évalués à **264** logements minimum, répartis comme suit :

- **168** logements occupés par leur propriétaire
- **75** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- **21** logements inclus dans **3** copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*	9	25	42	39	35	18	168
Dont LHI et TD	2	7	13	12	11	5	50
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	5	14	23	22	19	10	93
Dont autonomie	2	4	6	5	5	3	25
Nombre de logements PB	4	10	17	18	17	9	75
Dont LHI et TD	1	2	4	6	7	4	24
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	2	7	12	11	9	5	46
Dont autonomie	1	1	1	1	1	0	5
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété				7	14		21
dont autres Copropriétés	0	0	0				
dont copropriétés fragiles				7	14		21

Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)	Non, réévaluation ultérieure sur la base des diagnostics multicritères						
---	---	--	--	--	--	--	--

Répartition des logements PB avec travaux par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dont loyer intermédiaire Loc'1	4	9	13	14	11	4	55
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	1	3	2	2	2	10
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	1	2	4	3	10

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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 **6 473 798 €**, selon l'échéancier suivant :

ANAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	283 583 €	840 183 €	1 477 883 €	1 663 001 €	1 620 898 €	588 250 €	6 473 798 €
dont aides aux travaux	209 113 €	680 473 €	1 290 853 €	1 475 181 €	1 436 078 €	495 240 €	5 586 938 €
<i>PO</i>	179 137 €	582 827 €	1 027 980 €	1 068 830 €	872 109 €	427 570 €	4 158 452 €
<i>PB</i>	29 976 €	97 646 €	156 673 €	174 301 €	152 969 €	67 670 €	679 236 €
<i>MOI</i>			106 200 €	159 300 €	265 500 €		531 000 €
<i>COPRO</i>				72 750 €	145 500 €		218 250 €
dont aides à l'ingénierie :	74 470 €	159 710 €	187 030 €	187 820 €	184 820 €	93 010 €	886 860 €
<i>Part fixe</i>	62 500 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	62 500 €	625 000 €
<i>Part variable</i>	11 970 €	34 710 €	62 030 €	62 820 €	59 820 €	30 510 €	261 860 €

Les estimations des coûts travaux sont basés sur les montants (hors taxe) observés à Roubaix dans le cadre du PIG AH, majorés de 15% pour prendre en compte l'inflation :

- Travaux lourds : 88 550€
- Lutte contre précarité énergétique : 32 200€
- Sécurité Salubrité : 25 000€
- Adaptation : 13 800 €

5.2. Financements de la Métropole Européenne de Lille

5.2.1. Règles d'application

Les aides financières de la MEL sont décrites dans un règlement d'attribution indépendant de la présente

convention.

Les aides de la MEL pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution des aides de l'Anah. La MEL poursuit, à travers son régime d'aides, trois objectifs principaux :

- Inciter les propriétaires occupants et bailleurs à réhabiliter et réoccuper ou mettre en location les logements très dégradés, insalubres, vacants ;
- Soutenir les investissements réalisés dans le cadre du NPNRU et massifier les résultats des deux programmes conjugués ;
- Proposer aux ménages des trois quartiers un accompagnement qui prenne bien en compte l'ensemble des problématiques qu'ils peuvent rencontrer, au travers une équipe opérationnelle qui s'insère dans un réseau d'acteur, et un calibrage de l'OPAH-RU qui propose des solutions aux ménages les plus paupérisés.

En outre, la MEL participe ou finance totalement plusieurs dispositifs :

- Une aide pour la conservation du bâti et la sécurité des personnes ;
- Une subvention (avance) permettant de financer des coûts de Maîtrise d'œuvre pour les propriétaires modestes ;
- Une aide à la sortie de vacance de plus de deux ans.
- Une prime pour les rénovations permettant d'atteindre le niveau BBC
- Une aide à la maîtrise d'ouvrage déléguée.

En outre, la MEL prend en charge une grande partie des coûts d'un suivi-animation renforcé, dont les conditions sont décrites à l'article 7.2.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **3 738 421 €** sur la durée de la convention, selon l'échéancier suivant :

MEL	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnel s	230 882 €	560 476 €	827 873 €	891 205 €	789 943 €	438 042 €	3 738 421 €
dont aides aux travaux	89 030 €	274 796 €	487 074 €	549 286 €	538 927 €	290 948 €	2 230 061 €
dont ingénierie :	141 852 €	285 680 €	340 799 €	341 919 €	251 017 €	147 094 €	1 508 360 €

Le marché de suivi-animation est passé pour une durée de 8 ans, incluant 3 ans de post-convention, pour l'accompagnement aux travaux jusqu'au dépôt des soldes. Le montant du marché est de 1 585 283 € sur la durée de 8 ans. Au sein de ce marché, le montant des dépenses éligibles à l'aide à l'ingénierie de l'ANAH est de 1 508 360€ sur une durée de 5 ans.

5.3. Financements de la Ville de Roubaix

5.3.1 Règles d'application

Les aides financières de la Ville de Roubaix sont décrites dans des règlements d'attribution indépendants de la présente convention.

Les aides de la Ville de Roubaix pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution des aides de la MEL et de l'Anah. La Ville de Roubaix poursuit, à travers son régime d'aides, quatre objectifs principaux :

- Inciter les propriétaires occupants et bailleurs à réhabiliter et réoccuper ou mettre en location les

- logements très dégradés, insalubres, vacants ;
- Soutenir les investissements réalisés dans le cadre du NPNRU et massifier les résultats des deux programmes conjugués ;
- Poursuivre la mise en valeur patrimoniale de Roubaix en financement la rénovation de façades au sein de l'OPAH-RU, le surcoût induit par les menuiseries adaptées aux contraintes patrimoniales, la démolition / renaturation d'extension des maisons individuelles ;
- Participer à la remise sur le marché de logements vacants en finançant en partie la création d'accès aux étages pour des immeubles à rez-de-chaussée commerciaux sans accès indépendant.

5.3.2. Montants prévisionnels de la Ville de Roubaix

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par La Ville de Roubaix à l'opération est de **2 510 017 €** selon l'échéancier suivant :

Ville	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	110 810 €	341 722 €	579 978 €	592 857 €	480 063 €	404 587 €	2 510 017 €
dont aides aux travaux	110 810 €	341 722 €	579 978 €	592 857 €	480 063 €	404 587 €	2 510 017 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Échanges sur la réévaluation des plafonds de travaux dans le cadre de la LHI pour les POTM

L'étude pré-opérationnelle a fait ressortir un taux d'abandon important des dossiers de propriétaires occupants très modestes en situation d'habitat très dégradé ou indigne, du fait des montants de travaux très supérieurs aux plafonds de travaux maximum pris en compte pour le calcul des subventions Anah s'appuyant sur la base de calcul Anah. En effet, le montant moyen des travaux sur des logements indignes ou très dégradés s'élève à Roubaix à 94 000€ euros HT en moyenne, alors que le plafond maximum pris en compte est de 62 500 € HT. Les propriétaires occupants du périmètre de l'OPAH-RU étant à très grande majorité très modestes, il ressort que des échanges doivent avoir lieu entre les financeurs afin d'envisager un déplafonnement ou un plafond plus important de travaux pris en compte pour les dossiers de propriétaires très modestes en situation d'habitat indigne ou très dégradé. Les éventuelles modifications feront alors l'objet d'un avenant à la présente convention, afin de compléter les financements et préciser les nouvelles règles de calcul.

Intervention de la SACICAP TISSERAIN

La convention nationale actuelle de la SACICAP TISSERAIN arrivant à son terme en 2022, son intervention dans le cadre de l'OPAH RU de Roubaix dépendra de la prochaine convention nationale du réseau PROCIVIS, qui devrait être finalisée dans le courant de l'année 2023. Des conventions opérationnelles pour la création d'une caisse d'avance pourront être mises en place postérieurement avec la MEL et l'opérateur, en fonction des conditions définies par cette future convention du réseau PROCIVIS.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Métropole Européenne de Lille, maître d'ouvrage de l'opération programmée, est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires, en partenariat étroit avec la Ville de Roubaix. La MEL s'assure par ailleurs de la bonne exécution de la mission de suivi-animation par le prestataire.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage de l'opération programmée s'inscrit dans un ensemble d'instances :

- Les instances propres au pilotage de l'OPAH-RU
- Les instances de pilotage et d'animation du NPRU de Roubaix.
- Les instances liées au pilotage et à l'animation du dispositif métropolitain Amelio, en lien avec l'ensemble des autres dispositifs habitat privé.

Ces instances sont :

- **Comité de pilotage Roubaix habitat privé** (MEL, Ville, partenaires) : 1 fois par an : pilotage et suivi de l'ensemble des dispositifs habitat privé sur le territoire communal.

Les instances de pilotage de l'OPAH-RU :

- **Comité technique partenarial** (Ville, MEL, SPLA, ANAH, autres éventuels co-financeurs, opérateur) : reporting par la Métropole Européenne de Lille, maître d'ouvrage de l'opération programmée, de l'avancement de l'opération.
- **Comité technique restreint** (Ville, MEL, opérateur, SPLA) – 4 fois par an : suivi de l'avancement de l'OPAH-RU, coordination partenariale, ajustement des modalités d'intervention, etc...
- **Comité d'orientation et de suivi** (Ville, MEL, opérateur, SPLA) 6 par an : suivi des situations à l'adresse suivies dans l'OPAH-RU, y compris en ORI.

Les instances de pilotage partenarial et de réseau technique d'Amelio :

- Les instances partenariales organisées par la MEL
 - Comités de pilotage AMELIO, LHI, Locatif, copropriétés, recyclage logements vacants, courées – 1 fois par an
 - Comités techniques thématiques organisés (rénovation énergétique, MPEI, SLIME) – 2 par an
 - Groupes de travail LHI, adaptation, habitat durable : 2 par an chacun
- Instances de travail et réseaux d'échange organisés par le titulaire du lot 7 AMELIO :
 - Club accompagnateurs AMELIO – 9 par an
 - Club accueil – 4 par an

- Club facilitateurs propriétaires bailleurs – 4 par an
- Comité communication et animations – 6 par an
- Coordination rénovations groupées, réseau PRO 4 par an
- Les instances LHI avec les services de l'Etat : CODERST, COSAPI, pré-CTT, CTT PDALHPD (11 par an chacun)

Les instances du NPRU de Roubaix :

- Comité de pilotage NPRU 1 fois par an
- Comité technique partenarial NPRU 2 fois par an

La participation aux instances liées au NPRU a pour objectif d'assurer une coordination générale entre les stratégies d'intervention dans le cadre de la concession d'aménagement et la stratégie d'accompagnement des propriétaires à la rénovation des logements (OPAH-RU) : partage de l'état d'avancement respectif, anticipation des points d'alerte ou de coordination nécessaire, veille sur la cohérence des calendriers, évolution des stratégies, etc...

Le comité technique associe l'opérateur, la SPLA, la Ville et la MEL. Il assure le pilotage opérationnel du dispositif d'OPAH-RU (état d'avancement, décisions opérationnelles pour le pilotage du dispositif, ajustement des modes d'intervention...). Il permet également d'assurer la coordination générale avec le NPRU notamment : priorisation des campagnes de mobilisation, coordination des moyens de communication, coordination des calendriers et des procédures des DUP travaux / ORI, aides mobilisables pour les acquéreurs de biens à réhabiliter auprès de la SPLA, rénovation groupée d'un îlot test, éventuelle mobilisation de logements tiroirs dans le patrimoine de la MEL.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La MEL s'engage à désigner un prestataire chargé du suivi-animation de l'opération, à le retenir conformément au Code des marchés publics. L'équipe d'animation retenue devra comprendre a minima les compétences suivantes :

- Pilotage de projet ;
- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets lourds de réhabilitation, dont rénovation énergétique et adaptation à la perte d'autonomie ;
- Architecture du patrimoine ;
- Ingénierie financière des projets de travaux ;
- Accompagnement technique, financier, fiscal des projets locatifs ;
- Accompagnement social et accompagnement à l'hébergement et au relogement ;
- Assistance sanitaire et sociale ;
- Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Accompagnement technique et financier des copropriétés ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sur les outils de renouvellement urbain, mobilisation d'outils coercitif, animation et procédure des Opérations de Restauration Immobilières ;
- Connaissance des Associations Foncières Urbaines et de leur fonctionnement ;
- Conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété ;
- Animation de réseaux d'acteurs.
- Animation de réseaux d'acteurs.
- Santé : diagnostic des besoins en santé, orientation, coordination avec le réseau médico-social,
- Connaissance des problématiques spécifiques à la rénovation des commerces, cadre réglementaire et financier.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe opérationnelle devra adapter son animation aux spécificités de l'OPAH-RU et aux enjeux prégnants dans les trois périmètres :

- **Des ménages particulièrement défavorisés**, qui nécessitent pour beaucoup un accompagnement global soutenu, et dont la priorité n'est pas de réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat, avec une recherche constante de minimisation du reste à charge ;
- **Une coordination impérative avec les autres acteurs locaux** (techniques, sociaux, santé, familiaux) intervenant auprès du ménage pour la bonne réalisation et achèvement du projet, dans l'objectif d'amélioration des conditions de vie des ménages ;
- **Des propriétaires bailleurs** peu intéressés par les dispositifs institutionnels, **qui nécessitent une prospection et un accompagnement spécialisé** dans les opérations bailleurs, mais également une bonne coordination avec le SCHS pour améliorer notamment les logements locatifs objets de mesures de police, de refus ou de réserve dans le cadre de l'APML ; la mobilisation des propriétaires bailleurs intégrera pleinement le fait qu'une partie d'entre eux sont éloignés du territoire.
- **Une coordination étroite entre les équipes chargées du NPNRU et celles de l'OPAH-RU**, sur les adresses faisant l'objet d'une ORI, mais également de façon générale dans les actions de permanence et de communication, de façon à ne pas brouiller les messages ; cette coordination intégrera les autres opérateurs présents sur le territoire au titre des accords-cadres Amelio en monopropriété individuelle (lot 1), en copropriété (lot 5), et pour l'animation du réseau des entreprises et la rénovation groupée (lot 7).
- **Une dynamique de quartier importante**, notamment à l'Epeule et au Pile, **avec des points d'ancrage à intégrer pour une communication efficace et la bonne réussite du dispositif** (associations de voisins, tiers-lieux, comités de quartier...); le démarchage des propriétaires devra prendre en compte l'éloignement voire le phénomène de défiance des habitants vis-à-vis des pouvoirs publics ;
- **La nécessité d'une interface d'appui entre les ménages et les entreprises**, qu'il s'agisse d'un accompagnement renforcé de l'opérateur ou d'aller vers une maîtrise d'ouvrage déléguée, le défaut de réponse ou d'intervention des entreprises étant une source importante d'abandon de dossiers ;
- De façon générale, **le souci de la visibilité de l'action publique**, notamment sur les secteurs de frange avec les opérations du NPNRU, en privilégiant les réhabilitations complètes, et en mobilisant les aides destinées à la rénovation de façades.

Il s'agira également d'orienter les ménages non éligibles aux dispositifs de l'OPAH-RU vers les dispositifs de droit commun, en faisant le lien avec les bons interlocuteurs.

Le suivi général de l'OPAH-RU

L'opérateur sera chargé du suivi général du programme, en assurant notamment :

- La création et l'enrichissement d'une base de données permettant le reporting sur les dossiers et le suivi des indicateurs, ainsi que le suivi budgétaire ; cette base servira à la préparation du reporting trimestriel ainsi qu'aux évaluations annuelles ; les données de l'opérateur devront être saisies dans l'outil métier de la MEL (ESABORA).
- La préparation et l'animation des instances techniques et de pilotage de l'opération, ainsi que des réunions de suivi et partenariales ;
- L'évaluation annuelle, ainsi que l'évaluation définitive du programme et la rédaction des documents de présentation de ces évaluations ;
- Le suivi des indicateurs tels que décrits dans chaque volet de la présente convention ;

- La réalisation des évaluations individuelles du dispositif avec les ménages ayant bénéficié des aides, 6 mois après le dernier versement de subvention ;
- Une complémentarité avec les missions du SCHS et de la Fabrique des quartiers sur les adresses vacantes et/ou dégradées, en incitant les propriétaires concernés à bénéficier si possible des aides de l'OPAH-RU, et en les redirigeant vers des dispositifs de droit commun à défaut.

Les actions d'information et de communication

Un prestataire spécialisé (titulaire du *lot 7 - communication* de l'accord cadre) sera en charge des actions de communication : stratégie, type et format des supports, événements. Cependant, l'opérateur devra venir en interface avec celui-ci, afin de nourrir la stratégie de communication sur la base des enjeux relevés lors de l'étude pré-opérationnelle et des dispositifs développés dans le cadre de l'opération. Il sera également en charge de préparer le contenu et d'animer les événements publics en rapport avec l'OPAH-RU. La communication devra être régulière tout au long de l'OPAH-RU, au-delà des actions de lancement (à minima une fois par an et présence lors d'événements en lien avec la rénovation des logements ou événements de quartier pouvant accueillir un espace OPAH-RU / NPNRU), et s'adapter à la réception et à l'évolution du dispositif. Une attention particulière devra être portée à la coordination avec les équipes chargées du NPNRU. Les modalités d'articulation d'accueil, de communication, de permanences seront définies à la fois sur la méthodologie apportée par l'animateur de l'OPAH-RU et par une réflexion de concert avec l'équipe du NPNRU.

La même coordination sera attendue vis-à-vis du prestataire en charge de l'animation et de l'information des entreprises locales, l'un et l'autre se nourrissant mutuellement dans l'objectif de faire bénéficier les propriétaires d'entreprises qualitatives, fiables, ayant connaissance des attendus de l'OPAH-RU.

En outre, il sera attendu du prestataire des actions d'information et de type porte-à-porte, en s'appuyant sur des représentants locaux si possible. Le prestataire devra prendre en compte la difficulté que peut représenter un langage trop technique et s'assurer de la bonne compréhension de ses interlocuteurs. Il devra également pouvoir faire appel à des services de traduction si besoin.

Enfin, l'opérateur devra se faire connaître, avec l'appui de la maîtrise d'ouvrage, auprès du réseau d'acteurs locaux, qu'il s'agisse des associations locales et tiers lieux, lieux de socialisation locaux, des comités de quartiers, mais également du réseau d'acteurs d'accompagnement dans le domaine social, de la santé, de l'éducation, de l'insertion. Il s'agira d'informer les principaux interlocuteurs au cours de réunions ad hoc, mais également d'animer ce réseau partenarial dans l'objectif de repérer les ménages susceptibles d'être accompagnés.

La tenue de permanences

L'opérateur organisera, en coordination avec l'équipe du NPNRU, des permanences sur chacun des quartiers, permettant aux propriétaires de rencontrer l'interlocuteur chargé de les accompagner, et de gérer sur place leur dossier. L'opérateur devra toutefois se déplacer au domicile de certains propriétaires particulièrement peu autonomes ou ayant des difficultés de déplacement. Le choix des lieux sera établi en coordination avec la Ville de Roubaix, à ses frais (mise à disposition de locaux, frais d'utilisation). Les lieux retenus devront être accessibles, facilement identifiables et centraux. Une ou plusieurs réunions spécifiques auront lieu avec l'équipe chargée du NPNRU, la Ville de Roubaix, la MEL, afin de déterminer les meilleures conditions de permanence dans chaque quartier.

Missions liées à l'habitat indigne

L'opérateur traitera en priorité les situations issues des arrêtés d'insalubrité et de péril en cours, ainsi que les situations émergeant au cours de l'OPAH-RU, en articulation avec le SCHS de la Ville de Roubaix et les acteurs locaux impliqués (CAF, travailleurs sociaux, ADIL...). Les missions relatives au traitement de l'insalubrité sont les suivantes :

- Repérage et signalements ;
- Réalisation de diagnostics ;

- Accompagnement social des ménages ;
- Gestion des hébergements et/ou relogements ;
- Démarchage renforcé auprès des propriétaires dans l'objectif de la sortie d'insalubrité, y compris explication des procédures et de leurs conséquences, redirection vers les structures de conseil juridique si nécessaire.

Les dossiers initiés dans le cadre de la MOUS LHI se trouvant dans le périmètre de l'OPAH-RU, mais dont le suivi n'a pas encore été engagé, seront transférés à l'opérateur de l'OPAH-RU pour la poursuite du dossier, en s'identifiant bien auprès des propriétaires. En cas de besoin, la maîtrise d'ouvrage attribuera les dossiers selon leur état d'avancement à l'opérateur en charge de la MOUS ou à l'opérateur d'OPAH-RU.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'opérateur signalera au SCHS toute situation présentant un risque d'intoxication au plomb pour ses occupants.

Missions liées à la lutte contre la vacance

La mobilisation des logements locatifs et vacants est un enjeu prioritaire de l'OPAH-RU. L'opérateur devra, sur la base de l'étude pré-opérationnelle et des liens avec la concession « logements vacants », favoriser la sortie de vacance et notamment la création de logements locatifs conventionnés réhabilités.

Accompagnement social renforcé des ménages

Au regard des difficultés particulières des ménages relevant de l'habitat indigne ou non, les missions d'accompagnement peuvent être renforcées pour les situations sociales les plus complexes, l'objectif étant de s'inscrire dans une dynamique d'accompagnement global, en collaboration avec les autres intervenants (social, santé, insertion...). L'accompagnement renforcé consistera notamment en :

- L'organisation d'actions thématiques pour l'information et la formation des ménages, sur les bonnes pratiques dans le logement, la gestion de budget, les droits et devoirs des locataires, les ressources leur permettant de pérenniser les travaux réalisés, l'utilisation d'outils permettant aux ménages d'appréhender leurs consommations d'énergie et de fluides ainsi que les améliorations possibles ;
- La médiation entre propriétaires et locataires ;
- L'accompagnement des ménages dans la construction de leur parcours de logement (appui au relogement, modalités de paiement des loyers...), aide au montage des dossiers de demande, ouverture des droits ;
- Mission de veille et d'aiguillage pour les besoins autres que ceux liés au logement (santé physique et mentale, dépendance, mobilité, addictions, aide familiale...), l'opérateur mettant le ménage au centre des décisions concernant ses besoins et également associant les acteurs locaux dédiés lors des réunions thématiques ou de façon directe en fonction des besoins.
- Le suivi de l'appropriation du logement tout au long de l'opération.

Gestion des relogements et hébergements

Pour atteindre les objectifs quantitatifs en traitant prioritairement les logements les plus dégradés voire indignes, le relogement définitif ou temporaire des occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants, sera parfois nécessaire. Les solutions de relogement seront à trouver en priorité dans le parc en propre de la MEL et celui développé dans le cadre du NPNRU, dans le parc des bailleurs sociaux, dans le parc des associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion et l'intermédiation locative, et dans le parc privé.

L'opérateur devra, en coordination avec la MEL, la Ville de Roubaix, les acteurs du NPNRU :

- Identifier les besoins de relogement, définitif ou provisoire, des ménages le nécessitant (notamment projets ne permettant pas le maintien temporaire ou définitif dans les lieux) ;

- Apporter assistance et conseils aux familles ;
- Proposer un hébergement temporaire.

L'opérateur devra notamment accompagner la famille pour le déménagement et l'installation dans le logement tiroir et pour la réintégration dans le logement, ou l'installation dans un logement définitif.

De façon générale, il est important que l'opérateur puisse offrir un accompagnement sécurisé pour les ménages en minimisant autant que possible le nombre d'interlocuteurs, de façon à instaurer une relation de confiance et permettre la réalisation des rénovations.

Missions d'accompagnement des propriétaires

L'opérateur assurera gratuitement auprès des l'assistance financière, administrative, technique et juridique. Il organisera l'animation de façon à être un guichet unique, en articulation avec l'équipe du NPNRU pour les périmètres concernés, et réalisera l'ensemble des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage telle que définie par l'Anah. L'accompagnement prendra en compte les spécificités du bâti roubaisien, le montage d'un projet de travaux en accord avec les ressources et le projet du ménage, l'ensemble des acteurs susceptibles d'accompagner le ménage sur les besoins complémentaires.

L'opérateur favorisera, en accord avec les ménages, les programmes les plus adaptés en fonction de leur efficacité pour la pérennité du bâti, la pérennité des travaux, l'adaptation aux besoins et ressources des occupants, la réduction de la consommation des fluides, en apportant notamment :

- Une analyse détaillée des immeubles qui feront tous l'objet d'une visite technique préalable avec la réalisation d'un diagnostic technico-social complet avec photographies, donnant lieu à un rapport de synthèse détaillé (besoins par poste de travaux, scénarii de travaux avec calculs thermiques et simulation des économies réalisées, évaluation chiffrée par poste, estimation des subventions et du reste à charge, diagnostic social et projet du ménage, besoins spécifiques tels que l'adaptation, les besoins d'accompagnement connexes, et toute autre information susceptible de faciliter l'accompagnement du ménage et le bon déroulement du projet) ;
- L'orientation et l'accompagnement pour la réalisation des diagnostics techniques ;
- La réalisation d'un plan de trésorerie avec le ménage et les partenaires et entreprises impliquées dans le projet ainsi que des informations sur les solutions de financement du reste à charge (micro-crédit, prêts...) ;
- L'information sur les risques du mal logement pour la santé (saturnisme, amiante, ventilation, risques d'intoxication au monoxyde de carbone,...) ;
- Une expertise sur le respect des normes de décence et d'habitabilité sur la base du programme de travaux ;
- Des conseils relevant de l'amélioration énergétique en privilégiant les matériaux naturels, biosourcés, dans le respect des contraintes patrimoniales du PSMV ;
- Une explication et accompagnement en cas de dispositif spécifique (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée, bail à réhabilitation notamment) ;
- Le suivi des chantiers et la réalisation de la visite de conformité avant versement des subventions.

Pour les propriétaires bailleurs, seront proposées également différentes simulations financières selon les scénarii proposés, incluant une approche fiscale (simulation de la rentabilité nette sur 6, 10, 15 ans en fonction des projections financières et de la situation fiscale du propriétaire). Il s'agit de montrer au propriétaire la rentabilité possible sur de telles périodes, au-delà de l'apparente perte de loyer représentée par le conventionnement. Seront également rappelées les évolutions à venir en termes de décence pour les logements les plus énergivores, ainsi que les possibilités d'intermédiation locative et d'assurances et garantie des risques locatifs.

Pour l'ensemble des propriétaires, l'opérateur apportera également une information sur les obligations réglementaires (dépôt de permis, déclaration de travaux, autorisations de travaux, prescriptions particulières, dossiers de prêt, conditions d'octroi des aides...).

Autres missions spécifiques

Animation des ORI

Il est prévu dans le cadre du NPNRU la réalisation de 174 opérations de restauration immobilière. La SPLA La Fabrique des Quartiers est missionnée pour mener ces opérations dans le cadre d'une concession d'aménagement. Celle-ci a repéré les adresses, et en a visité une partie. Il est prévu le dépôt de deux DUP à six mois d'intervalle, déclarant d'intérêt public la réalisation de travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles concernés. La SPLA sera en charge de la mise en œuvre des procédures réglementaires (information des propriétaires relative aux prescriptions de travaux de la DUP et au délai de réalisation, enquête parcellaire, vérification de la conformité des travaux, arrêté de cessibilité et mesures d'expropriation si nécessaire).

L'opérateur de l'OPAH-RU devra apporter un accompagnement au propriétaire à la fois dans la compréhension de la procédure d'ORI et dans l'accompagnement pour la réalisation des travaux nécessaires. Il rendra compte à la SPLA de l'avancement des échanges avec les propriétaires concernés, de leur inscription dans une dynamique de travaux, de l'avancement du projet de réhabilitation, le cas échéant du blocage des échanges avec le propriétaire. L'opérateur sera intégré dans les instances et outils de pilotage dédiés, afin de coordonner les jalons des procédures menées dans le cadre des ORI. Il sera plus précisément en charge :

- Des visites techniques complémentaires ainsi que des rapports de synthèse technico-sociaux ;
- Des explications et de l'information des propriétaires sur l'ORI en coordination avec la SPLA, et sur les possibilités d'accompagnement et d'aides offertes par l'OPAH-RU ;
- De l'accompagnement social et la coordination avec les acteurs locaux complémentaires nécessaires, y compris l'hébergement, le relogement ;
- De l'accompagnement régulier avec les propriétaires pour les aider dans la définition d'un programme de travaux respectant les prescriptions des DUP travaux;
- De réaliser toutes les simulations nécessaires en termes de financements, de subventions, de rentabilité ;
- De réaliser de façon générale l'accompagnement technique et social attendu dans le cadre de l'OPAH-RU, avec le souci de la transformation positive des projets.

Réalisation de simulations financières pour les acquéreurs potentiels de biens auprès de la SPLA La fabrique des quartiers

Dans le cadre de la concession d'aménagement NPRU Roubaix quartiers anciens et de la concession Logements vacants dégradés, la SPLA La fabrique des quartiers est amenée à acquérir des biens dégradés, à réaliser des études de maîtrises d'œuvre à obtenir des autorisations d'urbanisme et à revendre les biens à des acquéreurs avec l'obligation de réaliser un programme de travaux défini par la SPLA.

Afin de réaliser leur plan de financement pour les biens situés au sein des périmètres d'OPAH-RU, les acquéreurs potentiels ont besoin d'estimer le montant d'aides aux travaux auxquels ils sont éligibles. Dans le cadre de Ventes d'Immeuble à Réover (VIR) l'acquéreur potentiel est connu avant le démarrage des travaux. L'acquéreur est donc éligible aux aides de l'ANAH et de la MEL et selon les critères habituels (plafond de ressource pour les propriétaires occupants, conventionnement pour les propriétaires bailleurs).

L'opérateur réalisera une simulation financière des aides ANAH, MEL, Ville et tout autre co-financier.

Gestion de la caisse d'avance

Étant donné les faibles revenus d'une majorité de ménage, la caisse d'avance doit permettre de réaliser des programmes de travaux malgré l'absence d'épargne et/ou en complément d'outils de financement complémentaires (micro-prêts...).

Cette mission de gestion d'une caisse d'avance fera l'objet d'une convention indépendante de la présente convention.

Les missions relatives à la gestion de la caisse d'avance couvriront la procédure du déclenchement de l'avance, mise en paiement, sécurisation, suivi des factures jusqu'au recouvrement des subventions. L'accompagnement durera jusqu'à la clôture des dossiers engagés dans la période de conventionnement et vise l'ensemble des propriétaires occupants, le choix des ménages se faisant en articulation entre l'opérateur et la maîtrise d'ouvrage.

Accompagnement à la rénovation des façades

L'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé d'accueillir, de conseiller et d'accompagner techniquement les propriétaires souhaitant bénéficier des aides à la rénovation de façade mises en place par la Ville de Roubaix. Les immeubles privilégiés sont les immeubles concernés par une ORI, les immeubles en interface avec les zones d'aménagement et de projet NPNRU. Les règles d'attribution seront fixées par un règlement ad hoc de la Ville. L'opérateur devra assurer une animation sur les restaurations des façades afin d'atteindre les objectifs fixés par la commune, dans un souci de cohérence avec l'objectif global de renouvellement urbain et d'amélioration de l'attractivité des quartiers, les aides à la restauration de façade n'étant mobilisables que si le ou les logements sont décents.

L'objectif de rénovation de façade est de 210 sur l'ensemble des quartiers, avec des priorisations qui seront fixées en coordination avec la Ville de Roubaix.

L'opérateur devra accompagner les propriétaires dans leurs démarches de restauration de façade dans le cadre d'un projet global et cohérent avec les préconisations de sa commune. Ses missions seront les suivantes :

- Informer les propriétaires sur le dispositif de réhabilitation des façades, en particulier sur les immeubles prioritaires en ORI et sur les zones les plus pertinentes en accord avec la commune et la MEL ;
- Aider les propriétaires à élaborer leur projet, en leur proposant une projection réaliste de l'état future des façades sur une portion de linéaire semblable à celle de leur rue ;
- Aider les propriétaires au montage du dossier de subvention et la transmettre à la Ville de Roubaix pour instruction ;
- Tenir informé les propriétaires de l'avancement du traitement de leur dossier ;
- Veiller à la bonne réalisation des travaux avant le versement de la subvention.

Sollicitation des financements complémentaires

L'opérateur de l'OPAH-RU accompagnera les propriétaires pour l'obtention des aides de la Région, du Département, et des autres financements permettant de minimiser le reste à charge.

Mission techniques déléguées dans le cadre d'un MOD

L'opérateur aura en charge, par délégation de l'organisme en charge de la MOD, de réaliser les prestations techniques incluses dans l'accompagnement de type MOD

- Proposition d'un financement du reste à charge (plafonné à 50k€ au SPEE) avec possibilité de mobiliser l'éco-PTZ Performance Globale. Le SPEE prend en compte l'économie d'énergie après travaux comme une ressource pour faire son analyse financière d'octroi du prêt.
- Passation des contrats de travaux avec les entreprises. La Régie intervient en tant que Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) et est mandaté pour faire pour le compte du Maître d'Ouvrage.
- Gestion des CEE : montage des dossiers, dépôts au PNCEE et estimation de la prime CEE avec possibilité de mobilisation de Primes COUP DE POUCE (chauffage et Rénovation Globale)

- Gestion des paiements aux entreprises avec mise en remboursement du reste à charge (toutes aides, prime CEE et part d'auto-financement déduites) à la fin du chantier

Accompagnement des propriétaires : les différents outils de l'OPAH-RU

Tel que décrit dans les différents volets de la présente convention, au-delà des subventions de l'Anah abondées par les collectivités, différents outils sont mis en place pour répondre aux enjeux relevés lors de l'étude pré-opérationnelle. L'opérateur devra analyser chaque situation afin de diriger chaque propriétaire ou occupant vers le ou les dispositifs les plus adaptés à chaque projet et situation personnelle du ménage.

Accompagnement à la rénovation de cellules commerciales

L'opérateur de l'OPAH-RU, sur la base du diagnostic des commerces issus de l'étude pré-opérationnelle et de ses observations, veillera à identifier les commerces dégradés pouvant faire l'objet d'un accompagnement à la rénovation de la cellule commerciale, notamment dans le cas d'opérations mixtes à l'immeuble. Cet accompagnement comprendra le conseil et l'information sur les financements mobilisables, le montage financier, technique et opérationnel d'un programme de travaux et à l'accompagnement en phase chantier. Il n'est pas créé d'aide spécifique à l'OPAH-RU, hormis celle destinée à la création d'un accès indépendant pour la remise sur le marché de logements vacants en étage. L'opérateur veillera toutefois à rechercher tout financement permettant d'accompagner la rénovation des commerces.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur en charge de suivi-animation, avec l'appui de la maîtrise d'ouvrage, veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents de la Ville de Roubaix, de la MEL (habitat, NPNRU, copropriétés, développement économique...);
- Le Département du Nord, et la Région des Hauts-de-France ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions de chacun des financeurs ;
- Les services en charge des procédures coercitives ;
- Les acteurs du secteur social et de la santé ;
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, EPF HDF, Action Logement...);
- Les ABF

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.

De façon générale, les indicateurs suivants seront mis à jour et analysés a minima lors de chaque bilan annuel :

Indicateurs zone OPAH-RU	
Logements privés	2032
Propriétaires occupants très modestes (POTM)	632
Propriétaires occupants modestes (POM)	211
Locataires du parc privé potentiellement indigne	384
Public cible (C+D+E)	1227
Autres logements de propriétaires occupants ou bailleurs	805

Taux logements < 1945	88%
Taux logements < 1970	89%
Nombre de logements en copropriétés	73
Nombre de copropriétés	11
Objectifs globaux	
Objectif de propriétaires informés	1120
Objectif de propriétaires conseillés	671
Objectif de diagnostics	530
Objectif nombre lots rénovés PO	168
dont PO LHI	33
dont PO sécurité salubrité	17
dont PO autonomie	25
dont PO LPE*	93
Objectif nombre lots rénovés PB	75
dont PO LHI	15
dont PO sécurité salubrité	9
dont PO autonomie	5
dont PO LPE*	46
Objectif nombre lgts rénovés PO+PB	243
Objectifs spécifiques	
Accompagnements dans le cadre de rénovation de façades	210
Accompagnement ORI (compris dans les objectifs globaux)	174
Accompagnements sociaux renforcés PO LHI	18
Accompagnements sociaux renforcés locataires LHI	16
Recours à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée	40
Recours au bail à réhabilitation	10
Remise sur le marché de logements vacants plus de 2 ans	20
Création d'accès indépendants aux logements en étage des RDC commerciaux	10
Accompagnement à la rénovation de cellules commerciales	10
Travaux de sécurité / salubrité	25
Travaux de démolition / renaturalisation d'extension dégradée	35
Aides à la conservation du bâti	150

Ceux-ci seront complétés par les indicateurs décrits dans chaque volet de la présente convention.

De façon plus globale, au début de chaque nouvelle année d'OPAH-RU, la base d'indicateurs développée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle devra être mise à jour et analysée pour déceler les évolutions notables.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion d'un comité de pilotage dédié.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; outils de financements et d'accompagnement utilisés ; 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 ; outils de financements et d'accompagnement envisagés ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

Il fera état de l'évolution des indicateurs, de façon comparée avec les années précédentes.

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.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté lors du comité de pilotage 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, sur la base des indicateurs précédemment cités.

Ce document devra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des pistes de 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. Cette opération étant intégrée à la convention NPRU Métropolitaine, la charte graphique NPRU aura vocation à s'appliquer avec les logos de la MEL et de la Ville dans les différents supports de communication. Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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

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

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

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **1er juin 2023** (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31 mai 2028.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

Dans le cadre de la mise en place de MonAccompagnateurRénov' et des évolutions à venir, un avenant à cette convention sera réalisé ultérieurement lorsque le dispositif sera en place afin d'intégrer ces nouvelles dispositions.

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en ... exemplaires à, le

Pour l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
La Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille
déléguée à l'Habitat

Anne VOITURIEZ

Pour la Métropole Européenne de Lille
La Vice-Présidente déléguée à l'Habitat

Pour la Ville de Roubaix
Le Maire

Anne VOITURIEZ

Guillaume DELBAR

Annexes

Annexe 1 – Liste des rues concernées par l'OPAH-RU

Quartier	type	rue	N° pairs	N° impairs
PILE	Rue	Babylone (de)	du 12 au 20	du 7 au 39
PILE	Boulevard	Beaurepaire	du 8 au 82	
PILE	Boulevard	Belfort (de)	du 86 au 92	
PILE	Rue	Condé (de)	du 8 au 36	du 1 au 35
PILE	Rue	Copernic	du 2 au 48	
PILE	Rue	Delezenne	du 6 au 24	du 1 au 35
PILE	Rue	Desaix	du 2 au 66	du 1 au 75
PILE	Rue	Franklin	du 2 au 174	du 1 au 155
PILE	Rue	Jacques Prévert	du 68 au 106	du 73 au 105
PILE	Rue	Jules Guesde	du 238 au 260 et 306 au 392	du 267 au 283 et 333 au 423
PILE	Rue	Lafayette		du 1 au 29
PILE	Rue	Lalande		le 69 et du 107 au 115
PILE	Rue	Lannes	du 2 au 12	
PILE	Rue	Leuze (de)	du 2 au 6 et du 20 au 42	du 1 au 29
PILE	Rue	Leverrier	du 2 au 36	du 1 au 41
PILE	Rue	Marceau	du 10 au 50	
PILE	Rue	Marie Buisine	du 2 au 162	du 1 au 151
PILE	Rue	Monge	du 54 au 130	du 95 au 113
PILE	Rue	Paul Bert	du 2 au 32	du 1 au 31
PILE	Rue	Pierre de roubaix		du 65 au 253
PILE	Rue	Pile (du)	du 20 au 54	du 21 au 55
PILE	Rue	Réaumur	du 2 au 42	du 1 au 17
ALMA	Rue	Alma (de l')	du 90 au 110 et du 210 au 268	du 57 au 83

ALMA	Rue	Anges (des)	du 64 au 86	
ALMA	Rue	Archimède	du 6 au 28	du 5 au 21
ALMA	Rue	Blanchemaille	du 136 au 186	du 83 au 103
ALMA	Rue	Chaussée (de la)	du 6 au 16	
ALMA	Rue	Emile Moreau		du 145 au 151
ALMA	Rue	Fondeurs (des)		du 3 au 41
ALMA	Rue	Fontenoy (du)	du 54 au 88	
ALMA	Rue	France (de)	du 66 au 130 B	du 101 au 165
ALMA	Boulevard	Bâtisseurs (des)		du 21 au 37
ALMA	Rue	Henri Carette	du 42 au 84	du 33 au 43
ALMA	Rue	Jacquard	du 112 au 130	
ALMA	Rue	Richard Lenoir		du 9 au 35
ALMA	Rue	Rondelle (de la)		du 47 au 65
ALMA	Rue	Saint Maurice	du 26 au 78	du 53 au 71
ALMA	Rue	Vallon	du 4 au 48	du 1 au 45
EPEULE	Rue	Alma (de l')	du 12 au 40	
EPEULE	Rue	Alouette	du 2 au 68	du 3 au 75
EPEULE	Place	Amiens (d')	du 1 au 9	du 2 au 10
EPEULE	Rue	Arts (des)	du 202 au 240	du 149 au 213
EPEULE	Rue	Bell		du 5 au 61
EPEULE	Rue	Blanchemaille		du 1 au 3
EPEULE	Rue	Brézin	du 2 au 46	du 3 au 25
EPEULE	Rue	Brondeloire (du)		du 5 au 15
EPEULE	Rue	Chemin de fer	du 20 au 40	du 41 au 51
EPEULE	Rue	Croix (de)	du 16 au 62	
EPEULE	Rue	Cugnot	du 6 au 62	du 7 au 61

EPEULE	Rue	Epeule (de l')	du 4 au 100 et du 122 au 140	du 3 au 161
EPEULE	Rue	Espérance	du 74 au 84	du 67 au 75
EPEULE	Rue	Foucault	du 2 au 36	du 1 au 41
EPEULE	Place	Gare		du 1 au 7
EPEULE	Rue	Grand Chemin	du 96 T au 108	du 83 au 117 B
EPEULE	Rue	Heilmann		du 3 au 41
EPEULE	Rue	Industrie (de l')	du 178 au 198	du 147 au 215
EPEULE	Avenue	Jean-Baptiste Lebas		du 117 au 129
EPEULE	Rue	Lieutenant Castelain	du 2 au 16	du 1 au 15
EPEULE	Rue	Marquisat (du)	du 2 B au 54	du 3 au 43
EPEULE	Boulevard	Montesquieu	du 70 au 94	
EPEULE	Rue	Morse	du 2 au 8	du 1 au 7
EPEULE	Impasse	Mozart	du 2 au 10	du 1 au 11
EPEULE	Rue	Newcommen	du 2 au 48	du 1 au 59
EPEULE	Rue	Ogiers (des)		du 1 au 7
EPEULE	Rue	Parc	du 2 au 10	du 3 au 17
EPEULE	Rue	Philippe de Girard	du 2 au 34	
EPEULE	Rue	Salomon de Caus	du 7 au 15	
EPEULE	Impasse	Six	du 2 au 44	du 1 au 43
EPEULE	Rue	Turenne (de)	du 1D au 32	
EPEULE	Rue	Vivier (du)		du 21 au 33
EPEULE	Rue	Wasquehal (de)	du 52 au 136	
EPEULE	Rue	Watt	du 36 au 92	du 5 au 47

Annexe 2 – liste des adresses prioritaires en interface NPNRU

À noter : cette liste est donnée à titre indicatif, la sélection des adresses prioritaires en interface avec les zones de projet et d'aménagement NPNRU étant à mettre à jour par l'opérateur en année 1 de l'OPAH-RU.

Adresse	Nom iris
325 B RUE JULES GUESDE	Pile Centre
67 RUE DE L EPEULE	Épeule Centre
48 RUE MARIE BUISINE	Pile Centre
264 RUE JULES GUESDE	Pile Centre
321 RUE JULES GUESDE	Pile Centre
321 B RUE JULES GUESDE	Pile Centre
165 RUE DE L EPEULE	Épeule Centre
2 D RUE DE TURENNE	Épeule Nord
6 D RUE DE TURENNE	Épeule Nord
5 D RUE DE TURENNE	Épeule Nord
1 D RUE DE TURENNE	Épeule Nord
4 D RUE DE TURENNE	Épeule Nord
92 BD DE BELFORT	Pile Nord
77 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Nord
31 RUE LEVERRIER	Pile Nord
27 RUE LEVERRIER	Pile Nord
25 RUE LEVERRIER	Pile Nord
21 RUE LEVERRIER	Pile Nord
17 RUE LEVERRIER	Pile Nord
11 RUE LEVERRIER	Pile Nord
12 RUE LEVERRIER	Pile Nord
24 RUE LEVERRIER	Pile Nord
71 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Nord
75 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Nord
13 RUE LEVERRIER	Pile Nord
39 RUE MARIE BUISINE	Pile Centre
44 B RUE MARIE BUISINE	Pile Centre
50 RUE MARIE BUISINE	Pile Centre
276 RUE JULES GUESDE	Pile Centre
278 RUE JULES GUESDE	Pile Centre
7 RUE COPERNIC	Pile Centre
27 RUE DE LEUZE	Pile Centre
23 RUE DE LEUZE	Pile Centre
21 RUE DE LEUZE	Pile Centre
19 RUE DE LEUZE	Pile Centre
20 RUE REAUMUR	Pile Centre
7 RUE DE LEUZE	Pile Centre
5 RUE DE LEUZE	Pile Centre
201 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Centre

143 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Centre
171 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Centre
173 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Centre
130 RUE MONGE	Pile Centre
2 RUE DE LEUZE	Pile Est
6 RUE DE LEUZE	Pile Est
211 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Est
223 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Est
225 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Est
253 RUE PIERRE DE ROUBAIX	Pile Est
24 RUE PAUL BERT	Pile Est
30 RUE DE LEUZE	Pile Est
161 RUE DE L EPEULE	Épeule Centre
2 RUE BREZIN	Épeule Centre
14 RUE NEWCOMMEN	Épeule Centre
6 RUE NEWCOMMEN	Épeule Centre
198 RUE DE L'INDUSTRIE	Épeule Centre
101 RUE DE L EPEULE	Épeule Centre
87 RUE DE L EPEULE	Épeule Centre
161 RUE DES ARTS	Épeule Centre
155 RUE DES ARTS	Épeule Centre
211 RUE DE L'INDUSTRIE	Épeule Centre
1 RUE DES OGIERS	Épeule Nord
15 RUE DU MARQUISAT	Épeule Nord
3 D RUE DE TURENNE	Épeule Nord
100 RUE DE L EPEULE	Épeule Nord
15 RUE HEILMANN	Épeule Nord
124 RUE DE L EPEULE	Épeule Nord
27 RUE HEILMANN	Épeule Nord
103 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
101 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
97 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
93 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
99 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
180 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
184 RUE DE BLANCHEMAILLE	Fosse aux Chênes
212 RUE DE L'ALMA	Alma Nord
228 RUE DE L'ALMA	Alma Nord
230 RUE DE L'ALMA	Alma Nord
38 RUE SAINT-MAURICE	Alma Nord

Annexe 3 – Tableau récapitulatif des subventions mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Travaux lourds		Lutte précarité énergétique		Sécurité salubrité		Adaptation	
	POTM/POM		POTM/POM		POTM/POM		POTM/POM	
	Taux	Plafond éligible	Taux	Plafond éligible	Taux	Plafond éligible	Taux	Plafond éligible
Anah	80%/50%	62 500 €	60%/50 %	35 000 €	60%/50 %	25 000 €	60%/45 %	20 000 €
Anah MOE	80%/50%	62 500 €	60%/50 %	35 000 €				
Prime basse consommation ANAH	1 500 €		1 500 €					
Prime sortie de passoire ANAH	1 500 €		1 500 €					
MEL aide complémentaire	15%/10%	62 500 €	15%/10 %	35 000 €	15%/10 %	25 000 €	15%/10 %	20 000 €
Prime de rénovation globale MOI (MEL)								
Ville aide complémentaire	15%/10%	62 500 €	10%/0%	35 000 €	5%	25 000 €	10%	20 000 €
Prime ville MOE	15%/10%	62 500 €						

PROPRIETAIRES BAILLEURS	Travaux lourds			Lutte précarité énergétique			Sécurité salubrité			Adaptation		
	LOC 1	LOC2/LOC3		LOC1	LOC2/LOC3		LOC1	LOC2/LOC3		LOC1	LOC2/LOC3	
	Taux	Taux	Plafond éligible	Taux	Taux	Plafond éligible	Taux	Taux	Plafond éligible	Taux	Taux	Plafond éligible
Anah	35%	45%	1250 m ² SH max	25%	35%	750 m ² SH max	35%	45%	750 m ² SH max	35%	45%	750 m ² SH max
Anah MOE	35%	45%	1250 m ² SH max	25%	35%	750 m ² SH max	35%	45%	750 m ² SH max	35%	45%	750 m ² SH max
Prime sortie de passoire ANAH	500,00 €			500,00 €								
MEL aide complémentaire		10% (plafonné à 8000€)	1 250,00 €	0%	10%	750,00 €	0%	10%	0,00 €	0%	10%	0,00 €
Prime de rénovation globale MOI (MEL)												
Ville aide complémentaire	10%	10%/0%	1 250,00 €	10%	10%/0%	750,00 €	1 000,00 € plafonné à 35 % des travaux HT			1 000,00 € plafonné à 35 % des travaux HT		

MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION	LOC3	
	Taux	Plafond éligible
Anah	60%	1250 m ² SH max
MEL aide complémentaire	10%	1250 m ² SH max
Prime de rénovation globale MOI (MEL)	12 000,00 €	
Ville aide complémentaire	10%	1250 m ² SH max

Aides indépendantes

Aides indépendantes	Montant unitaire
Aide	1 250 €
ANAH - façades (25%*5000€ HT) - 2023	2 500 €
Recyclage logements vacants (MEL)	600 €
Maîtrise d'ouvrage déléguée (MEL)	5 000 €
Prime BBC POM-POTM / PB (MEL)	8 000 € / 5 000€
Conservation du bâti sécurité des personnes (MEL)	4 000 €
Aide à la maîtrise d'ouvrage déléguée (MEL)	0 €
<i>Accès aux étages commerces (Ville) 50% du coût travaux plafonné à 15.000€</i>	15 000,00 €
<i>Aides renaturation (Ville) 50% du coût travaux plafonné à 4000€</i>	4 000,00 €
<i>Façades (Ville) 50% des travaux plafonnés à 8 000 € HT</i>	4 000,00 €
<i>Surcoût menuiserie SPR (Ville) 50% des travaux plafonnés à 12 000 € HT</i>	6 000,00 €
<i>Recyclage logements vacants (Ville)</i>	2 000,00 €

Métropole Européenne de Lille

- **Rénovation BBC**

Les projets de rénovation BBC de logements de propriétaires occupants aux ressources modestes, très modestes par une prime de 8 000€ ou intermédiaires par une prime de 5 000€, aux conditions suivantes :

- réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement sur au moins trois postes de travaux et d'un montant minimal de 15 000 € HT financés par MaPrimeRénov Sérénité ou MaPrimeRénov rénovation globale ;
- réaliser un projet travaux atteignant après travaux une performance énergétique de niveau BBC (Cep < 104 kWhEP/m²/an – valeur indicative au 16/12/2022) ;
- être accompagné par un prestataire d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) sur l'ensemble du projet, dont les missions doivent comprendre les volets suivants :
 - assistance à la définition du projet (visite à domicile, diagnostic technique du logement, élaboration et finalisation d'un programme de travaux attestant du gain énergétique minimal requis)
 - accompagnement aux travaux (optimisation du plan de financement, vérification de la conformité administrative des travaux, visite de chantier pour contrôler la bonne mise en œuvre, assistance post travaux)
 - accepter que son logement puisse faire l'objet d'un test pris en charge par la MEL (test d'étanchéité à l'air, thermographie, audit externe...) avant, pendant et/ou après travaux, pour contrôler la qualité des travaux mis en œuvre, sans que cela influe sur l'éligibilité à l'aide.

Cette aide peut être versée en 2 temps pour les projets de rénovation BBC ordonnancés en 2 phases : 50% à la première phase, 50% à la deuxième.

Pour tous les travaux d'isolation et en particulier de remplacement des menuiseries, l'installation d'une ventilation

mécanique (VMC, VMR) est obligatoire, sauf dérogation et sur justification écrite de l'opérateur en charge de l'AMO (ventilation existante suffisante, remplacement partiel des menuiseries, travaux d'isolation partiels...).

Les logements équipés d'une ventilation mécanique devront être dotés des amenées d'air permanentes dans les pièces sèches (salon, séjour, chambres), ces amenées d'air étant un élément constitutif du système de ventilation et de renouvellement de l'air.

L'évolution du contexte national de révision des aides aux travaux de rénovation énergétique et la perspective de la mise en place d'une gestion centralisée des Certificats d'Économies d'Énergies par les services de la MEL étendue à l'habitat privé, pourront amener la MEL à revoir les modalités d'attribution de cette aide directe aux ménages.

Cette aide est cumulable avec les aides de l'Anah et de la Métropole Européenne de Lille, à l'exclusion des aides aux syndicats de copropriétaires. En cas de cumul d'aides, le taux de cofinancement public maximal du projet est de 80% du montant de travaux global TTC pour les propriétaires modestes, de 100% du montant de travaux global TTC pour les propriétaires occupants très modestes ; la MEL écrêtera son aide pour respecter ce plafond.

- **Conservation du bâti et la sécurité des personnes**

Aide pour la conservation du bâti et la sécurité des personnes à raison de 50% de subvention d'une base de travaux plafonnée à 8 000 € HT. Ces aides concernent des travaux de mise en sécurité électrique, travaux d'assainissement collectif ou non collectif, traitement des remontées par capillarité, intervention sur les réseaux, ou travaux figurant sur la liste des travaux subventionnables par l'Anah. Compte tenu de l'état du parc privé de son territoire, la MEL souhaite soutenir le financement de ces travaux, considérés comme non prioritaires pour l'Anah, notamment quand ils ne sont pas couplés à des travaux de performance énergétique. Cette aide est cumulable avec les aides de l'Anah et de la Métropole Européenne de Lille, sur des postes de travaux qui ne seraient pas financés par celles-ci. En cas de cumul d'aides, le taux de cofinancement public maximal du projet est de 80% du montant de travaux global TTC pour les propriétaires modestes, de 100% du montant de travaux global TTC pour les propriétaires occupants très modestes ; la MEL écrêtera son aide pour respecter ce plafond.

- **Aide à la Maîtrise d'Ouvrage Délégée (MOD)**

Les projets de réhabilitation des propriétaires occupants modestes et très modestes recourant à un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégée avec le Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE - régie de la Région des Hauts-de-France) et dans le cadre d'une convention entre la MEL et le SPEE. Cette aide d'un montant de 600€ HT vise à aider le propriétaire à financer la rémunération de la prestation de Maîtrise d'Ouvrage Délégée. Sont éligibles les propriétaires occupants et très modestes dont les logements se trouvent en OPAH-RU ou en sortie d'habitat indigne. Cette aide est cumulable avec les aides ANAH et MEL.

En cas de cumul d'aides, le taux de cofinancement public maximal du projet est de 80% du montant de travaux global TTC pour les propriétaires modestes, de 100% du montant de travaux global TTC pour les propriétaires occupants très modestes ; la MEL écrêtera son aide pour respecter ce plafond.

- **Aide à la maîtrise d'œuvre**

La maîtrise d'œuvre des projets de sortie d'habitat indigne pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes et modestes éligibles aux aides Anah, ainsi qu'aux Maîtrises d'œuvre Insertion par le logement : phases de conception des missions de maîtrise d'œuvre jusqu'à l'assistance à la passation des marchés de travaux comprise (ESQ, AVP, PRO, DCE et AMT) qui représentent environ 60% de la totalité de la mission de maîtrise d'œuvre. La MEL finance 100% de ces phases, soit un financement total à 60% maximum de la mission, afin de faciliter l'enclenchement du projet. Cette subvention est plafonnée à 5000 €. Afin d'éviter le double financement en cas d'aide aux travaux, elle est déduite de l'aide MEL complémentaire qui comprend dans sa base forfaitaire les frais de maîtrise d'œuvre.

- **Aide pour la remise sur le marché de logements dégradés et vacants depuis plus de 2 ans**

Les projets de réhabilitation permettant de remettre sur le marché des logements dégradés et vacants de plus de 2 ans, par une aide forfaitaire modulée en fonction du niveau de loyer de sortie, à raison de :

- 1 500 € par logement locatif conventionné en loyer intermédiaire,
- 2 500 € par logement locatif conventionné en loyer social,
- 5 000 € par logement locatif conventionné en loyer très social.

La vacance de plus de 2 ans sera justifiée par tout moyen (assujettissement à la taxe sur les logements vacants ou à la taxe d'habitation sur les logements vacants ou état des lieux du dernier locataire ou relevé des consommations ENEDIS attestant d'un désabonnement).

En cas de cumul d'aides, le taux de cofinancement public maximal du projet est de 80% du montant de travaux global TTC; la MEL écrêtera ses aides pour respecter ce plafond.

Ville de Roubaix

- **Subventions pour la rénovation de façades**

Les modalités d'attribution des financements seront définies par la Ville de Roubaix. Le prévisionnel est le suivant :

	façades	nombre d'immeubles	% d'intervention	coût TTC	Nb d'immeubles traités	Participation Ville	Participation Anah
EPEULE	ORI	73	50%	292 000,00 €	37	146 000 €	45 625 €
	OPAH	40	50%	160 000,00 €	20	80 000 €	25 000 €
	Alouette	83	50%	332 000,00 €	42	166 000 €	51 875 €
	total	196		784 000,00 €		392 000 €	122 500 €
ALMA	ORI	61	50%	244 000,00 €	31	122 000 €	38 125 €
	OPAH	63	50%	252 000,00 €	32	126 000 €	39 375 €
	total	124		496 000,00 €		248 000 €	77 500 €
PILE	ORI	45	50%	180 000,00 €	23	90 000 €	28 125 €
	OPAH	55	50%	220 000,00 €	28	110 000 €	34 375 €
	Total	100		400 000,00 €		200 000 €	0 €
TOTAL					210	840 000 €	200 000 €

- **Aide à la création d'accès aux étages pour la création ou la remise sur le marché de logements**

La commune de Roubaix souhaite accompagner la recréation d'accès aux étages à partir de rez-de-chaussée commerciaux. Elle participera à hauteur de 50% du montant des travaux fixés à 30 000 €HT dans la limite de 10 dossiers présentés.

- **Surcoût SPR menuiseries**

La commune de Roubaix souhaite accompagner la réalisation des travaux liés au ravalement et à la mise en valeur des façades. À ce titre, elle souhaite aider les propriétaires à faire face aux surcoûts liés à la présence du PSMV et à l'exigence d'utilisation de matériaux type bois pour les menuiseries, linteaux cintrés, portes, fenêtres adaptées, désobstruction des éléments opacifiés. – à valider ville

Elle participera à hauteur de 50% du montant des travaux fixés à 12 000 €HT, pour un objectif de 50 dossiers.

- **Aide à la renaturation d'extensions**

Les espaces verts privés étant particulièrement importants pour la valorisation des maisons roubaisiennes, et dans un contexte de maisons ayant subi des extensions de mauvaise qualité, il est prévu une aide spécifique permettant la démolition partielle ou totale d'une extension pour l'agrandissement du jardin privatif, y compris l'aménagement paysager.

La ville participera à hauteur de 50% du montant des travaux fixés à 8 000 €HT pour les frais de démolition, maçonnerie, menuiserie et les plantations.