

Envoyé en préfecture le 02/01/2026

Reçu en préfecture le 05/01/2026

Publié le

ID : 059-215901729-20251219-251219DE_12_A-DE

S²LOW



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

« Nouveau Denain 2 »
2025-2028

N°
../../..

La présente convention est établie :

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur ROBIN Aymeric, Président,

La ville de Denain, représentée par Madame DUFOUR-TONINI Anne-Lise,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par ROBIN Aymeric, Président de La Porte du Hainaut,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Bertrand GAUME, délégué local de l'Agence, et dénommée ci-après « Anah »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Départemental le 18 novembre 2019

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de La Porte du Hainaut, adopté définitivement par le Conseil Communautaire le 16 décembre 2024,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par le Conseil départemental du Nord, le 17 mai 2021,

Vu la convention de délégation de compétence du 13 juin 2025 conclue entre le délégataire La Porte du Hainaut et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), en délégation de compétence, du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 13 juin 2025 conclue entre le délégataire et l'Anah (en délégation de compétence)

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la ville de Denain et La Porte du Hainaut, signée le 28 septembre 2018,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 13 octobre 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Nord de La Porte du Hainaut, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 04 septembre 2025,



Il a été exposé ce qui suit :

PROJET



Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
3.1. Objectifs généraux et par thématiques.....	10
Article 3 – Volets d'action.....	11
3.2. Volet urbain.....	11
3.3. Volet foncier et immobilier.....	12
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	16
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	16
3.7 Volet social.....	17
Le nombre de ménages nécessitant un accompagnement social spécifique ou renforcé est estimé à 30.....	19
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	19
3.9. Volet économique et développement territorial.....	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	20
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	22
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	22
5.1. Financements de l'Anah.....	22
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	22
5.3. Financements de la ville de Denain.....	23
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	23
Article 6 – Conduite de l'opération.....	23
6.1. Pilotage de l'opération.....	23
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	23
6.1.2. Instances de pilotage.....	23
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	24
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	24
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	25
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	25
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	25
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	25
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	25
Chapitre VI – Communication.....	26
Article 7 - Communication.....	26
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	27
Article 8 - Durée de la convention.....	27
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	27
Article 11 – Transmission de la convention.....	27

Préambule

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (LA PORTE DU HAINAUT) est située au sein de l'arrondissement de Valenciennes et compte 159 883 habitants (chiffre INSEE) répartis dans 47 communes. Ancien territoire minier et sidérurgique, il a subi de plein fouet le déclin industriel. Le territoire est morcelé en plusieurs entités urbaines et rurales qui ne partagent pas tout à fait les mêmes enjeux socio-économiques et d'attractivité :

- Au Nord, l'Amandinois avec Saint-Amand-les-Eaux et de nombreuses communes rurales, fortement polarisé par la métropole Lilloise. L'amandinois est attractif et caractérisé entre autres par la forêt domaniale, les thermes, et est situé au cœur du Parc Naturel Scarpe Escaut
- Au sud, un territoire plus urbain, autour de Denain, au cœur du bassin minier et sidérurgique, touché par la désindustrialisation mais qui présente aussi de nombreux sites inscrits au patrimoine Unesco.

Composé de 71 347 logements dont 64 929 résidences principales, le parc de logements de l'agglomération, à dominante principalement d'habitat individuel, est ancien (un tiers des logements datent d'avant 1946 soit 32% contre 26% pour la moyenne régionale et 21% pour la moyenne nationale) et énergivore (37% des DPE réalisés présentent une étiquette énergétique en classe E, F, G contre 30% pour la moyenne nationale). Majoritairement occupé par leurs propriétaires (58%), certaines communes présentent une forte proportion de locataires privés (Denain, Saint Amand les Eaux) pour autant qu'ils soient occupants ou locataires, ces ménages présentent certaines fragilités (le taux de pauvreté des propriétaires est de 10.2% et des locataires de 41.9%). 4 189 logements sont considérés comme potentiellement indignes, représentant 8,6% des résidences principales privées (RPP), contre 2 à 3% en moyenne nationale. Enfin, La Porte du Hainaut présente un taux de logements vacants de 8,3% (contre 7.7% en Région et 8% en France). Le nombre de logements vacants a augmenté en 10 ans de 40% (contre 35% en région et 26% en France).

Selon l'étude de la précarité énergétique GEODIP, réalisé par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, la part des ménages en précarité énergétique logement (en 2021) est de 18.57%. 37 570 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH dont 34.10 % répondent aux plafonds de ressources des ménages modestes (22.3%) et très modestes (11.8%).

Face à ces enjeux territoriaux mais aussi pour répondre aux grands défis à l'œuvre au niveau mondial (climatique et écologique, technologique et numérique, social et géopolitique), La Porte du Hainaut a défini dans un projet de territoire à 20 ans, un modèle de développement qui place davantage l'humain au cœur des politiques locales. Ce projet de territoire vise l'investissement dans la santé, le bien-être et l'épanouissement des populations au service du développement humain. Pour ce faire, toutes les actions entreprises devront répondre aux engagements suivants :

- Rattraper les retards de développement et agir là où un accompagnement équitable est nécessaire,
- Faire face collectivement aux enjeux globaux,
- Accompagner les conversions et la résilience,

A ce titre, le nouveau PLH 2025-2030 s'inscrit dans une démarche d'intervention stratégique et opérationnelle, organisée autour de 4 grandes orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Apporter des solutions de logement et d'hébergement à tous les ménages
- Orientation 2 : Poursuivre la reconquête du parc existant
- Orientation 3 : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle tout en veillant à sa qualité
- Orientation 4 : Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH

Plus précisément l'orientation 2 sur la poursuite de la reconquête du bâti existant est déclinée en 4 actions :

- Action n°7 – Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux (dont ERBM)
- Action n°8 – Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité
- Action n°9 – Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance
- Action n°10 – Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique

Dans ce cadre, au fil des années, s'adaptant aux évolutions de la réglementation, et aux différents cadre contractuels, La Porte du Hainaut, en tant que délégataire des aides à la pierre de Type 3, a développé des outils d'ingénierie toujours plus adaptés pour accompagner toujours mieux et plus efficacement les ménages du territoire. C'est pourquoi, elle dispose d'un guichet Unique, Espace Conseil France Rénov, dénommé Info Habitat dont la gestion est assurée par l'ADIL par le biais d'une convention pluriannuelle. En complément, La Porte du Hainaut déploie sur son territoire des opérations programmées pour accompagner administrativement, techniquement et financièrement les ménages dans la mise en œuvre des projets de réhabilitation des habitants, tels que :

- Trois PIG 2014-2016 ; 2017-2021 ; 2022-2025
- Une OPAH RU 2020-2024 sur différents quartiers de la ville de Denain

Caractéristiques de la ville de Denain :

Composé de 9 432 logements dont 6 530 logements du parc privé (soit 69%), le parc de logements des résidences principales (7 911 logements) de la commune est ancien (35% avant 1946 contre 26% pour la moyenne régionale et 21% pour la moyenne nationale, 31% entre 1946 et 1970) et énergivore (12.7% des DPE réalisés présentent une étiquette énergétique en classe F et G et 27.4% en étiquette E (soit 40.1% cumulés E,F,G contre 30% pour la moyenne nationale). Le parc de résidence principale de la ville de Denain est occupé à 38% par des propriétaires occupants (3 026) et 30% par des locataires du parc privé (2364). Le parc privé de la ville est quant à lui occupé à 56% par des propriétaires, 35% par des locataires, 9% de logements vacants (6462 logements).

Le parc privé de la ville est dégradé : ¼ du parc est potentiellement indigne (source PPPI 2015).

Pour autant qu'ils soient occupants ou locataires, les denaisiens présentent certaines fragilités. On estime à 97% le nombre de ménages éligibles (sous plafond de ressources intermédiaire) dont 89% en dessous du plafond modeste. Pour mémoire, le taux de pauvreté à l'échelle de la ville est de 43%.

Aussi, forte des dispositifs mis en place depuis de nombreuses années, ce sont 2523 logements réhabilités à raison de 452 en diffus et 2071 en opérations programmées depuis 2014.

Rappelons que les dispositifs d'aides à la rénovation du parc privé sont complémentaires au NPNRU qui prévoit de créer un cœur de ville plus affirmé, revaloriser le tissu urbain en créant une boucle de desserte et en améliorant les espaces publics et notamment les places, faire du projet urbain un moteur pour le renouveau économique.

Forte des résultats encourageants de l'OPAH RU « Nouveau Denain » sur la période 2020-2024 (cf : bilan final en annexe 1), **La Porte du Hainaut et la Ville de Denain souhaitent poursuivre la dynamique engagée en faveur de la rénovation du parc ancien sur la commune et reconduire les moyens humains et financiers au profit d'une nouvelle OPAH RU.** Cette OPAH RU reposera certes sur un volet incitatif au sein d'un périmètre resserré **mais aussi sur une animation forte des volets coercitifs et curatifs pour parvenir à sortir les immeubles de leurs situations les plus complexes.**

Le suivi-animation sera assuré par un prestataire extérieur, recruté par voie de marché, à savoir Citémétrie.

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 Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, la Ville de Denain, l'État et l'Anah décident de mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sur la période 2025-2028. Celle-ci est dénommée OPAH RU « Nouveau Denain 2 ». Elle permettra par son caractère ensemblier de poursuivre et d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée dans le cadre de l'OPAH RU 2020-2024 et du PIG 2020-2025, de prolonger l'intervention renforcée sur les îlots les plus dégradés et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens.

Elle favorisera la réalisation de travaux d'amélioration des logements par l'animation **à la fois d'un volet incitatif** basé sur le conseil et l'accompagnement des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux, et surtout sur **l'animation forte des volets plus coercitifs et curatifs**. Ces volets visent à davantage contraindre les propriétaires d'immeubles stratégiques à réaliser des travaux, à engager une requalification de leurs façades, ou encore à mener des procédures visant la reconversion, le recyclage ou encore le curetage de certains ilots.

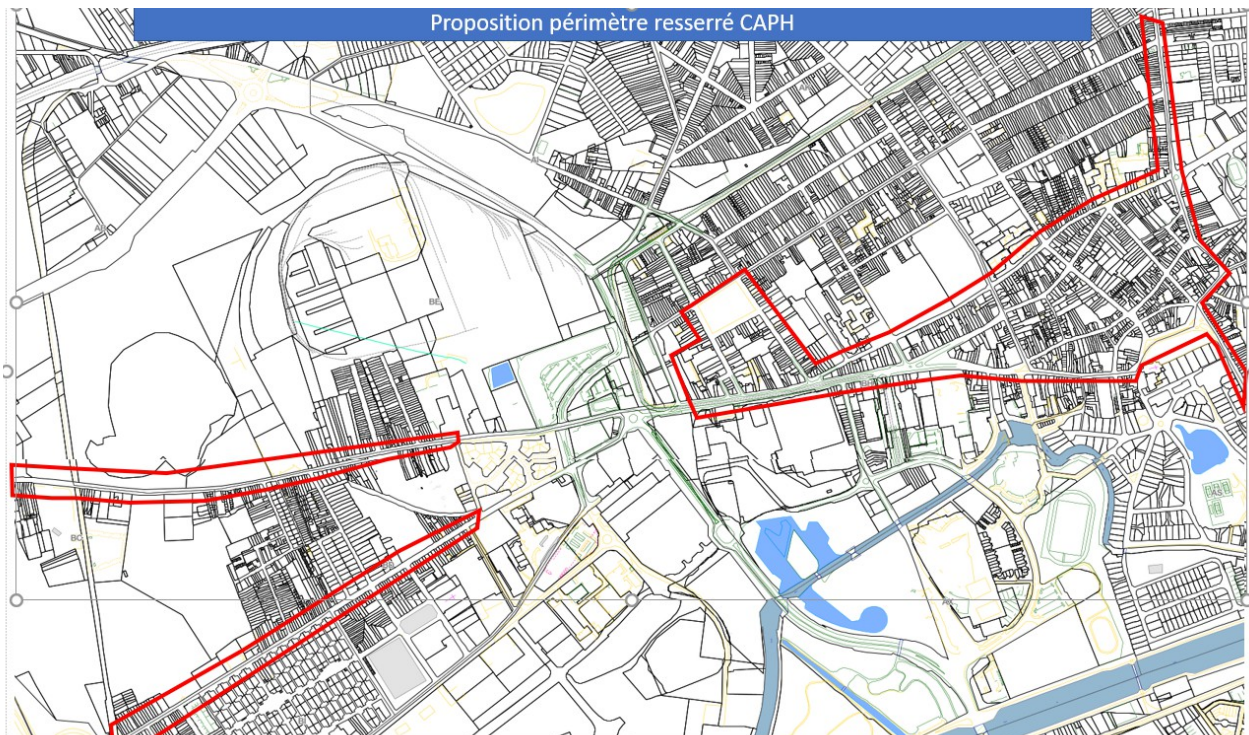
Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de renouvellement urbain de la commune de Denain dont les objectifs sont de créer un cœur de ville plus affirmé et de requalifier et recomposer le tissu habité. Cette nouvelle OPAH est donc complémentaire au nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) dont la phase opérationnelle est engagée depuis 2023 et au programme Action Cœur de Ville engagé depuis 2020.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

S'adossant aux interventions plus lourdes fléchées dans le cadre du NPNRU et au périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) (Cf : voir la cartographie en annexe 2), le périmètre de l'OPAH RU « Nouveau Denain 2 » se veut davantage resserré par rapport à la précédente. Elle cible à la fois le centre de la ville et les entrées de ville par l'intégration des rues Pierre Bériot, Arthur Brunet, rue de la Pyramide dans le périmètre.

L'idée est d'accompagner la requalification du parc ancien prioritairement au sein de ce périmètre et d'engager le changement d'image de la ville.

Le détail du périmètre et la liste des adresses éligibles sont fournis en annexe 7.



Caractéristiques du nouveau périmètre d'OPAHRU :

Sur les 6 530 logements du parc privé de la ville, 25% soit 1 654 logements du parc privé se situe à l'intérieur de ce nouveau périmètre. Ces 1 654 logements du parc privé sont occupés majoritairement par des locataires (51% soit 848), contre 37% de propriétaires soit 610 logements et 12% d'entre eux sont vacants soit 196 logements. La part des logements en étiquette E, F, G est également sur représenté sur ce périmètre par rapport au reste de la ville (50% dans le périmètre OPAHRU contre 40% à l'échelle de la ville). Le nombre de locaux d'activités (commerces, services...) à l'intérieur de ce périmètre est important avec 117 locaux vacants sur les 248 locaux vacants à l'échelle de la ville soit 47%.

A noter que la quasi-totalité du périmètre est situé dans le périmètre des monuments historiques et donc soumis à avis des architectes des Bâtiments de France.

1.3. Les champs d'intervention sont les suivants :

L'OPAH RU couvre le périmètre défini au paragraphe 1.2 et vise à :

- **Agir en complémentarité des dispositifs** suivants (NPNRU, ACV, ERBM, SCHS...) en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants du périmètre défini
- **Inciter à la rénovation énergétique globale et performante** ainsi qu'au maintien de la population occupante au sein notamment du périmètre centre de l'OPAHRU via la mobilisation des aides à la rénovation énergétique mais **aussi au maintien à domicile**
- **Traiter les situations d'habitat indigne dans leur globalité** (technique, énergétique, sociale, juridique...) aussi bien pour les locataires que les propriétaires occupants
- **Veiller à accompagner de façon renforcé les ménages à faible autonomie** et présentant de grandes fragilités et précarités qu'elles soient sociales, administratives, médicales, ...
- **Démarcher et convaincre les propriétaires bailleurs** de s'engager dans la rénovation de leur patrimoine de façon pérenne et sécurisée,

- **Actionner tous les outils des volets incitatifs, curatifs et coercitifs** en faveur de la rénovation des façades, des commerces, des logements vacants pour des rénovations visibles aussi de l'extérieur et pour l'amélioration de l'image du centre-ville de Denain et des entrées de ville.

Les propriétaires en dehors du périmètre de l'OPAH RU, pourront bénéficier des outils/opérations en vigueur et en cours et précisé notamment dans le volet 3 du Pacte Territorial en cours de signature.

Par ailleurs, les propriétaires sont également éligibles à MaPrimeRénov' sous couvert de mandater un MonAccompagnateurRénov' (MAR) pour le montage de leur dossier de demande de subvention.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

L'OPAH-RU est l'un des outils majeurs pour répondre aux enjeux de requalification du parc de logements anciens de la ville de Denain. Par la concentration des moyens en ingénierie et en financement des travaux, cette OPAH RU devra permettre de poursuivre la mutation du parc déjà engagée dans la précédente OPAH RU. **L'objectif de cette opération est bien de capitaliser sur le réalisé et de renforcer le volet coercitif afin de permettre le changement d'image de la ville.**

2.1. Enjeux

Pour y parvenir, l'opérateur devra proposer dans son offre un suivi et une animation capable de répondre aux 6 thématiques suivantes :

- **La lutte contre la précarité énergétique** via l'amélioration de la performance énergétique des logements

Avec 50% des logements en étiquette E (32%), F (10.1%) et G (8%) à l'intérieur du périmètre de l'OPAH RU, l'opérateur devra proposer un accompagnement administratif, technique, financier aux propriétaires occupants et bailleurs du périmètre de l'opération et promouvoir une rénovation la plus globale et performante possible.

Au-delà des enjeux environnementaux, cet accompagnement répond à un enjeu économique via l'évolution de leur pouvoir d'achat en réduisant leurs factures énergétiques. Les aides incitatives à l'amélioration des logements devront permettre de diminuer significativement les restes à charges des propriétaires.

- **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé :**

Avec un taux de PPPI de 24.7% à l'échelle de la ville, un parc ancien et énergivore qui concentre sur le périmètre de l'OPAH RU 51% de locataires, la lutte contre l'habitat indigne revêt un fort enjeu social en limitant l'exclusion et le repli sur soi de leurs occupants et concourt au renouveau d'attractivité de la ville. Au-delà des missions de repérage des situations de mal logement, l'opérateur veillera à démarcher et convaincre les propriétaires à concourir au déploiement d'une offre locative de qualité et accompagnera la ville et l'agglomération dans la mise en place des procédures et des outils adéquats afin de les contraindre le cas échéant.

- **La lutte contre la vacance résidentielle :**

Avec 156 logements vacants à l'échelle du périmètre de l'OPAH RU soit 10% du parc (source LOVAC 2024), la mobilisation des logements vacants de plus de 2 ans est une priorité pour la commune. L'opérateur aura donc pour mission de démarcher, d'accompagner et d'inciter les propriétaires de biens vacants à se prononcer sur le devenir de leur bien (rénovation, vente, ...) et à engager une action visant à réinvestir le bien.

- **L'adaptation des logements en perte d'autonomie :**

Avec 3 778 ménages de + de 60 ans soit 18 % à l'échelle de la ville, l'opérateur veillera à leur proposer un accompagnement visant à inciter, le plus en amont possible, une intervention globale sur le bâti en tenant compte aussi des besoins en matière de remise aux normes ou de rénovation énergétique. Le maintien de la population occupante sur la ville et notamment le centre-ville représente un fort enjeu au regard de la forte proportion des locataires.

- **La requalification des ensembles dégradés :** complémentaires aux opérations de recyclage foncier engagées dans le cadre du NPNRU, l'OPAH RU « Nouveau Denain 2 » devra poursuivre la requalification des immeubles les plus dégradés, via la mise en œuvre d'interventions globales à l'immeuble qui visent la réhabilitation d'un ensemble au-delà de la simple remise aux normes et notamment et au besoin via le concours d'outils plus coercitifs ou curatifs (ORI, ravalement obligatoire de façades...). Une liste d'une cinquantaine d'adresses a été préétablie par la ville (Cf : annexe 3) afin que le prestataire propose un plan d'actions spécifique pour le traitement de ces immeubles et étudie leur éligibilité aux différents dispositifs ANAH (à savoir ORI, THIRORI, VIR...).

- **Restaurer le caractère structurant des axes principaux via la valorisation du patrimoine bâti :**

Afin d'accompagner le projet de restructuration du centre-ville de Denain, la ville et l'agglomération ont défini un périmètre restreint à la rue de Villars de ravalement de façades (Cf : carte en annexe 4). L'opérateur devra accompagner les projets de rénovation des façades (habitation + commerces) des ménages en adéquation avec les attentes de l'architecte des Bâtiments de France et /ou de la charte enseigne et terrasse en cours de validation. Il est attendu du prestataire qu'il identifie les propriétaires de chacun des immeubles à enjeux (commerces et RDC commerciaux compris) et qu'ils accompagnent les propriétaires dans un projet de rénovation de qualité. Majoritairement soumis au périmètre des abords des monuments historiques, l'opérateur devra veiller à promouvoir et encadrer les rénovations des bâtiments patrimoniaux tout en respectant leurs richesses et caractéristiques intrinsèques.

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

Objectifs généraux et par thématiques

Les objectifs du programme sont ceux définis dans le Pacte territorial- France Rénov' « pour un Habitat Rénové » 2025-2029 et inscrits dans la convention de programme OPAH RU avec l'ANAH, à savoir :

		Objectifs sur 3 ans	Objectifs annuels
Propriétaires occupants	Lutte contre l'Habitat Indigne/Très dégradé	9	3
	Lutte contre la précarité énergétique	69	23
	Autonomie	27	9
Total PO		105	35
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'Habitat Indigne/Très dégradé	30	10
	Lutte contre la précarité énergétique	15	5
Total PB		45	15
TOTAL		150	50

➔ **Ces objectifs visent à concourir à la rénovation d'environ 9% du potentiel de logements privés sur le secteur.**

Article 3 – Volets d'action

Le Programme d'Actions de l'opération vise la réussite des objectifs ci-dessus et détaille nature d'action par nature d'action (foncière, aménagement et espaces publics, commerces, bâti...) à l'intérieur de volets d'interventions. Ces derniers sont ici présentés indépendamment les uns des autres.

3.2. Volet urbain

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif global du projet de renouvellement urbain a été travaillé de manière partenariale avec l'appui des prestataires et experts. Il répond à une stratégie globale d'attractivité du territoire par une triple approche :

- Urbaine et paysagère : requalification, rénovation urbaine et renforcement des services, loisirs pour donner une image renouvelée positive,
- Sociale : accompagnement des habitants les plus en difficultés par un plan d'action sociale intégré et actions de marketing territorial pour montrer au public cible extérieur (salariés) les atouts de venir résider sur le territoire,
- Economique : développement de la Ruche d'entreprises par un portage récent par la Municipalité, renforcement de l'offre immobilière et mise en réseau des acteurs économiques locaux pour poursuivre la dynamique économique existante et par là-même offrir aux salariés denaisiens non résidants des opportunités d'implantation résidentielle.

Le volet urbain de l'OPAH RU est particulièrement important du fait de son intégration au projet global de renouvellement urbain financé par l'ANRU et ses partenaires dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), mais aussi dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Ensemble, ces dispositifs se complètent et créent une dynamique urbaine cohérente, permettant de retisser les liens entre quartiers, de valoriser le patrimoine et de favoriser la mixité sociale, au service d'un développement urbain équilibré et inclusif.

A cette fin, le projet de NPNRU Denain-centre vise à transformer le quartier en agissant sur l'habitat, les espaces publics et les équipements. Ainsi, le programme prévoit :

- La réalisation de 253 logements neufs en locatif et en accession en s'appuyant sur la démolition d'ilot d'habitat privé dégradé,
- La reconstruction de deux écoles et la réalisation de deux crèches (une privée et une publique),
- La requalification des différentes places du centre-ville : Place Gambetta, Place Villars et Place Wilson, permettant de redonner une centralité à la commune et des espaces les liant entre eux,
- Un accompagnement du commerce local avec la création de trois cellules commerciales dont l'espace nommé « Le Forum » qui permettra d'animer et de créer la centralité de la ville.

Ce programme engagé opérationnellement depuis 2023, lauréat de la démarche « quartier résilient » voit ses premières réalisations achevées avec la requalification de la Place Gambetta et de la place Villars. La construction du Forum, le nouveau quartier « Basly » et le projet de logements locatifs rues Nève et Leclerc ont également débuté.

Les ilots dédiés à l'habitat sont maîtrisés par l'EPF et en cours de démolition.

Les partenaires ont mobilisé 86 482 607€HT pour mettre en œuvre ce projet dont 26 649 230€ de l'ANRU, 3 836 664€ de l'Etat, 5 672 449€ de la Région, 12 379 644€ de La Porte du Hainaut et 23 209 698€ de la Ville.

La commune de Denain est en périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), qui permet de bénéficier d'aides supplémentaires d'Action Logement pour les opérations de réhabilitation ou de construction de logements. La commune a également pu bénéficier du programme Action Cœur de Ville. Ce sont ainsi 3 345 725€ d'Action logement qui ont été mobilisés pour la rénovation de 30 logements sociaux et 28 logements privés (CF : liste des opérations en annexe 5). Ce programme s'attache à revitaliser le centre à travers le financement de projet résidentiel (à l'aide des financements spécifiques Action Logement) et commerciale. Depuis le début du programme, de projets d'envergure visant à transformer la ville ont vu le jour : Création du Retail park de commerces et de loisirs, création d'une navette gratuite, réalisation du cinéma et aménagement du parvis, nouveau centre aquatique ... ont pu bénéficier de financements spécifiques lors de la première phase du programme. L'avenant du programme a permis de lister de nouvelles opérations visant à consolider les différents projets avec la réalisation d'une étude urbaine sur le secteur « Villars Sud », rédaction d'une charte des devantures et terrasses commerciales, réalisations d'études pour l'aménagement des entrées de ville et pour la stratégie de rénovation énergétique du patrimoine communal et participation financière à des opérations engagées.

3.2.2 Objectifs

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
NPNRU							
Aménagement							
Equipement							
Logements							
Commerces							
ACV							
Etude urbaine Villars Sud							
Chartes des devantures							
Etude sur l'aménagements des entrées de ville							
Etude sur la rénovation énergétique des bâtiments							

Le NPNRU fera l'objet d'une évaluation à mi-parcours et à la fin du programme. Les éléments mis en avant seront présenter dans le cadre des instances de l'OPAH RU.

Concernant le programme Action Cœur de ville, la validation des études serviront d'indicateurs de réussite.

3.3. Volet foncier et immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du projet d'amélioration du cadre de vie et des logements de la commune de Denain, le recyclage du foncier est géré soit :

- Par l'engagement d'une DUP en 2024 dans le cadre de la convention tripartite entre la ville de Denain, l'Etablissement public foncier et La Porte du Hainaut dans l'objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation du projet NPNRU,
- Par l'engagement d'une DUP Travaux en 2024 dans le cadre de la mise en place du dispositif ORI.

Pour le NPNRU, l'ensemble des fonciers sont actuellement maitrisé par l'EPF :

Ilots	Nb de logements	Etat d'avancement
Ilot Basly (A1)	105 logements (91 LLS et 14 accessions)	Démolition : finalisée Travaux : En cours Livraison : 2027
Ilot Allende (B2)	39 logements (33LLS et 6accessions)	Démolition : février 2026 PC : fin 2025 Livraison 2028
Ilot Mousseron (B6)	73 logements (résidence intergénérationnelle et résidence jeunes actifs)	Démolition : février 2026 PC : fin 2025 Livraison 2028
Ilot Enghien (C9)	6 accessions	Démolition : finalisée PC :Fin 2025 Livraison : 2027
Ilot Leclerc Neve (C15)	44 LLS	Démolition : finalisée Travaux : En cours Livraison : 2026

Dans le cadre de l'ORln°1, le délai de la DUP travaux a pris fin en avril 2025. Parmi les 15 ilots engagés dans la procédure, 7 ilots ont fait l'objet de travaux et ne nécessitent pas d'intervention de La Porte du Hainaut

N°	Adresse	Composition	
1	17 avenue Jean Jaurès	3	Travaux réalisés
2	19 avenue Jean Jaurès	3	
3	21 avenue Jean Jaurès	4	
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	1	Travaux réalisés
9	172 rue de Villars	3 + Commerce	Travaux réalisés
10	174 rue de Villars	2 + Commerce	Changement de destination
11	33 rue Désandrouins	1	Nouveau propriétaire

8 ilots nécessitent une intervention de la collectivité.

N°	Adresse	Composition	
5	9 rue Jules Mousseron	6 + Commerce	Expropriation probable
6	42 rue Ludovic Trarieux	5 + Commerce	Souhait de vendre
7	46 rue Ludovic Trarieux		
8	152 rue de Villars	5 + Commerce	Acquis à l'amiable par la La Porte du Hainaut en 2025
12	115 rue de Villars	1 + Commerce	Acquis par la ville en 2024
13	24 rue Duysburgh	1	Expropriation probable
14	26 rue Duysburgh	1	
15	28 rue Duysburgh	1	

Aussi, dans la poursuite de l'ORI de l'OPAHRU 2020-2024, La Porte du Hainaut et la ville de Denain ont fléché dans le cadre de cette nouvelle OPAH RU 2025-2028, une nouvelle ORI. Ce sont ainsi une cinquantaine d'adresses, principalement situées Avenue de Villars et rue Lazarre Bernard (Quartier Gambetta) qui seront diagnostiqués par le futur opérateur afin de définir leur devenir. (Cf : liste des adresses en annexe 3)

3.3.2 Objectifs

Les actions de recyclage urbain s'inscrivent dans une stratégie globale visant à redonner une nouvelle image à la ville et à améliorer durablement son attractivité.

L'OPAH-RU et l'ORI constituent en effet des outils opérationnels privilégiés permettant de cibler en priorité les immeubles dégradés.

Les opérations lourdes de démolition-reconstruction permettent de restructurer les secteurs les plus dégradés, où l'habitat insalubre ou très vétuste ne peut être conservé.

Ces interventions visent à requalifier profondément le tissu urbain, à recréer une offre de logements adaptée aux besoins actuels, et à favoriser une meilleure mixité sociale.

Ces objectifs sont intégrés à la convention NPNRU signée avec l'ANRU, l'ANAH et les autres partenaires.

L'objectif est de pouvoir obtenir l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique pour Décembre 2026.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le relevé des signalements et des procédures de lutte contre l'habitat indigne montrent une concentration de problématique d'habitat indigne sur certains secteurs mais aussi un certain caractère diffus de la problématique à l'échelle de la ville. Cette prépondérance au sein du parc locatif privé est en effet liée soit au manque d'investissement des propriétaires bailleurs, qui peut s'expliquer par des capacités financières limitées, un degré de mobilisation trop faible (manque de connaissance des exigences minimales en termes de confort ou de sécurité) soit parce qu'ils sont à la recherche d'une rentabilité maximale. A noter également, que les situations d'insalubrité se retrouvent également dans les logements de propriétaires occupants qui cumulent souvent problématiques d'isolement, d'appropriation, financières voire psychologique.

L'activité soutenue du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Denain (SCHS), en étroite collaboration avec l'équipe d'animation de l'OPAH RU, participera à la fois au repérage des situations (via leur intervention sectorisée ou encore via les signalements) mais aussi à la mise en place des procédures coercitives en cas de manque d'engagement des propriétaires.

C'est cette combinaison du volet incitatif et pédagogique de l'OPAH RU et du volet coercitif et tout aussi pédagogique du SCHS qui participera à l'amélioration du parc privé ancien de la ville.

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Denain gère également par délégation les outils du permis de louer à savoir : la Déclaration Préalable de Mise en Location (DML) et l'Autorisation de Mise en Location (APML) depuis le 01 janvier 2020. L'autorisation Préalable de Diviser est quant à elle aussi mise en place mais régi par La Porte du Hainaut en partenariat avec la ville.

En complément de ces outils plus incitatifs ou coercitifs, La Porte du Hainaut et la Ville de Denain ont bien conscience qu'elles devront également à l'issue des médiations et/ou négociations à l'amiable activer le

volet plus curatif de l’opération, notamment sur des adresses dont la démolition et ou la réhabilitation lourde sont préconisés (ORI, DUP Travaux, ...).

L’OPAH RU vise donc à répondre aux objectifs suivants :

- Inciter à la réhabilitation de logements « insalubres », très dégradés, occupés et vacants,
- Favoriser la réalisation de travaux de sortie d’insalubrité et de réhabilitation globale
- Faire preuve de pédagogie et sensibiliser les propriétaires et les locataires sur les droits et de-voirs de chacun
- Encadrer les pratiques des propriétaires bailleurs (volet pédagogie, incitation aux travaux, va-lorisation du patrimoine...)
- Inciter à la réhabilitation qualitative et pérenne des logements
- Conforter l’activité communale en matière de lutte contre l’habitat indigne (repérage, incita-tion aux travaux)
- Aider et accompagner au relogement ou à l’hébergement des ménages en situation de dan-ger ou au regard de la santé et sécurité ou pendant la durée des travaux,

Le volet Lutte contre l’Habitat Indigne comporte notamment :

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- Les visites des logements éventuellement signalés pour motif de sécurité et de salubrité ;
- L’accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- Les objectifs et méthodes de traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (insalubrité avérée et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité, éventuellement accompagnés d’aides au titre de l’habitat indigne, travaux d’office nécessaires) ;
- L’estimation des situations présumées d’insalubrité de risque pour la sécurité, et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l’estimation du volume d’intervention correspondant ;
- Le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants ;
- L’estimation des situations présumées d’habitat très dégradé.

Ce volet d’action nécessitera de La Porte du Hainaut et de son opérateur une bonne articulation avec tous les partenaires compétents en la matière et le déploiement de tous les outils.

3.4.2 Objectifs

Sur la durée de l’opération, l’OPAH RU devra traiter de logements indignes/très dégradés et dont voici la répartition :

	Objectifs annuels	Objectifs sur 3 ans
Propriétaires occupants Très Modestes	5	15
Propriétaires occupants Modestes	3	9
Propriétaires bailleurs	5	15
Total	13	39

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

L’OPAH RU « Nouveau Denain n°2 » s’inscrit pleinement dans la lignée des orientations de l’ANAH et du Gouvernement qui dans sa dernière réforme de 2024.

L’OPAH RU « Nouveau Denain » s’attachera donc à accompagner techniquement chaque propriétaire dans le choix des travaux afin que la réhabilitation soit la plus pérenne possible aussi bien énergétiquement que financièrement. Le but étant que les charges liées au logement diminuent un maximum. Le diagnostic et l’audit énergétique qui seront réalisés pour chaque logement permettront au ménage de connaître la situation actuelle de son logement (caractéristiques, performances, ...), les préconisations de travaux pour améliorer la classe énergétique du logement ainsi que l’ordonnancement des travaux.

L’accompagnement des ménages par une Assistance à Maîtrise d’ouvrage étant obligatoire pour les rénovations d’ampleur, l’opérateur Citémétrie aura pour mission d’assurer cet accompagnement conformément au décret du 21 décembre 2022 et devra intervenir à toutes les étapes du projet de rénovation des ménages, à savoir notamment (liste non exhaustive) :

- La réalisation d’une visite sur place pour évaluer la situation du logement et du ménage et réaliser l’audit énergétique
- L’appui au ménage dans l’élaboration du projet de travaux sur la base des scénarios de l’audit énergétique, l’aide à la sélection des devis et à la définition du plan de financement
- L’aide au montage du dossier de demande d’aides auprès de l’ANAH et de La Porte du Hainaut mais aussi auprès de tout autre financeur afin de diminuer le reste à charge.
- Délivrer des conseils sur le suivi du chantier tout au long de la réalisation des travaux
- Réaliser une seconde visite sur place post-travaux pour confirmer la fin des travaux, préparer le suivi des consommations et donner des conseils utiles à la prise en main du logement rénové
- Orienter et accompagner le ménage dans son projet de relogement
- Orienter et accompagner le ménage face à ses difficultés sociales

L’opérateur devra rechercher tous les financements possibles auprès des partenaires afin de réduire au maximum le reste à charge des ménages.

3.5.2 Objectifs

Il est prévu dans le cadre du volet énergie et précarité énergétique, le traitement de 84 logements sur 3 ans à raison de :

	Objectifs annuels	Objectifs sur 3 ans
Propriétaire occupants très modestes	15	45
Propriétaires occupants modestes	8	24
Propriétaires bailleurs	5	15
Total		84

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

L’enjeu de l’OPAH RU sera de favoriser le maintien à domicile de la population vieillissante par un accompagnement à l’adaptation de leur logement à la perte d’autonomie ou à la situation de handicap. Il s’agit en effet pour ces ménages de pouvoir faire le choix du maintien à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d’autonomie de la vie quotidienne.

Une fois encore, le partenariat avec les partenaires sociaux, le CLIC de La Porte du Hainaut, les Caisses de Retraite, la CAF, la MSA, la MDPH, sera mobilisée en vue d'un accompagnement technique et financier de ces situations. La complémentarité des financements sera recherchée afin de réduire au maximum le reste à charge de ces ménages.

Le diagnostic du logement et les besoins du ménage seront identifiés par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'opération en vue de conseiller sur le programme de travaux le plus approprié aux besoins présents et futurs du demandeurs.

3.6.2 Objectifs

L'OPAH RU vise le traitement de 27 logements à raison de :

	Objectifs annuels	Objectifs sur 3 ans
Propriétaire occupants très modestes	6	18
Propriétaires occupants modestes	3	9
Total	9	27

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié à l'accompagnement global des ménages qui a été défini dans les missions de l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'OPAH RU. Il comprend l'accompagnement des ménages dans le cadre du volet Habitat Indigne, Précarité Énergétique ou encore Autonomie.

L'objectif principal étant l'amélioration des conditions de vie des Denaisiens et leur maintien résidentiel dans la ville. Il se doit de comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin d'assurer que les actions urbaines et immobilières menées par le projet global d'aménagement de la ville seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation. Il est étroitement lié à la Convention Intercommunal d'Attribution, notamment dans la prise en charge du contingent réservataire.

Certains ménages nécessiteront un accompagnement spécifique (situations de précarité énergétique, de dégradation avancée du logement, précarité administrative, problème de santé (physique ou psychique...), qui sera pris en charge par l'opérateur en charge du suivi animation du programme. Cet accompagnement comprend :

Au titre du diagnostic de situation initiale du ménage :

- Une ou plusieurs visites à domicile conjointes avec un ou plusieurs acteurs de l'accompagnement social
- L'élaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité ou précisant la situation de mal logement du ménage qui nécessite un relogement,
- La réalisation d'un diagnostic multicritère complet
- Recherche conjointe de solutions avec un travailleur social de droit commun ou d'association, notamment la préparation et la participation à une instance de coordination pour valider une orientation en cas de besoin d'adaptation au vieillissement ou au handicap

Au titre de la préparation du projet de travaux :

- En cas de besoin de relogement temporaire en raison d'une situation très importante d'insalubrité, d'indécence ou de dégradation :
 - L'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations

- de relogement (DDTM, CAF, La Porte du Hainaut...)
- La recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage en lien avec les différents partenaires institutionnels compétents
- Conseil aux déménagements et à l'éventuel désencombrement du logement
- Une aide dans les démarches nécessaires comprenant le transfert d'assurance habitation, de fournisseurs d'énergie et la signature puis, à terme la résiliation d'un contrat d'hébergement temporaire ou d'un bail d'habitation
- Une étude détaillée du budget ménage (aide au montage du dossier de prêt...)
- Un appui renforcé à l'élaboration d'un projet de travaux permettant le traitement des situations de dégradations, d'insalubrité ou des besoins d'adaptation au vieillissement ou au handicap constaté, jusqu'au versement du solde.

Au titre de la réalisation des travaux :

- Une coordination avec les acteurs susceptibles d'intervenir auprès du ménage (association, travailleur social, maître d'œuvre...)

Au titre du relogement :

- Sur demande de la collectivité uniquement, il est attendu que le prestataire accompagne étroitement les ménages dans leur processus de relogement (réalisation d'une demande de logement social, rencontres régulières avec le ménage pour lever les freins au relogement, contacts avec les travailleurs sociaux déjà identifiés et les services de la ville si nécessaire, contacts avec les bailleurs sociaux, lien étroit avec le service habitat social de La Porte du Hainaut et participation aux instances de suivi des relogements interbailleurs si nécessaire...).

Au titre de la prise en main du logement :

- Un appui à l'emménagement dans les locaux rénovés en cas de situation de relogement temporaire
- Un rappel des règles d'entretien du logement
- Un suivi de la bonne appropriation du logement, de ses équipements sur six mois après la fin de la prestation d'accompagnement, comportant une vérification du bon entretien, du paiement des charges et une analyse de la consommation énergétique. Ce suivi comprend une ou des visites complémentaires à domicile dont au moins une visite six mois après la fin de la prestation d'accompagnement

Toute situation de danger imminent ou risques sanitaires devra systématiquement être relayée au SCHS pour la mise en œuvre des procédures. L'opérateur accompagnera également la ville pour la réalisation des travaux d'office, notamment dans la préparation des dossiers de financements.

Cette mission est étendue à tout ménage/locataire/propriétaire résidant dans le périmètre OPAH RU et dont la situation nécessite un relogement, exclu des dispositifs de droit commun (accompagnement FSL, PDALHPD).

3.7.2 Objectifs

Le nombre de ménages nécessitant un accompagnement social spécifique ou renforcé est estimé à 30.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU « Nouveau Denain » vise la requalification d'un grand nombre de logements du parc privé ancien de la ville. Le conseil et l'accompagnement des ménages à la réalisation des travaux est donc essentiel à la qualité des projets. Aussi, il est prévu qu'en complément des missions d'accompagnement des dossiers ANAH, l'opérateur accompagne le projet global de réhabilitation dans son ensemble.

Le mauvais état des façades des principaux axes du centre-ville s'explique majoritairement par un manque d'entretien et d'investissement des propriétaires qui engendre à terme une déqualification du bâti, un manque d'attractivité de la commune. Aussi, afin d'accompagner le changement d'image de la ville, il est important de soutenir techniquement et financièrement les projets de ravalement des façades des propriétaires. **Pour ce faire, l'opérateur devra assurer le diagnostic et l'écriture d'un cahier général de prescription dans les 6 mois à compter de la date de notification.** Ces préconisations serviront de cadre général en matière de conseil et d'information des ménages. En complément, l'opérateur aura pour mission l'accompagnement individuel des ménages dans leur projet de rénovation de façades à savoir les préconisations précises en matière de travaux et matériaux mais aussi dans l'accompagnement au dépôt des autorisations d'urbanisme.

Afin d'accentuer l'impact visuel de la rénovation des façades, La Porte du Hainaut et la ville de Denain ont fait le choix de limiter le périmètre de l'opération façades aux rues suivantes :

- Avenue de Villars et rue du Maréchal Leclerc (voir la carte en annexe 4).

Le dispositif s'adressera aussi bien aux propriétaires de logements répondant aux plafonds de ressources de l'ANAH mais également au-delà des plafonds. Il ne sera pas non plus nécessaire de déposer en parallèle un dossier de subvention auprès de l'ANAH. L'opérateur veillera cependant à ce que les logements à l'intérieur de l'immeuble financés dans le cadre de l'opération façades soient décents.

L'opérateur en charge de l'animation et du suivi de l'OPAH RU a pour mission :

- La préconisation de travaux de ravalement avec transmission d'une fiche de préconisations (orientation technique, matériaux, projet de préservation de l'existant, de valorisation, de remise en état)
- Le montage du dossier administratif et financier (ANAH compris ou non) ainsi que leur suivi. Chaque dossier devra être suivi jusqu'à son terme

Par ailleurs, il est prévu au CCTP que l'opérateur devra faire preuve de pédagogie et de sensibilisation à la préservation des qualités architecturales de son logement. Il informera et accompagnera en tant que de besoin le ménage à la réalisation des demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour se faire, l'équipe travaillera de manière étroite avec le service Urbanisme et le SCHS de la ville de Denain, et les services ADS et DHRU de la La Porte du Hainaut, en cas de besoin l'architecte des Bâtiments de France

L'opérateur aura également pour mission de démarcher, d'accompagner et d'inciter les propriétaires de biens vacants à se prononcer sur le devenir de leur bien (rénovation, vente, ...) et à engager une action visant à réinvestir le bien (vente, rénovation, ...). L'opérateur aura accès à la base de données Zéro Logement Vacant et aura en charge de compléter et tenir à jour la base. Une analyse et un suivi des immeubles sortis de vacance est également attendu. L'opérateur sera autonome et aura à charge de réaliser les campagnes de démarchage des propriétaires.

Enfin, le diagnostic a mis en évidence de nombreux commerces vacants et dont l'état du bâti, notamment la façade, est dégradée. La mission de l'opérateur est identique à celle attendu pour les façades à usage d'habitation (diagnostic + cahier de préconisations générales + conseil individualisé + accompagnement aux dépôts des demandes d'urbanisme). L'opérateur devra accompagner les propriétaires à la réhabilitation d'ancien commerce en logement et travailler à la requalification des façades commerciales.

3.8.2 Objectifs

Il est prévu la rénovation de 60 façades sur 3 ans, une centaine d'accompagnements technique des ménages dans leur démarches administratives liées au CU et la remise sur le marché de logements vacants.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

La Porte du Hainaut a mandaté par voie de contrat le CD2E, afin de mobiliser la filière professionnelle du bâtiment. Aussi, elle organise 3 moments forts dans l'année qui réunit les artisans, maitres d'œuvres, architectes, opérateurs, afin de les engager dans les rénovations globales et performantes. Elle a également co-construit une charte d'engagement ouverte à tous les professionnels qui s'engagent à ses côtés au respect de ces engagements. Accessible sur le site internet de La Porte du Hainaut, les entreprises peuvent solliciter le référencement dans un annuaire numérique une fois la charte signée et la validation de leur inscription réalisée.

Porté par La Porte du Hainaut et l'Info Habitat, l'opérateur aura en charge de mobiliser les professionnels travaillant sur la commune de Denain à participer aux différents moments et à s'inscrire en ligne.

La mise à disposition de cet annuaire a pour objet de créer le lien entre les ménages et les entreprises et ainsi faciliter le parcours travaux.

3.9.2 Objectifs

Le nombre d'entreprises référencées sera un indicateur d'évaluation de la mission.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 150 logements minimum, répartis comme suit :

- 105 logements occupés par leur propriétaire
- 45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

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 »

	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*	8	27	35	35	105
Dont LHI et TD*	0	3	3	3	9
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	6	17	23	23	69
Dont autonomie*	2	7	9	9	27
Nombre de logements PB*	3	12	15	15	45
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)					
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)					
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*					
dont autres Copropriétés					
dont copropriétés fragiles					
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)					
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages					
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	8	10	10	30
Dont loyer conventionné social Loc'2	1	2	3	3	9
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	2	2	2	6

* 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 **5 244 579 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total
AE prévisionnels	437 048 €	1 311 145 €	1 748 193 €	1 748 193 €	5 244 579 €
dont aides aux travaux	388 750 €	1 166 250 €	1 555 000 €	1 555 000 €	4 665 000 €
dont aides à l'ingénierie :	22 856 €	68 569 €	91 425 €	91 425 €	274 275 €
- Part fixe	25 442 €	76 326 €	101 768 €	101 768 €	305 304 €
- Part variable					

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **3 205 946 €**, selon l'échéancier suivant :

Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total
------------	------------	------------	------------	-------

AE prévisionnels	267 162 €	801 486 €	1 068 649 €	1 068 649 €	3 205 946 €
Dont aides aux travaux	224 750 €	674 250 €	899 000 €	899 000 €	2 697 000 €
Dont aides à l'ingénierie	42 412 €	127 236 €	169 649 €	169 649 €	508 946 €

5.3. Financements de la ville de Denain

5.3.1 Règles d'application

5.3.2. Montants prévisionnels de la ville de Denain

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Denain à l'opération est de 468 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total
Enveloppes prévisionnelles	30 000 €	146 000 €	146 000 €	146 000 €	468 000 €
Dont aides					
• Implantation centre-ville	19 000 €	95 000 €	95 000 €	95 000 €	304 000 €
• Sortie de vacance	4 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	40 000 €
• Regroupement de logements	2 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	25 000 €
• Rénovation de Façades	4 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	99 000 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Porte du Hainaut, maître d'ouvrage de l'opération, en étroite collaboration avec la Ville de Denain, assurera le pilotage de l'opération et veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires ainsi qu'à la bonne exécution des missions du prestataire en charge du suivi et de l'animation de l'opération.

6.1.2. Instances de pilotage

Les principales instances de pilotage du programme reposeront à minima sur les instances suivantes :

- **Un comité de pilotage** : composé des élus et des services de La Porte du Hainaut, des élus et des services de la Ville de Denain, d'un représentant de l'Etat, d'un représentant de l'ANAH, d'un représentant Caisse des Dépôts, d'un représentant Action Logement, du chef de projet NPNRU, ACV, d'un représentant du SCHS, d'un représentant de l'ARS, d'un représentant de la CAF, d'un

représentant du CCAS et de toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés. Il y sera présenté le bilan qualitatif et quantitatif de l'opération, l'évaluation de ses effets positifs, des difficultés rencontrées.

Il se réunira à minima 1 fois par an.

- **Un comité technique** : chargé du suivi de la conduite opérationnelle de l'opération. Il se réunira à minima une fois par trimestre et sera composé des techniciens des institutions, structures et organismes partenaires de l'opération. Il sera en charge du suivi de l'avancée de l'opération et de préparer les décisions d'arbitrages à soumettre en Comité de Pilotage. Ces comités techniques pourront être des moments d'échanges sur des thématiques spécifiques tels que l'habitat indigne, vacance, ORI...

Ces réunions techniques se tiendront au minimum 4 fois par an (soit 1 par trimestre).

Un groupe de travail restreint : composé de l'équipe resserrée autour du suivi de l'opération, c'est-à-dire des techniciens ville (urbanisme, SCHS, cohésion sociale...) et agglomération (habitat privé, LHI, instructeurs...), il se réunira une fois toutes les 3 semaines. Il aura pour objet de présenter les contacts en cours, de favoriser l'échange sur les immeubles aux problématiques particulières ou tout autre thématique qui nécessiterait un suivi particulier.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

L'OPAH RU « Nouveau Denain » a recruté par voie de concurrence conformément au Code des marchés publics, l'opérateur Citémétrie pour assurer le suivi et l'animation de l'opération et dont les compétences sont les suivantes :

Compétences techniques et thermiques (maîtrise des problématiques liées à l'habitat privé ancien), réalisation de diagnostics techniques et d'évaluations énergétiques, préconisation de travaux, suivi de la mise en place des dossiers dans le cadre de procédures d'urgence (tous type de travaux)

Compétences sur le plan financier (maîtrise de connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et de leurs conditions d'octroi)

Compétences en matière fiscale (larges connaissances sur les dispositifs de défiscalisation, calcul de rentabilité...) pour mobiliser les bailleurs

Compétences en matière de l'art et de conception de bâtiment et de préservation patrimoniale (expériences et références dans le domaine)

Travail social

Droit de l'immobilier, gestion locative, fiscalité,

Chef de projet et coordination de dispositifs complexes

Connaissances de l'écosystème du commerce et de la rénovation des cellules commerciales

Capacités à traiter des situations complexes ; connaissance des aspects juridiques, sociaux, médiation avec les bailleurs et les locataires et les partenaires institutionnels

Capacités pédagogiques pour communiquer et échanger avec les propriétaires sur leur projet et les actions à engager

Capacités d'échanger et de travailler avec les acteurs locaux (professionnels du bâtiment, associations, ...)

Compétences en matière de pilotage et de suivi de projet pour assurer les actions et la restitution des résultats du programme

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi et d'animation confiées à l'opérateur se déclinent de la façon suivante :

- **Des missions relevant d'une partie fixe (§4.2)** : liées aux actions d'animation, de sensibilisation des publics cibles et des partenaires, à l'information/conseil des ménages, au pilotage général de l'opération ainsi qu'à l'appui technique à l'agglomération et/ou la Ville de Denain sur les thématiques spécifiques.
- **Des missions relevant d'une partie variable (§4.3)** : liées au suivi individuel des propriétaires qu'ils soient ou non liés à un dossier ANAH.

Le CCTP de la mission de l'opérateur est annexé à la présente convention (cf : annexe 6).

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La convention d'OPAH RU « Nouveau Denain » est conclue avec la ville de Denain, l'Etat et l'ANAH. Elle est complémentaire aux dispositifs Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Action Cœur de Ville et Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs des programmes et contribue au projet d'aménagement global à l'échelle de la ville.

L'opérateur sera suivi dans ses missions par le Service Parc Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne et en étroite collaboration avec la ville.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

Le suivi de l'OPAH RU « Nouveau Denain » se fera par :

- Des bilans mensuels sur le volet animation
- Des bilans tous les 3 mois lors des comités de pilotage technique sur les différents volets de l'opération
- Des bilans annuels lors des comités de pilotage stratégique sur les différents volets de l'opération

Ces bilans présenteront à minima les indicateurs suivants :

- Le nombre et les caractéristiques des ménages repérés et la source de repérage
- Le nombre et les caractéristiques des ménages et des logements aidés
- Le cout moyen des travaux programmés, engagés, réalisés
- Le cout moyen de la performance énergétique, le niveau des consommations d'énergie avant et après travaux,
- Les financements sollicités
- L'analyse du reste à charge
- Les points de blocages et les pistes d'amélioration

Les bilans et données seront cartographiés et géo-référencés.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins 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.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de 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 / PIG.

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 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.

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

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

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 DDT (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 libre 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 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années à compter de sa date de signature. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du XX/XX/XXXX (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au XX/XX/XXXX

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, 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 4 exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,
La Porte du Hainaut

Pour la ville
Denain

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Autres partenaires