

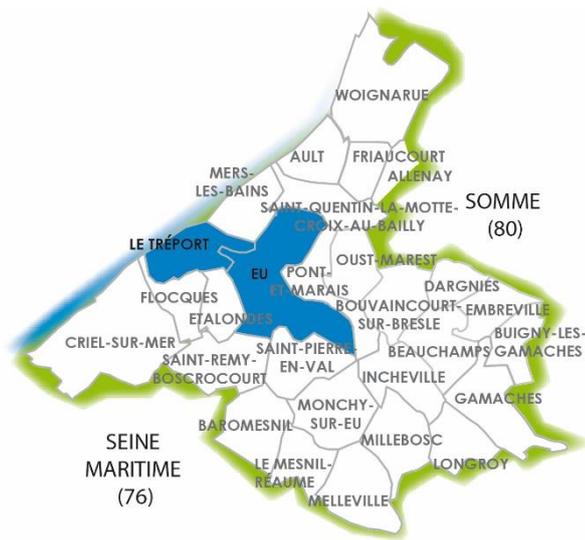
Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en CV

Étude pré-opérationnelle en vue de la réalisation d'une OPAH-RU

Degré de maturité



Calendrier de l'opération



<p>Contexte</p>	<p>Phénomène constant, et observé aussi bien par la commune d'Eu que celle du Tréport, un déclin démographique est constaté depuis plusieurs années maintenant. Si ses causes sont de toute évidence multifactorielles, l'état du parc d'habitat privé, ses capacités d'accueil pour les résidents à l'année, ainsi que son inadéquation avec la demande actuelle paraissent être des éléments fondamentaux permettant d'expliquer cette tendance démographique.</p> <p>Le constat établi dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) a notamment mis en évidence un parc d'habitat dysfonctionnel (vacance, logements indignes, bâtis dégradés, arrêtés de péril...). Parmi les maux repérés, le phénomène de la vacance est un symptôme des plus révélateurs de ces dysfonctionnements.</p> <p>En effet, alors que le Tréport concentre 459 logements vacants pour 4 284 logements au total dans le parc privé (source : INSEE 2020), soit un taux de vacance de 10,71%, la commune d'Eu dénombre, quant à elle, près de 500 logements vacants pour un parc de logements n'excédant pas les 3 800 unités d'habitations (source : INSEE 2020). Le potentiel de logements inexploités dans les deux communes est donc très important.</p> <p>Dans le cadre d'une politique de redynamisation, et afin, notamment, de répondre aux tensions actuelles du marché de l'immobilier en adéquation avec les besoins des habitants, voire en anticipant de nouveaux arrivants – notamment en raison de la construction de l'EPR2 de Penly, une politique en faveur du logement et impliquant, entre autres, la résorption de la vacance apparaît comme un levier fondamental à mobiliser.</p> <p>Outre la problématique de la vacance, se pose celle de l'habitat indigne/dégradé, phénomène que la commune souhaite voir également endigué. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) s'élève à 135 logements, soit 7.6% du parc d'habitat privé.</p>
<p>Description générale</p>	<p>Afin d'obtenir un état des lieux du parc d'habitat privé, et avec l'objectif éventuel de conventionner une OPAH-RU multisites, les villes d'Eu et du Tréport ont engagé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le parc d'habitat privé. Cette étude débutera en septembre 2023, pour une durée aproximative de 10 mois. Son objectif est d'effectuer un diagnostic précis sur le parc privé, comportant, entre autres, une analyse détaillée du phénomène de vacance, ainsi qu'une évaluation sur</p>

	l'habitat dégradé, le parc privé potentiellement indigne (PPPI), ainsi qu'une évaluation circonstanciée sur les logements éventuellement concernés par la Loi Climat Air Energie. En outre, l'étude devra préciser si la mise en place d'un dispositif OPAH-RU est nécessaire. Elle précisera alors le phasage, déterminera les coûts et les subventions mobilisables, ainsi que le cadre de mise en œuvre.
Objectifs	État des lieux précis du parc d'habitat privé Optionnel : rédaction de la convention OPAH-RU : <ul style="list-style-type: none"> - Lutte contre l'habitat indigne - Amélioration des performances énergétiques des logements - Remise sur le marché locatif de logements vacants dégradés
Étapes (étude pré-opérationnelle)	1/ Diagnostic global et thématique du parc d'habitat privé (Eu et Le Tréport) 2/ Réalisation d'un échantillon type de 40 logements au total (20 par commune), avec diagnostic énergie (DPE) pour chaque logement <i>Durée phases 1 et 2 : 4 mois</i> 3/ Définition du cadre d'intervention de l'OPAH / autres dispositifs d'amélioration de l'habitat – <i>Durée : 1 mois</i> 4/ Proposition d'une stratégie opérationnelle et territorialisée d'intervention – <i>Durée : 1 mois</i> 5/ Rédaction de la convention OPAH-RU (optionnel) – <i>Durée : 2 mois</i>
Intervenants	<u>Maîtres d'ouvrage :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Commune d'Eu - Commune du Tréport
	<ul style="list-style-type: none"> - Bureau d'Etudes (Citémétrie) - Commune d'Eu - Commune du Tréport - Département de la Seine-Maritime (CD 76) - Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) - Banque des territoires / Caisse des dépôts - Communauté de communes des Villes Sœurs (CCVS)
Budget global	<ul style="list-style-type: none"> - 68 000 € H.T. (étude pré-opérationnelle) - Estimation : 100 000 €/200 000 € par an (OPAH-RU : animation) – Montant à définir à l'issue de l'étude pré-opérationnelle

Plan de financement	Étude pré-opérationnelle				
Banque des territoires (via le département)	7,94 %	5 400€			
Département	22,06%	15 000€			
État/ANAH	50%	34 000€			
Communes	20%	13 600€			

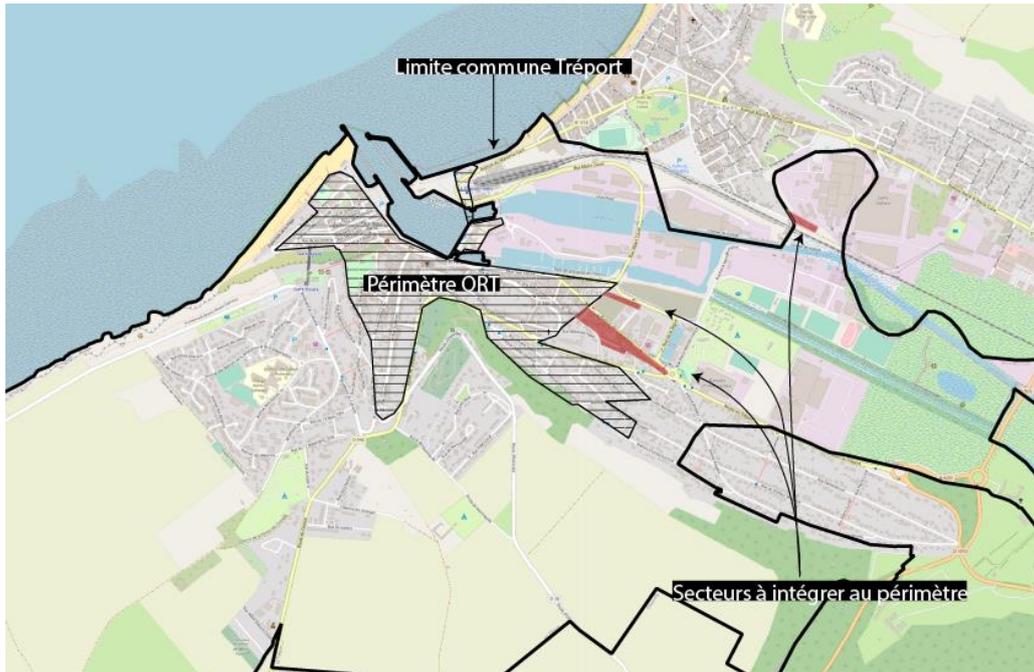
Périmètres de principe de l'étude :

Les périmètres de l'étude sont définis ci-après (cartographies). Ils concernent principalement le bâti ancien et dense dit « de centre-ville », auquel s'ajoutent la plupart des copropriétés étant susceptibles de cumuler des difficultés.

Pour Le Tréport : Le périmètre d'étude reprend celui défini pour l'ORT, auquel il est adjoint les secteurs suivants :

- Ilot situé entre la rue des Alliés et la rue du 4 septembre ;

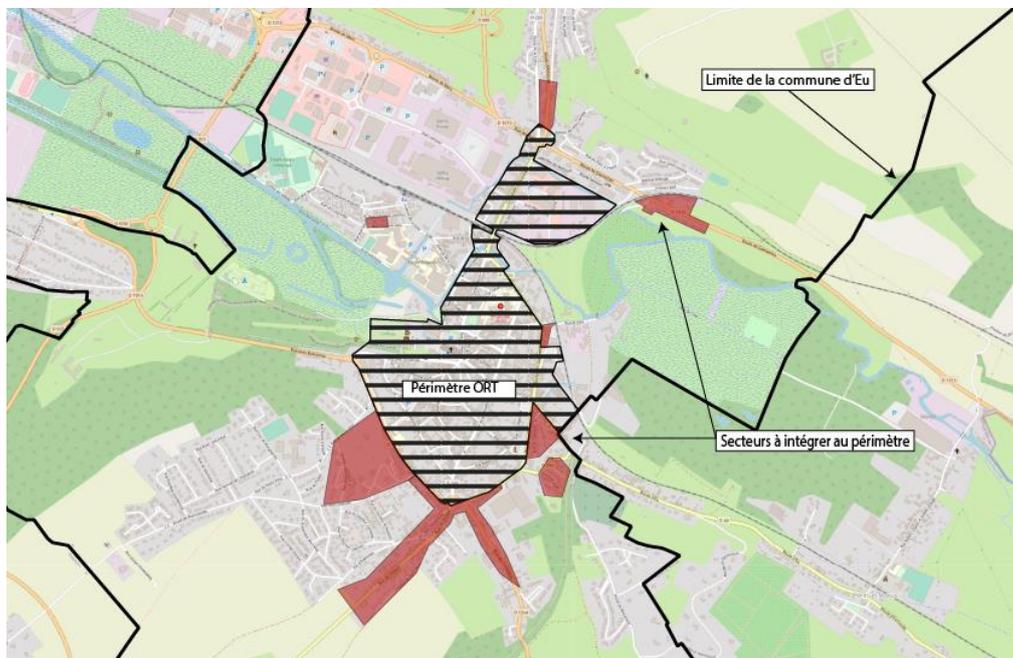
- Ensemble compris entre la rue du Ponceau, l'avenue des Canadiens, et la rue Victor Hugo/Alexandre Papin, ainsi que les pourtours de ces dernières ;
- Ensemble de maisons, rue Saint-Nicolas.



Carte du périmètre d'étude pour Le Tréport

Pour Eu : Le périmètre d'étude reprend le périmètre ORT, auquel s'ajoutent les secteurs suivants :

- Abords de la route de Dieppe ;
- Pourtours du boulevard Victor Hugo ;
- Immeubles collectifs du quartier du Mont Vitot (copropriétés) ;
- Abords de la route de Gamaches.



Carte du périmètre d'étude pour la commune d'Eu

Également, pour garantir la cohérence des projets entre eux, il a été demandé au bureau d'études de faire un lien continu entre les trois échelles suivantes, dans son analyse et dans sa proposition opérationnelle :

- L'intercommunalité et les communes ;
- Le quartier et les quartiers environnants ;
- Les secteurs concernés par des projets.

Ces périmètres pourront être modifiés ultérieurement en fonction des résultats de l'étude effectuée.