

**OPAH-RU**

**DU CENTRE-VILLE DES MUREAUX**

**2022-2026**

**NUMERO DE LA CONVENTION**

**SIGNEE LE**

La présente convention est établie :

**Entre La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Stéphan CHAMPAGNE, Vice-président délégué à l'Habitat et au Logement, habilité aux présentes par arrêté du Président n°A2020\_047 du 17 juillet 2020 portant délégation de fonctions,

**La ville des Mureaux**, représentée par Monsieur François Garay, Maire des Mureaux,

**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 municipal des Mureaux en date du 17 novembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 10 novembre 2021, 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 08 novembre 2021.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 1<sup>er</sup> décembre au 31 décembre 2021 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

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.....</b>	<b>11</b>
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX.....	11
1.1. DENOMINATION DE L'OPERATION .....	11
1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION .....	11
<b>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 2 – ENJEUX.....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION.....</b>	<b>15</b>
3.1. VOLET URBAIN ET FONCIER.....	15
3.2. VOLET IMMOBILIER .....	18
3.3. VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.4. VOLET COPROPRIETE EN DIFFICULTE .....	26
3.5 VOLET MONO PROPRIETE.....	27
3.6. VOLET ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE, MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX.....	28
3.7. VOLET TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L'HABITAT .....	29
3.8 VOLET SOCIAL .....	30
3.9. VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL.....	32
3.10. VOLET ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL .....	34
<b>ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION.....</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>36</b>
<b>ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION .....</b>	<b>36</b>
5.1. FINANCEMENTS DE L'ANAH .....	36
5.2. FINANCEMENTS DE L'ÉTAT AU TITRE DU PROGRAMME « HABITER MIEUX » .....	37
5.3. FINANCEMENTS DE LA COLLECTIVITE MAITRE D'OUVRAGE .....	37
5.4. FINANCEMENTS DE LA VILLE DES MUREAUX .....	38
<b>CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION .....</b>	<b>39</b>
7.1. PILOTAGE DE L'OPERATION .....	39
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	39
7.1.2. Instances de pilotage.....	39
7.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION .....	40
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	40
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	40
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	43
7.3. ÉVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES .....	43
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	43
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	44
<b>CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE 8 - COMMUNICATION.....</b>	<b>45</b>

<b>CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.....</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION .....</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION .....</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION .....</b>	<b>46</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>48</b>
<b>ANNEXE 1. PERIMETRE DE L'OPERATION ET/ OU LISTE DES IMMEUBLES ADRESSES.....</b>	<b>48</b>
<b>ANNEXE 2. RECAPITULATIF DES AIDES APPORTEES (A TITRE INDICATIF A LA DATE DE CONCLUSION DE LA CONVENTION).....</b>	<b>48</b>
<b>ANNEXE 3. TABLEAU DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION.....</b>	<b>48</b>

## Préambule

1. Présentation du territoire de GPS&O et de la ville des Mureaux
  - a. 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 la grande couronne de la Région Ile de France, dans le nord du département des Yvelines, et qui couvre une superficie de 500km<sup>2</sup> environ. Elle est issue de 6 intercommunalités :

- Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY),
- Communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS),
- Communauté d'Agglomération de Poissy, Achères, Conflans-Sainte-Honorine (CAPAC),
- Seine et Vexin Communauté d'Agglomération (SVCA),
- Communauté de Communes des Coteaux du Vexin (CCCV),
- Communauté de Communes Seine-Mauldre (CCSM).

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 (1 438 266 Yvelinois) et 3,4% de la population de la région Ile-de-France (12 174 880 franciliens).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et intervient à ce titre 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 OPAH Copropriétés Dégradées (CD) a été mise en place sur 9 copropriétés historiques du Val Fourré à Mantes-la-Jolie entre 2012 et 2017.
- Un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés a été lancé en octobre 2021 sur certaines copropriétés du Val Fourré 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 intercommunale est en cours. Menée par le groupement Citallios- Soliha Yvelines Essonne, elle doit mettre en évidence les enjeux locaux en matière d'amélioration de l'habitat privé et préciser la stratégie d'intervention de la Communauté urbaine.
- Une OPAH Renouvellement Urbain (RU) sur le centre-ville des Mureaux, initiée en 2015 (pour une période de 5 ans), dont la maîtrise d'ouvrage est revenue à la CU en 2017. Le périmètre de l'OPAH-RU concentrait 1 283 logements, dont 1 191 logements privés, répartis sur 513 adresses. L'OPAH-RU visait le traitement de 97 logements, dont certains inscrits en procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). La présente convention entend poser le cadre de la poursuite de l'intervention sur le centre-ville des Mureaux.

L'ensemble de la politique de l'habitat privé menée par GPS&O s'inscrit dans la continuité des documents cadre définissant la conduite des politiques publiques mise en œuvre de grandes démarches, en particulier :

- Le Programme local de l'habitat intercommunal 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 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,
  - o Les Mureaux, Cinq Quartiers
- Intérêt Régional :
  - o Limay, Centre-Sud,
  - o Chanteloup-les-Vignes, Noé-Feucherêts

Le territoire peut bénéficier 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 dont Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Mantes-la-Jolie, Limay et Poissy.

#### b. Présentation de la ville des Mureaux

Située à une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Paris et comptant près de 32 800 habitants en 2017, la commune des Mureaux représente près de 8% de la population de la Communauté urbaine. Accueillant une population essentiellement jeune (44.5% âgée de moins de 30 ans), la ville des Mureaux est confrontée toutefois au phénomène de vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentent 18% de la population.

Sa population active est composée majoritairement d'employés (22.3%) et d'ouvriers (19.6%), la commune présente des signes de fragilités socio-économiques. Malgré l'attractivité de la ville de part sa localisation et ses réseaux de transports, une paupérisation générale et constante est constatée sur le territoire depuis les années 70 suite à la mutation industrielle. Le taux de chômage avoisine les 20% (13.5% au niveau intercommunal, 10.4% au niveau départemental, 14% au niveau national). Le taux de pauvreté de 25% est quant à lui nettement supérieur aux moyennes intercommunale (14.3%) et départementale (9.4%). Seuls 42% des ménages sont imposables (61% à l'échelle intercommunale, 70% à l'échelle départementale) et la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 17 070€ contre 22 270€ au niveau intercommunal et 26 130€ au niveau départemental. La population muriautine se compose essentiellement de grands ménages aux ressources modestes.

Le parc de logements compte 12 061 logements en 2018. Près de 40% a été construit avant 1971. L'analyse de la composition du parc de logements selon les données INSEE (2018) met en lumière la prédominance des logements collectifs qui représentent 67 % du parc.

Une part importante de ce parc de logements vieillissant a été construite avant 1970, avant la mise en place de la réglementation thermique (1974). Les normes de construction de l'époque n'étaient pas qualitatives avec une faible isolation et des logements énergivores. Face aux coûts élevés de factures d'énergie, les populations ayant des ressources modestes se retrouvent en situation de précarité énergétique. Sur la ville des Mureaux, compte tenu de la vieillesse du parc de logement et du niveau de vie des habitants, les enjeux de performance énergétique et de précarité énergétique sont primordiaux. Essentiellement composé de résidences principales (93.2%), le parc de logement est majoritairement locatif (56.4%) dont 39% en locatif social. Le parc privé correspond à près de 43%. En 2013, 33% des ménages privés sont éligibles au logement social de type PLAI. L'éligibilité des ménages du parc privé au parc locatif social, du fait de revenus modestes, peut engendrer des difficultés dans leur capacité à se

maintenir et à entretenir leur logement. De plus, le parc privé locatif joue un rôle de parc social « de fait » : 56% des ménages locataires sont éligibles au logement social en PLAI.

Le parc de logement privé souffre également d'une vacance qui se concentre principalement en centre-ville.

50 logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans le périmètre OPAH-RU, soit 3,5% des logements du secteur

- ⇒ 63 logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans le secteur de l'ORT (hors OPAH-RU), soit 2,8% des logements du secteur
- ⇒ Seulement 11 logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans les autres secteurs de la ville, soit 0,2% des logements de ce périmètre

L'amélioration du parc privé constitue un enjeu majeur du territoire. Différents dispositifs ont été déployés par la commune :

- 2006-2012 : Plan de sauvegarde Résidence du Parc et Hauts de Grand-Ouest
- 2006-2009 : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – copropriétés dégradées Grand Ouest
- Depuis 2013 : PIG Habitat mieux
- 2015-2018 : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés
- Depuis 2015 : Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC)
- 2021-2026 : Plan de Sauvegarde sur 3 copropriétés de la ville des Mureaux

La prise en compte de la nécessité d'intervenir sur le parc privé en centre-ville est relativement ancienne. Dès la fin des années 1990, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat a été mise en œuvre. En 2002 puis en 2013, une campagne de ravalement a été conduite sur l'hyper-centre-ville.

La poursuite du dispositif OPAH-RU du centre-ville s'inscrivant sur un territoire dynamique, permet de répondre aux problématiques spécifiques de l'habitat privé muriautain.

## 2. Poursuite de la stratégie d'intervention mise en place sur un second dispositif d'OPAH-RU en centre-ville

Pour rappel en 2014, pour répondre aux besoins de requalification lourde du centre-ville, la Ville des Mureaux a lancé une étude pré-opérationnelle qui a préconisé le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – rénovation urbaine dont la convention a été signée mi-décembre et qui a débuté le 8 mars 2016. Au 1er janvier 2017, la Maitrise d'Ouvrage de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat – rénovation urbaine (OPAH-RU) est transférée à la Communauté urbaine GPS&O.

Le dispositif en cours poursuit le traitement de l'habitat indigne et indécent, la réalisation de programmes globaux de réhabilitation durable à travers 8 volets :

- Réhabiliter le parc privé dégradé ou en voie de dégradation
- Améliorer la qualité du parc de logements pour permettre aux ménages de se loger dignement
- Accompagner les petites copropriétés dans la structuration de leur activité et dans leur organisation
- Recycler l'habitat ou les portions de tissus urbains obsolètes
- Faire du centre-ville un quartier durable en luttant contre la précarité énergétique
- Favoriser l'inclusion sociale par l'habitat en maîtrisant les niveaux de loyer
- Valoriser le caractère patrimonial du centre-ville
- Faire du centre-ville un quartier accessible aux habitants

Pour tenir compte des situations complexes et garantir la requalification et le traitement des situations d'habitat indigne, deux dispositifs ont complété l'arsenal :

- La mise en place de la convention « SULHI » suite à la candidature de la Ville, retenue en juillet 2015 dans le cadre de lutte contre l'habitat indigne. Outil de stratégie globale de lutte contre l'habitat indigne, 4 copropriétés ont été identifiées.

- Une Opération de Restauration Immobilière a été mise en œuvre par la CU GPS&O en octobre 2017. Procédure d'aménagement visant à la réalisation des travaux de réhabilitation lourde, elle permet, via la DUP travaux et la procédure d'expropriation, de disposer d'un outil de coercition efficace. Deux DUP (Déclaration d'Utilité Publique) ont été prises concernant au total 6 adresses.

La première OPAH-RU a ciblé 7 copropriétés prioritaires (87 logements) et 5 monopropriétés (26 logements) aux enjeux et problématiques complexes. Le travail du premier opérateur a notamment permis de mettre en lumière les difficultés liées à la typologie des adresses et la mise en place de diagnostic techniques permettant la programmation de travaux. Pour autant, les objectifs affichés n'ont que très partiellement été réalisés : 28 dossiers\* ont été déposés sur un objectif de 97 dossiers, soit seulement 29% des objectifs réalisés. La réalisation effective des travaux de rénovation reste à surveiller compte tenu des difficultés financières qu'affichent les adresses ayant déposé les demandes de subvention.

Adresses	Nb de logements	Etape en cours
10-12 rue Paul Doumer	20*	Validation programme travaux
46 rue Paul Doumer	6	Validation programme travaux
27 rue Gabriel Vilain	5	Décision et validation programme travaux
39-41 rue Paul Doumer	15	Validation programme travaux
31 rue Aristide Briand	3	Validation programme travaux
104 rue Paul Doumer	10	Validation programme travaux
36 rue Du Puits	8	Orientation stratégique doit être prise par la Ville et la CU
9 rue Henri Faine	12	Orientation stratégique doit être prise par la Ville et la CU
4 rue Saint-Fiacre	6	Restant à définir
44 rue Maurice Berteaux	7*	Visite après travaux réalisée
17 rue Gabriel Vilain	1*	Restant à définir
21 rue Félix Faure	20	Restant à définir
10 rue du Puis	1	Fin des travaux

Dans la perspective de poursuivre l'opération dans le cadre d'Action Cœur de Ville, une évaluation à mi-parcours de l'OPAH-RU a été réalisée en mai 2020 pour préciser les principaux résultats, points de blocages et impacts à venir. Cette mission a été confiée au cabinet Geste. L'évaluation devait également analyser l'opportunité d'engager un nouveau dispositif et d'en préciser, le cas échéant, les pistes d'action. Elle a conclu à la nécessité de maintenir l'action sur le parc privé muriautin en centre-ville sur les adresses prioritaires actuellement suivies et suggère l'intégration d'une dizaine de nouvelles adresses.

Le groupement conduit par l'opérateur Soliha Yvelines Essonne a ainsi été mandaté en début d'année 2021 pour mener à bien une étude pré-opérationnelle complémentaire ainsi que le suivi-animation de la seconde OPAH-RU du centre-ville des Mureaux. Il a ainsi la mission d'analyser et de définir les besoins du territoire (notamment en analysant les adresses proposées dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours) en termes de typologie de logement.

L'étude du cabinet Geste avait préconisé l'analyse d'un certain nombre d'adresses pour une potentielle intégration dans la poursuite du dispositif en se basant notamment sur l'étude des impayés de charges des copropriétés suivantes :

- Villa Monica, au 28, rue Maurice Berteaux
- Le Clos Bonnet, 4, rue du Clos Bonnet / 3, rue H. Duval
- Flavia, 4, rue Nouvelle France
- S-9 Jean Monnet, 5, rue Jean Monnet

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur a mené des analyses statistiques poussées et ces adresses ont également fait l'objet d'une visite de terrain. Cependant, du fait de la nécessité de limiter le nombre d'adresses en suivi-animation et des problématiques ayant pu être rencontrées sur d'autres adresses durant le repérage, elles



ont pour la plupart été exclues du listing définitif sur les 29 adresses présentées à la maîtrise d'ouvrage. Concernant les 4 adresses qui avaient été identifiées en difficulté du fait de leur taux important d'impayés, il s'est avéré qu'elles ne présentaient pas de problématiques de bâti et ne répondaient pas aux exigences de l'Anah (année de construction trop récente). Elles n'ont donc pas été retenues.

L'étude pré-opérationnelle complémentaire met en exergue un centre-ville en forte croissance démographique expliquée par une dynamique de construction/réhabilitation lourde (dépôt de PC) qui rend attractif le centre-ville, principalement pour des jeunes ménages avec enfants qui s'orientent vers l'acquisition dans le neuf. Ce phénomène se traduit par une forte pression sur les demandes de scolarisation dans les établissements scolaires du centre-ville. Les foyers présentent des revenus plus élevés que ceux des autres ménages de la commune mais qui restent plus faibles que ceux des autres territoires de la Communauté urbaine GPS&O. Les nouveaux arrivants plus modestes s'orientent plutôt vers le parc locatif ; ainsi, le constat est une paupérisation de la population en logement locatif privé qui joue manifestement le rôle de logement social de fait, avec une tendance vers la suroccupation des logements. Les revenus des propriétaires occupants, bien qu'en augmentation, restent faibles par rapport aux territoires environnants : 1 ménage sur 2 est exonéré de la taxe d'habitation. De fait, une part importante des ménages serait éligible aux aides de l'Anah (de 60 à 65%).

S'agissant de la situation du parc de logements situé au sein du périmètre de l'OPAH-RU n°1 :

- 50% des logements sont situés en copropriétés
- Les monopropriétés sont surreprésentées avec 20% des logements au centre-ville contre 7% sur l'ensemble de la ville des Mureaux ce qui nécessita souvent une intervention plus complexe.

Ainsi, 1 copropriété sur 5 du centre-ville des Mureaux présente des difficultés avec un taux d'impayés de charges de plus de 40% du budget annuel.

De manière succincte, les caractéristiques des logements en centre-ville sont les suivantes :

- Plus de 40% des ménages sont des propriétaires occupants avec un taux important de maisons individuelles permettant de constituer un appui à la dynamique de travaux dans le centre ;
- Une forte proportion de logements construits avant 1975 et donc avant toute réglementation thermique ;
- Un taux de grands logements relativement faible pour un territoire accueillant de plus en plus de familles, ce qui peut présenter un risque de sur occupation. Ce constat pose la question de la restructuration des petits logements vers des logements plus grands, adaptés aux situations familiales des ménages ;
- Plus d'un quart des logements du périmètre OPAH-RU pourrait nécessiter des travaux de réhabilitation ;
- Des logements dégradés en forte importance parmi les mono propriétés et les petits logements ;
- Une vacance structurelle plus marquée dans le périmètre OPAH-RU que dans le périmètre ORT bien qu'elle ne soit pas particulièrement élevée ;
- Des loyers des appartements faibles mais qui restent plus valorisés dans le périmètre de l'OPAH-RU que dans le reste de la commune (augmentation depuis 2017) ;
- Les copropriétés du centre-ville sont globalement de petites tailles (5 à 15 logements) et la plupart ne sont pas immatriculées au registre des copropriétés ;
- Un taux d'impayés important sur les copropriétés immatriculées

Suite à l'analyse de l'ensemble des bases de données et de la conduite de deux arpentages effectués dans le

cadre de l'étude pré-opérationnelle complémentaire, l'objectif a été fixé de manière concertée entre la Communauté urbaine GPS&O et la ville des Mureaux pour le nouveau dispositif OPAH-RU. Il en résulte l'identification et l'intégration de dix nouveaux immeubles (mono propriétés, copropriétés et maisons individuelles) suite à la réalisation des diagnostics multicritères qui a confirmé la nécessité d'intervenir sur ces adresses ainsi que la poursuite de l'accompagnement des adresses de la première opération.

Ainsi, la poursuite de l'accompagnement sur les adresses en cours de redressement de l'OPAH-RU n°1 est indispensable, tout en élargissant l'intervention sur 10 nouvelles adresses avec la possibilité d'intégrer de nouvelles adresses en cours de dispositif via un avenant. A contrario, les adresses qui ne semblent pas répondre aux mesures incitatives du dispositif devront faire l'objet de mesures coercitives des pouvoirs de police du maire avec l'aide et l'accompagnement de l'opérateur. La mise en place du permis de louer sur le territoire en 2021 est un outil important de lutte contre l'habitat indigne permettant un suivi rigoureux. Pour se faire, l'instauration d'une synergie entre les services de l'ARS, de la CAF des Yvelines et du service communal d'hygiène et de sécurité de la ville des Mureaux est un objectif primordial du dispositif pour un traitement fluide des situations et une bonne articulation des interventions des partenaires. Au total, la nouvelle opération devrait ainsi favoriser la rénovation et le redressement de près de 177 logements identifiés.

**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

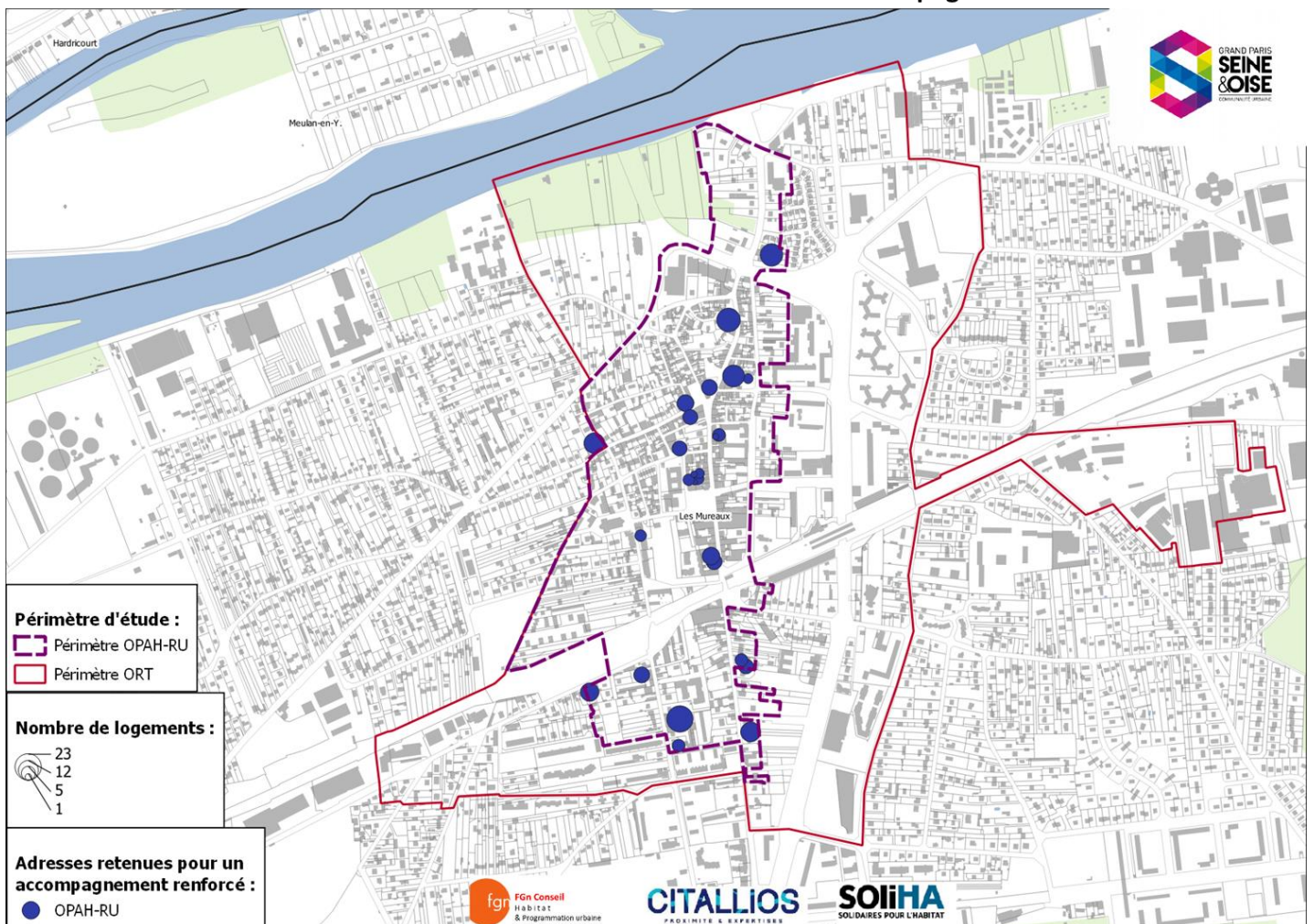
#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté urbaine GPS&O, l'État, l'Anah, l'ARS et la ville des Mureaux décident d'engager une seconde Opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le centre-ville des Mureaux pour une durée de 5 ans.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

#### Périmètre d'intervention et localisation des bâtiments en accompagnement renforcé



Ce périmètre, légèrement élargi pour accueillir une adresse en dehors du périmètre initial de l'OPAH-RU n°1, épouse les contours du centre-ville, relativement bien délimité par des grands axes ou par des ruptures morphologiques de l'habitat de manière assez nette.

Le périmètre de l'OPAH totalise 1503 logements dont 1429 logements privés et 74 logements sociaux seulement. En 5 ans, 220 logements supplémentaires ont été construits en centre-ville.

Plus des 3/4 des logements sont collectifs, pour un quart de logement individuel seulement.

Par ailleurs, 45% du parc de logements a été construit avant 1949 soit 632 logements, et 54% avant la première réglementation thermique de 1974. 27% des logements ont été construits après 1998 représentant 381 logements.

La liste d'immeubles avec la localisation précise (adresses et rues concernées) est annexée à la présente convention.

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

- Pour l'habitat individuel, les ménages éligibles aux aides individuelles de l'ANAH
- Pour les copropriétés : les copropriétés dégradées retenues dans le cadre de l'OPAH-RU n°2 des Mureaux dans la présente convention 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 Ma Prime Rénov Copropriété.

Le dispositif porte sur les champs d'intervention suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne,
- La rénovation thermique et énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique,
- La réhabilitation et le redressement des copropriétés dégradées,
- L'adaptation des logements en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap,
- Le développement d'un parc locatif privé à loyers conventionnés.

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

### **Article 2 – Enjeux**

GPS&O et la Ville des Mureaux ont souhaité poursuivre leur engagement en faveur de l'habitat privé dans le cadre de l'Opération de revitalisation des Territoires afin de disposer du cadre contractuel et du partenariat nécessaire à la mise en œuvre de leur ambition de revalorisation du centre-ville des Mureaux, tant dans sa dimension habitat privé, que commerciale, touristique et culturelle.

Pour cela, la signature prochaine de l'avenant à la convention Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) valant OPAH-RU n°2 permettra à la Ville et la CU GPS&O de poursuivre le programme pluriannuel de modernisation de l'habitat et de l'appareil commercial.

La ville des Mureaux et GPS&O, en lien avec l'Anah et les partenaires publics du territoire (EPFIF, ANRU, Caisse des Dépôts, Action Logement, Conseil Départemental, bailleurs sociaux), ont initié depuis une dizaine d'années une dynamique ambitieuse de renouveau au travers de multiples opérations de rénovation urbaine, de restructuration des espaces et équipements publics. C'est particulièrement le cas du centre-ville si particulier avec un entremêlement du « Vieux village » et du quartier Gare, au cœur des préoccupations.

L'ORT ainsi que OPAH-RU n°1 lancé dès 2015, s'inscrivent dans une stratégie globale et durable d'intervention et d'amélioration de l'habitat privé du centre-ville. Confortant la nécessité d'intervention sur le secteur, la ville des Mureaux a été retenue dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et engage une restructuration du pôle gare baptisée projet Eole. Il s'agit de travailler de concert avec l'ensemble des partenaires sur le secteur du centre-ville et de la gare à travers l'ensemble des outils existants afin de créer une véritable synergie permettant l'amélioration et la transformation durable du centre-ville et des quartiers qui y sont connectés.

De nouvelles opportunités sont ainsi offertes à la ville des Mureaux, en matière d'habitat avec une offre de logements qualitative et diversifiée et en matière d'attractivité avec la rénovation de la gare des Mureaux qui

permettra d'obtenir une meilleure continuité entre le centre-ville historique et le quartier de la gare permettant à chaque habitant de la ville d'accéder plus facilement à des bassins d'emplois, en particulier à celui de La Défense, le plus grand quartier d'affaires d'Europe.

Une projection sur une quinzaine d'années permet ainsi d'avoir une image de la ville des Mureaux à l'issue de sa transformation en proposant une amélioration des conditions de vie des habitants :

- Un habitat privé et de logements locatifs sociaux plus équilibré, qualitatif et attractif, permettant de loger l'ensemble des typologies de ménages (étudiants, jeunes couples, familles et seniors),
- Une offre commerciale de proximité et des équipements publics qualitatifs et adaptés aux besoins des habitants, proposant un panel de services indispensables à la bonne animation du centre-ville,
- Une offre de transport en commun permettant d'être en lien avec les bassins d'emplois et de l'offre culturelle et de loisirs que représentent la ville de Paris et le quartier de la Défense, plus grand quartier d'affaires d'Europe.

Aujourd'hui, la ville des Mureaux concentre un certain nombre de difficultés notamment en matière d'habitat auxquels devront répondre les dispositifs en cours. En effet, ville importante du territoire, Les Mureaux a joué un rôle majeur dans le développement du bassin du Vexin français en apportant une offre de logement abordable avec une part importante de logements sociaux, à proximité des bassins d'emplois, contribuant à l'attractivité du territoire. Bien que les autres communes en proximité aient également développé une offre de logement accessible, la ville des Mureaux continue de recevoir une demande forte de logements sociaux qui met sous tension le parc social présent sur la commune. De ce fait, une partie du parc de logement privé joue aujourd'hui un rôle de « logement social de fait ». Ce constat est particulièrement vrai au centre-ville des Mureaux où près de 22% des logements sont des monopropriétés et 34% sont des logements locatifs privés, ce qui représente le double comparé au reste de la commune. Les dynamiques de construction et de réhabilitation des logements sur la commune, orientées principalement sur la création d'une offre de logement en accession à la propriété ne peuvent répondre que partiellement à la tension existante sur le parc social. L'OPAH-RU sur le centre-ville doit tendre à apporter des solutions sur les difficultés du centre-ville et notamment sur la réhabilitation des logements privés et la proposition d'une offre de logement abordable par le biais du conventionnement des logements privés.

L'OPAH-RU s'inscrit dans une stratégie d'intervention plus large qui prévoit:

- L'amélioration des conditions d'habitat et du cadre de vie des habitants, notamment des locataires du parc privé en monopropriété et en copropriété,
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat dégradé et indigne en contrant les pratiques illégales et déqualifiantes pour l'habitat et le patrimoine, pratiques potentiellement dangereuses pour la santé et la sécurité des habitants,
- L'engagement de la rénovation énergétique des logements en centre-ville, principalement anciens, avec l'objectif de réduire la consommation d'énergie des bâtiments,
- La création d'une offre résidentielle nouvelle et adaptée aux besoins des habitants,
- Faire du centre-ville un quartier durable en lui redonnant un rôle structurant à l'échelle de la commune en luttant contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements face à l'évolution de la population vieillissante,
- De se doter des moyens nécessaires pour permettre le redressement des adresses en difficultés et de mettre en œuvre les moyens coercitifs à l'encontre des propriétaires de mauvaises foi, afin de promouvoir des logements de qualité sur le centre-ville dans le cadre d'une stratégie globale,
- La mobilisation des logements vacants, souvent impropre à l'habitation, pour favoriser des rénovations

permettant la remise sur le marché de ces derniers afin d'agrandir l'offre de logements sur le territoire en tension.

Pour répondre à cette stratégie globale, le bilan à mi-parcours de l'OPAH-RU, ainsi que l'étude pré-opérationnelle complémentaire de calibrage du dispositif de l'OPAH, ont permis de repérer l'effort restant à fournir concernant la rénovation du parc privé existant au centre-ville. Plusieurs enjeux se dégagent :

- La réhabilitation du parc privé dégradé ou en voie de dégradation
- L'amélioration de la qualité du parc de logement pour permettre aux ménages de se loger dignement
- L'accompagnement des petites copropriétés dans la structuration de leur activité et dans leur organisation
- Le recyclage de certaines adresses ou ilots dans le tissu urbain du centre-ville
- L'inclusion sociale par l'habitat en proposant une offre de logement avec une maîtrise des niveaux de loyer
- La valorisation du caractère patrimonial du centre-ville
- La mobilisation du parc de logement vacant, en favorisant sa rénovation et sa remise en service

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

La Ville des Mureaux, la Communauté urbaine GPS&O, l'Etat et l'Anah souhaitent que l'OPAH-RU puisse être un moyen opérationnel qui résolve les problématiques d'habitat dégradé, inadapté, de vacance et de valorisation patrimoniale relevées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Au-delà, la Ville des Mureaux et la CU GPS&O envisagent de poursuivre et d'intensifier le déploiement d'une stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé, permettant de mobiliser tous les outils disponibles, allant de l'incitatif au coercitif. Dans ce cadre, l'OPAH-RU associée à une Opération de Restauration Immobilière [ORI], constitue le support opérationnel de la stratégie qui repose sur la nécessaire articulation avec la mise en œuvre coercitive des pouvoirs de police de la collectivité et la prise d'arrêtés lorsque la situation le nécessite. Plus précisément, il s'agit de rénover l'offre en logements pour traiter le mal logement, moderniser, adapter et diversifier l'offre présente, valoriser le patrimoine immobilier, mettre en valeur la qualité patrimoniale, architecturale et historique du bâti du centre-ville, dans la perspective d'attirer des ménages au profil plus diversifié et de renouer avec une dynamique résidentielle.

Ainsi, l'OPAH-RU 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 cette deuxième OPAH-RU sont articulés dans deux volets d'intervention complémentaires : l'OPAH-RU généraliste et un volet spécifique pour les copropriétés dégradées.

En complément de son action définie dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur de nouvelles adresses du centre-ville, l'OPAH-RU n°2 assure la continuité de suivi des projets engagés dans la première OPAH-RU en accompagnant l'ensemble des adresses du premier dispositif de la définition du projet jusqu'à la fin des travaux et l'obtention des subventions. Sur le 1<sup>er</sup> dispositif, un certain nombre d'adresses suivies ont lancé un diagnostic global et ont dressé des programmes de travaux sans aboutir pour le moment à leur réalisation. Il convient dès lors pour l'opérateur de poursuivre le travail d'accompagnement dans la mise en place d'un programme de travaux par adresse, permettant l'obtention effective des financements et la réhabilitation des immeubles. A travers le dispositif, l'objectif est de faire disparaître l'habitat indigne et indécent. Cela sera rendu possible par la mise en place de programmes globaux de réhabilitation durables, par des programmes de travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements aux personnes en situation de perte d'autonomie. La question des travaux de sécurité,

spécifique aux logements anciens dégradés en centre-ville (principalement des logements antérieurs à 1948) avec des problématiques sur les réseaux d'eau, les réseaux électriques, de sécurité incendie et de plomb notamment, sera traitée compte tenu des caractéristiques des adresses retenues.

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

- Assurer la continuité de suivi des projets engagés dans la première OPAH, et accompagner les engagements des dossiers déposés
- 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
- Mettre en conformité les logements notamment au regard des travaux de sécurité
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements

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.

Précision sur les copropriétés.

Ces dernières représentant 8 adresses et 80 logements, l'intervention sur les copropriétés est un volet important de l'OPAH-RU. Cette OPAH-RU pourra accompagner les copropriétés suivantes :

- Les copropriétés identifiées par l'étude pré-opérationnelle complémentaire, via les diagnostics multicritères, comme étant des copropriétés dégradées présentant des problématiques importantes,
- Les copropriétés dégradées issues de la première opération ayant besoin d'une poursuite de l'accompagnement pour la définition du programme de travaux et sa réalisation effective,
- Les copropriétés fragiles qui nécessitent un accompagnement particulier dans le cadre de MPR copropriété fragile,
- 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
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet copropriété en difficulté
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
- Volet social

#### **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 recyclage nécessaire à une régénération de l'offre d'habitat, faisant appel aux moyens et principes d'intervention d'une opération d'aménagement. L'étude complémentaire de l'OPAH-RU a confirmé la nécessité d'adosser l'intervention sur l'habitat, porté par l'OPAH-RU, à une réflexion urbaine globale avec des interventions ponctuelles sur des îlots afin d'éradiquer l'habitat indigne ou très dégradé et d'optimiser les ressources foncières.

L'objectif est de conforter l'armature urbaine et villageoise, en particulier sur les îlots repérés par l'étude complémentaire de l'OPAH-RU afin de les réorganiser. La conduite de l'OPAH-RU sera renforcée par l'intervention envisagée par l'appel à projet SULHI et la possibilité de voir une part du déficit foncier financée en partie par l'Etat. L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) engagée par la CU GPS&O en 2019, et ses deux vagues de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), ciblant les adresses d'intervention de la première OPAH-RU, consolide par ailleurs les champs d'action de cette seconde OPAH-RU. Enfin, la rénovation des façades des adresses de l'OPAH-RU n°2 sera recherchée afin de d'améliorer l'image du centre-ville et de rendre visible le dispositif tout en incitant les adresses environnantes à se saisir des possibilités d'accompagnement 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.

La collectivité compétente en matière d'aménagement se réserve par ailleurs la possibilité d'adosser une nouvelle ORI à cette seconde OPAH-RU afin d'avoir un levier pour reprendre la maîtrise du foncier en cas de carence des propriétaires.

#### Articulation avec l'opération d'aménagement autour du pôle gare avec le projet Eole

Le travail de définition du projet d'aménagement du pôle gare et plus largement du projet urbain à l'échelle du centre-ville est encore en cours d'élaboration. Il s'agira d'articuler les réflexions et projets de renouvellement urbain avec l'opération d'aménagement du Cœur de Ville et le projet du pôle gare.

Eole devrait arriver fin 2024 entraînant le réaménagement de la gare des Mureaux : bâtiment voyageurs, pôle bus, voiries environnantes. Cette intervention améliorera l'attractivité du quartier et favorisera l'accès des habitants aux bassins d'emplois (La Défense et Paris) diminuant sensiblement les temps de trajets en direction de Paris et de la Défense.

#### Suivi des adresses dans le cadre de l'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 : il y a désormais une « obligation de faire » les travaux. Si les travaux ne sont pas réalisés par les propriétaires, la CU GPS&O se réserve le droit d'engager une expropriation.

L'ORI a été lancée en 2019 se couplant à la précédente OPAH-RU afin d'apporter une réponse opérationnelle aux problématiques structurelles des adresses ne pouvant pas être accompagnées par un dispositif d'ordre incitatif. 2 vagues de DUP ont permis d'intégrer 6 adresses dans le cadre de l'ORI :

- 1<sup>ère</sup> vague de l'ORI
  - 10-12, rue Paul Doumer (copropriété)
  - 46, rue Paul Doumer (monopropriété)
  - 27, rue Gabriel Vilain (monopropriété)
  
- 2<sup>ème</sup> vague de l'ORI
  - 39-41, rue Paul Doumer (monopropriété)
  - 31, rue Aristide Briand (monopropriété)
  - 104, rue Paul Doumer (copropriété)



Les deux DUP ont pour échéance le 21 février 2024 et le 23 septembre 2024.  
Un état d'avancement est présenté ci-dessous :

	Rencontre du/ des (co)propriétaire(s)	Consultation d'un architecte	Choix d'un architecte	DTG et étude de projet	Validation programme travaux	Décision de travaux	Travaux
10-12 rue Paul Doumer							PHASE 1
46 rue Paul Doumer					EN COURS	EN COURS	
27 rue Gabriel Vilain					EN COURS	EN COURS	A VERIFIER
39-41 rue Paul Doumer				EN COURS			
31 rue Aristide Briand						(PC DEPOSE)	
104 rue Paul Doumer				EN COURS			

LÉGENDE :

- Etape(s) réalisée(s) ou en cours
- Etape(s) en perspective pour 2021
- ▶ Adresses inscrites en 1<sup>ère</sup> vague ORI
- ▶ Adresses inscrites en 2<sup>ème</sup> vague ORI

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

L'OPAH-RU n°1, le bilan à mi-parcours et l'étude complémentaire ont révélé certaines adresses dont la sortie opérationnelle paraît peu envisageable dans le cadre exclusivement incitatif, compte tenu de leur niveau de dégradation et de l'échelle d'intervention requise. Le panel d'outils et de dispositifs mis en place par les pouvoirs publics dans les secteurs ORT et OPAH-RU tel que le DIIF, la VIR pourront le cas échéant être mobilisés par l'opérateur.

Dans le cadre d'une insalubrité irrémédiable, la procédure RHI et THIRORI pourront être actionnées. L'opérateur accompagnera les collectivités (GPS&O et Ville des Mureaux) 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 n°2 doit permettre de traiter les façades des immeubles qui feront l'objet d'une intervention. 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 du quartier.

Des financements spécifiques de l'Anah pour le ravalement des façades en centre-ville (bâti ancien dégradé) seront recherchés à cet effet si nécessaire et feront l'objet d'un avenant à la convention pour son intégration.

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

A travers l'accompagnement de l'opérateur dans le cadre de l'opération, l'objectif recherché consiste à revaloriser

l'habitat privé dégradé du centre-ville des Mureaux. Le redressement de l'ensemble des adresses de l'OPAH-RU n°2, suivi ou non dans le cadre de l'ORI est recherché.

En indicateur, il convient ainsi de considérer :

- Le nombre de façades rénovées conformément aux prescriptions techniques et architecturales

Plus spécifiquement, concernant les adresses faisant l'objet d'une intervention foncière :

- La mobilisation de l'ensemble des outils nécessaires à la réhabilitation (SULHI, ORI, RHI, VIR, DIIF, THIRORI)
- La démolition du bâtiment D du 10-12, rue Paul Doumer
- La réhabilitation des adresses faisant l'objet d'une DUP
- La mise en place de mesures coercitives à l'encontre des propriétaires de mauvaise foi

### **La finalisation de l'intervention sur le 10-12, rue Paul Doumer notamment la démolition du bâtiment D**

L'objectif d'intervention sur la résidence Esteves (10-12, rue Paul Doumer) fait suite à un diagnostic approfondi en OPAH-RU n°1 qui a conclu à d'importants besoins en travaux. Le bâtiment D qui menace ruine, doit être démoli. C'est à cet effet que l'ORI a intégré cette adresse, permettant à la CU GPS&O de se soustraire aux propriétaires en défaut de paiement afin de permettre la mise en place effective des travaux. La copropriété a voté un projet global de restructuration de la copropriété incluant la démolition du bâtiment D et la réhabilitation de l'ensemble. L'Anah a accordé le 18 novembre 2019 une subvention à hauteur de 403 574 €.

## **3.2. Volet immobilier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Alors que la plupart des centres-villes de la CU, faisant l'objet d'études ou dispositifs d'amélioration de l'habitat, accueillent une majorité de locataires du parc privé, celui des Mureaux présente une répartition des statuts d'occupation plus diversifiée, avec notamment 42% de propriétaires occupants. Pour autant, la plupart des logements dégradés ou présentant un niveau de confort faible sont toutefois concentrés dans le parc locatif.

Malgré un profil plus familial que dans les autres centralités de GPS&O, avec 43% de ménages avec enfant(s), le périmètre OPAH-RU des Mureaux présente 32% de logements de plus de 65 m<sup>2</sup>, adapté à l'accueil de familles, avec 1/3 de logements entre 25 et 45 m<sup>2</sup> (T1 et T2). De ce fait, les statistiques INSEE mettent en avant un taux de logement en situation de suroccupation relativement important sur le périmètre.

S'agissant de la vacance du parc, les données LOVAC (vacance de plus de 2 ans) montrent que le centre-ville concentre de la vacance structurelle à hauteur de 3,5% (1,5% sur l'ensemble de la ville des Mureaux), qu'elle soit liée à des logements au-dessus de locaux commerciaux (ex : 102, rue Paul Doumer) ou liée à une potentielle dégradation des logements comme au 34, rue Veuve Fleuret ou sur certains immeubles de la rue Jean Jaurès.

Les prix des logements dans le périmètre de l'OPAH-RU n°2 tournent autour des 2 200€ /m<sup>2</sup>. Ces prix de vente restent relativement faibles au regard des territoires de référence, mais plus élevés que dans le reste des Mureaux. Cela s'explique notamment par une taille plus petite des logements ainsi qu'une proximité des équipements et services faisant grimper les prix. A l'image de nombreux territoires franciliens, les prix de vente des logements ont connu une baisse entre 2014 et 2017, avant de remonter au cours des dernières années.

S'agissant des logements neufs, ces derniers sont aux alentours de 3 300€/ m<sup>2</sup>, soit des prix bien inférieurs aux villes avoisinantes, mais ce qui reste assez cher pour la population muriautine.

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

- Prévenir la division anarchique des immeubles
- 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.

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 pendant l'OPAH-RU n°2. 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.

L'objectif est d'encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyers maîtrisés en :

- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché s'ils sont vacants, ou plus largement à améliorer ces logements
- Conseillant et en accompagnant les bailleurs sur les plans technique, financier, juridique et fiscal dans leurs projets de réhabilitation,
- Assurant la promotion du conventionnement des loyers, en contrepartie de l'accès aux subventions et d'avantages fiscaux.

Le dispositif prévoit la mobilisation de primes de réduction de loyer et de primes spécifiques « petits travaux ».

Le permis de louer mis en place en juin 2021 sous le régime de l'autorisation préalable de mise en location, permettra de mener une veille sur les loyers et sur l'état des logements locatifs par les services de la ville des Mureaux et de GPS&O. Ce dernier apporte, en plus d'une visibilité sur les mises en location, une connaissance des biens en circulation, des prix au m<sup>2</sup> et de l'état général des logements, éclairant ainsi les politiques publiques d'habitat privé (prix de production et de vente de logements neufs, prix des locations). Concrètement, la commune pourra :

- Accorder la location sans condition : location possible
- Refuser avec condition : des travaux ou des modifications sont demandés avant la location
- Refuser sans condition : le bien ne peut pas être loué.

Puissante arme pour lutter contre l'habitat indigne, l'application du permis de louer sur le centre-ville des Mureaux va contribuer à améliorer la qualité des biens mis en location et rehausser le marché de l'immobilier de la Ville des Mureaux.

La commune souhaite par ailleurs la mise en place du permis de diviser sur certains secteurs du territoire. Arme aussi puissante que le permis de louer pour lutter contre les divisions pavillonnaires, il s'agit de faire face à une multiplication de divisions de maisons en plusieurs appartements dont la qualité peut s'avérer médiocre : surfaces des logements faibles, peu d'isolation phonique, aménagement de sous-sol, prolifération d'ordures ménagères, manque de places de stationnement. L'encadrement de la division pavillonnaire pourrait ainsi contribuer, en plus de la lutte contre l'habitat indigne, à s'assurer d'une offre de logement qualitative et inscrivant de bonnes conditions d'habitabilité aux locataires.

## **Maitrise des loyers**

Un des objectifs de cette OPAH-RU est la modération des loyers.

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 la modération des loyers (loyers intermédiaires en priorité, loyers conventionnés sociaux et très sociaux). 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 maitrise 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 repérés à un loyer maîtrisé, en incitant à des opérations de restructuration ou de regroupements de logement 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.

Le centre-ville des Mureaux comprend de nombreuses monopropriétés locatives et cet objectif de maîtrise des loyers les concerne tout particulièrement. Une veille sera mise en œuvre à partir des DIA et des visites de terrain afin de prévenir la division anarchique d'immeubles collectifs. Un travail partenarial avec l'ARS, le service urbanisme foncier, et le service habitat sera mis en place afin de suivre ces adresses.

A terme, l'OPAH-RU pourra intégrer des actions plus spécifiques telles que :

- Le montage d'opération de restructuration immobilière par intervention d'organismes publics,
- La mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier, de baux à long terme
- Le portage des lots de copropriété pourra également mobiliser les subventions de l'Anah au titre de l'ingénierie et des travaux, pour participer au redressement des copropriétés, selon l'instruction relative à l'évolution du régime d'aide afférent au portage ciblé en copropriété, en date du 9 juin 2019.
- La mise en place d'une stratégie de traitement à l'immeuble
- La mise en place du permis de louer et potentiellement du permis de diviser
- L'extension des mécanismes type ORI ou bien l'utilisation des dispositifs RHI/THIRORI.

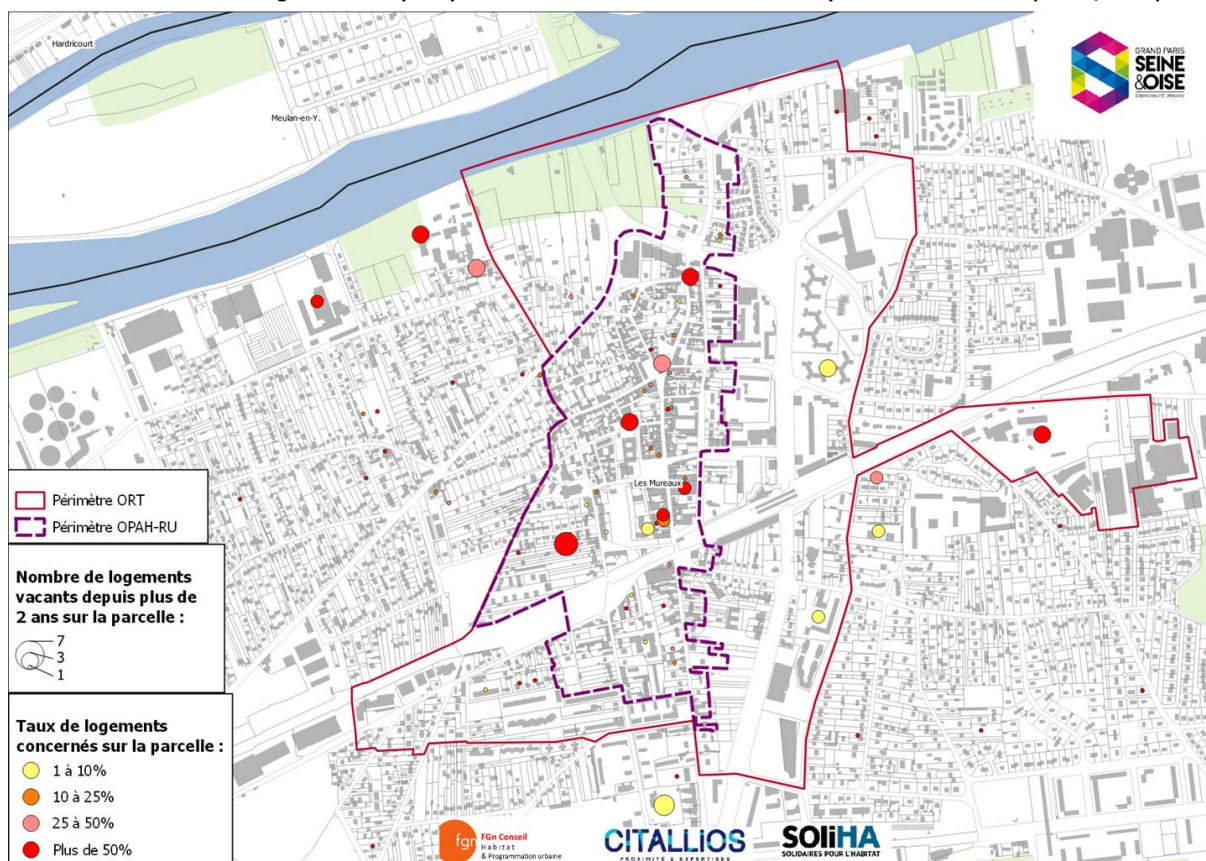
### **Lutter contre la vacance en centre-ville**

Aux Mureaux, on dénombre 124 logements vacants depuis plus de 2 ans.

Les données LOVAC font état de 124 logements privés durablement vacants (+ de 2 ans) répartis sur 83 parcelles cadastrales différentes. Concentrés dans le périmètre de l'OPAH-RU ou à ses abords, notamment le long des axes principaux et dans les ilots du centre ancien (Cf. carte ci-dessous). On dénombre :

- 50 logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans le périmètre OPAH-RU, soit 3,5% des logements du secteur
- 63 logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans le secteur de l'ORT (hors OPAH-RU), soit 2,8% des logements du secteur
- Seulement 11 logements privés vacants depuis plus de 2 ans dans les autres secteurs de la ville, soit 0,2% des logements de ce périmètre

## Nombre et taux de logements du parc privé déclarés fiscalement vacants depuis au moins 2 ans (au 01/2019)



Concernant la taille de ces logements, sur les 124 logements des Mureaux concernés par une vacance de longue durée :

- ⇒ 15 font moins de 25m<sup>2</sup>, soit 12,1% des logements vacants. Le parc privé dénombre 2,4% de logements inférieurs à 25m<sup>2</sup>
- ⇒ 34 font entre 25 et 44m<sup>2</sup>, soit 27,4% des logements vacants. Le parc privé dénombre 14,6% de logements inférieurs entre 25 et 44m<sup>2</sup>
- ⇒ 30 font entre 45 et 64m<sup>2</sup>, soit 24,2% des logements vacants. Le parc privé dénombre 21,9% de logements de cette taille.
- ⇒ 19 font entre 65 et 79m<sup>2</sup>, soit 15,3% des logements vacants, alors que le parc privé dénombre 22,3% de logements de cette taille.
- ⇒ 26 font plus de 80m<sup>2</sup>, soit 21% des logements vacants. Le parc privé dénombre 38,8% de logements supérieurs à 80m<sup>2</sup>.

En bref, plus les logements sont petits, plus ils sont surreprésentés dans le parc vacant, ce qui n'est pas une surprise car les petits logements sont beaucoup plus souvent locatifs ou liés à des produits d'investissement. Ils sont de ce fait plus souvent situés dans des immeubles en monopropriété, souvent plus dégradés.

### Lutter contre la dégradation en centre-ville

Aux Mureaux, on dénombre 1134 logements en état passable à mauvais d'après le diagnostic de la base fiscale des logements.

Il s'agit ici de l'état fiscal des logements. Il est déterminé après examen visuel du bâti par les services fiscaux ou en croisant le dernier état d'entretien connu et les travaux déclarés par le propriétaire. Tous les logements sont réputés en état « bon » ou « assez bon » à leur construction. Toutefois, plus un bien vieillit sans que des travaux

d'envergure ne soit menés, travaux devant faire l'objet de dépôt de PC ou de DP, plus son état fiscal va baisser. Les logements passables sont ceux qui, statistiquement, pourraient faire l'objet d'une réhabilitation relativement légère (mise aux normes, réhabilitation énergétique...). Le bâti réellement dégradé et les situations de mal-logement vont le plus souvent se trouver dans le parc en état médiocre ou mauvais.

On retrouve donc aux Mureaux :

- ⇒ 1.190 logements privés en état passable, soit 16% des 7.660 logements privés des Mureaux
- ⇒ 127 logements privés en état médiocre, soit 1,7% des logements privés des Mureaux
- ⇒ 29 logements privés en état mauvais, soit 0,4% des logements privés des Mureaux
- ⇒ Ce qui veut dire que plus de 80% des logements sont considérés comme en bon ou assez bon état.

Pour pallier aux retards d'actualisation inhérents à cette source de données, des arpentages de terrain ont été réalisés de manière complémentaire aux analyses statistiques.

A l'instar du parc vacant des Mureaux, le parc passable à mauvais est principalement concentré dans le centre-ancien et ses abords.

### **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 et participent ainsi à la revitalisation des centres-villes.

#### **3.2.2 Objectifs**

L'objectif de l'OPAH-RU porte sur le conventionnement de 36 logements de propriétaires bailleurs, dont :

- 15 logements indignes
- 10 logements très dégradés
- 11 logements avec une rénovation énergétique
- Le suivi des logements situés sur les adresses suivies en ORI

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

#### **3.3.1. Descriptif du dispositif**

Le phénomène de l'habitat indigne est assez présent dans le périmètre du centre-ville des Mureaux : les deux arpentages réalisés lors de l'étude complémentaire ainsi que le travail d'analyse des bases de données a mis en évidence une forte proportion d'habitat indigne et très dégradé avec plus d'un quart de l'habitat privé qui pourrait nécessiter des travaux de réhabilitation.

Les logements potentiellement indignes sont surreprésentés sur le centre-ville ; ils représentent 4.4% (médiocre et mauvais) et sont présents en majorité sur le parc de logement locatif en monopropriété. Les logements dits passables représentent 33% de l'habitat du centre-ville.

La mise en place d'actions d'amélioration de l'habitat vise à traiter les situations de fortes dégradations du bâti (entretien « médiocre » à « mauvais »). Cependant, les actions entreprises peuvent également favoriser la réhabilitation du parc considéré comme « passable » afin d'enrayer la dégradation de ce dernier, les travaux à entreprendre dans les logements en cours de dégradation étant souvent moins lourds que pour le parc dégradé.

Les personnes occupant ce parc potentiellement indigne sont relativement âgées (1/3 des logements repérés sont occupés par des ménages de 60 ans ou plus).

La lutte contre l'habitat indigne s'articule fortement aux actions menées dans les volets immobiliers (3.2) et de

conventionnement des bailleurs, ainsi qu'à celui de l'adaptation des logements (3.7).

Dans ce domaine, l'opérateur de l'OPAH-RU interviendra en collaboration étroite avec l'ARS et le SCHS communal, le service Urbanisme Foncier et le service Habitat sur le périmètre de l'opération.

Actuellement, l'opérateur mène parallèlement sur certaines adresses du territoire une mission ADVL HI (Accompagnement Vers et Dans le Logement Habitat Indigne), dispositif financé par l'Etat, DDT majoritairement et ARS, pour le relogement des ménages prioritaires sous arrêté préfectoral d'insalubrité. L'AVDL n'a pas pour seul objectif le relogement (ou l'hébergement en dernier recours, selon l'évolution de la situation du ménage) puisqu'il s'agit d'un accompagnement social complet, les ménages LHI étant le plus souvent précaires et vulnérables (ouverture ou réouverture de droits, appui pour la situation administrative ou professionnelle, régularisation de démarches notamment fiscales etc.).

Ainsi, dans le cas d'une procédure initiée par un SCHS, l'ARS et le SCHS peuvent décider ensemble de la saisine de l'opérateur au cas par cas.

### **Mise en place du permis de louer**

À partir du 15 juin 2021, le permis de louer, avec application du régime d'autorisation préalable, est devenu obligatoire sur une partie de la Commune des Mureaux. Ce dispositif mis en place par la CU GPS&O et délégué à la ville, découle de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) avec pour objectifs :

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

Le permis de louer est une mesure préventive : il permet d'intervenir avant la location. Obligatoire pour toutes les résidences principales aux Mureaux sur un périmètre déterminé, ce dernier doit être sollicité à chaque nouvelle mise en location ou relocation. Ainsi, la ville a 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 insalubre. 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.

### **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 le service SCHS communal, 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 copropriétaires. Cette mission sera effectuée sur demande des collectivités (GPS&O et 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 collectivités (GPS&O et Ville) sur les bâtiments et logements susceptibles d'être

insalubres, de relever de la police des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation, ou de risques liés à l'accessibilité de peintures au plomb etc. Il aura ainsi pour rôle de signaler toutes les problématiques constatées dans les logements, d'évaluer l'insalubrité et les risques de péril des logements et bâtiments pour ensuite accompagner les collectivités (GPS&O et Ville) 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, de l'urgence et du danger potentiel, l'opérateur pourra animer ou non, une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires.

Les signalements seront transmis aux services des collectivités (GPS&O et Ville) concernés (Habitat, SCHS). L'Anah et l'ARS dans le cadre du travail partenarial seront également informées.

Suite à une phase de concertation avec GPS&O et la Ville des Mureaux ; seront engagés soit une phase d'animation « classique » avec les propriétaires, soit un accompagnement dans le cadre des procédures à mettre en œuvre.

### **L'utilisation des outils coercitifs de résorption de l'habitat insalubre**

Deux outils spécifiques permettent de lutter contre l'habitat insalubre : les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori). L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

Le dispositif Thirori vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

Les adresses suivies dans le cadre de l'OPAH-RU pourront ainsi faire l'objet d'une mobilisation de ces deux dispositifs en cas de lourdes difficultés à accompagner le redressement des adresses. Il conviendra ainsi de définir une stratégie d'intervention foncière, les partenaires à mobiliser ainsi qu'un calendrier de mise en œuvre.

Il est d'ores et déjà repéré sur le territoire d'action de l'OPAH-RU :

- 39-41, rue Paul Doumer ; 2 à 4 caves habitées dans le bâtiment sur rue => traitement de la situation avec qualification des logements comme étant impropres à l'usage d'habitation pour une reprise de la fonction initiale des caves
- 36, rue du Puits / 6, rue Maurice Berteaux : risque de chute de matériaux de la souche de cheminée

### **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.

L'opérateur les incitera à réaliser les travaux d'urgence en priorité et les assistera d'un point de vue technique, social et financier. Il communiquera ainsi l'ensemble des informations nécessaires à leur bonne compréhension (législation en vigueur, textes applicables, travaux nécessaires pour mettre fin à l'habitat insalubre...).

L'opérateur procédera systématiquement au montage des dossiers de subvention et sollicitera autant que nécessaire les préfinancements. Lorsque des locaux impropres à l'habitation seront repérés, ils feront l'objet d'un signalement au maître d'ouvrage et aux partenaires afin que les mesures qui s'imposent soient prises. Il les accompagnera tout au long de la mise en œuvre de travaux et veillera à inscrire son intervention dans les délais déterminés pour l'exécution des travaux.



Si les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé, l'opérateur :

- Estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée, leur coût prévisionnel
- Aidera le(s) (co)propriétaire(s) à rechercher des solutions
- Veillera à la garantie des droits des propriétaires et des locataires

### **Accompagnement des services municipaux intervenant dans ce domaine**

#### Accompagnement dans la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêtés

Il s'agit des travaux prescrits par arrêt en matière d'insalubrité et de péril.

En cas de carence des propriétaires, la commune pourra se substituer à eux, soit financièrement en substitution des seuls copropriétaires défaillants, soit par la réalisation de travaux d'office avec l'appui technique de l'Etat et l'appui financier de l'Anah.

En cas de substitution de la mairie aux seuls copropriétaires défaillants d'une copropriété s'engageant dans des travaux, l'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires et le syndic dans la procédure et assurera, en liaison avec les services concernés, et en cas de besoin, l'ingénierie financière nécessaire pour la substitution.

Il estimera le nombre d'hébergements ou de relogements à prévoir, leur durée, le coût prévisionnel, et accompagnera les familles lors des différentes étapes.

L'opérateur ne peut toutefois assurer les missions de maîtrise d'œuvre, qui seront lancées par les services concernés.

Le financement des travaux d'office est aidé par l'Anah.

#### Lutte contre les bailleurs indécents

L'opérateur signalera au service Habitat 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 service hygiène de la Ville des Mureaux et le maître d'ouvrage, l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndics 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 d'intervention, il est prévu le traitement de logements individuels et collectifs :

- Logements de propriétaires occupants : 17
- Logements de propriétaires bailleurs : 25

### 3.4. Volet copropriété en difficulté

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, 3 nouvelles copropriétés ont été repérées comme présentant un état apparent mauvais ou dégradé dans le centre-ville :

- 4, rue Gabriel Vilain ;
- 45, rue Jean Jaurès ;
- 27, rue Veuve Fleuret.

Ces dernières ont fait 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.

Les 5 copropriétés issues de l'OPAH-RU n°1 continuent d'être suivies dans le cadre du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU :

- 10-12, rue Paul Doumer (20 logements au total, dont 18 répartis entre 3 bâtiments à réhabiliter)
- 39-41, rue Paul Doumer (14 logements)
- 36, rue du Puits/ 6 Maurice Berteaux (9 logements)
- 10, bd Victor Hugo (5 logements) remplacé en cours d'OPAH-RU n°1 par le 104, rue Paul Doumer (10 logements)
- 3, rue Maurice Berteaux / 4 rue Saint-Fiacre (6 logements)

Au total, 8 copropriétés sont retenues pour intégrer ce volet copropriétés en difficulté de l'OPAH-RU sur le centre-ville.

Ces copropriétés présentent des désordres importants sur le plan technique, financier, social et de gestion, nécessitant un accompagnement fort pour leur redressement. Chaque année, chacune des copropriétés aura une actualisation de sa fiche synthétique permettant de suivre l'évolution des adresses.

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.

Par ailleurs, une poursuite des repérages et des diagnostics de copropriété pourra être prévue pendant la phase opérationnelle.

Les 8 copropriétés qui feront l'objet d'un suivi-animation dans le cadre de l'OPAH-RU n°2 présentent les caractéristiques, atouts et faiblesses suivants (synthèse issue des diagnostics multicritères en annexe à la présente convention) :

### Copropriétés suivies dans le cadre de l'OPAH-RU n°1

Adresses OPAH-RU n°1	Nb de logements	Etape en cours
10-12 rue Paul Doumer	20*	Validation programme travaux
39-41 rue Paul Doumer	15	Validation programme travaux
104 rue Paul Doumer	10	Validation programme travaux
36 rue Du Puits	8	Orientation stratégique à prendre
9 rue Henri Faine	12	Orientation stratégique à prendre
4 rue Saint-Fiacre	6	Restant à définir
21 rue Félix Faure	20	Restant à définir

### Nouvelles copropriétés suivies dans le cadre de l'OPAH-RU n°2

Nom de la copropriété	Nb log	Syndic	Répartition PO/ PB	Typologie des logements	Impayés de charges	Procédures en cours	Etat de dégradation
4 RUE GABRIEL VILAIN	8	Bénévole	3PO/ PB	T3	-	1	Moyen, sécurité et réseaux à revoir et rénovation des façades
45 RUE JEAN JAURES	10	pro	1 PO /10 PB	T1 / T3	126%	2	Moyen, travaux de sécurisation et de rénovation à prévoir
27 RUE VEUVE FLEURET	3	Absence de syndic	2 PO / 1 PB	T3/T4	Aucune donnée	1	Pas de problématiques majeures à signaler

#### 3.4.2. Objectifs

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

- Logements de propriétaires occupants : 45
- Logements de propriétaires bailleurs : 35

#### 3.5 Volet mono propriété

##### 3.5.1. Descriptif du dispositif

L'analyse menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU n°2 a fait ressortir un véritable besoin d'accompagnement des mono propriétés au centre-ville des Mureaux. En effet, l'arpentage et l'analyse des bases de données ont mis en évidence une prolifération d'adresses en monopropriétés ayant un état de dégradation apparent et présageant de conditions difficiles d'habitation des locataires. Ainsi, 6 monopropriétés ont été sélectionnées par la maîtrise d'ouvrage et la Ville pour bénéficier d'un accompagnement et d'une surveillance par l'opérateur.

N° voirie	Libellé voirie	Nb log	Typologie des logements	Procédures en cours	Statut du propriétaire	Etat de dégradation
8	RUE MASSON	6	T1/T2	Aucune	SCI comprenant 3 propriétaires	Faible

106	RUE PAUL DOUMER	8	T1/T2/T3	Aucune	SCI comprenant 1 propriétaire	Moyen
2	RUE AGATHE LEGRAND	8	T1/T2/T3	1 logement impropre à l'habitation fermé	Propriétaire bailleur	Dégradé
67	RUE PAUL DOUMER	3	T1/T2	A arrêté d'insalubrité pour non-conformité électrique	SCI comprenant 2 propriétaires	Dégradé
33	RUE ARISTIDE BRIAND	6	T2	Aucune	SCI comprenant 3 propriétaires	Dégradé
57	RUE ARISTIDE BRIAND	13	T1/T2	Aucune	Propriétaire bailleur	Faible à moyen
24	RUE VEUVE FLEURET	1	N.r. - Vacant	Aucune	Propriétaire bailleur	Dégradé

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 GPS&O et le Service communal d'hygiène et de sécurité 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. Indicateurs et objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de logements spécifiquement en mono propriété. Le nombre de logements traités ainsi que les sessions de formation à destination des propriétaires et locataires seront des indicateurs d'atteinte des objectifs.

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 45 logements.

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Un périmètre d'intervention spécifique Habiter mieux à cette OPAH-RU sera ainsi mis en place.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique [...].

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur de l'OPAH accompagnera les ménages et les copropriétés éligibles dans leurs projets de rénovation énergétique. Il orientera les bénéficiaires vers la réalisation d'un audit, et vers un scénario de travaux le plus global possible en fonction des particularités de leur bâti et de leurs moyens financiers.

Les ménages éligibles aux aides individuelles de l'Anah pourront être accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU (pour les logements dans le périmètre de l'opération). L'accompagnement comportera une assistance technique spécialisée dans la rénovation énergétique, la recherche de solutions financières, ainsi qu'une assistance administrative dans le montage et le suivi de dossiers de subventions, doublée d'un accompagnement global dans le projet de rénovation énergétique.

L'OPAH pourra accompagner des copropriétés fragiles présentant des fragilités trop prononcées ne pouvant conduire sans aide un programme de travaux, dans le cadre de l'aide de droit commun Ma Prime Rénov copropriété. Pour cela, ces copropriétés devront viser un programme de travaux global et complet, par la réalisation au préalable d'un audit permettant de définir le scénario de travaux nécessaire pour atteindre le gain énergétique permettant le déblocage des aides. Ils pourront ainsi bénéficier d'une prime supplémentaire au titre de Ma Prime Rénov copropriété fragile mais en contrepartie les CEE de l'opération seront rétrocédés à l'Anah.

L'orientation vers l'accompagnement des copropriétés présentant ces critères sera soumis à validation du comité technique. Sur l'ensemble du périmètre du centre-ville, 615 logements pourraient être concernés par des travaux de rénovation énergétique.

L'opérateur de l'OPAH accompagnera les copropriétés concernées de la façon suivante :

- Information et formation du conseil syndical de la copropriété.
- Une action d'aide au confortement de la gestion, et de la situation financière de la copropriété
- Un accompagnement technique leur permettant d'initier, voter et réaliser un programme de travaux global et cohérent leur permettant d'obtenir un gain énergétique supérieur à 35%
- Un accompagnement social individuel sera également mis en place afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, en lien avec les services sociaux locaux.
- Une assistance juridique administrative
- Une assistance technique spécialisée dans la rénovation énergétique

Compte tenu du fait de l'existence du PIG Habiter Mieux sur les Yvelines, qui concerne le territoire des Mureaux, l'opérateur proposera des aides complémentaires Habiter Mieux pour les logements indignes ou très dégradés et laissera les dossiers ne portant que sur des travaux d'économie d'énergie à l'opérateur du PIG sauf si le dispositif disparaissait.

### **3.6.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu l'accompagnement de 25 logements inclus dans 4 copropriétés, aidées en aide au syndicat des copropriétaires ou au titre Ma Prime Rénov copropriété.

## **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 des Mureaux : ce dernier présente une certaine attractivité envers les personnes de 75 ans et plus, qui se rapprochent des commerces et services. On dénombre environ 350 personnes de plus de 75 ans dans le centre-ville au recensement 2017, soit 50 de plus qu'en 2012, malgré l'augmentation d'une population relativement jeune et un centre-ville qui continue à attirer de jeunes couples avec enfant(s).

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.

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 11 logements de propriétaires occupants

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Il est indispensable de traiter de concert la dimension sociale et la dimension technique de l'opération en particulier pour ce qui concerne 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 les plus fragiles 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 se déclinent dans le temps.

Une intervention auprès des ménages fragiles sera conduite par l'opérateur et les services des collectivités associées 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, CCAS de la Ville). 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 PDLHPD 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, le service Habitat), les partenaires des services sociaux du département, les services de la CAF et tout autre acteur pouvant intervenir sur les questions sociales.

Le maintien au sein du logement demeure la priorité. Cependant, lorsque l'état des logements ne permet plus l'habitation, que les travaux sont trop importants pour un maintien à domicile, la question de l'hébergement et du

relogement doit être posée. L'opérateur aura un rôle crucial d'accompagnement social vers un logement adapté et pérenne. En effet, concernant la LHI, comme indiqué plus haut dans le cadre de l'OPAH-RU, le relogement des locataires en cas de rénovation du logement est de la compétence de la collectivité. En l'occurrence, le relogement devrait être assuré par la ville des Mureaux, compétente en matière de logement, avec l'accompagnement de la CU GPS&O et de l'opérateur. Le cas échéant, le relogement pourrait avoir lieu au sein d'autres communes de GPS&O. L'opérateur et la maîtrise d'ouvrage devront donc s'assurer que ce relogement est effectué, et faire le lien si nécessaire avec les services sociaux compétents.

### **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 défaillant ou solliciteraient une aide logistique du maître d'ouvrage pour trouver des solutions d'hébergement 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 de la commune 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 relayera dans ce domaine les informations données aux propriétaires par les services du maître d'ouvrage et de la commune.

En cas de défaillance imposant la substitution de la commune 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**

Pour mesurer l'atteinte des objectifs, il convient 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 prises en compte.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

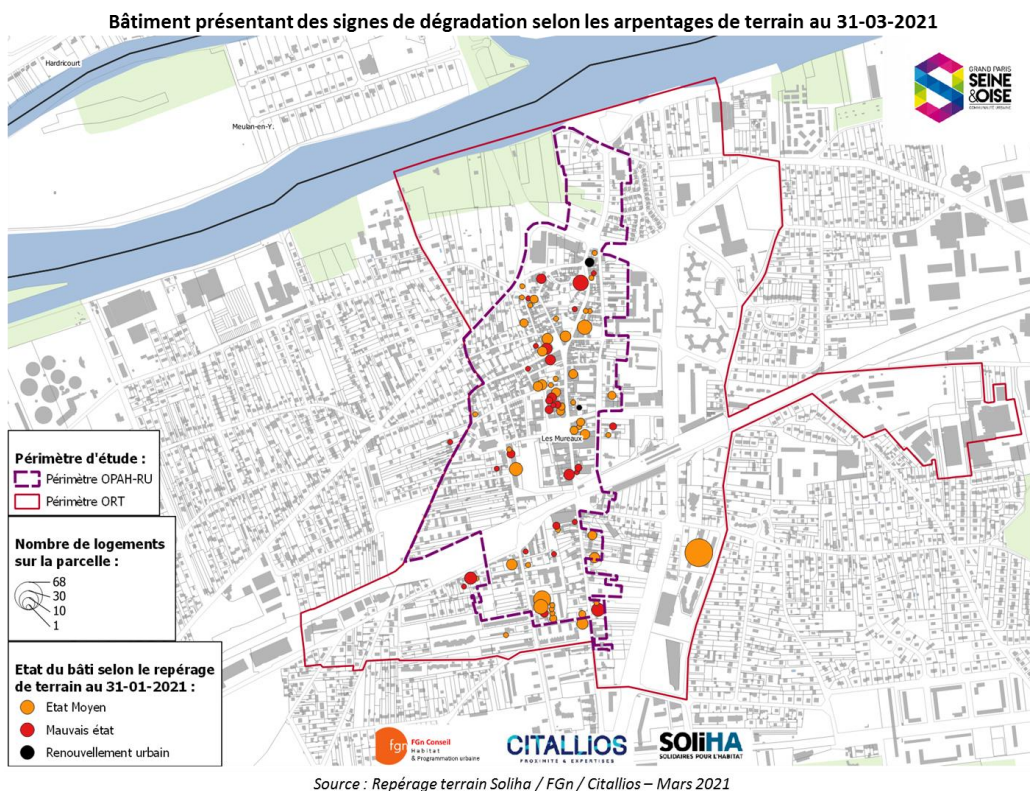
Le dispositif prendra en compte les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti lors de la réhabilitation. L'opérateur s'assurera que les travaux entrepris soient conçus et réalisés dans le respect de la qualité des bâtiments, en liaison avec le service municipal instruisant les déclarations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

La préservation patrimoniale et environnementale s'inscrit dans le cadre du PLH intercommunal 2018-2023 de 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.





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 syndics 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.

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 des Mureaux).

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. A ce titre, l'OPAH-RU constitue un outil essentiel de la labellisation Eco Quartier que la ville souhaite mener pour son Cœur de Ville.

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 des Mureaux, 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 des Mureaux.

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 149 logements minimum, répartis comme suit :

- 28 logements occupés par leur propriétaire
- 36 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 85 logements inclus dans 8 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

#### Objectifs de réalisation de la convention

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

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>						<b>102</b>
• dont logements indignes PO	5	5			3	13
• dont logements indignes PB			8	7		15
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires				7	12	19
• dont logements très dégradés PO	1		1	2		4
• dont logements très dégradés PB	4	6				10
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires			15	6	20	41
<b>Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)</b>			6		5	11
<b>logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>	1	1	7	1	1	11
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	7	1	1	11
<b>Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)</b>			10	3	12	25
<b>Total des logements PO bénéficiant de l'aide de la Prime Habiter Mieux</b>			10	3	12	25
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>						
• Dont loyer intermédiaire		2	3	3		8
• Dont loyer conventionné social	4	4	4	4		20
• Dont loyer conventionné très social	2	2	2	2		8

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 206 404€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Acte d'engagement global	200 562	214 173	663 018	391 707	736 944	<b>2 206 404</b>
dont aides aux travaux	140 481	153 252	600 237	332 046	676 863	<b>1 902 879</b>
Dont aide à la collectivité (travaux d'office)	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	<b>40 000</b>
dont aides à l'ingénierie (part fixe)	40 281	40 281	40 281	40 281	40 281	<b>201 405</b>
Dont Part Variable : Prime à l'appui renforcé du PO	2 640	1 800	2 940	3 480	3 200	<b>14 060</b>
Dont Part Variable : Dont Prime renforcé au PB	3 360	5 040	5 760	2 100	2 800	<b>19 060</b>
Dont Part Variable : Dont Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social	5 800	5 800	5 800	5 800	5 800	<b>29 000</b>

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

### 5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme 2022-2025, de 39 520 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 1 <sup>ère</sup> phase (2022-2025)
AE prévisionnels	9 980 €	10 640 €	18 900 €	39 520 €
dont aide de solidarité écologique (ASE)	8 000	8 000	10 000	26 000€
dont aides à l'ingénierie	1 980	2 640	8 900	13 520 €

## 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.3.1. Règles d'application

Les financements de la CU GPS&O, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, sont orientés sur le financement du suivi-animation de l'opération.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 483 369 € TTC, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Coût TTC de la prestation	96 673	96 674	96 674	96 674	96 674	<b>483 369</b>
Ensemble des financements publics sollicités	64 449	64 449	64 449	64 450	64 450	<b>322 247</b>
Dont AE prévisionnels de l'Anah (part fixe uniquement)	40 280	40 281	40 281	40 281	40 281	<b>201 404</b>
Dont AE prévisionnels de la CDC	24 169	24 168	24 168	24 169	24 169	<b>120 843</b>
Coût résiduel à la charge de la CU GPS&O	32 224	32 225	32 225	32 224	32 224	161 122

#### 5.4. Financements de la Ville des Mureaux

##### 5.4.1 Règles d'application

La ville des Mureaux apporte un financement complémentaire à destination des propriétaires accompagnés par l'opérateur pour le lancement de travaux de réhabilitation ou de rénovation énergétique, pour un montant total d'engagement de 290 000€ sur la totalité de l'opération ainsi qu'une contribution au titre du programme Habiter Mieux de 500€ / logement.

##### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Ville des Mureaux à l'opération est de 290 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppe prévisionnelle	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont financement études et travaux	21 417	23 350	91 499	50 596	103 138

## 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 deux fois par an. Il sera composé :

- La Cu GPS&O représentée par le Vice-président délégué à l'habitat et au logement  
La Ville des Mureaux représentées par l'Adjoint au Maire en charge du Cœur de Ville, de la Rénovation Urbaine, de l'habitat et de l'urbanisme ou du Conseiller Municipal délégué aux copropriétés et à l'amélioration de l'habitat privé
- Des financeurs : Anah, Conseil Départemental

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 de pilotage technique aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois selon 2 modalités :

- Un comité technique général chargé du suivi de l'OPAH généraliste
- Un comité technique spécifique volet copropriété en difficulté, chargé du suivi de ce volet.

Ce comité de technique sera composé

- Du référent au sein de GPS&O en charge du suivi de l'OPAH-RU,
- Des représentants de la ville des Mureaux : pôle Urbanisme, Foncier, Habitat et Développement économique, projet Cœur de Ville
- Des représentants des financeurs
- En tant que de besoin des différents services de la Ville des Mureaux et de 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**

Solihya Yvelines Essonne, prestataire retenu conformément au Code des marchés publics, assure le suivi-animation. L'équipe dispose 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 indécent.
- En économie sociale et familiale (accompagnement des propriétaires et des locataires...)

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

L'opérateur assurera à la fois des missions sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU et des missions spécifiques uniquement sur les adresses prioritaires.

#### **Information et communication sur l'OPAH-RU n°2**

Un des axes transversaux à approfondir dans le cadre de cette deuxième OPAH-RU est la communication autour du dispositif, des solutions qu'il propose, et du public auquel il s'adresse. Un travail est nécessaire pour permettre aux différents acteurs du territoire de s'approprier le dispositif. Dans ce cadre, l'opérateur réalisera plusieurs types d'actions :

- En direction des bénéficiaires :
  - o Informer les propriétaires, les occupants, les syndicats ou administrateurs judiciaires, les agences immobilières et les conseils syndicaux concernés des actions entreprises dans le cadre de l'OPAH-RU
  - o Proposer des supports d'information, l'organisation ou la participation à des événements publics, proposer une présentation régulièrement actualisée de l'OPAH-RU
  - o Un numéro de téléphone et une adresse mail dédiés à l'OPAH-RU seront mis en place et animés par l'opérateur, qui pourront être diffusés au public par d'autres acteurs du territoire
  - o Un lieu dédié à la transmission des informations relatives à l'OPAH-RU du centre-ville pourra également être mis en place en concertation avec GPS&O et la ville des Mureaux. En cas de besoin, l'opérateur pourra y organiser des réunions et y informer les bénéficiaires dans le cadre



de rendez-vous.

- En direction des professionnels

- La communication aux professionnels se divise quant à elle en deux types :
  - Les acteurs permettant le repérage et l'orientation des publics de l'OPAH-RU comme les services d'accueil et services techniques des communes, les CLIC, les différents services de la GPS&O, l'ADIL, ou l'ARS.
  - Les professionnels accompagnant la mise en œuvre de l'OPAH-RU : opérateurs privés, syndicats de copropriétés, entreprises de la rénovation énergétique, etc.

Pour ces deux groupes, un travail de vulgarisation du dispositif est nécessaire, pour permettre aux personnes clés de faciliter le repérage des bénéficiaires mais aussi permettre un bon accompagnement tout au long du dispositif.

Pour donner une visibilité de l'ensemble des enjeux du projet ; un processus d'information et d'échange sera mobilisé par le maître d'ouvrage en distinguant ce qui relève de l'information et de la communication, de la concertation, de la participation et de l'accompagnement social des relogements. L'opérateur sera ainsi partie prenante de ce processus d'information.

### **Mission générale d'aide à la décision**

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

#### Assistance administrative :

Le prestataire sera chargé d'assister les propriétaires dans le montage des dossiers de demande de subvention et/ou d'autorisations d'urbanisme.

Il apporte un soutien aux propriétaires occupants et bailleurs pour les aider au mieux dans leurs démarches ou les orienter vers les structures ad hoc et les bons interlocuteurs.

Il assure le montage des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH (et des autres partenaires) qui comprendra au minimum : aide à la constitution du dossier avec les pièces nécessaires, calcul de la subvention avant dépôt, dépôt du dossier auprès des financeurs. Le suivi complet d'un dossier inclura également le suivi pendant le chantier, la communication entre les bénéficiaires et l'ANAH, puis la transmission des éléments complets nécessaires à la demande de paiement auprès de l'ANAH. Il veillera à un re-calcul des subventions en cas de modification du programme de travaux après notification.

Pour les propriétaires bailleurs, cette constitution et ce suivi de dossier seront accompagnés d'informations sur le conventionnement des logements locatifs

#### Accompagnement juridique :

Le titulaire assure une veille sur l'évolution des conditions d'éligibilité et d'attribution des aides. Il en informe son maître d'ouvrage, les partenaires de l'opération et ses ayants droit.

Il assurera un conseil patrimonial aux bailleurs, notamment pour les accompagner dans le cadre du conventionnement des logements locatifs.

#### Accompagnement social :

Pour les ménages en difficulté, l'opérateur apportera, en fonction des besoins, des conseils sur les questions liées au logement. Il recherchera également des subventions complémentaires pour les plus modestes ou les personnes âgées.

Il orientera les personnes intéressées vers les services ou organismes sociaux compétents. Et procédera à l'accompagnement sanitaire et social des ménages :

- Accompagnement social
- Accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité
- Hébergement et relogement.

#### Accompagnement technique :

L'opérateur de l'OPAH-RU accompagnera les bénéficiaires dans la réalisation d'un audit global, permettant d'établir un diagnostic précis de l'état du bâti et du potentiel de rénovation énergétique

Il aidera à l'identification de professionnels : identification de prestataires qualifiés, analyse de devis, aide à la formulation des besoins des bénéficiaires.

Il réalisera de simulations financières pour l'élaboration des plans de financement des opérations d'amélioration des parties communes privatives

Il participera également à l'évaluation et le traitement de problématiques spécifiques : lutte contre l'habitat insalubre, amélioration thermique, précarité énergétique, adaptation du logement, lutte contre le saturnisme...

De plus, l'opérateur s'attachera, lors de son accompagnement, à promouvoir les objectifs de l'opération.

Il conseillera aussi les propriétaires sur le volet architectural : conseils en matière d'agencement, de choix de matériaux et de techniques à employer, rappel des prescriptions communales en matière de PLU, ainsi que de ravalement, dans le respect de la réglementation locale et des réglementations nationales.

#### Accompagnement spécifique à la rénovation énergétique :

Pour être en adéquation avec les objectifs des documents cadre en matière d'habitat de 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 ».

## Accompagnement des copropriétés en difficulté

Cet accompagnement sera renforcé pour les copropriétés en difficulté. 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 réévaluer et poursuivre la stratégie d'intervention déterminée pour les copropriétés issues de l'OPAH-RU n°1
- 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 (cf ci-dessus) 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.

Aucune mission de portage n'a été identifiée à l'heure actuelle dans le cadre de cette OPAH-RU.

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

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

La coordination opérationnelle 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 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'ALEC ou 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 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 01/01/2022 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31/12/2026.

### **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 01/01/2022

Pour le maître d'ouvrage, le Vice-président de GPS&O

Pour l'État et l'Anah, le préfet des Yvelines

Pour la ville des Mureaux, le Maire des Mureaux

## Lexique :

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.  
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.  
AFUL : Association foncière urbaine libre.  
AG : Assemblée générale.  
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.  
ANAH : Agence nationale de l'habitat.  
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.  
ANR : Agence Régionale de santé.  
ASL : Association syndicales libre.  
AFUL :  
BET : Bureau d'études technique.  
CAF : Caisse d'allocations familiales.  
CCAS : Centre communal d'action sociale.  
CDC : Caisse des dépôts.  
CCH : Code de la construction et de l'habitat.  
CPLD : Commission pour le Logement Décent.  
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner.  
DDT(M) : Direction départementale des territoires et de la mer.  
DREAL : Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.  
DUP :  
Déclaration d'utilité Publique  
EDS : Espace départemental des Solidarités.  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.  
EP : Eaux Pluviales.  
EU : Eaux Usées.  
EV : Eau Vannes.  
FEDER : Fonds européen de développement économique régional.  
FSL : Fonds de solidarité logement.  
GUP : Gestion urbaine de proximité.  
H.T : Hors Taxes.  
LHI : Lutte contre l'habitat indigne.  
MDD : Maison du département.  
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain.  
PB : Propriétaires bailleurs.  
PDS : Plan de sauvegarde.  
PHP : Prêt habitat privé.  
PO : Propriétaires occupants.  
PRU : Prêt renouvellement urbain.  
QPV : Quartier prioritaire de la ville.  
SCI : Société civile immobilière.  
TA : Tribunal administratif.  
TVA : Taxe valeur ajoutée.  
UTS : Unité territoriales sociales

## **Annexes**

**Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés**

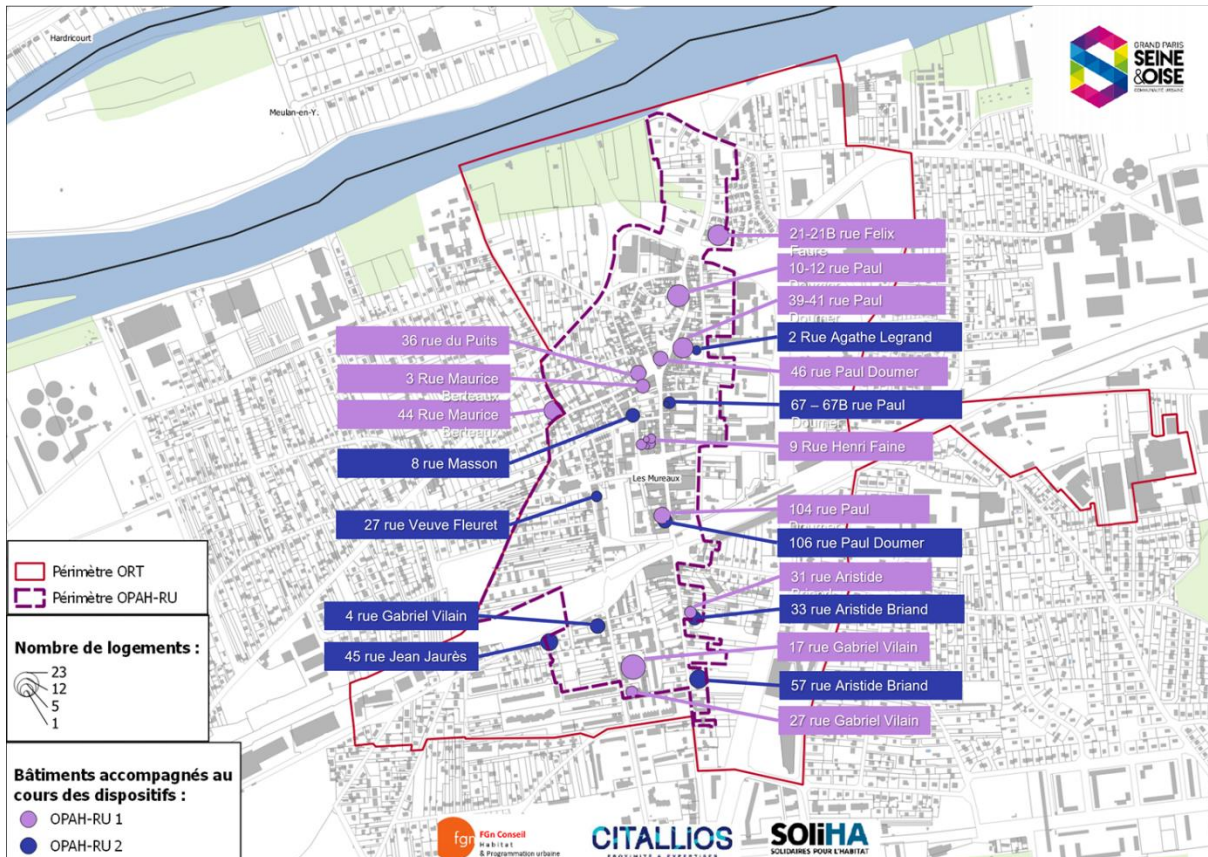
**Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)**

**Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention**



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

### Périmètre d'intervention et localisation des bâtiments accompagnés au cours des différents dispositifs



### Liste des adresses repérées dans le cadre de l'opération

Adresses	Nb de logements
10-12 rue Paul Doumer	20*
46 rue Paul Doumer	6
27 rue Gabriel Vilain	5
39-41 rue Paul Doumer	15
31 rue Aristide Briand	3
104 rue Paul Doumer	10
36 rue Du Puits	8
9 rue Henri Faine	12
4 rue Saint-Fiacre	6
44 rue Maurice Berteaux	7*
17 rue Gabriel Vilain	1*
21 rue Félix Faure	20
10 rue du Puis	1
4 rue Gabriel Vilain	8
45 rue Jean Jaurès	10
27 rue Veuve Fleuret	3
8 rue Paul Masson	6
106 rue Paul Doumer	8
2 rue Agathe Legrand	8
67 rue Paul Doumer	3
33 rue Aristide Briand	5
57 rue Aristide Briand	13

**Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)****Financement de l'Anah, de la Maitrise d'ouvrage et de la Ville des Mureaux**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels par financeur	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Acte d'engagement global ANAH	200 562	214 173	663 018	391 707	736 944	<b>2 206 404</b>
Acte d'engagement global GPS&O	96 673	96 674	96 674	96 674	96 674	<b>483 369</b>
Acte d'engagement global Ville des Mureaux	21 417	23 350	91 499	50 596	103 138	290 000€

**Financement au titre du programme « Habiter Mieux »**

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 1 <sup>ère</sup> phase (2022-2025)
AE prévisionnels	9 980 €	10 640 €	18 900 €	<b>39 520 €</b>
dont aide de solidarité écologique (ASE)	8 000	8 000	10 000	<b>26 000€</b>
dont aides à l'ingénierie	1 980	2 640	8 900	<b>13 520 €</b>

- **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.

**Mise en œuvre du programme Habiter Mieux**

Le programme Habiter Mieux est décrit dans l'instruction du 10 avril 2018 relative au régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux.

Les interventions sur la rénovation thermique et énergétique étaient financées jusqu'au 31 décembre 2017 par le Fonds d'aides à la rénovation thermique des logements (FART). Les opérations éligibles donnaient lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE) pour les travaux et d'une prime forfaitaire du FART au titre de l'aide à

l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires (part variable en suivi-animation des opérations programmées et complément de subvention AMO en secteur diffus), en complément de l'aide de l'Anah.

Depuis le 10 avril 2018, les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime inscrite dans le budget de l'Anah, appelée « prime Habiter Mieux », qui vient remplacer l'ASE. De la même manière, les primes du FART en ingénierie d'accompagnement sont intégrées dans le régime d'aide de l'Anah. L'essentiel des conditions financières et techniques du programme, pour toutes les catégories de bénéficiaires, est maintenu afin de consolider les dynamiques de mobilisation des territoires. .

Afin de répondre aux attentes du législateur, l'Anah a renforcé par la délibération du 4 décembre 2019 son régime d'aide en faveur de la rénovation des logements les plus énergivores via la bonification du dispositif Habiter Mieux pour les opérations de sortie de passoires thermiques\*.

Dans le cadre de France Relance, le gouvernement a souhaité la création de Ma Prime Rénov 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.

L'ensemble des règles de financement à ce jour sont présentées sur le tableau suivant :

type de bénéficiaire		taux de subvention	prime habiter mieux / MPR
PO	Très modestes	50% d'un plafond de 20 000€ (30 000€ pour les passoires thermiques)	10% dans la limite de 2000 € bonifié à 20% dans la limite de 4 000€ pour les passoires thermiques*
	modestes	35% d'un plafond de 20 000€, (30 000€ pour les passoires thermiques)	10% dans la limite de 1600€ bonifié à 20% dans la limite de 2000€ pour les passoires thermiques*
PB		25% (35% en travaux lourds)	1500€ par logement bonifié à 2000€ pour les passoires thermiques*
syndicats de copropriétés dégradées		35% sans plafond (jusqu'à 100% pour les travaux d'urgence)	1500€ par lot d'habitation principale**
syndicats de copropriétés (MPR copro)		25% d'un plafond de 15 000 € HT	3000€ par lot d'habitation principale** ainsi que les bonus POM (750€) et POTM (1500€), le bonus BBC (500€) et sortie de passoire énergétique (500€)

\* Les opérations concernées par la bonification pour sortie de passoire thermique doivent être concernées par les trois conditions cumulatives suivantes :

- une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G
- une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins 2 classes
- un gain énergétique minimum de 35%.

\*\*Dans le cadre d'une copropriété fragile ayant un pourcentage d'impayés supérieur à 8% en année n-2 et /ou situé dans un quartier NPRNU (valorisation des CEE pas possible).

Le financement par l'Agence des travaux d'amélioration de la performance énergétique donnant lieu à l'obtention de la prime Habiter Mieux reste assujéti aux conditions suivantes :

- Un accompagnement obligatoire des propriétaires occupants et des copropriétés fragiles,
- Un gain de performance énergétique minimum de 35 %
- L'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

La prime Habiter Mieux conserve le caractère complémentaire et unique de l'ASE : elle ne peut être octroyée plusieurs fois pour un même logement et bénéficiaire et la prime reste indissociable de l'aide de base de l'Agence. Enfin, pour tous les dossiers qui seront déposés à compter du 1er janvier 2019, les travaux devront être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

Les aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique des locataires sont attribuées à l'exécution de travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35% pour des logements peu ou pas dégradés (indice de dégradation <0,35)

### ***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 réparable, 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 des Mureaux
  - Nb de réunions bilatérales opérateur / partenaires de l'OPAH
- Animation territorial :
  - Nb de participation à des événements du territoire (forums, permanences communes, etc...)
- 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 décidé et réalisés un diagnostic (dont ceux ayant décidé 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
  - Copropriétés 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 type 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