



## OPAH-RU

Centre-ville de Meulan-en-Yvelines  
2022-2027

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

**Entre La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mme Fabienne Devèze, Vice-présidente déléguée à l'Habitat et aux relations avec le monde agricole, habilitée aux présentes par arrêté du Président n°ARR2022\_118 du 13 juillet 2022 portant délégation de fonctions,

**La ville de Meulan-en-Yvelines**, représentée par Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, maire de Meulan-en-Yvelines,

**L'État**, représenté par M. le préfet du département des Yvelines, Monsieur Jean-Jacques BROT,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le préfet du département des Yvelines, Jean-Jacques BROT, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

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/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 2017-2022, adopté par le Conseil départemental des Yvelines, le 1<sup>er</sup> octobre 2018,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023, adopté par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, le 14 février 2019,

VU la délibération du Conseil communautaire approuvant la convention cadre pluriannuelle Action cœur de ville - Opération de revitalisation du territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise avec l'Etat et les communes de Mantes-la-Jolie, Limay, les Mureaux, Meulan-en-Yvelines et Poissy, et les organismes partenaires, en date du 11 février 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal de Meulan-en-Yvelines en date du 13 avril 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 avril 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 1<sup>er</sup> avril 2022, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 16 mars 2022.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 1<sup>er</sup> septembre au 30 septembre 2022 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule.....	4
1. Présentation du territoire de GPS&O et de la ville de Meulan-en-Yvelines.....	4
1.1 Présentation de Grand Paris Seine & Oise.....	4
1.2 Présentation du centre-ville de Meulan-en-Yvelines.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2 Périmètre de l'opération.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
Article 2 – Enjeux.....	9
2.1 Rénovation des logements.....	9
2.2 Restructuration de l'offre actuelle de logements.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. Volet urbain et foncier.....	12
3.2. Volet immobilier.....	13
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.4. Volet copropriété en difficulté.....	17
3.5. Volet monopropriété.....	18
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	18
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.8 Volet social.....	20
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	22
3.10. Volet économique et développement territorial.....	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	25
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	25
4.2 Objectifs qualitatifs de l'OPAH RU du centre-ville de Meulan-en-Yvelines.....	25
4.3. Actions complémentaires mise en place par de la Ville de Meulan-en-Yvelines.....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	27
5.1. Financement de l'Anah.....	27
5.2 Financement de l'Etat au titre de la rénovation thermique (« Ma Prime Rénov' »).....	28
5.3 Financement de la Banque des territoires.....	28
5.4 Financement de la collectivité maître d'ouvrage.....	28
5.5 Financement de la ville de Meulan-en-Yvelines.....	29
5.6 Financements des autres partenaires.....	29
Article 6 – Engagements complémentaires.....	30
6.1 Mise à disposition d'un local.....	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	30
Article 7 – Conduite de l'opération.....	30
7.1. Pilotage de l'opération.....	30
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	31
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	36
Chapitre VI – Communication.....	37
Article 8 – Communication.....	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	38
Article 9 - Durée de la convention.....	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	38
Article 11 – Transmission de la convention.....	39
Annexes.....	40

## Préambule

### 1 Présentation du territoire de GPS&O et de la ville de Meulan-en-Yvelines

#### 1.1 Présentation de Grand Paris Seine & Oise

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O) est une intercommunalité créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, se situant dans le nord du département des Yvelines.

Avec 414 934 habitants répartis sur 73 communes en 2017, Grand Paris Seine et Oise est la première Communauté urbaine d'Ile-de-France en superficie et en nombre d'habitants. Sa population représente 29% de la population du département des Yvelines et 3,4% de la population de la région Ile-de-France.

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et intervient dans la thématique « Amélioration du parc de logement bâti (aides à la rénovation thermique des logements privés - OPAH, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre) ».

A ce titre, l'intercommunalité conduit ou a conduit en tant que maître d'ouvrage plusieurs dispositifs d'amélioration du bâti et notamment :

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) à Mantes-la-Jolie entre 2012 et 2017,
- Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) lancé en octobre 2021 en lien avec l'Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) pilotée par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),
- Une étude pré-opérationnelle de définition de la stratégie intercommunale d'intervention sur le parc privé,
- Une OPAH renouvellement urbain (RU) 2022-2026 sur le centre-ville des Mureaux.

L'intervention en matière d'habitat privé s'inscrit dans les objectifs des documents cadre de la CU GPS&O, en particulier :

- Le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) 2018-2023 : la troisième orientation du PLHi « Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne » prévoit entre autres l'accompagnement de l'amélioration du parc privé ancien et d'accroître son efficacité énergétique.
- Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) 2019-2023 : en matière d'habitat, vise la rénovation énergétique de 3400 logements par an.

La CU Grand Paris Seine et Oise dans le cadre de l'habitat social intervient au sein des Quartiers Politique de la Ville sur plusieurs communes : Mantes-la-Jolie (Val Fourré), Mantes-la-Ville (Domaine De La Vallée, Merisiers Plaisances), Carrières-sous-Poissy (Les Fleurs, Les Oiseaux), Chanteloup-les-Vignes (Noé-Feucherêts), Vernouillet (Cité Du Parc), Limay (Centre-Sud), Poissy (Hauts de Poissy), Les Mureaux (Cinq Quartiers, Cité Renault – Centre-Ville). Parmi eux, 4 sites ont été retenus par l'ANRU pour le Nouveau programme de rénovation urbaine :

- Intérêt National
  - o Mantes-la-Jolie, Val Fourré,

- Les Mureaux, Cinq Quartiers
- Intérêt Régional :
  - Limay, Centre-Sud,
  - Chanteloup-les-Vignes, Noé-Feucherêts

Le territoire bénéficie du dispositif départemental « PRIOR Yvelines » : Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines. Il propose un appui opérationnel financier aux collectivités qui projettent à horizon 2025 de conduire un projet de développement résidentiel ambitieux et/ou un projet de rénovation urbaine. La candidature de la Communauté urbaine a été retenue sur le volet de la rénovation urbaine pour la ville des Mureaux sur le quartier sud : Les musiciens.

Le Département des Yvelines a relancé un PIG Habiter Mieux pour la période 2019-2023, avec un objectif de réhabiliter 6000 logements, soit une moyenne de 1200 logements par an. Les cibles prioritaires du Département sont :

- Les copropriétés qui constituent une cible difficile à mobiliser pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie et notamment, les copropriétés dans les quartiers Politique de la Ville (QPV),
- Les territoires ruraux,
- Les ménages éloignés du numérique.

Par ailleurs, le territoire bénéficie du dispositif Action Cœur de Ville avec 5 communes retenues : Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Mantes-la-Jolie, Limay et Poissy.

## **1.2 Présentation du centre-ville de Meulan-en-Yvelines**

Les éléments pré-opérationnels du centre-ville de Meulan-en-Yvelines ont été déterminés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle intercommunale de définition de l'intervention sur le parc privé. Trois diagnostics multicritères ont été réalisés sur la commune.

2 900 habitants vivent sur le secteur étudié, parmi les 9 000 Meulanais recensés par l'INSEE en 2017. 15% des habitants ont moins de 14 ans, contre 24% dans le reste de la commune. La part des enfants de moins de 14 ans est également plus faible dans le centre de Meulan-en-Yvelines que dans les autres centres ACV du territoire. A l'inverse la part des 15-44 ans s'élève à 47% des habitants dans le centre-ville, contre 37% à l'échelle communale.

Concernant la composition des ménages, l'étude observe une très forte surreprésentation des ménages d'une seule personne dans le centre-ville et très peu de couples avec enfant(s) : le centre-ville est habité par 1 500 ménages. Parmi eux, 830 ménages sont composés d'une seule personne (55%), contre seulement 225 couples avec enfant(s) (15%).

Bien que les centres-villes aient tendance à concentrer les ménages célibataires, celui de Meulan-en-Yvelines est particulièrement spécialisé dans l'accueil de personnes seules et accuse un fort déficit dans l'accueil de familles avec enfant(s) en comparaison des hypercentres de Mantes-la-Jolie et Poissy. Dans le périmètre étudié, 55% du parc privé (830 logements) dispose d'une taille inférieure à 44 m<sup>2</sup>. Seul 20% du parc privé, soit 300 logements propose une taille supérieure à 65 m<sup>2</sup>.

Le périmètre étudié comporte 1 600 logements dont 1 520 logements sont privés avec les deux tiers à la location :

- 973 logements en copropriété [64%],
- 413 logements en monopropriété [27%],
- 133 logements individuels [9%].

Le périmètre d'étude compte près de 980 logements privés construits avant 1948, soit environ 65% du parc, dont plus de 60% datent d'avant 1915. Ce parc ancien présente beaucoup de façades remarquables tant sur le plan décoratif que sur la variété des styles architecturaux. Toutefois dans ces immeubles aux façades à valoriser se trouvent des logements pouvant nécessiter des travaux de réhabilitation car actuellement dégradés, vacants ou ne répondant plus aux normes d'habitabilité actuels, tant techniques (sécurité incendie, ventilation...), que de confort et de qualité de vie (luminosité, distribution des pièces...).

Avec près de 50% de logements privés considérés comme fiscalement « passables » à « mauvais », le centre-ville de Meulan-en-Yvelines présente un niveau de dégradation potentiel très élevé, y compris par rapport à d'autres centres de la CU GPS&O.

Au total, 737 logements sont définis comme « passable » à « mauvais » dans le centre-ville, dont :

- 580 passables,
- 128 médiocres,
- 29 mauvais.

L'analyse statistique a été complétée par des arpentages de terrain (Cf. infra) qui ont confirmé l'existence de bâtiments très dégradés et de logements nécessitant des travaux de réhabilitation. Les situations de dégradation et de vacance, sont relativement concentrées autour des rues Gambetta, Maréchal Foch, Haute ainsi que de la rue des Tanneries. Sur l'île de Meulan, des situations ont été repérées de manière plus diffuse, notamment sur le secteur de la place Letang.

Au total, une quinzaine de parcelles ont été repérées comme nécessitant des travaux. Ces parcelles représentent 42 logements, dont :

- 15 logements moyennement dégradés (état moyen),
- 17 logements dégradés (état médiocre),
- 10 logements très dégradés (état mauvais).

Selon les données INSEE, le centre-ville de Meulan-en-Yvelines présente un niveau élevé de vacance avec plus de 15% de logements vacants en 2017 confirmés par les repérages de terrain.

Concernant les copropriétés, Le centre-ville de Meulan-en-Yvelines en compte 118, dont la plupart (98) ont moins de 10 logements. Ce parc en copropriété représente 64% du parc de logement du centre-ville.

Parmi ces 118 copropriétés, une majorité est immatriculée au registre des copropriétés (70). La grande majorité des copropriétés non immatriculées sont des copropriétés de petite taille qui présentent moins de 6 logements. Seules 2 copropriétés de plus de 10 logements ne semblaient pas immatriculées en février 2020 :

- Le 5 rue du Pont Saint-Côme (21 logements),
- Le 1 rue Saint-Jacques (12 logements).

L'analyse des données financières du registre des copropriétés met par ailleurs en avant la présence de 14 copropriétés du centre-ville présentant plus de 24% d'impayés (annexe 1).

Aux termes de l'étude réalisée, le centre-ville de Meulan-en-Yvelines présente les caractéristiques suivantes :

- un centre-ville composé de petits logements,
- un parc ancien potentiellement dégradé,
- une vacance structurelle importante,
- de nombreuses copropriétés en difficulté de gestion et dégradées,
- une qualité architecturale et patrimoniale à valoriser.

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

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

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

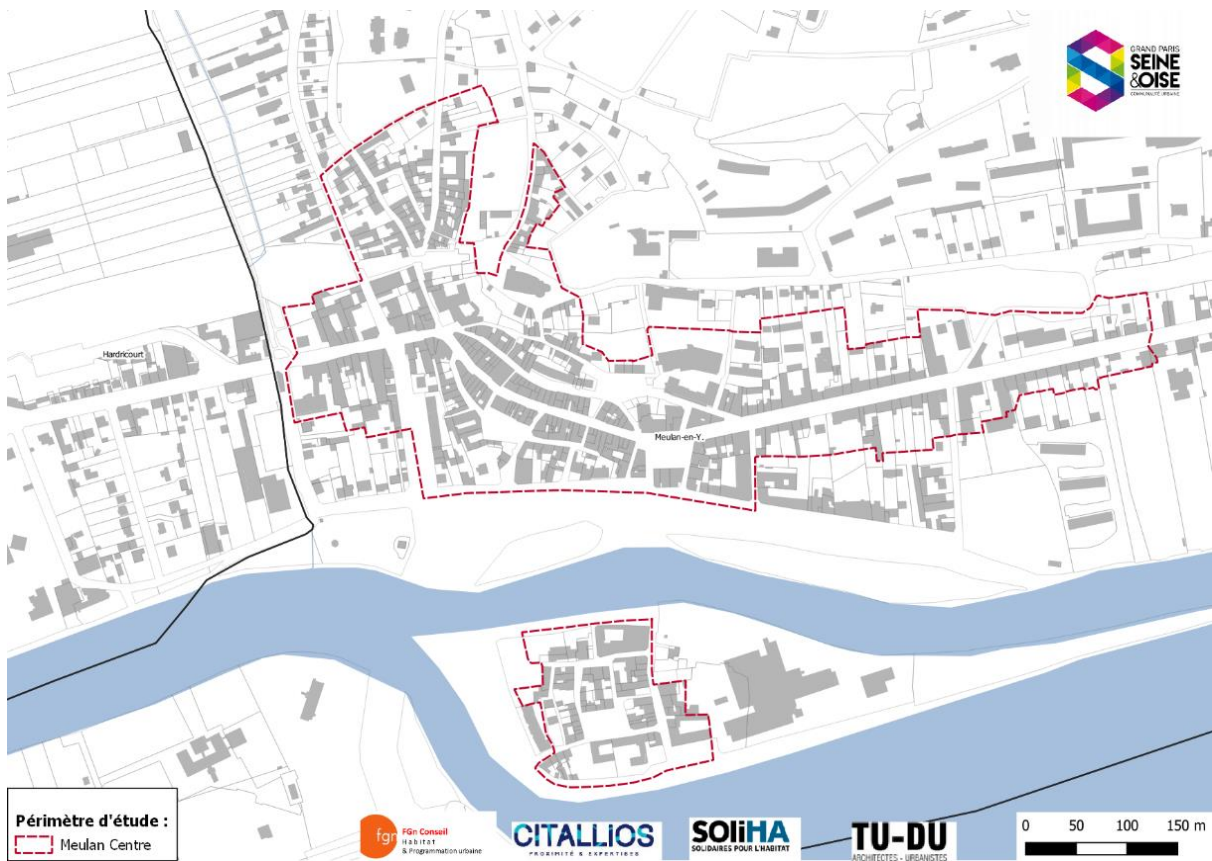
#### 1.1 Dénomination de l'opération

La Communauté urbaine GPS&O, l'État, l'Anah, la ville de Meulan-en-Yvelines décident de s'engager dans la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain sur le centre-ville de Meulan-en-Yvelines pour une durée de 5 ans.

L'OPAH RU sera conduite sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine Grand Paris seine & Oise.

#### 1.2 Périmètre de l'opération

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



Dans ce périmètre, les propriétaires privés de logements et les copropriétés susceptibles d'être réhabilités et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'Anah ou de la Ville de Meulan-en-Yvelines, peuvent bénéficier des aides attachées à cette opération.

Le périmètre totalise 1 520 logements privés.

L'opération vise les logements de plus de quinze ans et qui répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.), en particulier :

- Pour l'habitat individuel : les ménages éligibles aux aides individuelles de l'Anah,
- Pour les copropriétés : les copropriétés dégradées retenues bénéficient d'une aide attribuée au



Syndicat des copropriétaires dans le cadre du volet « copropriétés dégradées » du dispositif. Les autres copropriétés pourront bénéficier soit d'une aide spécifique en cas de procédure (arrêté de mise en sécurité, arrêté d'insalubrité ou injonction de suppression au plomb) soit d'un financement dans le cadre de «MaPrimeRennov'» Copropriété.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

### **Article 2 – Enjeux**

Le programme Action Cœur de Ville est dédié à la redynamisation et réaffirmation des villes intermédiaires et de leur centre-ville. 222 villes ont été retenues dont 5 sur le territoire intercommunal : Poissy, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Limay et Mantes-la-Jolie.

La Ville de Meulan-en-Yvelines a souhaité s'engager dans le programme Action Cœur de Ville afin de disposer du cadre contractuel et du partenariat nécessaire à la mise en œuvre de son ambition de revalorisation de son centre-ville, dans sa dimension habitat privé, commerciale, touristique et culturelle.

Pour cela, la signature de la convention Opération de revitalisation des territoires (ORT), intervenue le 11 février 2021, permettra à la Ville de Meulan-en-Yvelines et à la CU GPS&O de conduire un véritable programme pluriannuel de modernisation de l'habitat et de l'appareil commercial.

L'intervention sur le parc privé est un axe fort du programme. Elle vise notamment à proposer une offre attractive en matière d'habitat via la réhabilitation et la restructuration du parc privé existant.

La Ville de Meulan-en-Yvelines, la Communauté Urbaine GPS&O, l'Etat et l'Anah souhaitent que l'OPAH RU puisse être un moyen opérationnel pour répondre aux problématiques d'habitat dégradé, inadapté, vacant et de valorisation patrimoniale, relevées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Pour cela, les partenaires comptent mettre en œuvre une stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé dans le centre-ville de Meulan-en-Yvelines et plus largement, à l'échelle du périmètre ORT.

#### **2.1 Rénovation des logements**

La Ville de Meulan-en-Yvelines et la CU GPS&O envisagent de mobiliser tous les outils disponibles, allant de l'incitatif au coercitif, en développant les partenariats adaptés.

Plus précisément, il s'agit de rénover l'offre en logements pour traiter le mal logement, moderniser, adapter et diversifier l'offre présente, redresser les instances de gestion des copropriétés qui le nécessitent, valoriser le patrimoine immobilier, mettre en valeur la qualité patrimoniale, architecturale et historique du bâti du centre-ville, dans la perspective d'attirer un profil plus diversifié de ménages et renouer avec une dynamique résidentielle.

La signature d'une convention Action Cœur de Ville (ACV), va permettre par ailleurs de mobiliser plus fortement des moyens financiers spécifiques, auprès des partenaires du plan Cœur de Ville :

- Anah : l'aide majorée, l'aide au portage, le RHI-THIRORI, le DIIF, le financement VIR,

« MaPrimeRennov' » » et « MaPrimeRennov' copropriété », l'expérimentation façade, la Gestion Urbaine de Proximité (GUP)...

- Action Logement : les aides au maintien à domicile, pour les travaux d'économie d'énergie, le financement des bailleurs uniques spécifique au plan Action Cœur de Ville,
- Le Département des Yvelines,
- La Banque des Territoires (sur l'ingénierie),
- Les dispositifs fiscaux « Denormandie » et « Malraux », et tout dispositif fiscal pouvant être créé pendant la durée de l'OPAH RU ...

L'ORT approuvée en Conseil communautaire de février 2021 est l'occasion de mettre en application les adaptations de la réglementation de l'Anah à titre dérogatoire, et notamment dans le cadre du décret n°2019-498 du 22 mai 2019 :

- Des projets portés par des organismes d'habitat participatif, d'habitat inclusif, ainsi que les organismes fonciers solidaires,
- Des opérations de restructuration de lots à usage autre que celui d'habitation, afin de leur donner un usage commun, portées par un syndicat de copropriétaires, une collectivité territoriale/EPCI ou un EPF/EPS/OHLM,
- Des projets portant sur des immeubles de moins de 15 ans dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- Des travaux d'embellissement ou d'entretiens dans des opérations d'ensemble,
- De nouveaux bénéficiaires du régime d'avances.

Par ailleurs, cette stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé s'appuie sur les actions et dispositions d'ores et déjà mises en place par la Ville de Meulan-en-Yvelines, ou à venir, avec le soutien de la CU GPS&O :

- Le permis de louer,
- Visites d'insalubrité.

## **2.2 Restructuration de l'offre actuelle de logements**

Dans ce cadre, l'OPAH RU pourra être associée, en tant que de besoin, à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour constituer l'articulation opérationnelle de la stratégie.

L'ORI sera la procédure mobilisée en priorité pour mettre en œuvre l'obligation de travaux et la reconquête des logements vacants, en cas d'insuffisance des outils incitatifs déployés dans le cadre de l'OPAH RU.

### **2.2.1 Des perspectives de portage immobiliser déjà identifiées**

Au titre de la restructuration de l'offre actuelle de logement, et dans la perspective d'une intervention forte sur les logements vacants, la Ville de Meulan-en-Yvelines, n'exclue pas le recours au portage immobilier ciblé, aidé par l'Anah, notamment pour :

- **Accompagner des copropriétés en difficulté à opérer leur redressement** : le portage ciblé permettra d'acquiescer des lots de copropriété auprès de propriétaires impécunieux, afin d'apurer leurs dettes auprès du syndicat des copropriétaires, en privilégiant à terme des solutions favorisant le maintien dans les lieux, tel le bail à réhabilitation en sortie opérationnelle,

- **Permettre de conduire à terme le projet de rénovation de l'immeuble** : le portage ciblé permet de faire entrer dans la copropriété un/des partenaire(s) en capacité d'assumer le coût des travaux (prise en charge de la quote-part), dans la perspective de remettre les biens sur le marché (revente d'un bien pour occupation ou location),
- **Lutter contre l'arrivée de marchands de sommeil dans les copropriétés fragilisées** : le portage ciblé permettra de préempter des lots mis en vente à bas prix, en particulier lors d'adjudications,
- **Reconquérir les logements vacants en centre-ville** : le portage ciblé permettra d'acquérir, voire également de rénover des logements et des immeubles vacants, le cas échéant pour les mettre en location dans un premier temps (dispositif DIIF de l'Anah), en les vendant dans le cadre d'un programme de travaux consenti avec le futur acquéreur (dispositif VIR de l'Anah), ou en les vendant avec une programmation de travaux.

Ces actions de portage ciblé seront préalablement coordonnées afin d'en limiter la durée, source de coûts supplémentaires, et feront l'objet de partenariats variés. A titre d'exemple, l'EPAMSA, CDC Habitat social, LOGEO ou SEQENS du groupe Action Logement, SIFAE, filiale de l'EPFIF pour l'acquisition de pavillons, seront sollicités dès le démarrage de l'OPAH RU et tout au long de l'opération pour étudier les possibilités de portage ou d'acquisitions définitives.

L'Anah sera sollicitée en parallèle pour mobiliser son dispositif d'aide financière au portage immobilier ciblé, qui fera l'objet d'une convention spécifique ultérieurement.

### **2.2.2 Une action forte sur les logements vacants**

L'étude pré-opérationnelle a fait ressortir 182 logements vacants en centre-ville de Meulan-en-Yvelines, avec une nette progression ces dernières années (15% de logements vacants sur les bords de Seine pour 9% sur les autres secteurs).

Les élus souhaitent accompagner la remise sur le marché de ces logements en vue d'une offre immobilière renouvelée correspondant aux enjeux de politique de l'habitat : développer une offre de logements plus grands en vue d'accueillir de nouvelles familles en centre-ville.

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

L'OPAH-RU de Meulan-en-Yvelines a pour objectif de mettre en place un dispositif global de requalification du parc privé tant dans les parties privatives que sur les parties communes des immeubles, en combinant une action incitative d'accompagnement et de financement ainsi qu'une action coercitive de mise en place de contraintes et d'obligation de travaux pour les propriétaires de mauvaise foi.

Les objectifs de OPAH-RU sont articulés dans deux volets d'intervention complémentaires : l'OPAH-RU généraliste et un volet spécifique pour les copropriétés dégradées.

En résumé, l'OPAH-RU aura la charge de :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments, en encourageant les projets globaux de rénovation énergétique,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Accompagner les copropriétés fragiles dans leurs travaux de rénovation thermique et énergétique,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,

- Permettre l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Lutter contre la vacance structurelle,
- Mettre en conformité les logements notamment au regard des travaux de sécurité,
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements,
- Ravalser des façades d'immeuble,

S'agissant des copropriétés dégradées ciblées par le volet spécifique de la convention, il s'agira de leur permettre une requalification globale via un accompagnement au redressement de la gestion et des finances de la copropriété, et à la réalisation d'un programme de travaux adapté aux problématiques du bâti et aux capacités financières des copropriétaires.

Cette OPAH-RU pourra accompagner les copropriétés suivantes :

- Les copropriétés identifiées comme étant des copropriétés dégradées par l'étude pré-opérationnelle (1) et par les diagnostics multicritères complémentaires (10) prévus pendant le suivi-animation. Ces copropriétés identifiées intégreront le volet copropriétés dégradées de l'OPAH RU par voie d'avenant à la convention,
- Les copropriétés fragiles qui nécessitent un accompagnement particulier dans le cadre de MPR copropriété fragile pour les travaux de rénovation énergétique globale,
- En cas de besoin, le programme de ce volet pourra être ajusté par voie d'avenant pour intégrer de nouvelles adresses identifiées en cours de dispositif afin d'agir efficacement sur l'intégralité du périmètre de l'opération.

### **Article 3 – Volets d'action**

Les volets d'action compris dans l'OPAH-RU seront :

- Volet urbain et foncier,
- Volet immobilier,
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Volet copropriété en difficulté,
- Volet monopropriété,
- Volet énergie et précarité énergétique,
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
- Volet social,
- Volet patrimonial et environnemental,
- Volet économique et développement territorial.

#### **3.1 Volet urbain et foncier**

##### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Le projet de requalification du centre-ville s'inscrit dans une action globale de restructuration et de réhabilitation nécessaire à une régénération de l'offre de logements et de commerces. L'étude pré opérationnelle confirme la nécessité d'adosser l'intervention sur l'habitat, portée par l'OPAH-RU, à une réflexion urbaine globale avec des interventions à l'îlot afin d'éradiquer l'habitat indigne ou très dégradé. L'é étroitesse de certaines parcelles et la configuration des immeubles anciens de centre-ville justifient

notamment cette approche. L'objectif est d'enclencher des projets en faveur de l'accueil de nouveaux arrivants en cœur de Ville, mais aussi de répondre aux enjeux contemporains en matière d'habitat, d'optimiser les ressources foncières, de redynamiser le centre-ville.

Ces interventions visibles, améliorant l'image du centre-ville pourront inciter les adresses environnantes à se saisir des possibilités d'accompagnement existantes pour la mise en place de travaux. Des subventions spécifiques pourront être recherchées par l'opérateur en lien avec les dispositifs dédiés de l'Anah.

### **Mise en place éventuelle d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

L'ORI consiste en : « des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles » (article L.313-4 du Code de l'urbanisme). L'opération est déclarée d'utilité publique impliquant une « obligation de faire » les travaux. Si les travaux ne sont pas réalisés par les propriétaires, une expropriation peut être engagée.

### **Etude de faisabilité et d'opportunité RHI-THIRORI**

Si durant les cinq ans de suivi-animation, certaines adresses ont une sortie opérationnelle peu envisageable dans le cadre exclusivement incitatif, compte tenu de leur niveau de dégradation et de l'échelle d'intervention requise, il pourra être décidé d'évaluer l'opportunité de mobiliser des outils tel que le DIIF, la VIR.

Dans le cadre d'une insalubrité irrémédiable, la procédure RHI et THIRORI pourra être actionnée. L'opérateur accompagnera la CU GPS&O et la Ville dans la réflexion avant la mise en place des actions efficaces de lutte contre les problématiques spécifiques à chacune des adresses en difficulté.

### **Travaux de ravalement de façade**

La conduite de l'OPAH-RU doit permettre de traiter les façades des immeubles qui feront ou non l'objet d'une intervention.

Des financements spécifiques de l'Anah pour le ravalement des façades en centre-ville (bâti ancien dégradé) seront recherchés à cet effet.

Actuellement, un dispositif expérimental de l'Anah pour la rénovation des « façades » est valable jusque fin 2023 avec des financements complémentaires à l'OPAH-RU sous certaines conditions (au maximum 5 % du montant total des contributions prévisionnelles de l'Anah inscrite à la convention et une aide complémentaire de la collectivité est nécessaire correspondant à un minimum de 500 € HT par logement).

#### **3.1.2 Objectifs**

La conduite de l'OPAH-RU devra permettre de revaloriser des bâtiments anciens les plus dégradés en centre-ville. A travers une image redorée des immeubles, l'objectif est d'inciter les autres adresses environnantes au lancement des travaux de rénovation et d'embellissement, contribuant ainsi à l'amélioration de l'image et de l'attractivité du centre-ville.

L'objectif est de 30 logements concernés par le ravalement.

### **3.2 Volet immobilier**

#### **3.2.1 Descriptif des dispositifs**

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier par l'étude pré-opérationnelle, il convient de :

- D'améliorer l'offre locative en centre ancien avec le conventionnement (loyers conventionnés en contrepartie de travaux de rénovation),
- Repositionner les copropriétés dégradées sur le marché local,
- Favoriser la réunion de petits lots pour des appartements plus grands et donc une revalorisation du parc,
- Remettre sur le marché des logements vacants.

L'objectif de l'OPAH-RU est ainsi d'assurer la réhabilitation et le maintien du parc privé ancien pour éviter son décrochage par rapport au parc neuf, tout en encourageant les propriétaires à maintenir des niveaux de loyer abordables.

### **L'autorisation préalable de mise en location**

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, le permis de louer, avec application du régime d'autorisation préalable, est devenu obligatoire sur le périmètre du centre-ville de la commune de Meulan-en-Yvelines. Ce dispositif délégué par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, découle de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et ayant de multiples objectifs :

- Assurer un logement digne et de qualité,
- Lutter contre les propriétaires malveillants,
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité de notre territoire.

Le permis de louer est une mesure préventive : il permet d'intervenir avant la location. Obligatoire pour toutes les résidences principales, ce dernier devra être renouvelé à chaque nouvelle mise en location. Ainsi, la Ville à la possibilité d'autoriser la location, d'imposer des travaux pour la mise en location ou tout simplement refuser la location, notamment dans le cadre d'un logement indigne ou insalubre.

La mise en œuvre du permis de louer est un véritable atout dans la lutte contre l'habitat indigne. Les indicateurs issus de l'analyse des demandes permettront de dresser des orientations stratégiques en matière de lutte contre l'habitat indigne. Cet outil sera mis en connexion avec le dispositif OPAH-RU afin de proposer l'accompagnement des bailleurs dans le cadre de travaux de réhabilitation, en mobilisation des aides de droit commun et des aides spécifiques de l'OPAH-RU.

### **Maitrise des loyers**

Un des objectifs de cette OPAH-RU est la mixité sociale. L'adaptation des niveaux de loyer aux enjeux d'une plus grande mixité sociale du centre-ville (présence de 3 hôtels dédiés à l'accueil 115).

Il y aura donc lieu de proposer systématiquement aux propriétaires bailleurs un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, en encourageant les loyers intermédiaires. Une information systématique sur les dispositifs de défiscalisation mobilisables complétera le plan de financement. Toute aide sollicitée par les propriétaires bailleurs à titre individuel auprès de la délégation locale de l'Anah sera associée à un engagement sur la maîtrise des loyers et sur une location du logement à des ménages aux ressources modestes (conventionnement Anah). Il s'agira aussi d'inciter à la remise sur le marché des logements vacants, en incitant à des opérations de restructuration ou de regroupements de logements lorsque cela sera possible. En cas de renoncement au projet travaux par le propriétaire bailleur, l'option du conventionnement Anah sans travaux devra systématiquement être présentée.

Pour assurer la réhabilitation et le maintien du parc privé ancien, tout en encourageant les propriétaires à maintenir des niveaux de loyer abordables, le conventionnement des loyers, ouvrant droit à des déductions fiscales dans le cadre de projets de travaux, sera un des outils à destination des propriétaires bailleurs. Il est rappelé par l'Anah dans son Programme d'Action Territorial que tout logement subventionné et conventionné dans le cadre d'un dossier propriétaire bailleur doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

### **La Lutte contre la vacance en centre-ville**

La remise sur le marché des logements vacants constitue un enjeu afin de réhabiliter et d'optimiser l'enveloppe urbaine existante afin de lutter contre la périurbanisation ou encore compléter l'offre résidentielle dans l'ancien.

Dans le cadre du suivi-animation, une étude plus approfondie sera menée sur la vacance en centre-ville, afin de localiser, caractériser les logements, et déterminer le type de vacances : conjoncturelle ou structurelle.

### **Convention avec Action Logement**

Une convention a été établie entre Action Logement Services, la CU GPS&O et la ville de Meulan-en-Yvelines pour soutenir ponctuellement la réalisation d'opérations ciblées d'acquisition-réhabilitation ou de démolition-reconstruction, au sein d'ensembles urbains identifiés comme potentiellement mutables.

Pour Action Logement, l'enjeu est de contribuer au renouvellement de l'offre locative de logement afin de répondre à la demande des salariés, contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc privé ancien.

A cette fin, une liste de 10 immeubles en monopropriété a été inscrite dans la convention.

En complément, la CU GPS&O et la Ville de Meulan-en-Yvelines pourront également solliciter tous opérateurs réunis sous la bannière du groupe Action Logement, impliqués dans la Lutte contre l'Habitat Indigne.

### **Dispositif VIR et DIIF de l'Anah**

Deux nouveaux dispositifs d'aide sont destinés à la rénovation d'ensembles immobiliers : la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Les opérateurs institutionnels ou parapublics pourront ainsi acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils bénéficieront du soutien de l'Anah pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés seront destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée pour participer ainsi à la revitalisation du centre-ville de Meulan-en-Yvelines.

## **3.2.2 Objectifs**

L'objectif de l'OPAH-RU porte sur le conventionnement de 66 logements de propriétaires bailleurs.

L'objectif porte également sur la remise sur le marché de 10 logements vacants ainsi que 10 logements remis sur le marché après regroupement.

## **3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

Le phénomène de l'habitat indigne est très présent dans le périmètre du centre-ville : la base de données ORTHI de l'Etat, permet de recenser les immeubles faisant ou ayant fait l'objet d'une procédure publique dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. 9 immeubles ont ainsi été repérés directement par les services de l'Etat.

Les services de la Ville sont régulièrement sollicités par les locataires afin d'effectuer des visites d'insalubrité. Ces visites font apparaître de nombreux cas de logements indignes.

Dans ce domaine, l'opérateur de l'OPAH-RU interviendra en collaboration étroite avec l'ARS et les services de la Ville, le service Urbanisme Foncier sur le périmètre de l'opération.

### **Repérage et engagement de procédures coercitives classiques (Pouvoirs de polices du maire et du préfet)**

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur en lien avec les services de la Ville, assurera des visites des logements et des parties communes. Il aura le rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès de propriétaires. Cette mission sera effectuée sur demande de la CU GPS&O et de la Ville. Il s'agira pour l'opérateur de mener une véritable étude sur l'ensemble du périmètre considéré afin de développer le nombre d'opérations de recyclage foncier et de restructuration à mener pour lutter contre l'habitat indigne, les situations de péril, et mettre en place les mesures de polices nécessaires à la santé des occupants, notamment la prise d'arrêtés le cas échéant.

En effet, au-delà des outils incitatifs d'encouragement et de financement des travaux, les procédures coercitives pourront également être engagées. Partagés entre les pouvoirs de police du maire et du préfet, l'opérateur facilitera l'intervention des acteurs et alertera les situations potentielles de périls, d'insalubrité ou de non-respect du règlement Sanitaire Départemental (RSD). En fonction des désordres, urgences et dangers recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter les partenaires.

Il aura ainsi pour rôle de signaler toutes les problématiques constatées dans les logements, d'évaluer l'insalubrité et les risques de périls des logements et bâtiments pour ensuite accompagner la collectivité dans la mise en place des procédures adéquates, en lien avec les partenaires (CAF, ARS, cellule de lutte contre la LHI de l'Anah, services de la préfecture...). En fonction de l'appréciation partagée et de l'urgence et du danger, l'opérateur, pourra animer ou non, une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires.

Les signalements seront transmis aux services de la CU GPS&O et de la Ville. L'Anah et l'ARS seront également informés.

### **Accompagnement des (co)propriétaires, exploitants et syndicats dans la mise en œuvre de travaux liés aux procédures**

Les services compétents signaleront aux copropriétaires les désordres constatés et risques pénaux encourus, les invitant à prendre attache avec l'opérateur pour l'obtention des aides éventuelles.

### **Lutte contre les bailleurs indécents**

L'opérateur signalera à la ville et à la CU GPS&O toute situation de logement indigne et/ou d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, il pourra constituer un rapport succinct permettant aux services compétents de porter plainte auprès du procureur de la République.

### **Lutte contre le saturnisme**

En lien avec l'ARS, le CCAS de la ville et le maître d'ouvrage, l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la santé notamment les risques liés à l'humidité des logements, au risque d'accessibilité au plomb, et plus généralement aux problématiques de sécurité de leurs devoirs et responsabilités pénales,



- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser des travaux,
- Informer sur les mesures de protection à prendre lors de travaux et donner les conseils et techniques nécessaires,
- Mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb,
- Veiller à la coordination entre les travaux « plomb » et les travaux d'une autre nature,
- Informer les propriétaires de l'obligation d'hébergement des ménages résidents dans ces logements le temps de la mise en conformité de ces derniers.

### **3.3.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet, il est prévu, dans le cadre de l'OPAH RU, le traitement de logements indignes individuels et collectifs, répartis de la manière suivante :

- Parmi les 36 logements de propriétaires occupants à aider :
  - o 9 logements indignes ou très dégradés
- Parmi les 66 logements de propriétaires bailleurs à aider :
  - o 15 logements indignes ou très dégradés
- 48 logements aux syndicats de copropriétaires

## **3.4 Volet copropriété en difficulté**

### **3.4.1 Descriptif du dispositif**

Certaines copropriétés ont été identifiées comme présentant soit un état apparent mauvais ou dégradé en centre-ville, ou des difficultés dans la gestion.

Ces dernières pourront faire l'objet de diagnostics, permettant de démontrer l'intérêt d'accompagner leur réhabilitation et le redressement de leurs difficultés en matière de gestion et de fonctionnement.

Il sera recherché pour chacune des copropriétés l'accompagnement nécessaire ainsi que les capacités de redressement permettant d'initier un programme de travaux permettant de répondre aux enjeux liés à la dégradation du bâti.

31 copropriétés représentant 300 logements ont été repérées comme suit (cf. annexe 1, tableaux 2 et 3) :

- 18 copropriétés ont été repérés fiscalement comme potentiellement fragiles.
- 14 copropriétés présentent un impayé de charge supérieur à 25%.

Une adresse est commune aux deux listes (1 rue de la Chaîne).

Lors de l'étude pré-opérationnelle, une copropriété a fait l'objet d'un diagnostic multicritère : le 16 rue Gambetta. L'analyse a confirmé des besoins en accompagnement des instances de gestion et en travaux.

Lors du suivi-animation, les adresses suivantes sont identifiées pour faire l'objet d'un diagnostic multicritère et seront potentiellement intégrées par voie d'avenant à la présente convention :

- 1 rue de la Chaîne,
- 8 rue du Pont de Côme,
- 25 rue Georges Clémenceau,
- 6 rue chatelain Guillet,
- 5 rue de Tessancourt,
- 2 rue de Tessancourt,
- 50 maréchal Foch,

- 48 maréchal Foch,
- 6 rue des ruelles,
- 13 rue Vion d'Herouval.

Elles correspondent aux adresses présentant les taux d'impayés les plus importants et les niveaux de fragilité les plus forts.

### **3.4.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 48 logements.

Il est prévu par la ville d'accompagner 4 copropriétés avec une aide au diagnostic technique global pour leur permettre d'enclencher le processus de réhabilitation.

## **3.5 Volet monopropriété**

### **3.5.1 Descriptif du dispositif**

L'analyse menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a fait ressortir un véritable besoin d'accompagnement des monopropriétés dans le centre-ville de Meulan-en-Yvelines. En effet, l'arpentage et l'analyse des bases de données ont mis en évidence une prolifération d'adresses en monopropriété ayant un état de dégradation et présageant de conditions difficiles d'habitation des locataires. Ainsi, 14 monopropriétés représentant 42 logements ont été sélectionnées par la maîtrise d'ouvrage et la Ville pour bénéficier d'un accompagnement et d'une surveillance par l'opérateur (annexe 1).

Le suivi-animation sera l'occasion pour l'opérateur de visiter les logements des adresses, évaluer l'habitabilité des logements, le besoin de travaux, la situation sociale des locataires et le degré d'accompagnement nécessaire. Il sera en lien permanent avec le service accès et amélioration de l'habitat de la CU GPS&O et la ville pour traiter toutes les situations d'habitat indigne et insalubre. A cet effet, l'opérateur accompagnera les services à la mise en place des procédures de police le cas échéant.

### **3.5.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu d'accompagner 14 monopropriétés représentant 42 logements.

## **3.6 Volet énergie et précarité énergétique : mise en œuvre des programmes « Habiter mieux » et « MaPrimeRenov' Sérénité »**

### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

#### **Lutter contre les déperditions énergétiques des logements**

Le département des Yvelines est couvert par un PIG sur le thème de l'économie d'énergie dans le logement privé et de la lutte contre la précarité énergétique pour la période 2019-2023.

Le présent volet « énergie et précarité énergétique » permettra d'engager des crédits de l'Anah sur la thématique « MaPrimeRenov' Sérénité » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU effectuera, avec notamment les travailleurs sociaux et le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune, un travail de repérage des logements concernés au premier rang

desquels les propriétaires occupants. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers nécessaires à la réalisation de travaux permettant de lutter contre les déperditions énergétiques avec un gain attendu d'au moins 35 % d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs (DPE exigé) pour être éligible aux aides du Programme « MaPrimeRénov'Sérénité » (pour les propriétaires occupants aux ressources modestes) et « Habiter Mieux » (pour les propriétaires bailleurs).

Les propriétaires occupants pourront cumuler l'aide « MaPrimeRénov' Sérénité » de l'Anah avec les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE). Ces aides sont cumulables avec les primes « Sortie de passoires thermiques » et « Basse consommation » dans les conditions fixées par l'Anah.

Les propriétaires bailleurs seront également incités à la mise en œuvre de projets de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35% en répondant aux conditions de gain et de performance requises. La prime « Habiter Mieux », d'un montant éventuellement majoré en cas de sortie de passoires thermiques, sera mobilisée dans les conditions fixées par l'Anah.

Seront ciblés les travaux visant à :

- Isoler les toitures, les planchers bas des logements (RDC ou bas 1er étage) et certains murs (murs minces de façade, murs au nord et murs minces en parties communes).
- Maintenir l'inertie pour le confort d'été et donc à conserver sans isolation les murs ne donnant pas sur l'extérieur (exemple des refends mitoyens).
- La ventilation impérative des logements.
- Le choix du mode de chauffage le plus adapté à travers notamment le coût des consommations mais aussi l'insertion urbaine (par exemple le chauffage par pompe à chaleur devrait être conditionné à son insertion en cave ou toiture).

### **Utiliser le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés - copropriétés fragiles »**

L'Anah propose une aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés y compris les copropriétés "fragiles" construites avant le 1er juin 2001. Cette aide peut être attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum. Pour bénéficier de cette aide, la copropriété doit comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale. Les copropriétés qui engagent des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% pourront également bénéficier de primes cumulables entre elles : « Sortie de passoires thermiques », « Basse consommation », « Prime individuelle » et « Prime Copropriétés fragiles » le cas échéant dans les conditions fixées par l'Anah.

Pour être considérée comme copropriété fragile, le budget prévisionnel annuel de la copropriété doit afficher un taux d'impayés de charges d'au moins 8% et inférieur à 25 % du budget voté de l'année N-2.

### **3.6.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu l'accompagnement de :

- Pour les propriétaires occupants :
  - o 13 logements en amélioration de la performance énergétique.
- Pour les propriétaires bailleurs :
  - o 8 logements en amélioration de la performance énergétique.
- Pour les syndicats de copropriétaires : non défini

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

### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

Le vieillissement de la population passant en 10 ans de 14% à 17% de la population, entraîne un besoin

d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Le constat se confirme dans le centre-ville de Meulan-en-Yvelines : outre la livraison de 80 logements seniors courant 2022, ce dernier présente une certaine attractivité en direction des personnes de 75 ans et plus, qui se rapprochent des commerces et services.

L'opérateur du suivi-animation accompagnera les demandeurs :

- En conseillant les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- En réalisant un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation d'handicap et/ou à mobilité réduite,
- En mobilisant l'ensemble des dispositifs d'aides existants pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fond d'aide aux familles, caisses de retraites, aides à l'adaptation du département, aides de l'ANAH, organismes bancaires...).

L'opérateur favorisera la mise en sécurité et mise aux normes nécessaires des logements visités y compris dans le cadre de travaux d'adaptation. Il travaillera en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

Les ménages pourront si besoin être orientés vers l'Espace Info Energie, tout autre dispositif dans le cadre du PCAET de la CU.

Pour la réalisation de ce volet d'intervention, un partenariat spécifique devra être construit par l'équipe de suivi-animation avec les acteurs locaux comme le département des Yvelines, l'ADIL, les CLIC, ou les services de la commune liés à cette question.

### **3.7.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu :

- L'accompagnement de 13 logements répartis de la façon suivante :
  - 8 propriétaires occupants,
  - 5 propriétaires bailleurs.

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

#### **Descriptif du dispositif**

Il est indispensable de traiter de concert la dimension sociale et la dimension technique de l'opération en particulier pour la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Le volet social doit permettre de prévenir et de traiter les problématiques socio-économiques des ménages afin de leur permettre de lancer les travaux de rénovation indispensables à de bonnes conditions d'habitabilité au sein des logements. Il se décline par de multiples champs d'intervention qui seront déployés dans le temps.

Une intervention auprès des ménages fragiles sera conduite par l'opérateur et les partenaires associés pour

leur proposer un accompagnement social favorisant la mobilisation d'aides financières et d'ouverture de droits aux prestations auxquelles ils sont éligibles. L'objectif consiste en la solvabilisation des propriétaires occupants devant réaliser les travaux et l'accompagnement des locataires vers les services compétents assurant la préservation de leur droit (relai vers les permanences de l'ADIL, des services sociaux départementaux). L'opérateur aura pour rôle d'inciter les propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers, de conventionnement vers des loyers sociaux ou intermédiaires. La sollicitation du FSL par l'opérateur est possible pour favoriser le maintien dans les lieux des locataires ou des propriétaires occupants en difficulté. Le travail avec les services du CCAS de la Ville favorisera la recherche de solutions pour proposer aux ménages précaires un logement répondant à leurs besoins. Pour cela, l'opérateur devra rechercher à mobiliser les dispositifs existant dans le PDALHPD du département.

Enfin, l'opérateur aura pour mission d'entraîner une synergie autour de l'accompagnement social des ménages en difficulté dans le cadre d'une coordination des services concernés au sein de la communauté urbaine et de la commune (le CCAS), les partenaires des services sociaux du département, les services de la CAF et tout autre acteur pouvant intervenir sur les questions sociales.

### **Hébergement temporaire**

En amont des phases travaux, l'accompagnement des occupants visera à trouver des solutions d'hébergement en cas de besoin.

L'opérateur estimera ainsi le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel (y compris frais de déménagement et de stockage ...) lorsque les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sont imposés par arrêtés préfectoraux ou municipaux et ne peuvent être réalisés en milieu occupé, dans l'hypothèse où les propriétaires seraient défaillants ou solliciteraient une aide logistique du maître d'ouvrage ou de la ville pour trouver des solutions d'hébergements temporaire.

Si le propriétaire réalise lui-même les travaux demandés, l'opérateur s'assurera à ce que des engagements écrits soient pris de part et d'autre, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataires, et accompagnera les familles et propriétaires lors des différentes étapes de la procédure.

Si les travaux doivent-être réalisés d'office, les hébergements nécessaires seront pris en charge par les services du maître d'ouvrage, de la ville ou de l'Etat avec une mise en recouvrement des frais correspondants auprès du propriétaire.

### **Relogement**

S'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales. L'opérateur relaiera dans ce domaine les informations données aux propriétaires par les services du maître d'ouvrage.

En cas de défaillance imposant la substitution du maître d'ouvrage ou de la ville aux propriétaires dans leurs obligations légales, l'opérateur aidera à l'évaluation par les services de la bonne foi des propriétaires.

Les possibilités de relogement seront prospectées auprès des organismes HLM ou des résidences sociales ou des centres d'hébergement. Toute autre possibilité de relogement sera également envisagée, notamment auprès d'Action Logement et de la Préfecture.

Le maître d'ouvrage et l'Etat veilleront à ce qu'une indemnité représentative des frais engagés pour le

relogement égal à un an du loyer prévisionnel, soit mise en recouvrement auprès du propriétaire défaillant.

### **Mobilisation du FSL**

Le Fond de solidarité pour le logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement (factures, loyers...). Il contribue au maintien dans le logement des copropriétaires en impayés de charges et de factures d'énergie notamment par le biais d'une subvention ou d'un prêt à rembourser.

L'opérateur met à disposition un travailleur social pour mobiliser le FSL auprès du département des Yvelines qui doit :

- Rencontrer le ménage,
- Collecter les documents administratifs nécessaires à la compréhension de la situation et à l'instruction de la demande,
- Rédiger un rapport social,
- Instruire et suivre la demande.

### **3.8.2 Objectifs**

L'étude préalable n'a pas chiffré les objectifs. Toutefois il conviendra d'évaluer de manière quantitative :

- Le nombre de situations suivies,
- Le nombre de relogement,
- Le nombre d'hébergement temporaire,
- En lien avec le volet technique, le nombre de ménages maintenus à domicile malgré une situation complexe,
- Le nombre de fois où l'opérateur a pu mobiliser le FSL.

Au-delà des indicateurs quantitatifs, la qualité du travail partenarial entre les structures, la qualité du suivi social et de l'accompagnement des ménages à sortir de situations complexes devront également être prise en compte.

## **3.9 Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Le dispositif prendra en compte les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti lors de la réhabilitation. L'opérateur s'assurera que les travaux entrepris soient conçus et réalisés dans le respect de la qualité des bâtiments, en liaison avec le service municipal instruisant les déclarations préalables de travaux.

La préservation patrimoniale et environnementale s'inscrit dans le cadre du PLH intercommunal 2018-2023 de la CU GPS&O :

Titre 1 : Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire.

Titre 3 : Prévenir la dévalorisation du parc privé (notamment des copropriétés), renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne.

Une attention particulière sera portée sur les secteurs protégés. La réhabilitation devra également intégrer la question de la prévention des risques, de santé ou environnementaux (par exemple, risque inondation, réductions des nuisances sonores) etc.

Meulan-en-Yvelines présente la particularité d'avoir deux Monuments historiques : l'église Saint-Nicolas (classée) et le Petit-Pont dit Pont-aux-Perches (inscrit) qui entraînent une servitude de protection de leurs abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles du périmètre d'OPAH RU et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans leur champ de visibilité.

Une charte sera élaborée avec l'architecte des bâtiments de France afin de présenter le cadre d'intervention et les prescriptions adaptées au centre-ville meulanais.

L'opérateur veillera à ce que la mise en valeur du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification de l'habitat privé. Il s'attachera à ce que toute réhabilitation s'insère architecturalement au quartier et aux ouvrages environnants.

Il rappellera aux propriétaires et syndicats les contraintes liées au statut de leur patrimoine (bâtiment classé, en secteur contraint) et s'associera au service urbanisme, au CAUE, aux architectes des bâtiments de France, ainsi qu'à l'architecte conseil de la ville pour tout projet de requalification d'immeubles d'habitat privé pour déterminer les mesures contribuant à la préservation et à la mise en valeur des immeubles présentant un intérêt architectural. Il veillera à ce que les porteurs de projet transmettent leur dossier à l'UDAP pour demande d'accord ou d'avis simple de l'ABF.

La sensibilisation des professionnels intervenant sur les adresses de l'OPAH-RU sera constamment faite par l'opérateur pour la rigueur quant à la préservation de l'architecture notamment dans le cadre d'intervention sur des adresses bâties en meulière et des adresses dont l'architecture relève d'un intérêt certain.

Dans la perspective de préservation de la qualité architecturale des immeubles et pour permettre l'accès à une information facile et claire aux propriétaires, un travail de qualification des professionnels compétents pour intervenir sur ce type d'immeubles sera engagé par les collectivités (GPS&O et Ville de Meulan-en-Yvelines).

Il est rappelé par ailleurs que les articles L132-1 et L 132-2 du CCH permettent aux communes, en lien avec la préfecture, de mettre en place l'obligation de ravalement tous les 10 ans. L'objectif est essentiellement de conserver la qualité du cadre de vie et du paysage architectural. Pour appliquer cette obligation, il convient d'inscrire auparavant la commune sur une liste établie par arrêté préfectoral. Les communes ne figurant pas sur cette liste ne peuvent pas imposer des travaux de ravalement de façon contraignante.

L'objectif poursuivi à travers le dispositif d'OPAH-RU est de transformer le centre-ville pour en faire un quartier ancien durable. En effet, la dimension « renouvellement urbain » adossée à l'OPAH doit permettre de favoriser la réhabilitation de l'existant, de lutter contre la précarité énergétique et proposer un habitat sain.

Dans un contexte de réchauffement planétaire et de nécessité d'avoir une diminution des ressources énergétiques pour limiter la propagation des gaz à effet de serre et approcher la sobriété carbone, l'intervention sur l'existant doit mener à la réduction de la consommation et à la salubrité des immeubles d'habitation. Il sera ainsi attendu des réhabilitations des immeubles de remettre en qualité les parties communes et l'isolation, le chauffage, les systèmes d'eau chaude et les systèmes de ventilation des appartements. Ceci aura un impact positif sur les charges énergétiques lourdes qui pèsent aujourd'hui sur les ménages. Les interventions sur les logements devront également contribuer à la constitution d'un environnement sain afin de protéger les habitants exposés aux nuisances (sonores, climatiques, liées à l'excès de pollution ...).

Dans ce contexte et afin d'accompagner au mieux les changements sur le quartier s'inscrivant dans une préservation et mise en valeur du patrimoine du centre-ville de Meulan-en-Yvelines, une réflexion sera engagée pour la mise en place d'actions de sensibilisation auprès des habitants dans une perspective d'initier leur regard à l'architecture et à son adaptation aux enjeux tels que l'entretien ou encore la rénovation énergétique.

Parmi toutes les formes de médiation possibles, il serait particulièrement intéressant de développer celles à destination du public scolaire dans la mesure où les enfants sont les citoyens de demain.

### **3.9.2 Objectifs**

Bien que les objectifs de ce volet soient plus qualitatifs que quantitatifs et intégrés de manière transversale dans l'activité de l'opérateur, l'organisation d'un ou plusieurs événements de sensibilisation ainsi que la mise en place effective d'un annuaire des professionnels compétents pour une intervention dans le cadre de bâtiments ayant un intérêt architectural pourront apporter des indications sur l'atteinte des objectifs.

Il sera ainsi recherché une action renforçant la visibilité de l'action publique, notamment en participant au subventionnement de propriétaires dans des immeubles n'ayant pas d'autres problématiques majeures (habitat dégradé, inadapté, passoire thermique) pour renforcer la valorisation du centre-ville, tout en participant également à une amélioration des logements des propriétaires concernés.

## **3.10 Volet économique et développement territorial**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

Le centre-ville est en premier lieu un quartier résidentiel, source de son attractivité. Cependant, afin de préserver la mixité fonctionnelle, l'offre commerciale du centre-ville doit être consolidée. C'est dans une perspective d'action conjointe sur la thématique commerciale et d'habitat que l'Opération de Revitalisation du Territoire a été mise en place. En effet, l'habitat déqualifié déteint sur la qualité et la spécialisation du commerce de proximité au centre-ville qui constitue un enjeu majeur, pouvant compromettre l'attractivité de cette polarité essentielle à l'échelle communale et communautaire.

En termes de stratégie commerciale, pour optimiser le potentiel d'attractivité résidentielle du centre ancien, plusieurs axes d'actions pourraient être envisagés :

- Maitriser le devenir foncier stratégique en agissant sur le PLUi (prescriptions sur la destination des rez-de-chaussée) et par l'acquisition des murs de locaux commerciaux jugés stratégiques,
- Aider les commerçants à requalifier leurs vitrines,
- Diversifier les motifs de fréquentation en organisant des événements exceptionnels ou plus réguliers (marché).

L'ensemble des actions devront être articulés avec l'ORT présente sur le centre-ville de Meulan-en-Yvelines.

Par ailleurs, l'OPAH-RU participera à la revitalisation économique de la commune et de GPS&O. L'ensemble des aides financières accordées permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien, ces nouveaux marchés représentant des retombées pour les entreprises locales.



## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux, sont évalués à 224 logements, subventionnés par l'Anah, la ville, ou d'autres financeurs (un même logement pouvant faire l'objet de plusieurs demandes de subvention) répartis comme suit :

150 aidés par l'Anah

- 36 logements occupés par leur propriétaire, dans le cadre de travaux privés,
- 66 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dans le cadre de travaux privés,
- 48 logements, au titre des aides aux syndicats des copropriétaires, dans le cadre de travaux collectifs,

74 aidés par la ville

- 10 logements vacants remis sur le marché,
- 10 logements concernés par un regroupement,
- 4 aides aux syndicats de copropriété pour un diagnostic technique global (estimés 24 logements),
- 30 logements concernés par le ravalement.

Pour les 150 logements rénovés aidés par l'Anah les travaux générés sont estimés à 5 060 958 € HT.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Aides aux propriétaires occupants</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>36</b>
dont travaux pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	1	2	3	3	9
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	0	1	3	5	4	13
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	1	1	2	2	0	6
dont travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	1	2	2	1	2	8
<b>Aides aux propriétaires bailleurs</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>66</b>
dont travaux pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradés	1	3	4	4	3	15
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	0	2	3	4	3	12
dont travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	0	1	1	2	1	5
dont travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé	1	2	4	4	4	15
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	0	1	2	3	2	8
dont travaux d'amélioration suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	0	1	2	3	3	9
dont travaux de transformation d'usage	0	0	1	0	1	2
aide au syndicat des copropriétaires	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>48</b>
<b>Répartition des logements « habiter mieux » ou « MaPrimeRénov' »</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>26</b>
dont propriétaires occupants	0	1	2	2	2	6
dont propriétaires bailleurs	0	1	2	2	2	8
dont copropriétaires	1	2	3	4	3	12
<b>Répartition des logements PB par niveau de loyers conventionnés</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>80</b>
dont loyer intermédiaire	4	9	12	10	11	46
dont loyer conventionné sociale	1	3	4	6	8	22
dont loyer conventionné très social	0	3	3	3	3	12

### 4.2 Objectifs qualitatifs de l'OPAH RU du centre-ville de Meulan-en-Yvelines

Au-delà des objectifs quantitatifs globaux, l'OPAH RU de Meulan-en-Yvelines agira spécifiquement sur les thématiques suivantes, identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

- La lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil », auprès des locataires du périmètre, les services ville et CU GPS&O, dans le cadre de leurs prérogatives respectives,

- Le repérage de situations sociales difficiles [détresse, isolement ...] dans les immeubles suivis, notamment chez les propriétaires occupants âgés, en lien avec les partenaires sociaux intervenant sur le secteur [CCAS de la Ville de Meulan-en-Yvelines, SAS du Département des Yvelines, CAF ...],
- La lutte contre la précarité énergétique, auprès des ménages en difficulté, en complément du PIG « Habiter Mieux » mis en place par le Département des Yvelines,
- L'adaptation des logements et des immeubles au vieillissement de la population, et/ou à la perte d'autonomie des ménages, dans la perspective d'un « centre-ville accessible pour tous », souhaité par la Ville de Meulan-en-Yvelines, en lien avec les services spécialisés, municipaux, communautaires et départementaux [CLIC], et/ou la [re]création d'un accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces,
- L'accompagnement des copropriétés en difficulté et en particulier la (re)mise en fonctionnement légal des copropriétés « non gérées », et plus particulièrement « non immatriculées » au Registre National des Copropriétés, administré par l'ANAH, en relation avec les campagnes d'information effectuées par l'ADIL 78, étant un préalable au versement des aides de l'ANAH,
- Le repérage et la mobilisation des logements vacants, y compris en prévoyant leur acquisition, et dans la mesure du possible en privilégiant le regroupement de logements contigus lorsque cela sera possible, afin de mettre sur le marché des logements plus grands, en location ou en accession à la propriété,
- La rénovation complète et durable des immeubles, en déployant une animation renforcée auprès des propriétaires uniques et des syndicats des copropriétaires, afin de générer un impact fort dans le périmètre et d'améliorer la performance énergétique des immeubles, en mettant en place les outils adaptés,
- La mise en sécurité « incendie » des immeubles collectifs, ainsi que la mise en accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (tant l'immeuble que le logement),
- La revalorisation durable du caractère patrimonial des immeubles du centre-ville de Meulan-en-Yvelines, dans le cadre du Secteur de Patrimoine Remarquable, en collaboration étroite avec SDAP des Yvelines.

#### **4.3 Actions complémentaires mise en place par de la Ville de Meulan-en-Yvelines**

Sur ses fonds propres, la Ville de Meulan-en-Yvelines, accompagnera financièrement, la réalisation de projet de rénovation dans le périmètre de l'OPAH RU, sur les thèmes prévisionnels suivants :

- Le ravalement des façades des immeubles remarquables, situés sur le parcours touristique et patrimonial du centre-ville, et présentant par ailleurs un caractère stratégique de visibilité,
- La remise sur le marché de logement vacants,
- L'accompagnement de copropriétés par la réalisation d'un diagnostic technique global pour démarrer la démarche de rénovation.

L'opérateur du suivi-animation aura la charge de consolider l'affectation des aides communales et d'établir le règlement correspondant, puis de monter les dossiers et les présenter pour accord à une commission ad hoc, constitués des services de la Ville de Meulan-en-Yvelines et de la CU GPS&O.

Enfin, les objectifs de l'OPAH RU de Meulan-en-Yvelines, seront appréciés au regard de l'avancement global du programme Action Cœur de Ville.

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1 Financement de l'Anah

##### Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découle 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 programme d'action et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétences.

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.

##### Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 870 500 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Acte d'engagement global	150 150 €	299 450 €	448 750 €	523 400 €	448 750 €	<b>1 870 500€</b>
<b>Dont aides travaux</b>	74 650 €	223 950 €	373 250 €	447 900 €	373 250 €	<b>1 493 000 €</b>
<b>Dont aide à la collectivité (travaux d'office)</b>	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	<b>40 000 €</b>
<b>Dont aides à l'ingénierie</b>	67 500 €	67 500 €	67 500 €	67 500 €	67 500 €	<b>337 500 €</b>

*\*Montant prévisionnel à affiner une fois l'opérateur retenu*

## 5.2 Financement de l'Etat au titre de la rénovation thermique (« Ma Prime Rénov' »)

### Règles d'application

Règles d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La prime MaPrimeRénov' peut être attribuée au propriétaire occupant ou bailleur pour financer des travaux et/ou dépenses de rénovation énergétique pour des logements individuels et uniquement pour des travaux en partie privative pour des logements collectifs.

Les aides MaPrimeRénov' sérénité et MaPrimeRénov' copropriétés sont des aides à la pierre intégrées au financement Anah et ne figurent pas ici mais dans les aides aux travaux du point 5.1

### Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « MaPrimeRénov' » pour l'opération sont, pour l'ensemble de ce programme, **de 44 700 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	1 950 €	6 750 €	11 250 €	13 500 €	11 250 €	44 700 €

Ces objectifs sont calculés sur des estimations indépendantes des objectifs de travaux établis plus haut.

## 5.3 Financement de la Banque des territoires

### Règle d'application

Dans le cadre de la convention « opération de revitalisation du territoire » (ORT), la Banque des Territoires s'est engagée à financer 25% du coût HT du suivi-animation de l'OPAH RU (ingénierie), aux côtés de l'Anah et de la CU GPS&O, soit un montant de **168 750 €** pour les 5 ans de l'OPAH RU.

### Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Banque des territoires à l'opération est de 168 750 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	33 750 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	168 750 €
Dont ingénierie de l'OPAH RU	33 750 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	33 750 €	168 750 €

La participation au financement par la Banque des Territoire sera développée dans le cadre d'une convention *ad hoc*.

## 5.4 Financement de la collectivité maître d'ouvrage

### Règles d'application

Au titre de sa compétence Habitat, la CU GPS&O s'engage à financer l'intégralité de la mission de suivi-animation et à solliciter les financeurs publics selon leurs engagements respectifs (voir ci-dessus), ce qui représentera un « reste à charge » de 25% du coût HT du suivi-animation de l'OPAH RU (ingénierie), soit un montant maximum de **303 750 € TTC** pour les 5 ans de l'OPAH RU.

### Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la CU GPSEO à l'opération est de 810 000 € TTC, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels Montants en €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Coût TTC de la prestation	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	<b>810 000</b>
Ensemble des financements publics sollicités	101 250	101 250	101 250	101 250	101 250	<b>506 250</b>
Dont AE prévisionnels de l'Anah (part fixe uniquement)	67 500	67 500	67 500	67 500	67 500	<b>337 500</b>
Dont AE prévisionnels de la CDC	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	<b>168 750</b>
Coût résiduel à la charge de la CU GPS&O	60 750	60 750	60 750	60 750	60 750	<b>303 750</b>

### 5.5 Financement de la ville de Meulan-en-Yvelines

#### Règles d'application

La Ville de Meulan-en-Yvelines s'engage à subventionner les travaux selon un règlement d'attribution des aides qui devra être rédigé par l'opérateur dès le lancement de l'OPAH RU en tenant compte notamment des spécificités du patrimoine de Meulan-en-Yvelines et des objectifs de lutte contre l'habitat indigne.

#### Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville de Meulan-en-Yvelines pour l'opération sont de **200 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnel en €</b>	10 000	33 500	55 500	59 000	42 000	<b>200 000</b>

Les conditions d'octroi de ces subventions seront précisées dans un règlement d'attribution des aides, qui sera susceptible d'évolution en fonction de l'avancement de l'OPAH RU.

### 5.6 Financements des autres partenaires

Il sera demandé à l'opérateur d'étudier systématiquement, pour chacune des opérations de réhabilitation, les possibilités de subventions des autres partenaires financeurs, qui pourront notamment être :

- Le Conseil départemental des Yvelines, qui apporte des aides aux propriétaires privés,
- Action Logement, partenaire majeur des opérations « Action Cœur de Ville »,
- La Région Ile-de-France,
- Les Caisses de retraites principales et complémentaires,
- La CAF (dispositif DAH, PAH),
- La fondation Abbé Pierre (SOS Taudis)

- La Fondation du patrimoine ...

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

### **6.1 Mise à disposition d'un local**

Dans le cadre de la mission de sensibilisation et d'information des habitants, la Ville de Meulan-en-Yvelines s'attachera à mettre à disposition de l'équipe d'animation un ou plusieurs locaux en vue de la tenue des permanences, de réunion de travail, d'exposition ... dans le périmètre de l'OPAH RU.

## **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**

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

#### **7.1.2 Instances de pilotage**

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

Le pilotage est assuré par le maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira une fois par an minimum. Il sera composé :

- La CU GPS&O,
- La Ville de Meulan-en-Yvelines,
- L'Etat, représenté par l'Anah et/ou la DRIHL,
- Le Conseil départemental des Yvelines,
- L'ARS,
- L'ABF,
- Les partenaires financeurs (Action Logement, Banque des Territoires...).

Il associera si nécessaire d'autres partenaires :

- Des partenaires institutionnels (ADIL, IDF Energies, la CAF, etc.)
- Des opérateurs intervenant sur le champ d'intervention (opérateur transition énergétique, animateur du PCAET).

Le comité technique aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira deux fois par an.

Ce comité de technique sera composé

- Du référent au sein de la CU GPS&O en charge du suivi de l'OPAH-RU,
- Des représentants de la ville de Meulan-en-Yvelines,

- Des représentants des financeurs,
- En tant que de besoin des différents services de la Ville de Meulan-en-Yvelines et de la CU GPS&O, services intervenant sur l'amélioration de l'habitat, la transition énergétique, la coordination de la lutte contre l'habitat indigne et l'articulation avec les orientations stratégiques du territoire,
- Des opérateurs intervenant sur le champ d'intervention (opérateur transition énergétique, opérateur du SLIME).

Il est chargé :

- D'examiner les résultats présentés par l'opérateur,
- D'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer au comité de pilotage, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du ou (des) dispositif(s) opérationnel(s),
- D'examiner les actions complémentaires de l'OPAH-RU.

## **7.2 Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1 Équipe de suivi-animation**

Un prestataire sera retenu conformément au Code des marchés publics pour assurer le suivi-animation.

L'équipe disposera des compétences suivantes :

- Pilotage d'opération (chef de projet)
- Architecture (conseil aux instances de gestion et propriétaires, étude des projets, mise aux normes...), avec un appui d'un ergothérapeute sur le volet adaptation,
- Rénovation thermique et économie d'énergie (performance énergétique des logements, matériaux...),
- En droit de l'urbanisme et de l'immobilier, et connaissance de la copropriété pour l'accompagnement dans le cadre des copropriétés en difficultés, l'assistance aux copropriétaires et aux professionnels de l'immobilier, et la lutte contre le logement indécemment,
- En économie sociale et familiale (accompagnement des propriétaires et des locataires...).

### **7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation**

L'opérateur désigné devra prendre en charge 3 grandes catégories de missions :

- L'animation « classique » de l'OPAH-RU destinée à faire connaître le dispositif et établir un maximum de contacts avec les propriétaires afin de les inciter à engager des travaux de rénovation dans leur logement ou immeuble,
- L'animation « renforcée » de l'OPAH-RU destinée notamment à mobiliser les propriétaires de logement ou d'immeubles qualifiés de dégradés, en allant « au-devant » des projets ; cette animation « renforcée » devra également permettre la mise sur le marché de logements vacants après travaux,
- L'animation « spécifique » pour assister la maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de l'appropriation foncière, et des actions de recyclage immobilier des immeubles à enjeux, la recherche d'opérateurs et de financements complémentaires notamment auprès de l'Anah [THIRORI, DIIF, VIR ...].

### **7.2.2.1 L'animation « classique » de l'OPAH-RU**

L'opérateur n'assure pas une mission de maîtrise d'œuvre, mais une assistance administrative, juridique, d'ingénierie financière, d'assistance technique. En tant qu'AMO de la maîtrise d'ouvrage, il apporte une aide à la décision, constitue et analyse les indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

En vue d'assurer l'ensemble des missions nécessaires à la conduite du suivi-animation de l'OPAH-RU et l'atteinte de ses objectifs, l'opérateur assurera :

#### **L'accueil, la communication et l'information du public :**

Un plan de communication sera établi au démarrage de la mission et validé par le maître d'ouvrage. Il mettra en œuvre des supports de communication dédiés et adaptés, des actions d'animation ou toute autre action pertinente à destination du public.

Un lieu d'accueil adapté sera installé pour proposer au public des informations sur l'opération ou des informations personnalisées aux propriétaires ou occupants concernés sur les différentes aides ou réglementations liées à l'opération.

#### **Le repérage et l'analyse des immeubles et situations sociales à enjeux :**

L'opérateur assurera, sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, une prospection et une veille pour identifier les situations problématiques sur le plan technique comme social afin d'assurer leur traitement et leur suivi. En prenant appui sur le repérage des immeubles à enjeux effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un travail complémentaire d'approfondissement sera mené pour assurer une connaissance aussi complète que possible de l'état des immeubles et logements sur le périmètre, de leur occupation, des besoins en matière de travaux, des volontés des propriétaires, de leur situation financière et du fonctionnement de la copropriété.

Les situations problématiques feront l'objet d'un suivi à l'aide d'outils adaptés proposés par l'opérateur.

#### **L'assistance à maîtrise d'ouvrage des porteurs de projet :**

Elle inclut notamment la réalisation de diagnostics multicritères qui doit couvrir l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées :

- Visite et état des lieux technique de l'immeuble et/ou du logement : le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées, l'état général de l'immeuble, celui des logements visités, l'usage des parties communes et du logement fait par les ménages, l'évaluation de la consommation énergétique globale de l'immeuble et du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'attribution d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle en fonction des conditions d'usage constatées, les conditions d'accessibilité d'abord de l'immeuble puis du logement au titre de « l'autonomie » ou le rapport d'un ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), la situation au regard de l'insalubrité, du péril ou de la grande dégradation (qualifiée à l'aide d'une grille de dégradation de l'Anah) ...



- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios,
- Estimation du coût des travaux, notamment énergétiques projetés après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales),
- Etablissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel,
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération,
- Aide à la recherche d'entreprises, à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux pour les ménages en grande difficulté ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs,
- Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles...),
- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur,
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet,
- Identification des difficultés de gestion des copropriétés et évaluation des conditions du redressement des instances de gestion des copropriétés ...

L'opérateur doit accompagner le demandeur (propriétaire et syndicat des copropriétaires) dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne sur le site internet « [monprojetanah.gouv.fr](http://monprojetanah.gouv.fr) ».

Dans le cas des dossiers « propriétaires bailleurs », lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé en tant que de besoin aux décisions prises par le propriétaire. Le contenu de la mission d'accompagnement renforcé, telle que détaillé ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- Les éléments de diagnostic,
- L'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement,
- L'identification des besoins de travaux et l'établissement des propositions de programme,
- L'aide à l'organisation du ménage.

#### **L'accompagnement des copropriétés en fragilité potentielle et le cas échéant non immatriculées et souhaitant réaliser des travaux :**

L'opérateur portera une attention particulière aux copropriétés du périmètre présentant des signes de fragilité potentielle, parmi lesquelles certaines ne sont pas immatriculées au Registre National d'Immatriculation, voire « non gérées », en les accompagnant en vue de régulariser leur situation, (re)mettre en place un système de gestion adaptée et les engager dans un programme de travaux dans les meilleures conditions. Dans le cadre de ses missions, l'opérateur est amené notamment à :

- Réaliser un diagnostic multicritère de l'immeuble (dont les parties communes) et de son occupation : diagnostic du bâti, estimation des travaux et diagnostics sociaux nécessaires aux travaux,

- Analyser la gestion de la copropriété : analyse des éléments de gestion nécessaire à la réalisation des travaux (fonctionnement des instances de gestion, situation financière et points de blocage),
- Accompagner la copropriété pour son immatriculation et la mise en place d'une gestion adaptée à sa taille et ses besoins,
- Accompagner la copropriété pour la recherche d'un contrat de maîtrise d'œuvre (organisation de la mise en concurrence), la réalisation des travaux, jusqu'à la mise en paiement des subventions.

Tout au long du suivi-animation de l'OPAH-RU, de nouvelles copropriétés pourront être présentées en CLAH, en vue de les intégrer dans le volet « copropriétés dégradées » de la présente convention (en annexe 3). Elles feront alors l'objet d'un diagnostic multicritère (DMC) et seront ajoutées à la convention par le biais d'un avenant.

### **L'accompagnement sur les travaux de valorisation patrimoniale :**

Le centre-ville de Meulan-en-Yvelines se caractérise par une grande qualité architecturale et patrimoniale.

De ce fait, cela crée des conditions d'appréciation particulière de tout projet important de rénovation, dès lors qu'il touche le clos et le couvert des bâtiments. Dans ces conditions, l'avis « consultatif » ou « conforme » de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité pour toute demande d'autorisation d'urbanisme [Déclaration Préalable, Permis de Construire].

Dans ces conditions, l'opérateur organisera les conditions favorables de préparation des projets de rénovation des immeubles qui auront un impact sur le clos et le couvert :

- Information préalable des propriétaires,
- Orientation des maîtres d'œuvre [si possible architectes du patrimoine issus de l'école de Chaillot] vers une recherche documentaire systématique [archives municipales],
- Recours le cas échéant à un archéologue bâtimentaire,
- Recours systématique à des entreprises spécialisées dans les interventions sur les immeubles à caractère patrimonial,
- Présentation du projet de travaux à l'ABF avant tout dépôt en mairie.

### **L'accompagnement spécifique à la rénovation énergétique :**

Pour être en adéquation avec les objectifs des documents cadre en matière d'habitat de la CU GPS&O, le prestataire cherchera à conseiller les bénéficiaires pour des programmes de travaux les plus globaux possibles. L'opérateur mobilisera son expertise en rénovation énergétique en conseillant l'utilisation de matériaux performants (tout en préservant la qualité architecturale du bâti des immeubles), d'acteurs et de professionnels ressources (maîtres d'œuvres, entreprises RGE), et de subventions spécifiques à la rénovation énergétique.

L'ensemble des financements existants et à venir en matière de rénovation énergétique devront être mobilisés (subventions de l'Anah et du Conseil Départemental, programme « Habiter Mieux », aides de l'ADEME, crédit d'impôts développement durable). L'opérateur retenu devra également mobiliser les dispositifs de préfinancement des aides disponibles.

La mise en œuvre de ce volet d'intervention s'inscrit dans le cadre du décret 2016-711 du 30/05/2019 pris en application de l'article 14 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Ce décret dit de « travaux embarqués » rend obligatoire les travaux d'isolation thermique

lors de rénovation importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. Il est précisé par le décret du 9 mai 2017 qui précise la nature des parois à isoler et dispense de cette obligation certains bâtiments situés dans des sites patrimoniaux remarquables ou ayant bénéficié du label « Architecture contemporaine remarquable ».

Il s'agira également de faire remonter les situations d'habitat indigne ou dégradé bloquées afin d'organiser la mise en œuvre de procédures coercitives avec les acteurs ayant compétence en la matière (commune, préfecture, DDT, ARS...).

### **7.2.2.2 L'animation « renforcée » de l'OPAH-RU**

Dans le cadre de l'animation « renforcée » l'opérateur cible, en accord avec le maître d'ouvrage, un ensemble d'immeubles devant absolument faire l'objet de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU. Il s'agira exclusivement d'immeubles entiers, en copropriété ou monopropriété, dont la rénovation servira d'exemple et de référence dans le périmètre. Ces immeubles seront choisis parmi ceux ayant bénéficiés d'un diagnostic multicritère.

Les immeubles avec « animation renforcée » pourront faire l'objet de l'ORI et des DUP travaux prévues à cet effet. L'opérateur portera une attention particulière à ses copropriétés en prodiguant, en plus de l'accompagnement classique, un accompagnement sur le redressement financier de la copropriété, sur la mobilisation spécifique et sur l'accompagnement technique dans le cas du bâti dégradé.

Dans ce cadre, l'opérateur sera en charge de mettre en place une stratégie d'intervention permettant le redressement des copropriétés nouvellement intégrées à l'OPAH et le lancement des programmes de travaux de rénovation en proposant le maintien des résidents au sein de leurs logements lorsque cela est envisageable. De manière générale, dans un premier temps, l'opérateur procède à l'accompagnement des copropriétés pour missionner un maître d'œuvre, préciser le scénario retenu et informer des aides financières disponibles. Dans un second temps, l'opérateur conseille sur les règles d'éligibilité et procède au montage des dossiers administratifs correspondant et s'assure que l'ensemble des personnes éligibles aux aides entreprenne la démarche de demande de subvention. En dernier lieu, une fois les travaux réalisés, l'opérateur procède à la demande de mise en paiement par les financeurs. Dans le cadre de l'OPAH-RU, un soin sera apporté au suivi des immeubles et au pilotage de la stratégie opérationnelle à l'échelle de l'immeuble ou à l'îlot.

L'opérateur retenu réalisera des réunions avec les instances de gestion de la copropriété et participera aux assemblées générales de copropriétés pour faire voter les travaux. Il mobilisera l'ensemble des financements disponibles et devra également mobiliser les dispositifs de préfinancement des aides disponibles.

A défaut, les procédures d'obligation de travaux pourront être mises en œuvre, en tant que de besoin.

Au regard des informations techniques, sociales et financières recueillies dans le cadre de l'animation « renforcée », les copropriétés concernées en situation de fragilité potentielle ou avérée, pourront faire l'objet d'un financement majoré de l'Anah, au titre du volet « copropriétés dégradées ». Au-delà de la liste figurant en annexe 1, des copropriétés non encore identifiées pourront être intégrées au volet « copropriétés dégradées » sur la base d'un DMC préalable et d'un avenant à la présente convention.

### **7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle**

Le dispositif d'OPAH-RU repose sur une intervention globale et cohérente inscrite dans le programme Action Cœur de Ville. Les Comités de pilotage OPAH-RU seront coordonnés aux Comités de pilotage Action Cœur de Ville – ORT lorsque cela sera opportun.

La coordination entre tous les acteurs concernés par l'OPAH-RU se fera par différents moyens :

- La tenue de comités de pilotage et techniques réguliers,
- La transmission mensuelle des données de suivi,
- Des relations opérationnelles régulières avec l'ensemble des acteurs,
- Des outils de suivis transmis aux différents acteurs et départements de la CU GPS&O, et utilisables dans le cadre de l'observatoire de l'habitat,
- La communication avec les acteurs du territoire permettant de repérer les adresses concernées par l'OPAH-RU, notamment par la participation de l'équipe de suivi-animation aux comités d'orientation du SLIME,
- La participation de l'équipe de l'opérateur de l'OPAH-RU à certains événements de l'animation territoriale organisée par les autres acteurs, comme l'ADIL.

## **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 (cf. annexe).

Dès le démarrage de l'opération, l'opérateur construira et alimentera les outils statistiques, qualitatifs et de synthèses nécessaires au suivi de l'opération ainsi qu'à la connaissance des immeubles du périmètre. Il proposera également des indicateurs de suivi pour chacun des volets d'action de la convention de l'OPAH-RU. Ces outils permettront d'évaluer l'état d'avancement de l'opération.

La transmission de ces outils mis à jour, de l'opérateur vers la CU GPS&O et l'Anah, devra se faire tous les trimestres et être discutés lors de comités techniques trimestriels.

### **7.3.2 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.

#### **Bilan annuel**

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

### **Bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir si possible un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, panneaux, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU. De manière similaire, le logo de la ville et de la CU GPS&O sera systématiquement indiqué dans l'ensemble des supports de communication.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information

de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la 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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

Enfin, 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. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du / / (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au / / .

### **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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 3 exemplaires à Aubergenville, le

Pour la Communauté urbaine  
Grand Paris Seine & Oise,

Pour l'État et l'Anah,

Pour la commune de Meulan-  
en-Yvelines,

Le vice-président délégué à  
l'habitat et aux relations avec  
le monde agricole,

Le préfet des Yvelines,

Le maire,

## Annexes

### Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés



**Tableau 1. Immeubles en monopropriété entièrement dégradés et potentiellement vacants, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH RU, et éventuellement en ORI**

N°	Coordonnée parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	lgts
1	78401000AC0058	5 RUE DE BEAUVAIS	Dégradé	2
2	78401000AC0204	30 RUE DU MARECHAL FOCH	Dégradé	4
3	78401000AC0209	24 RUE DU MARECHAL FOCH	Dégradé	2
4	78401000AC0372	35 RUE MARECHAL FOCH	Dégradé	4
5	78401000AC0258	11 RUE GAMBETTA	Dégradé	3
6	78401000AC0318	26 RUE GAMBETTA	Dégradé	3
7	78401000AC0320	22 RUE GAMBETTA	Dégradé	2
8	78401000AC0404	8 RUE GUSTAVE RAVANNE	Dégradé	2
9	78401000AC0478	9 RUE CHALLAN	Dégradé	5
10	78401000AC0494	7 RUE DE LA COTE SAINT NICOLAS	Dégradé	5
11	78401000AC0524	4 RUE DE BEAUVAIS	Dégradé	3
12	78401000AE0035	2 PL LETANG	Dégradé	2
13	78401000AE0062	12 RUE DU FORT	Dégradé	4
14	78401000A	5 RUE NOTRE DAME	Dégradé	1
				43



Liste des copropriétés pouvant nécessiter une animation « renforcée » au titre de l'OPAH RU et des subventions majorées au titre du volet « copropriétés dégradées » de la présente convention, sur la base d'un diagnostic multicritère :

**-tableau 2. Adresses avec une fragilité potentielle**

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbr log.
1	78401000AC0107	2 RUE DE TESSANCOURT	Potentiellement fragile	15
2	78401000AC0109	4 RUE GEORGES CLEMENCEAU	Potentiellement fragile	3
3	78401000AC0191	50 RUE DU MARECHAL FOCH	Potentiellement fragile	2
4	78401000AC0193	48 RUE DU MARECHAL FOCH	Potentiellement fragile	13
5	78401000AC0194	33 RUE HAUTE	Potentiellement fragile	3
6	78401000AC0195	31 RUE HAUTE	Potentiellement fragile	4
7	78401000AC0216	9 RUE NOTRE DAME	Potentiellement fragile	5
8	78401000AC0281	29 RUE GAMBETTA	Potentiellement fragile	5
9	78401000AC0326	16 RUE GAMBETTA	Potentiellement fragile	5
10	78401000AC0358	21 RUE DU MARECHAL FOCH	Potentiellement fragile	6
11	78401000AC0408	6 RUE DES RUELLES	Potentiellement fragile	31
12	78401000AC0409	10 RUE DES RUELLES	Potentiellement fragile	6
13	78401000AC0651	13 RUE VION D HEROUVAL	Potentiellement fragile	11
14	78401000AC0681	9 RUE HAUTE	Potentiellement fragile	3
15	78401000AC0744	1 RUE DE LA CHAINE	Potentiellement fragile 69,0%	53
16	78401000AC0793	6 RUE GEORGES CLEMENCEAU	Potentiellement fragile	9
17	78401000AC0808	10 RUE CHALLAN	Potentiellement fragile	3
18	78401000AE0064	24 RUE DU FORT	Potentiellement fragile	8
			<b>total</b>	<b>185</b>

**-tableau 3. Adresses avec des impayés supérieurs à 25%**

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
19	78401000AC0219	8 RUE DU PONT SAINT COME	84,7%	12
20	78401000AC0748	25 RUE GEORGES CLEMENCEAU	77,1%	31
21	78401000AE0048	6 RUE CHATELAIN GUILLET	53,0%	7
22	78401000AC0101	5 RUE DE TESSANCOURT	52,2%	11
23	78401000AC0167	36 RUE HAUTE	50,1%	10
24	78401000AI0275	56 RUE GAMBETTA	48,5%	8
25	78401000AC0584	10 RUE DE BEAUVAIS	48,0%	6
26	78401000AE0106	10 RUE DU FORT	41,8%	2
27	78401000AC0188	47 RUE HAUTE	39,9%	4
28	78401000AC0016	16 RUE DES CARRIERES	39,2%	4
29	78401000AI0161	43 RUE GAMBETTA	38,3%	5
30	78401000AC0796	7 RUE DES TANNERIES	37,0%	8
31	78401000AC0354	11 RUE DU MARECHAL FOCH	26,6%	7
			<b>total</b>	<b>115</b>

## Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

### Financement prévisionnel de l'Anah, la Banque des territoires, de la Maitrise d'ouvrage et de la Ville de Meulan-en-Yvelines

AE montant en €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Acte d'engagement global ANAH	152 992	3007 976	462 960	540 452	462 9600	<b>1 927 940</b>
Acte d'engagement global de la banque des territoires	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	<b>168 750</b>
Acte d'engagement global CU GPS&O	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	<b>810 000</b>
Acte d'engagement global Ville	10 000	33 500	55 500	59 000	42 000	200 000

#### Aides financières Anah

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.

Dans le cadre de France Relance, le gouvernement a souhaité la création de «MaPrimeRénov'» copropriété (extension du programme Habiter Mieux pré existant) aide collective unique à destination de toutes les copropriétés engageant des travaux de rénovation énergétique avec un gain énergétique d'au moins 35%. L'instruction du 2 décembre 2020 du conseil d'administration de l'Anah indique les nouvelles modalités de l'aide à destination de l'ensemble des copropriétés éligibles.

#### La prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative

Instituée fin 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017, la prime d'intermédiation locative (PIL) est prorogée pour 5 ans par délibération n° 2017-43 du CA du 29 novembre 2017. Cette prime de 1 000 € maximum est attribuée au bailleur pour chaque logement conventionné à niveau social ou très social, lorsque celui-ci s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative pour une durée minimale de 3 ans.

Le champ d'application de la prime est modifié : elle n'est plus mobilisable en zone C compte tenu de la réforme du conventionnement « Louer Abordable » (qui a porté l'avantage fiscal correspondant à 85 %), intervenue postérieurement à l'institution de la prime par le CA.

En suivi-animation des programmes, le bénéfice de la prime complémentaire (qui s'ajoute aux parts variables) pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire en secteur tendu est étendu aux logements loués dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative (quel que soit le niveau de conventionnement). Elle est attribuée dès lors que le propriétaire bailleur bénéficie de la PIL.

### **Aides pour la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé**

Les aides pour la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé répondent soit à un projet de travaux lourds soit à un projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat. Dans les deux cas, la situation d'indignité ou de dégradation doit être justifiée. Pour justifier une situation d'insalubrité par une grille d'insalubrité, le coefficient doit au minimum être de 0,3, ainsi qu'une grille de dégradation de 0,55 au minimum ».

### **Aides en faveur des copropriétés dégradées dans le cadre du plan Initiative Copropriétés (PIC)**

Pour les plans de sauvegarde, les OPAH-CD, les OPAH volet CD et ORCOD, de nouvelles mesures issues des délibérations n°2018-34 à 36 du CA du 28 novembre 2018 sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019

Par délibération, du 28 novembre 2018 le conseil d'Administration de l'Anah met en place 2 types de majoration des taux d'aides en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

Une majoration jusqu'à 100% du taux d'aides pour travaux urgents pour les syndicats de copropriétaires visés par un arrêté de police administrative) : cette majoration est limitée aux opérations pour lesquelles un arrêté de police a été pris afin d'assurer la protection des occupants (arrêté d'insalubrité remédiable, arrêté de péril non imminent ou d'une procédure de remise en état des équipements communs, et conditionné à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente qui s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages)

Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5% : elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI permettant d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

### **Annexe 3 – Indicateurs de suivi**

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi-animation. Il est nécessaire que ces indicateurs puissent être articulés aux indicateurs globaux sur le parc privé et sur le logement en général.

#### **Suivi transversal aux volets thématiques :**

Pilotage partenarial :

- Nb de comités techniques, de comités de pilotage
- Nb de réunions techniques avec les services de la Ville de Meulan-en-Yvelines
- Nb de réunions bilatérales opérateur / partenaires de l'OPAH

Animation territoriale :

- Nb de participation à des évènements du territoire (forums, permanences communes, ...)
- Travaux engendrés par l'opération :
- Nb de logements concernés par les travaux décidés :
    - Dont travaux PP
    - Dont travaux PC
  - Montant total des travaux réalisés (TTC tous honoraires compris) :
    - Dont travaux PC
    - Dont travaux PP
    - Nb de projets sur lesquels des entreprises du territoire interviennent dans les travaux
    - Montant des travaux réalisés par les entreprises du territoire
  - Gains énergétiques générés par l'opération et nb de logements concernés
  - Détail des aides financières mobilisées par financeurs et par volet d'intervention
  - Nombre de bénéficiaires des aides financières par statut d'occupation
  - Syndicat des copropriétaires (en nombre d'immeubles et nombre de logements concernés)
  - Propriétaires occupants (selon les niveaux de revenus)
  - Logements locatifs (selon les niveaux de loyer)

#### **Suivi par volets :**

#### **Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

- Suivi et accompagnement :
  - Visites techniques réalisées par l'opérateur
  - Projets de réhabilitation décidés et réalisés par statut d'occupation
    - Dont projets incluant avec amélioration thermique décidés et réalisés
  - Montant total des travaux décidés et réalisés (TTC tous honoraires compris)
    - Dont projets incluant une amélioration thermique
- Signalements et procédures LHI :
  - Nb de signalements (logements et immeubles) DRIHL (saturnisme) / SCHS
  - Suivi des procédures engagées et levées
- Suivi des ménages :
  - Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
  - Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
    - Dont ménages en situation de précarité énergétique
  - Ménages accompagnés socialement

#### **Volet 5 – copropriétés en difficultés**

- Suivi et accompagnement :
  - Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur
  - Nb d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet :
  - Bilan du diagnostic global (ex : Immeubles ayant décidés et réalisés un diagnostic (dont ceux ayant décidés d'un diagnostic global)
  - Immeubles ayant missionnés un maître d'œuvre
- Décisions et réalisation de travaux :

- Nb d'immeubles ayant décidés et réalisés des travaux de réhabilitation et nb de logements -concernés par les travaux décidés
  - Dont projets incluant une amélioration thermique
- Nb de projets de réhabilitation privatifs décidés dans des immeubles collectifs,
  - Dont projets incluant une amélioration thermique
- Montant total des travaux décidés (TTC, tous honoraires compris). Dont PP et PC
- Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex : Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques).
- Suivi des ménages :
  - Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
  - Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
    - Dont ménages en situation de précarité énergétique
  - Ménages accompagnés socialement
- Accompagnement au redressement :
  - Réunions instances de gestion
  - Participation aux AG
  - Copropropriétés faisant l'objet d'un accompagnement renforcé selon le type d'aides sollicitées (ex : appui au changement de syndic ou redressement impayés)

## **Volet - Lutte contre la précarité énergétique**

### **(Indicateurs à adapter selon les types de bâti)**

- Suivi et accompagnement :
  - Nombre de visites techniques réalisées par l'opérateur
  - Nb d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet :
  - Immeubles / logements ayant décidés la réalisation d'un diagnostic (dont ceux ayant décidés d'un diagnostic global)
  - Nb d'aides aux études préalables
- Décisions et réalisation de travaux :
  - Nb d'immeubles ayant décidés et réalisés des travaux d'amélioration thermique et nb de logements concernés par les travaux décidés
  - Nb de projets d'amélioration thermique privatifs décidés et réalisés dans des immeubles collectifs
  - Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex : Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques)
- Articulation avec les autres acteurs :
  - Nb de participation en comité d'orientation (SLIME)
  - Nb de copropriétés accompagnées par des opérateurs privés dans le cadre du dispositif
  - Nb de copropriétés redirigées vers d'autres acteurs du territoire (opérateurs privés, ALEC, ...)
- Suivi des ménages :
  - Ménages orientés vers l'opérateur pour précarité énergétique
  - Ménages accompagnés pour précarité énergétique

## **Volet – travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

- Suivi et accompagnement :
  - Projets d'adaptation décidés par statut d'occupation
  - Projets d'adaptation réalisés par statut d'occupation
  - Aides financières mobilisées par financeurs
- Suivi des ménages :
  - Personnes orientées vers l'opérateur pour l'autonomie
  - Personnes accompagnées pour l'autonomie
  - Personnes réorientées vers la MDPH

## **Volet – Social**

- Suivi et accompagnement :
  - Nombre de rendez-vous pris par les travailleurs sociaux
  - Nombre de personnes suivies
  - Nombre de personnes orientées vers des partenaires
- Suivi des ménages :
  - Personnes accompagnées dans le cadre d'un hébergement temporaire
  - Personnes accompagnées dans le cadre d'un relogement
  - Mobilisation du FSL
  - Nombre de ménages maintenus à domicile malgré des situations financières complexes