

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN [OPAH-RU]

DE MANTES-LA-JOLIE

Période et n° de l'opération
2025-2030

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, représentée par Mme Fabienne Devèze, Vice-présidente déléguée à l'Habitat et aux relations avec le monde agricole, habilitée aux présentes par arrêté du Président n°ARR2022_118 du 13 juillet 2022 portant délégation de fonctions,

la Ville de Mantes-la-Jolie, représentée par M. Raphaël COGNET, Maire en exercice, dûment habilité par la délibération du Conseil municipal du 18 novembre 2024,

l'État, représenté par M. le Préfet du département des Yvelines, M. Jean-Jacques BROT,

et 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 Général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L.1321-1 et suivants, R.1321-1 et suivants et l'article L 5215-20,

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 Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.103-2 et 3,

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 des personnes défavorisées 2017-2022, adopté par le Conseil départemental des Yvelines, le 1er octobre 2018,

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

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

Vu les délibérations du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021 approuvant la mise en place d'une OPAH RU et le lancement d'une concertation préalable,

Vu les délibérations du Conseil municipal en date du 7 février 2022 approuvant le lancement de la procédure d'une opération de restauration immobilière (ORI) ainsi que le lancement et les modalités de la concertation préalable à ladite opération,

Vu les délibérations du Conseil communautaire, en date du 19 mai 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable à l'OPAH RU, le projet de convention et autorisant sa signature,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2023 approuvant la demande de prolongation du 1er Programme Local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour une durée de 2 ans maximum auprès de l'Etat,

Vu la délibération du Bureau communautaire en date du 10 octobre 2024 autorisant la signature d'une convention pour donner la gestion des OPAH-RU du centre-ville à la Ville de Mantes-la-Jolie, permettant à cette dernière de lancer le projet de concession d'aménagement associé,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 07 octobre 2024 autorisant la signature d'une convention de gestion habilitant la Ville à mettre en œuvre l'OPAH-RU et à lancer la concession d'aménagement,

Vu la convention signée le 16 octobre 2024 entre la Communauté urbaine et la ville de Mantes-la-Jolie pour confier la gestion des « OPAH-RU » à la Ville de Mantes-la-Jolie sur le secteur du centre-ville,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 novembre 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2025 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 15 juillet 2022,

Vu l'avis favorable de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en date du 28 novembre 2024,

Vu la concertation organisée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise spécifique à l'OPAH RU, qui s'est tenue sur la période du 3 janvier au 28 février 2022,

Vu le bilan de la concertation approuvé par délibération n°CC_2022-05-19_07 du 19 mai 2022 de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu la mise à disposition au public du projet de convention d'OPAH du /2025 au /2025 en mairie de Mantes-la-Jolie, 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

Lexique	6
Préambule	7
Chapitre I – Objet de la présente annexe à la convention ORT pour le centre-ville de Mantes-la-Jolie et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	12
Article 2 – Enjeux	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	13
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain	14
3.2. Volets foncier, immobilier et lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	15
3.5. Volet copropriété en difficulté	20
3.6. Volet énergie et précarité énergétique,	21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	23
3.8 Volet social	24
3.9. Volet patrimonial et environnemental	25
3.10. Volet économique et développement territorial	26
Article 4 - Objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération	27
4.2. Objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie	28
4.3. Actions complémentaires mise en place par de la Ville de Mantes-la-Jolie	29
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	31
5.1. Financements du suivi-animation	31
5.1.1. Financements de l'Anah	31
5.1.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	31
5.1.3 Financements complémentaires	32
5.2 Financements pour les aides aux travaux	33
5.2.1. Financements de l'Anah	33
5.2.2 La Ville de Mantes-la-Jolie s'engage :	34
5.2.3 Financements des autres partenaires	35
Article 6 – Engagements complémentaires	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	36
Article 7 – Conduite de l'opération	36
7.1. Pilotage de l'opération	36
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	36
7.1.2. Instances de pilotage	36
7.2. Suivi-animation de l'opération	37
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	38
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.....	38
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	42
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	42
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	42
7.3.2. Bilans et évaluation finale	44
Chapitre VI – Communication.	44
Article 8 - Communication.....	44
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	46

Article 9 - Durée de la convention	46
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	46
Article 11 – Transmission de la convention	47
Annexes	48
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	48
Annexe 3. Liste des immeubles en monopropriété entièrement vacants, et potentiellement très dégradés, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU, et pouvant être intégrés dans la future ORI	52
Annexe 4. Liste des copropriétés en fragilité potentielle pouvant nécessiter une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU et des subventions majorées au titre du volet « copropriétés dégradées » de la présente convention, sur la base d'un diagnostic multi-critère, et pouvant être intégrés dans la future ORI	54
Annexe 5. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	55
Annexe 6. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	56

Lexique

PO : Propriétaire Occupant

POM : Propriétaire Occupant Modeste

POTM : Propriétaire Occupant Très Modeste

PB : Propriétaire Bailleur

PBU : Propriétaire Bailleur Unique

Monopropriété : voir PBU

LI : Loyer Intermédiaire

LC : Loyer Conventionné

UCM : Unité de Consommation des Ménages

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain

ORI : Opération de Restauration Immobilière

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des ORI [dispositif financier de l'Anah]

DIIF : Dispositif d'Intervention Immobilier et Foncier [dispositif financier de l'Anah]

VIR : Vente d'Immeuble à Rénover [contrat de vente et dispositif financier de l'Anah]

RSD : Règlement Sanitaire Départementale

SPR : Secteur de Patrimoine Remarquable

ABF : Architecte des Bâtiments de France

QPV : Quartier politique de la ville

ORT : Opération de Revitalisation des Territoires

ACV : Action Cœur de Ville

CU GPS&O : Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise

SCHS : Service Communal d'Hygiène et Santé

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

AMOI : assistance à la Maîtrise d'Ouvrage en Insertion

Préambule

En octobre 2018, une convention Action Cœur de Ville a été signée par la Communauté urbaine GPS&O et la Ville de Mantes-la-Jolie avec l'Etat et les partenaires suivants : l'Anah, le groupe Caisse des Dépôts et Action Logement. Ce dispositif national porte sur plusieurs axes d'interventions (habitat, développement économique et commercial, accessibilité, mobilité, développement de l'usage des outils numériques, équipements culturels et touristiques). Un premier avenant dit de « Phase de déploiement » a été signé le 19 février 2020, suivi par un second avenant portant création de l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) à l'échelle communautaire.

Cette ORT s'inscrit dans le prolongement des réflexions et actions menées de longue date par la Ville de Mantes-la-Jolie, sur la problématique de l'habitat et sa stratégie de développement territorial.

Depuis 2015, la Ville de Mantes-la-Jolie s'est dotée d'un Plan Global de Développement et met en place une véritable stratégie de développement territorial. Celle-ci est couplée à une démarche de projets urbains partagés, afin de tendre vers une valorisation de l'image de la ville, une redynamisation et une plus grande attractivité de son territoire, tant sur le plan économique, qu'en matière de cadre de vie et d'environnement.

Depuis quelques années, le secteur du centre-ville élargi (périmètre allant des bords de Seine aux gares Mantes Station et Mantes-la-Jolie) fait l'objet d'une attention particulière et représente un enjeu majeur pour la Ville afin de renforcer son rayonnement et son attractivité au sein du territoire Seine Aval. Il s'agit ainsi d'inscrire le renouveau du centre-ville, garant de l'image globale de la cité, dans un processus de redynamisation, basé sur trois approches :

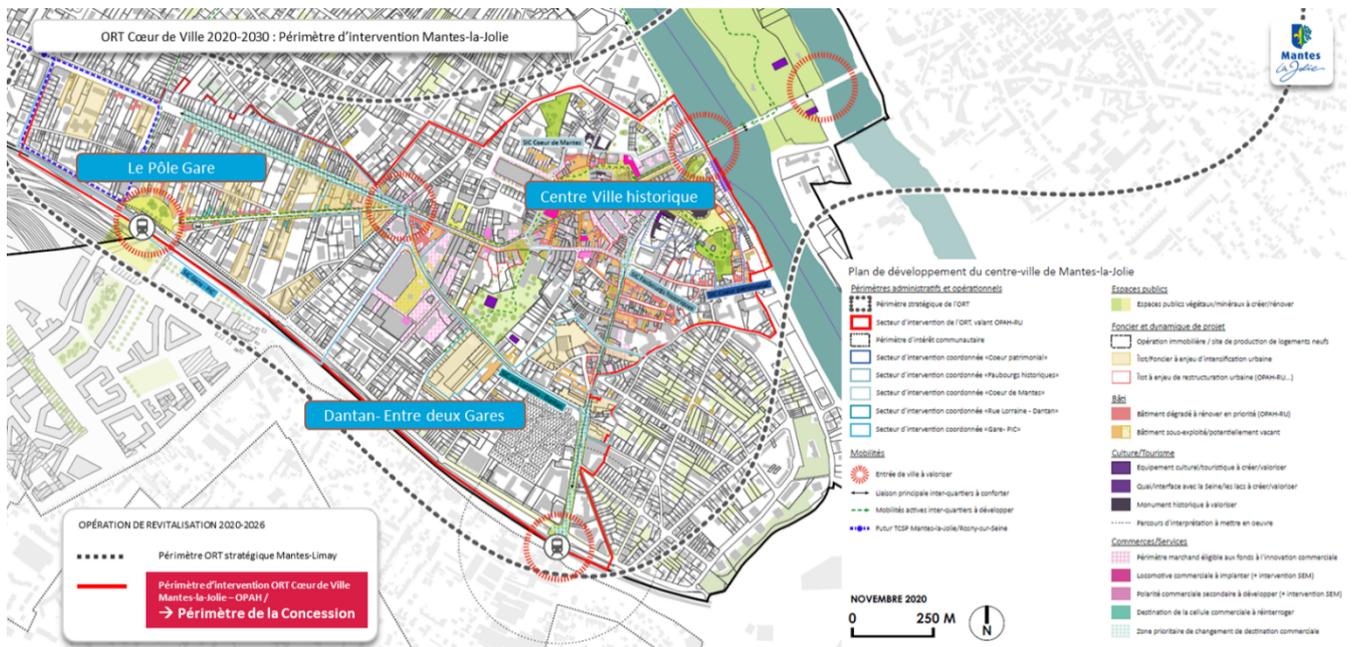
- l'affirmation du centre-ville de Mantes-la-Jolie comme l'une des centralités de GPS&O,
- la valorisation de l'identité de la ville et de son agglomération à travers la requalification du centre historique,
- l'amélioration de la qualité de vie résidentielle et l'accueil de nouvelles familles grâce à une amplification des interventions sur les espaces publics, à une redynamisation commerciale, au développement du logement et à la modernisation des transports.

La Communauté urbaine GPS&O et la commune de Mantes-la-Jolie souhaitent mener à bien un programme d'actions significatif pour valoriser et améliorer l'attractivité de sa centralité. De nombreuses études ont été réalisées portant sur les espaces publics (création d'un nouveau plan de circulation et d'un schéma directeur des espaces publics et de la végétalisation, etc.), le commerce (création d'un plan de développement commercial pour le centre-ville), la promotion de l'attractivité touristique et culturelle de la ville (réflexion autour du patrimoine culturel, architectural, et paysager, et valorisation de la Seine, ses berges et ses îles par la création de plusieurs parcours).

La Ville a également porté des études sur son patrimoine bâti de centre-ville, inscrit en Site Patrimonial Remarquable, et a réalisé un schéma directeur immobilier, à l'échelle communale, duquel découle une stratégie immobilière globale, afin d'améliorer les services pour les habitants. Concomitamment, elle souhaite également améliorer et diversifier son offre résidentielle.

Concernant le volet réhabilitation-restructuration de l'habitat, une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) a été lancée en 2018, à l'échelle du périmètre de l'ORT, afin d'établir un diagnostic et un état des besoins sur le parc de logements privés. Cette étude a révélé des problématiques lourdes d'habitat dégradé, de logements vacants et des besoins en matière de valorisation

patrimoniales, d'accessibilité et d'adaptation des logements.



Les résultats de cette étude ont conduit la Communauté urbaine GPS&O, la Ville de Mantes-la-Jolie et leurs partenaires à définir une stratégie pour l'amélioration de l'habitat en cœur de ville, en complément des actions programmées sur le commerce, l'espace public, le développement touristique et la culture.

Cette stratégie vise à permettre la revitalisation du centre-ville élargi de Mantes-la-Jolie, par les axes suivants :

→ La rénovation des logements :

L'objectif global de rénovation de logements est de 685 logements et de la remise sur le marché de 200 logements vacants. Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), objet de la présente convention, sera mise en place sur la période 2025-2030.

L'OPAH-RU sera complétée par l'utilisation du dispositif d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant les propriétaires passifs ou indécis, d'immeubles d'habitation dont l'état de vétusté ou de dégradation justifie des travaux d'utilité publique pour rétablir des conditions d'habitabilité satisfaisantes.

→ La valorisation du patrimoine bâti :

La valorisation du patrimoine bâti du centre-ville de Mantes-la-Jolie n'apparaît pas sous la forme d'un objectif chiffré, mais transversal à toutes les actions engagées au titre de l'intervention sur l'habitat privé. Elle s'inscrit dans une volonté forte, exprimée tant par les élus que les habitants de Mantes-la-Jolie, de disposer des moyens techniques, réglementaires, humains et financiers permettant la préservation et la modernisation d'un patrimoine architectural et culturel de premier plan. C'est dans cette optique, que la présente OPAH-RU et plus largement la stratégie globale de la Ville développée dans le cadre de la convention ORT intègrent les préconisations décrites dans le règlement du SPR, et que leur mise en œuvre, sera assurée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

→ La production d'une offre nouvelle :

L'objectif global de la production d'une offre nouvelle de logements sur le centre-ville de Mantes-la-Jolie, d'initiative

publique via des opérations de démolition-reconstruction ou de micro-projets urbains, est actuellement en cours de définition, en complément des opérations privées qui sortent régulièrement sur le secteur. A ce titre, le dynamisme immobilier que connaît le Mantois, constitue une véritable force pour cette partie du territoire intercommunal. Dans ce contexte, l'action publique permettra d'organiser cette activité dans le cadre d'un développement urbain raisonné.

Afin de permettre une approche globale et efficiente des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé dégradé et de la revitalisation du centre-ville de Mantes-la-Jolie (OPAH et ORI), et considérant la complémentarité et la complexité des actions à mettre en œuvre, la CU GPS&O et la Ville privilégient la conclusion d'une concession d'aménagement incluant le suivi-animation de l'OPAH-RU, la mise en œuvre des ORI ainsi que le portage et le recyclage immobilier de certaines adresse dans le cadre de l'ORI.

Cette concession d'aménagement, d'abord pensée en collaboration renforcée entre la CU GPS&O et la Ville par la création d'un groupement d'autorités concédante, elle sera finalement pilotée par la seule Ville de Mantes-la-Jolie selon les axes et orientations décidées entre les collectivités. Par la convention de gestion signée le 16 octobre 2024, la CU GPS&O confie à la Ville l'organisation de la procédure de passation, la conclusion et le suivi d'exécution de la concession d'aménagement servant de support au suivi-animation de la présente OPAH-RU. La Ville est tenue de prendre en charge l'intégralité de l'opération selon les objectifs préalablement définis.

Par la présence convention, les Parties se sont rapprochées pour préciser les objectifs et les modalités d'interventions opérationnelles et financières de l'Anah, de la CU GPS&O et de la Ville de Mantes-la-Jolie, au titre de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie. Elle indique également l'ensemble des interventions complémentaires déjà mises place ou à programmer.

La présente convention constitue une annexe à la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire de la CU GPS&O. Elle constitue également une annexe à la concession d'aménagement, son titulaire étant désigné sous le vocable « opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU » dans les stipulations ci-après.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, la Ville de Mantes-la-Jolie, l'État et l'Anah décident de réaliser, dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain du centre-ville de Mantes-la-Jolie (OPAH-RU).

La présente convention d'OPAH-RU a vocation à préciser les modalités d'interventions opérationnelles et financières de l'Anah, de la CU GPS&O et de la Ville de Mantes-la-Jolie.

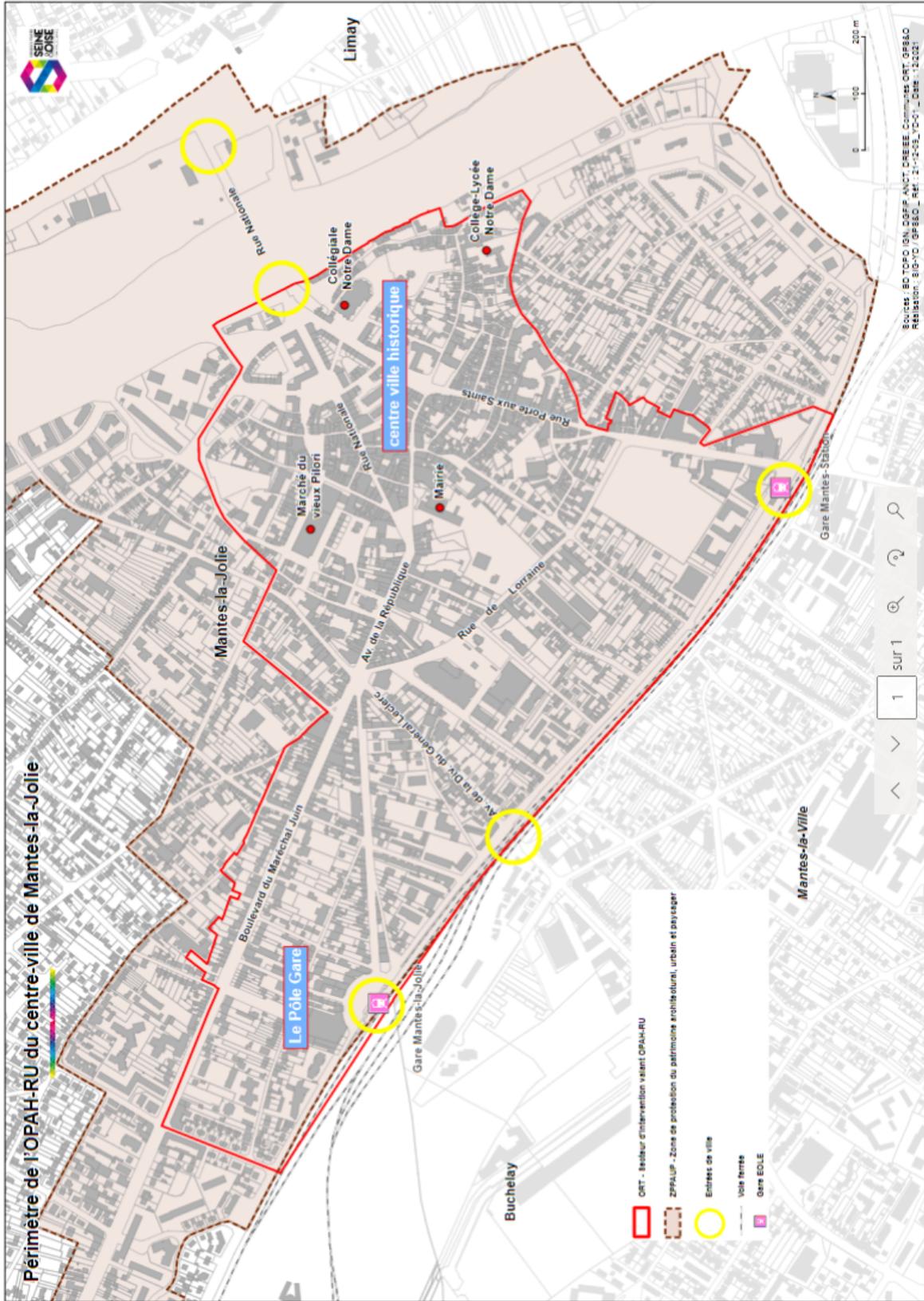
Elle vaut convention d'OPAH-RU.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Par souci de cohérence de l'intervention publique (actions croisées en matière d'urbanisme, de déplacement, d'équipements et de réhabilitation de l'habitat, pour faire effet levier en matière de redynamisation urbaine), et compte-tenu d'enjeux en matière de réhabilitation qui concernent tout le périmètre à des degrés divers, le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie est calé sur le périmètre de l'Opération de revitalisation des territoires [ORT].

Dans ce périmètre, les propriétaires privés d'immeubles en monopropriété et copropriété, susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité d'éligibilité aux aides publiques de l'Anah, de la Communauté Urbaine GPS&O ou de la Ville de Mantes-la-Jolie, peuvent bénéficier des conditions d'aide attachées à cette opération.

Le périmètre d'intervention se définit comme suit (cf. carte ci-après et annexe 1 liste des rues situées dans le périmètre). Les adresses qui seront concernées par des démolitions dans le cadre d'autres opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain du centre-ville de Mantes-la-Jolie seront inéligibles à l'OPAH RU.



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

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

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

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

L'étude pré opérationnelle conduite en 2018 a révélé les enjeux liés à l'habitat privé : des problématiques lourdes d'habitat dégradé, de vacance, d'adaptation/accessibilité des logements et de dévalorisation patrimoniale ont été mises en lumière.

Ainsi, majoritairement collectif (8/10 logements sont collectifs), force est de constater que le parc privé du centre-ville de Mantes-la-Jolie est ancien : près de 52% des logements ont été construits avant 1975 dont 32% avant 1949 et 25% avant 1915. La dégradation des logements, corolaire de l'ancienneté du bâti, se concentre dans les secteurs les plus anciens du centre : 1 350 logements en état passable, 160 logements en état médiocre, 90 logements en état passable.

De plus le parc privé a une vocation locative très affirmée (3000 logements locatifs soit 46%). Cette vocation participe de la dynamique de dévalorisation d'autant plus qu'une dynamique de paupérisation des occupants du parc locatif privé est observée : 77% des locataires peuvent prétendre à un logement social, près de 11% des ménages vivaient sous le seuil de pauvreté en 2015.

Parmi les propriétaires occupants, 40% sont éligibles aux aides de l'Anah. L'occupation modeste en voie de paupérisation du parc privé du centre-ville met en lumière la difficulté d'une intervention sur celui-ci par les propriétaires seuls.

A cela s'ajoute une problématique grandissante de vacance : 10% des logements sont vacants dont plus de 6% depuis plus d'un an. Ce taux de vacance est 2,5 fois plus élevé que dans le reste de la commune.

L'ensemble de ces problématiques du parc privé en centre-ville de Mantes-la-Jolie participe à la déqualification de celui-ci. La Ville de Mantes-la-Jolie, la Communauté Urbaine GPS&O, l'Etat et l'Anah souhaitent que l'OPAH-RU puisse être un moyen opérationnel pour répondre à ces problématiques d'habitat dégradé, inadapté, vacant et de valorisation patrimoniale, relevées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Pour cela, ces acteurs comptent mettre en œuvre une stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé qui s'articule autour de plusieurs axes : de la rénovation à la restructuration de l'offre actuelle, en passant par le traitement des problématiques de propriétaires indécis et de vacance.

En termes d'intervention sur le parc privé ancien, plusieurs enjeux se dégagent :

- la réhabilitation de logements (y compris amélioration thermique et adaptation pour le maintien à domicile);
- la lutte contre l'habitat indigne ;

- la remise sur le marché de logements vacants ;
- la valorisation du patrimoine ;
- l'accompagnement des copropriétés non organisées, en difficulté ;
- 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.

Article 3 – Volets d'action

L'Etat, la CU GPS&O et la Ville de Mantes-la-Jolie envisagent de mobiliser tous les outils disponibles, allant de l'incitatif au coercitif, en développant les partenariats adaptés. Ils 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.

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

La convention ORT dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV) permet dès à présent de mobiliser plus fortement des moyens financiers spécifiques, auprès des partenaires du Programme Cœur de Ville :

- L'Anah : l'aide majorée, l'aide au portage, le RHI-THIRORI, le DIIF, le financement VIR, « Ma Prime Rénov » et « Ma Prime Rénov copropriété », les aides individuelles pour les ménages éligibles ...
- La Gestion Urbaine de Proximité (GUP),
- Action Logement : les aides au maintien à domicile, pour les travaux d'économie d'énergie, le financement des bailleurs uniques spécifique au plan Action Cœur de Ville,
- Le Département des Yvelines,
- La Banque des Territoires,
- Les dispositifs fiscaux « Denormandie » et « Malraux », et tout dispositif fiscal pouvant être créé pendant la durée de l'OPAH-RU ...

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

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

Par ailleurs, cette stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé s'appuie sur les actions et dispositions d'ores et déjà mises en place par la Ville de Mantes-la-Jolie et la CU GPS&O :

- Le SCHS de la Ville de Mantes-la-Jolie,
- Le permis de louer,
- L'autorisation de division foncière...

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

- assurer le suivi et l'accompagnement des propriétaires,
- améliorer la performance énergétique des bâtiments, en encourageant les projets globaux de rénovation énergétique,
- lutter contre la précarité énergétique,
- accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et 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.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Cette OPAH RU s'adosse à un projet plus large de valorisation du centre-ville, qui portera sur l'ensemble de ses composantes urbaines. Il a pour objectif de réaffirmer une structure urbaine aujourd'hui existante.

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 du Cœur de Ville et le projet du pôle gare.

L'arrivée du RER E à l'horizon 2024 entraîne la refonte des gares de Mantes-la-Jolie. Elles sont accompagnées par un projet urbain d'envergure sur le quartier de la gare principale. Ce projet d'aménagement a pour ambition d'adapter le quartier à ses nouvelles ambitions métropolitaines : nouveaux logements, espaces publics repensés, redynamisation commerciale, offre culturelle, etc. Il se positionne en complémentarité à la ZAC Mantes Université, ambitieux programme de construction d'un quartier neuf composé de logements, commerces, bâtiments et espace publics.

L'arrivée du RER soulève également des enjeux de revitalisation du centre-ville. En effet, si l'arrivée d'un RER représente l'accès renforcé à un bassin d'emploi et un gain d'attractivité certain pour la ville, elle impose aussi une reconfiguration du territoire. Cette nouvelle donne a été prise en compte dans le programme Action Cœur de Ville, dont la commune est lauréate depuis 2018, puis dans la convention cadre pluriannuelle Action cœur de ville - Opération de revitalisation du territoire signée en 2021.

Cette convention ORT comporte un ensemble d'actions prévues, planifiée dans le temps et dans l'espace, avec des

financeurs associés, sur un secteur défini.

Dans ce cadre, un ensemble d'actions est prévu pour répondre aux enjeux suivants :

- commerce : s'adapter à la profonde modification des comportements et des modes de consommation et animer le cœur de ville.
- habitat : rénover un parc de logements qui ne correspond plus aux attentes et besoins.
- mobilité et espace public : repenser l'ensemble des déplacements et du stationnement dans une logique de boucle et de chaînes d'usage.
- stratégie territoriale : Anticiper l'émergence de nouvelles polarités attractives pouvant remettre en question les équilibres territoriaux à moyen terme.

Ainsi c'est un projet urbain global qui est en cours de déploiement. Ce programme passe par la création de nouveaux équipements pour la population, par la rénovation des espaces publics du cœur de ville, par une refonte des mobilités et du stationnement. Il se base également sur un plan d'actions fort en matière d'animation culturelle et touristique ainsi que sur une animation commerciale quotidienne. Enfin, une stratégie volontariste en matière d'Habitat a été construite autour de trois impératifs : rénover (l'habitat dégradé), restructurer (l'habitat insalubre) et produire (de nouveaux logements).

3.1.2 Objectifs

Il s'agira d'assurer la bonne articulation des projets de rénovation et les différentes interventions urbaines d'aménagement dans le cadre de l'OPAH RU : le projet global Action cœur de Ville et les projets gares Eole. Le travail de définition du projet d'aménagement du pôle gare et plus largement du projet urbain à l'échelle du centre-ville élargi est encore en cours d'élaboration.

3.2. Volets foncier, immobilier et lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.2.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue la priorité de l'OPAH RU. La mise en place d'actions d'amélioration de l'habitat vise à traiter les situations de forte dégradation 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.

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 (co)propriétaires. Cette mission sera effectuée sur demande de la Ville. Il s'agira pour l'opérateur de mener une véritable étude sur l'ensemble du périmètre considéré afin de développer le nombre d'opérations de recyclage foncier et de restructuration à mener pour lutter contre l'habitat indigne, les situations de mise en sécurité (ordinaire ou urgence), et mettre en place les mesures de polices nécessaires à la santé des occupants, notamment accompagner 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 la 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 mise en sécurité (ordinaire ou urgence) des logements et bâtiments pour ensuite accompagner la Ville dans la mise en place des procédures adéquates, en lien avec les partenaires (service communal hygiène et santé, GPS&O, 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 de la Ville concernés (Habitat, SCHS, Urbanisme). L'Anah et l'ARS dans le cadre du travail partenarial seront également informés.

Suite à une phase de concertation avec la Ville de Mantes-la-Jolie seront engagés soit une phase d'animation « classique » avec les propriétaires, soit un accompagnement renforcé dans le cadre des procédures à mettre en œuvre.

Accompagnement des (co)propriétaires, exploitants et syndics dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures

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

L'opérateur incitera les propriétaires (le cas échéant les syndics de copropriété et administrateurs de biens) à réaliser en priorité les travaux prescrits et les assistera tant d'un point de vue technique, social que financier.

Il relatera auprès des propriétaires, syndics et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques pénaux pouvant être encourus dans certains cas, les droits et obligations de chacun, etc.

Il accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre des 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 propriétaire à rechercher des solutions en faisant le relais avec les services municipaux ou départementaux ;
- veillera à ce que des engagements écrits soient pris, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataire(s) ;
- pour ces travaux de lutte contre l'habitat indigne, l'opérateur incitera systématiquement les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre

Il procédera systématiquement au montage des dossiers de subvention et sollicitera autant que nécessaire des préfinancements.

Lorsque des locaux impropres à l'habitation seront repérés, ils feront l'objet d'un signalement de l'opérateur à la Ville et aux partenaires afin que les mesures ad hoc soient prises.

Dans le cas de non-décence de logement, les dispositions relatives à la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN pourront être mise en place (consignation voire suppression des aides au logement en lien avec la CAF, astreinte administrative pour le propriétaire bailleur en lien avec la ville et la DDT).

Lutte contre le saturnisme

En lien avec l'ARS et le service d'inspection sanitaire de la ville, l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé du risque d'accessibilité au plomb, de leurs devoirs et responsabilités pénales ;
- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser des travaux (dans le cadre prévu par la réglementation) ;
- Informer les propriétaires et administrateurs de biens sur les mesures de protection à prendre lors de travaux et donner les conseils 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'autre nature ;
- Informer les propriétaires de leur obligation d'héberger temporairement les familles, en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes.

Lutte contre les bailleurs indécents

Au-delà des situations relevant du péril, de l'insalubrité ou du saturnisme, l'opérateur signalera au service urbanisme de la Ville et à l'ARS toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. A la demande de la Ville, il établira ensuite un rapport succinct permettant aux services de porter plainte auprès du procureur de la République en particulier pour les logements impropres à l'habitation.

Une stratégie d'intervention renforcée

A l'échelle communale, la CU GPS&O et la Ville de Mantes la Jolie sont d'ores et déjà activement impliquées dans une action d'amélioration de l'habitat et de lutte contre le mal logement, notamment au travers de plusieurs outils mis en œuvre, permettant de couvrir les secteurs à forts enjeux du territoire communal :

- L'ORCOD du Val Fourré permettant une action forte sur l'accompagnement au redressement des copropriétés en difficulté ou fragile,
- Le permis de louer déployé sur les zones potentiellement les plus concernées par des logements locatifs privés dégradés. Le permis de louer est une mesure préventive : il permet d'intervenir avant la location et constitue 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.

Ces dispositifs en activité sont un premier signal donné aux propriétaires mantais et témoignent de la volonté de la CU GPS&O et la Ville de Mantes de conforter une approche alliant l'incitatif et le coercitif, c'est-à-dire l'encouragement à réaliser des travaux, mais également l'obligation de rénover intégralement des bâtiments pour certains laissés à l'abandon.

Dans ce cadre, l'OPAH-RU sera associée à une Opération de Restauration Immobilière [ORI].

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

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

Etude de faisabilité et d'opportunité RHI-THIRORI

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

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

A/ Des perspectives de portage immobilier déjà identifiées

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

- **accompagner des copropriétés en difficulté à opérer leur redressement** : le portage ciblé permettra d'acquérir des lots de copropriété auprès de propriétaires impécunieux, afin d'apurer leurs dettes auprès du syndicat des copropriétaires, en privilégiant à terme des solutions favorisant le maintien dans les lieux, tel le bail à réhabilitation en sortie opérationnelle ;
- **permettre de conduire à terme le projet de rénovation de l'immeuble** : le portage ciblé permet de faire entrer dans la copropriété un/des partenaire(s) en capacité d'assumer le coût des travaux (prise en charge de la quote-part), dans la perspective de remettre les biens sur le marché (revente d'un bien pour occupation ou location) ;
- **lutter contre l'arrivée de propriétaires indécents dans les copropriétés fragilisées** : le portage ciblé permettra de préempter des lots mis en vente à bas prix, en particulier lors d'adjudications ;
- **reconquérir les logements vacants en centre-ville** : le portage ciblé permettra d'acquérir, voire également de rénover des logements et des immeubles vacants, le cas échéant pour les mettre en location dans un premier temps (dispositif DIIF de l'Anah), en les vendant dans le cadre d'un programme de travaux consenti avec le futur acquéreur (dispositif VIR de l'Anah), ou en les vendant avec une programmation de travaux.

Ces actions de portage ciblé seront préalablement coordonnées afin d'en limiter la durée, source de coûts supplémentaires, et feront l'objet de partenariats variés.

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

B/ Une action de recyclage immobilier à l'échelle du centre-ville

La présence de nombreux logements de petite taille, caractéristique des centres anciens, est à l'origine de la « spécialisation » immobilière des centres-villes. L'étude pré-opérationnelle montre que ce phénomène est particulièrement vérifié à Mantes la Jolie. L'objectif de requalification et de reconquête du centre-ville, en vue de faire (re)venir des ménages accédant à la propriété et des familles, nécessite de disposer des moyens d'intervenir sur la structure immobilière des immeubles.

La mise en place d'une concession d'aménagement, support de l'ORI, mais également des opérations de recyclage immobilier, permettra à la Ville de Mantes la Jolie, de disposer d'un outil opérationnel direct, en capacité d'acquérir et de transformer les immeubles en fonction de ces objectifs.

Le recyclage immobilier fera par ailleurs l'objet d'un conventionnement spécifique pour la réalisation d'opération en VIR ou en DIIF, restant à finaliser à ce jour.

En complément, la perspective de mettre en place des partenariats avec des opérateurs-investisseurs, viendra compléter ce dispositif opérationnel.

C/ Une action forte sur les logements vacants

La vacance de longue durée détectée, établie à 6% de logements vacants depuis plus d'un an, constitue une caractéristique structurelle du parc de logements anciens.

Cette donnée a été totalement prise en compte par les acteurs publics qui souhaitent intervenir fortement pour remettre sur le marché (avant ou après travaux de restructuration), une offre immobilière rénovée et correspondant aux enjeux de politique de l'habitat : développer une offre de logements plus grands en vue d'accueillir de nouvelles familles en centre-ville.

L'ambition développée est à la hauteur du constat et s'inscrit dans l'action gouvernementale de mobilisation d'un potentiel de logements actuellement hors marché. Ainsi, l'objectif fixé est de mobiliser 200 logements vacants en centre-ville sur la durée de l'intervention (12 ans).

L'ensemble des actions de reconquête des logements vacants en centre-ville s'appuiera sur les moyens de repérage et d'identification du plan national de lutte contre les logements vacants. En partenariat avec l'agence Beta Gouv', dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, la Ville est pilote du programme Zéro logement vacant.

La lutte contre le logement vacant vient donc compléter la stratégie d'intervention globale déployée dans le cadre de l'OPAH-RU. La remise sur le marché des logements vacants constitue un enjeu de premier ordre afin, entre autres, de réhabiliter des immeubles parfois patrimoniaux et insalubres, d'optimiser l'enveloppe urbaine existante afin de lutter contre la périurbanisation ou encore compléter l'offre résidentielle dans l'ancien.

C/ Des objectifs et conventions partenariales spécifiques complémentaires

Action Logement

Action Logement Services (ALS), filiale d'Action Logement Groupe investit la somme de 1,5 milliard d'euros sur cinq ans pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissements qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en pré finançant leur portage amont, en finançant, via des subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles identifiés comme stratégiques. Ce montant provient de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) versée par les entreprises. ALS analysera, sur proposition des villes et de la Communauté urbaine, les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs publics ou privés. Le financement est octroyé directement à l'investisseur qui réalise l'opération. L'engagement du bénéficiaire de l'aide sera formalisé dans une convention de financement qui précisera également la contrepartie en droits de réservation au profit d'ALS pour loger des salariés.

En complément, la Ville de Mantes la Jolie pourra également solliciter les opérateurs réunis sous la bannière du groupe Action Logement, impliqués dans la Lutte contre l'Habitat Indigne.

Dispositif VIR et DIIF de l'Anah

Deux nouveaux dispositifs d'aide sont destinés à la rénovation d'ensembles immobiliers : la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Les opérateurs institutionnels ou parapublics

pourront ainsi acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils bénéficieront du soutien de l'Anah pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés seront destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participent ainsi à la revitalisation des centres-villes.

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).

Le conventionnement des loyers, ouvrant droit à des déductions fiscales dans le cadre de projets de travaux, sera un des outils à destination des propriétaires bailleurs. Il est rappelé par l'Anah dans son Programme d'Action Territorial que tout logement subventionné et conventionné dans le cadre d'un dossier propriétaire bailleur doit être conforme à la réglementation sanitaire applicable.

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.

Par ailleurs, 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 les adresses repérées dans le cadre du suivi-animation.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs de ces volets d'action sont les suivants :

- pour les immeubles concernés par une animation renforcée : nombre à préciser le cas échéant parmi un potentiel de 105 immeubles (cf annexe) ;
- pour la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 18 logements de propriétaires occupants et 35 logements de propriétaires bailleurs ;
- pour la remise sur le marché de logements vacants : 50 logements ;
- pour la maîtrise de loyer : 54 logements conventionnés répartis comme suit :
 - 43 logements conventionnés loyer intermédiaire,
 - 10 logements conventionnés social,
 - 1 logement conventionné très social.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le périmètre comptabilise 303 copropriétés soit 4 500 logements. Les conclusions de l'étude pré-opérationnelles sont significatives :

- une problématique de gestion potentiellement défaillante avec 80% des copropriétés comprenant moins de 20 logements : plus la copropriété est de petite taille, plus elle a de chances d'être peu ou pas organisée (syndic bénévole, conseil syndical inexistant et non outillé) ;
- 31 copropriétés repérées comme étant très fragiles ;
- une vacance importante (17% de logements vacants depuis plus d'un an) ;
- seules 28% sont immatriculées au registre national.

Les copropriétés nécessitant un appui bénéficieront d'un accompagnement adapté et de financements spécifiques :

- l'opérateur assistera ces copropriétés dans leurs démarches afin de faciliter leur redressement financier, juridique et social. Un relai vers l'ADIL78 pourra être proposé aux copropriétés pour les aider dans leur structuration juridique ;
- il inclura dans son rapport annuel un compte-rendu spécifique des actions menées sur ces copropriétés ;
- il travaillera à la mise en place d'un dispositif de soutien à la gestion (auprès du conseil syndical, du syndic bénévole ou du syndic professionnel), et proposera aux syndicats l'enveloppe dédiée de l'Anah pour l'aide à la gestion ;
- en cas de besoin particulier d'intervention du FSL sur les dettes de charge des copropriétaires occupants, les financements du Conseil Départemental seront sollicités.

Afin de réduire et minimiser l'impact financier sur ces copropriétés fragiles ou en difficulté, les mécanismes de préfinancement, acomptes et/ou avances seront à mobiliser.

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu 48 dossiers d'aide au syndicat des copropriétaires.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique,

Lutter contre les déperditions énergétiques des logements

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

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU effectuera, avec notamment les travailleurs sociaux et le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune, un travail de repérage des logements concernés au premier rang desquels les propriétaires occupants. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers nécessaires à la réalisation de travaux permettant de lutter contre les déperditions énergétiques avec un gain attendu d'au moins 35 % d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs (DPE exigé) pour être éligible aux aides du Programme « MaPrimeRénov' Sérénité » (pour les propriétaires occupants aux ressources modestes) et « Habiter Mieux » (pour les propriétaires bailleurs).

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

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

Seront ciblés les travaux visant à :

- Isoler les toitures, les planchers bas des logements (RDC ou bas 1er étage) et certains murs (murs minces de façade, murs au nord et murs minces en parties communes).

- Maintenir l'inertie pour le confort d'été et donc à conserver sans isolation les murs ne donnant pas sur l'extérieur (exemple des refends mitoyens).
- La ventilation impérative des logements.
- Le choix du mode de chauffage le plus adapté à travers notamment le coût des consommations mais aussi l'insertion urbaine (par exemple le chauffage par pompe à chaleur devrait être conditionné à son insertion en cave ou toiture).

Utiliser le dispositif « MaPrimeRénov' copropriétés – copropriétés fragiles »

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

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Tout au long du dispositif, l'équipe opérationnelle encouragera et prodiguera des conseils techniques aux propriétaires dans les domaines suivants :

- recherche d'économies de charges (mise en place de chauffage plus adapté, réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels...);
- travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique des bâtiments et logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble, remplacement des installations de chauffage électriques vétustes ou obsolètes (grandes consommatrices d'énergie).

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

- Information et formation du conseil syndical de la copropriété.
- aide au confortement de la gestion, et de la situation financière de la copropriété
- 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%
- Accompagnement social individuel sera également mis en place afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, en lien avec les services sociaux locaux.
- Assistance juridique administrative
- Assistance technique spécialisée dans la rénovation énergétique

L'opérateur informera locataires et propriétaires sur les différents paramètres pesant sur le niveau de consommation d'énergie : les caractéristiques techniques du bâti, l'état des équipements, l'environnement du logement, les « modes d'habiter » des habitants, les énergies utilisées.

Une information/sensibilisation sera plus particulièrement développée auprès des propriétaires occupants sur les coûts de travaux envisageables, les retours attendus sur investissement – et notamment les réductions de charges. Pour les propriétaires bailleurs, la stratégie énergétique devra être basée sur le couple investissement-loyer/charges.

Dès lors que des travaux d'économie d'énergie seront envisagés, l'opérateur devra, au-delà de la réalisation des évaluations énergétiques liées aux demandes de subvention, conseiller dans le choix tant des diagnostiqueurs

(méthode utilisée en fonction de l'âge du bâti...), des thermiciens (nécessité d'une assurance responsabilité civile et décennale délivrées au titre de bureau d'études thermiques, méthode utilisée...), des artisans (qui doivent être capables de mettre en œuvre les préconisations de l'ingénieur thermicien), que des certifications exigées par certains financeurs. Il incitera à privilégier les travaux permettant d'obtenir un gain énergétique conséquent pour un coût de travaux maîtrisé.

Le recours à des matériaux et à des techniques adaptées aux caractéristiques du bâti, visant à la qualité environnementale des logements et au développement durable, sera encouragée.

Une évaluation énergétique après la réalisation des travaux devra être fournie avec le dossier de demande de paiement des aides de l'Anah.

3.6.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu l'accompagnement de 36 dossiers répartis comme suit :

- 31 Propriétaires occupants ;
- 5 Propriétaires bailleurs.

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

Le vieillissement de la population du centre-ville se constate sur le centre-ville mantais : 31% des habitants ont plus de 60 ans et 15% plus de 75 ans. Cette réalité entraîne un besoin d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

3.7.1 Descriptif du dispositif

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 12 logements répartis comme suit :

- 9 logements de propriétaires occupants
- 3 logements de propriétaires bailleurs.

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 phasent 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. 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 relaiera 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 relogements,
- Le nombre d'hébergements temporaires,
- 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

La Ville de Mantes-la-Jolie disposait d'une ZPPAUP, devenue dans un premier temps AVAP, puis SPR. Au centre

de ce dispositif de protection du patrimoine historique et architectural, se trouvent la collégiale Notre Dame, une structure urbaine médiévale jalonnée de nombreux témoins d'une architecture de grande qualité, ainsi qu'un ensemble d'immeubles édifié lors de la Reconstruction post Seconde-guerre-mondiale.

Tous ces éléments, placés sous la surveillance vigilante de l'Architecte des Bâtiments de France, ont donné lieu à un ensemble de recommandations devant permettre de poursuivre dans le cadre de l'OPAH-RU, les actions de préservation du patrimoine engagées par la municipalité :

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

Ces actions feront l'objet d'une animation particulière s'appuyant sur l'équivalent d'une « charte » patrimoniale élaborée entre la Ville de Mantes-la-Jolie, et l'ABF, à l'image des travaux conduits sur les devantures commerciales. La CU GPS&O pourra être associée, selon les besoins et les projets nécessitant son expertise.

3.9.2 Objectifs

Axe transversal de l'opération, il vise à prendre en compte les spécificités du Secteur Patrimoine Remarquable (SPR) et la dimension développement durable. 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

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 :

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

L'ensemble des actions devront être articulés avec l'ORT présente sur le centre-ville de Mantes-la-Jolie en lien avec le manager de centre-ville.

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 et qualitatifs de l'opération

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux, sont évalués à **343 logements dont 233 logements éligibles aux aides de l'Anah**, répartis comme suit :

- 55 logements occupés par leur propriétaire, dans le cadre de travaux privés,
- 54 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dans le cadre de travaux privés,
- 112 logements au titre des aides aux syndicats des copropriétaires, dans le cadre de travaux collectifs,
- 12 logements au titre du dispositif expérimental d'aide au ravalement

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Aides aux propriétaires occupants	6	9	10	16	14	55
dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	1	1	2	2	6
dont travaux de sortie de précarité énergétique	2	2	2	3	3	12
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	2	2	2	3	3	12
dont travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	1	1	2	3	2	9
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	0	1	1	2	2	6
dont autres travaux	1	2	2	3	2	10
Aides aux propriétaires bailleurs	6	8	11	15	14	54
dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1	2	2	3	2	10
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	2	1	2	2	3	10
dont travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	0	0	1	1	1	3
dont travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé	1	2	2	2	3	10
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	0	1	1	2	1	5
dont travaux d'amélioration suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	2	2	3	4	4	15
dont travaux de transformation d'usage	0	0	0	1	0	1
Aides aux syndicats des copropriétaires	9	18	23	34	28	112
dont travaux réalisés dans le cadre d'un volet "copropriétés dégradées"	4	7	10	15	12	48
dont travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	4	6	8	12	10	40
dont travaux réalisés dans le cadre d'un volet "copropriétés fragiles"	1	5	5	7	6	24
Répartition des logements "Habiter Mieux" ou "Ma prime rénov"	2	7	7	11	9	36
dont propriétaires occupants	2	6	6	9	8	31
dont propriétaires bailleurs	0	1	1	2	1	5
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	6	8	11	15	14	54
dont loyer intermédiaire	5	6	9	11	12	43
dont loyer conventionné social	1	2	2	3	2	10
dont loyer conventionné très social	0	0	0	1	0	1
Aide au ravalement [dispositif expérimental dans le cadre des ORT]	0	1	2	6	3	12
dont aide aux propriétaires occupants	0	1	0	1	0	2
dont aide aux monopropriétaires bailleurs	0	0	2	2	0	4
dont aide aux syndicats des copropriétaires	0	0	0	3	3	6

4.2. Objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie

Au-delà des objectifs quantitatifs globaux, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU de Mantes-la-Jolie agira spécifiquement sur les thématiques suivantes, identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

- la Lutte contre l'Habitat Indigne et les « marchands de sommeil », auprès des locataires du périmètre, en étroite collaboration avec le SCHS de la Ville de Mantes-la-Jolie et les services de la CU GPS&O, dans le cadre de leurs prérogatives respectives et du Permis de Louer ;
- le repérage de situations sociales difficiles (détresse, isolement ...) dans les immeubles suivis, notamment chez les propriétaires occupants âgés, en lien avec les partenaires sociaux intervenant sur le secteur (CCAS de la Ville de Mantes-la-Jolie, SAS du Département des Yvelines, CAF ...) ;
- la Lutte contre la précarité énergétique, auprès des ménages en difficulté, en complément du PIG « Habiter Mieux » mis en place par le Département des Yvelines ;
- l'adaptation des logements et des immeubles au vieillissement de la population, et/ou à la perte d'autonomie des ménages, dans la perspective d'un « centre-ville accessible pour tous », souhaité par la Ville de Mantes-la-Jolie, en lien avec les services spécialisés, municipaux, communautaires et départementaux [CLIC], et/ou la [re]création d'un accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces ;
- l'accompagnement des copropriétés en difficulté et en particulier la (re)mise en fonctionnement légal des copropriétés « non gérées », et plus particulièrement « non immatriculées » au Registre National des Copropriétés, administré par l'Anah, en relation avec les campagnes d'information effectuées par l'ADIL 78, étant un préalable au versement des aides de l'Anah ;
- le repérage et la mobilisation des logements vacants quelles que soient les raisons, y compris en prévoyant leur acquisition, et dans la mesure du possible en privilégiant le regroupement de logements contiguës

lorsque cela sera possible, afin de mettre sur le marché des logements plus grands, en location ou accession à la propriété ;

- la rénovation complète et durable des immeubles, en déployant une animation renforcée auprès des propriétaires uniques et des syndicats des copropriétaires, afin de générer un impact fort dans le périmètre et d'améliorer la performance énergétique des immeubles, en mettant en place les outils adaptés [Opération de Restauration Immobilière, aides financières spécifiques ...], y compris en prévoyant leur acquisition ;
- la mise en sécurité « incendie » des immeubles collectifs, ainsi que la mise en accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (tant l'immeuble que le logement) ;
- de revaloriser durablement le caractère patrimonial des immeubles très présent dans le centre-ville de Mantes-la-Jolie, dans le cadre du Secteur de Patrimoine Remarquable, en collaboration étroite avec SDAP des Yvelines.

4.3. Actions complémentaires mise en place par de la Ville de Mantes-la-Jolie

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

- l'accompagnement des propriétaires bailleurs acceptant de conventionner leur(s) logements ;
- l'accompagnement des propriétaires bailleurs suite à un signalement au titre du Règlement Sanitaire Départemental, notamment dans le cadre de la gestion du Permis de Louer ;
- la mobilisation des logements vacants, en encourageant leur regroupement lorsque cela est possible ;
- le Diagnostic Technique Global [DTG] et autres diagnostics techniques et thermiques, comme préalable à tout programme complet de travaux ;
- l'accompagnement des Syndicats de copropriétaires au titre de la mesure [« x + x »] mise en place par l'Anah ;
- l'aide à l'amélioration de l'accessibilité des immeubles et des logements par tout moyen technique jugé utile et validé par l'ABF en cas d'intervention au titre du SPR ;
- l'accompagnement des ménages en grande difficulté en favorisant le développement d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion pour la réalisation de travaux de rénovation des logements [bail à réhabilitation ...] ;
- le ravalement des façades des immeubles remarquables, situés sur le parcours touristique et patrimonial du centre-ville, et présentant par ailleurs un caractère stratégique de visibilité.

**nombre de dossiers traduit en nombre de logements (nombre moyen de logements par copropriété retenu = 8)*

Objectif en nombre de logements	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah	5	8	11	16	14	54
Aide aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'un signalement RSD ou un contrôle de décence	2	2	3	5	4	15
Prime pour la remise sur le marché d'un logement vacant	5	8	10	14	13	50

Prime de regroupement de logements vacants pour leur remise sur le marché	0	0	1	2	2	5
Diagnostic technique global	8	16	16	24	8	72
Accessibilité (création d'ascenseur ou accès indépendant)	0	8	16	16	8	48
Ravalement des façades d'immeubles stratégiques	8	8	16	16	8	56
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion	0	0	8	8	8	24

L'opérateur du suivi-animation aura la charge de monter les dossiers et de les présenter pour accord à une commission ad hoc, constituée des services de la Ville de Mantes-la-Jolie et de la CU GPS&O.

Enfin, les objectifs de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie seront appréciés au regard de l'avancement global du programme Action Cœur de Ville. Les évolutions des objectifs donneront lieu à des avenants.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements du suivi-animation

5.1.1. Financements de l'Anah

Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention 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.

L'Anah s'engage à :

Au titre du financement des opérations programmées, l'Anah s'engage à financer 50% du coût HT du suivi-animation de l'OPAH-RU, soit un montant maximum de 625 000 € au titre de la part fixe du suivi-animation, pour les 5 ans de l'OPAH-RU :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
- dont part fixe*	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €

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

Pour rappel, l'ANAH est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement et à la gestion pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

5.1.2. Financements complémentaires

5.1.2.1 Financement complémentaire par la CU GPS&O

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

Au titre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », la CU GPS&O s'engage à financer l'intégralité de la mission de suivi-animation sur la base d'un montant prévisionnel maximum d'un million deux-cent-cinquante mille euros hors taxe pour les 5 ans, avec coût résiduel de trois-cent-douze mille cinq-cent euros après déduction des subventions de l'Anah et de la banque des Territoires.

Conformément à la convention signée le 10 octobre 2024, par laquelle la CU GPS&O confie à la Ville de Mantes-la-Jolie la gestion de la présente OPAH RU, la Ville est chargée de la procédure de passation et de l'exécution du contrat pour la prestation de suivi-animation de l'OPAH RU. Il est ainsi prévu dans l'article 4 :

- la Ville prend en charge l'ensemble des dépenses de suivi-animation de l'OPAH RU,
- la Ville perçoit les subventions d'ingénierie notamment de l'Anah et la Banque des territoires relatives au suivi-animation des OPAH RU,
- la Communauté urbaine verse annuellement à la Ville une somme correspondant au reste à charge, déduction faite des subventions publiques d'ingénierie versées à la Ville, sur justification des dépenses effectuées et recettes perçues.

Plan de financement	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Coût HT de la prestation	250 000€	1 250 000€				
Ensemble des financements publics sollicités	187 500€	937 500€				
Dont AE prévisionnels de l'Anah [part fixe uniquement]	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
Dont AE prévisionnels de la CDC	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	312 500 €
Coût résiduel à la charge de la CU GPS&O	62 500€	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	312 500€

5.1.2.2 Financements complémentaires par la Banque des Territoires :

Dans le cadre de la convention ORT, la Banque des Territoires sera mobilisée pour participer au financement de l'ingénierie à hauteur de 25% du coût hors taxe du suivi-animation de l'OPAH-RU soit un montant prévisionnel de 312 500 € pour les 5 ans de l'OPAH-RU, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	62 500 €	312 500 €				
Dont ingénierie de l'OPAH-RU	62 500 €	312 500 €				

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

5.2 Financements pour les aides aux travaux

5.2.1. Financements de l'Anah

L'Anah s'engage, pour les travaux d'amélioration, à :

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 seront celles de la réglementation en vigueur de l'Anah, au moment du dépôt, 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.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 025 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	302 500 €	453 750 €	605 000 €	907 500 €	756 250 €	3 025 000 €
Dont aide aux travaux	302 500 €	453 750 €	605 000 €	907 500 €	756 250 €	3 025 000 €

Dans les cas les plus graves d'habitat indigne, où la défaillance du propriétaire est avérée, les financements de l'Anah au titre des travaux d'office, seront mobilisés lorsque la collectivité se substituera.

L'Anah s'engage au titre de la rénovation thermique (« Ma Prime Rénov' ») à :

Règles d'application (règles au 9 juillet 2021)

La prime MaPrimeRénov' peut être attribuée au propriétaire occupant ou bailleur pour financer des travaux et/ou dépenses de rénovation énergétique. Cette prime s'adresse aussi aux copropriétés pour des travaux dans les parties communes.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « MaPrimeRénov' » pour l'opération sont, pour l'ensemble de ce programme, de 481 415 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	48 142 €	72 212 €	96 283 €	144 425 €	120 354 €	481 415 €
dont « MaPrimeRénov' » logement	28 952 €	43 427 €	57 903 €	86 855 €	72 379 €	289 515 €
dont « MaPrimeRénov' » copropriété	19 190 €	28 785 €	38 380 €	57 570 €	47 975 €	191 900 €

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

5.2.2 Financement de la Ville de Mantes-la-Jolie

Règles d'application

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

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Mantes-la-Jolie pour l'opération sont de 518 600 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	50 810 €	76 215 €	103 720 €	156 630 €	131 225 €	518 600 €
Accompagnement des PB [PBLI, PBCS, PBCTS]	15 660 €	23 490 €	31 320 €	46 980 €	39 150 €	156 600 €
Accompagnement des PB suite à un signalement RSD	3 000 €	4 500 €	6 000 €	9 000 €	7 500 €	30 000 €
Mobilisation des logements vacants	10 000 €	15 000 €	20 000 €	30 000 €	25 000 €	100 000 €
Prime complémentaire au regroupement des logements	500 €	750 €	1 000 €	1 500 €	1 250 €	5 000 €

Diagnostic Technique Global et autres diagnostics techniques et thermiques	3 150 €	4 725 €	6 300 €	9 450 €	7 875 €	31 500 €
Accompagnement aux syndicats de copropriétaires [x + x]	10 500 €	15 750 €	21 000 €	31 500 €	26 250 €	105 000 €
Aide à la création d'ascenseur ou accès indépendant	4 500 €	6 750 €	9 000 €	13 500 €	11 250 €	45 000 €
Ravalement des façades d'immeubles stratégiques	3 500 €	5 250 €	7 000 €	10 500 €	8 750 €	35 000 €
Prime AMOI [bail à réhabilitation ...]	0 €	0 €	2 100 €	4 200 €	4 200 €	10 500 €

Les conditions d'octroi de ces subventions seront précisées dans un règlement d'attribution des aides, qui sera susceptible d'évolution en fonction de l'avancement de l'OPAH-RU. Celui-ci détaillera les catégories et seuils des aides selon les volets (par exemple : financement expérimentation façade).

5.2.3 Financements des autres partenaires

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

- le Conseil Départemental des Yvelines, qui apporte des aides aux propriétaires privés,
- Action Logement, partenaire majeur des opérations « Action Cœur de Ville », et qui propose également des subventions sous conditions aux propriétaires occupants et bailleurs,
- La Région Ile-de-France,
- Les Caisses de retraites principales et complémentaires,
- La CAF (dispositif DAH, PAH),
- La fondation Abbé Pierre (SOS Taudis) ...

Article 6 – Engagements complémentaires

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

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Mantes-la-Jolie intervient en qualité d'autorité concédante du traité de concession d'aménagement, incluant le suivi-animation de l'OPAH-RU, le suivi-animation des ORI du centre-ville ainsi que le portage et le recyclage immobilier qui pourrait être induit par ces ORI. Considérant la convention de gestion consentie par la CU GPS&O à son égard, la Ville est seule responsable du pilotage de l'OPAH-RU, en ce qu'elle veille au respect des engagements contractuels confiés à l'opérateur chargé de l'OPAH-RU et son suivi d'exécution, ainsi que la coordination incidente du suivi-animation de l'OPAH-RU auprès des différents partenaires susvisés.

7.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage :

A caractère stratégique, le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération, d'informer l'ensemble des partenaires sur son état d'avancement, de connaître et de résoudre les situations et problèmes susceptibles d'apparaître lors de son déroulement. Il est présidé par le Maire de la Ville de Mantes-la- et se réunira au minimum une fois par an.

Le comité de pilotage est chargé :

- d'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- d'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires.

Il sera composé d'au moins un représentant des partenaires signataires de la convention et des partenaires principaux de l'intervention sur l'habitat privé :

- la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise la Ville de Mantes-la-Jolie,
- l'Etat, représenté par l'Anah et/ou la DRIHL,
- le Conseil Départemental des Yvelines,
- l'ARS,
- les partenaires financeurs (Action Logement, Banque des Territoires...),
- l'ABF.

Il associera si nécessaire d'autres partenaires :

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

Un comité technique :

En charge de la conduite opérationnelle et, éventuellement, de thématiques spécifiques, il est également constitué d'un ou plusieurs responsables des services de la Ville de Mantes-la-Jolie, d'un représentant des partenaires financiers de l'opération, des acteurs sociaux intervenant sur le territoire objet de l'opération et de tout autre organisme ou personne intéressés par l'une des actions de l'opération.

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, le cas échéant, au comité de pilotage, 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.

Il se réunit au moins 2 fois par an.

Ce comité de technique sera composé :

- du référent habitat au sein de GPS&O en charge du suivi de l'OPAH-RU,
- des représentants de la ville de Mantes-la-Jolie,
- des représentants des financeurs,
- du concessionnaire,
- en tant que de besoin des différents services de la Ville de Mantes-la-Jolie 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)

Des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques pourront être mis en place.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'OPAH-RU sera assuré par l'opérateur titulaire de la concession d'aménagement, qui sera choisi après mise en concurrence, conformément au Code de la Commande Publique.

Les missions impliquent que le prestataire dispose d'une équipe comprenant a minimales compétences suivantes :

- Compétences juridiques affirmées en droit de la copropriété, en droit de l'urbanisme et traitement de l'habitat indigne ;
- Compétences sur les questions foncières : portage, financement et subventions mobilisables, partenariat ;
- Compétences en programmation urbaine et en gestion d'opérations comportant un travail spatial spécifique et une approche financière de nature à assurer un bilan d'opération,
- Compétences en gestion de projets, de programmation et de coordination d'interventions multithématiques (OPAH, ORI, DUP...),
- Compétences techniques spécialisées et intégrant notamment la gestion des équipements communs tels que les ascenseurs, le chauffage et l'eau mais aussi l'indice de dégradation de l'Anah,
- Compétences sociales dans l'accompagnement des familles notamment dans leur relogement,
- Compétences pédagogiques avérées et capacité à la communication,

- Compétence en animation et en coordination d'acteurs professionnels et non professionnels
- Compétences dans le suivi des dossiers de travaux sur les parties communes ou privatives incluant des préfinancements de subventions publiques.

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.

Il devra prendre en charge 3 grandes catégories de missions :

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

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

Les missions de base 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) .

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

- l'accueil, la communication et l'information du public :
Un plan de communication sera établi au démarrage de la mission et validé par le maître d'ouvrage. Il mettra en œuvre des supports de communication dédiés et adaptés, des actions d'animation ou toute autre action pertinente à destination du public.
Un ou plusieurs lieu(x) d'accueil adapté(s) sera(ont) installé(s) pour proposer au public des informations sur l'opération ou des informations personnalisées aux propriétaires ou occupants concernés sur les différentes aides ou réglementations liées à l'opération.
- le repérage et l'analyse des immeubles et situations sociales à enjeux :
L'opérateur assurera, sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, une prospection et une veille pour identifier les situations problématiques sur le plan technique comme social afin d'assurer leur traitement et leur suivi.
En prenant appui sur le repérage des immeubles à enjeux effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un travail complémentaire d'approfondissement sera mené pour assurer une connaissance aussi complète que possible de l'état des immeubles et logements sur le périmètre, de leur occupation, des besoins en matière de travaux, des volontés des propriétaires, de leur situation financière et du fonctionnement de la copropriété.
Les situations problématiques feront l'objet d'un suivi à l'aide d'outils adaptés proposés par l'opérateur.
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage des porteurs de projet :

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

- Visite et état des lieux technique de l'immeuble et/ou du logement : le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées, l'état général de l'immeuble, celui des logements visités, l'usage des parties communes et du logement fait par les ménages, l'évaluation de la consommation énergétique globale de l'immeuble et du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'attribution d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle en fonction des conditions d'usage constatées, les conditions d'accessibilité d'abord de l'immeuble puis du logement au titre de « l'autonomie » ou le rapport d'un ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), la situation au regard de l'insalubrité, du péril ou de la grande dégradation (qualifiée à l'aide d'une grille de dégradation de l'Anah) ...
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios,
- Estimation du coût des travaux, notamment énergétiques projetés après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales),
- Etablissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel,
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération,
- Aide à la recherche d'entreprises, à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux pour les ménages en grande difficulté ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs,
- Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles...),
- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur,
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet,
- Identification des difficultés de gestion des copropriétés et évaluation des conditions du redressement des instances de gestion des copropriétés ...

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

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

- les éléments de diagnostic en cas de travaux pour l'autonomie de la personne, établissement du diagnostic « autonomie » ou du rapport d'ergothérapeute en fonction des besoins de ce ménage),
- l'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement,
- l'identification des besoins de travaux et l'établissement des propositions de programme,
- l'aide à l'organisation du ménage.

Le cas particulier des copropriétés en fragilité potentielle et le cas échéant non immatriculées et souhaitant réaliser des travaux :

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

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

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

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

Le cas particulier des travaux de valorisation patrimoniale :

Le centre-ville de Mantes-la-Jolie se caractérise par une grande qualité architecturale et patrimoniale. Plusieurs bâtiments classés, dont la Collégiale Notre Dame, la Tour Saint Maclou ainsi que des hôtels particuliers ou les traces des anciens remparts structurent le Secteur de Patrimoine Remarquable qui a succédé à l'ancienne AVAP.

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

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

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

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

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

Ces immeubles seront principalement choisis parmi ceux déjà connus des services et faisant notamment l'objet d'une surveillance au titre du règlement sanitaire et textes en vigueur, du permis de louer ou de la LHI [péril, insalubrité].

Ces immeubles seront repérés dès le démarrage de l'animation et pourront faire l'objet d'ORI et des DUP travaux prévues à cet effet.

Dans cette perspective, les immeubles seront expertisés [diagnostic des parties communes voire d'une part significative des parties privatives], afin de disposer des éléments de connaissance nécessaires à l'élaboration des dossiers de DUP. Cette expertise sera conduite soit par l'opérateur, soit par le propriétaire ou son représentant, dans les conditions permettant de disposer d'une programmation de travaux et d'un chiffrage prévisionnel. Il ne s'agit pas pour autant de diagnostics techniques approfondis, et encore moins de projet de travaux au stade APS (études d'avant-projet sommaire) ou APD (études d'avant-projet définitif).

Les propriétaires uniques, copropriétaires, conseils syndicaux et syndicats des copropriétaires dans leur intégralité, seront rencontrés et dans un premier temps, incités à s'inscrire dans une démarche de rénovation de leur bien. Dans ces conditions, l'accompagnement des propriétaires sera ajusté en fonction des besoins et des projets exprimés.

A défaut, les procédures d'obligation de travaux pourront être mises en œuvre, en tant que de besoin. Le cas échéant, des avenants à la présente convention seront réalisés.

Voir Annexe 2. Liste des immeubles en monopropriété ou en copropriété, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU, et pouvant être intégrés dans la future ORI

Voir Annexe 3. Liste des copropriétés en fragilité potentielle pouvant nécessiter une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU et des subventions majorées au titre du volet « copropriétés dégradées » de la présente convention, sur la base d'un diagnostic multi-critères

Au regard des informations techniques, sociales et financières recueillies dans le cadre de l'animation « renforcée », les copropriétés concernées en situation de fragilité potentielle ou avérée, pourront faire l'objet d'un financement majoré de l'Anah, au titre du volet « copropriétés dégradées ». Au-delà de la liste figurant en annexe 3, des copropriétés non encore identifiées pourront être intégrées au volet « copropriétés dégradées » sur la base d'un DMC préalable et d'un avenant à la présente convention.

7.2.2.3 Mise en place des ORI, animation « spécifique » des DUP travaux et recherche de financements RHI-THIRORI

Au cours de sa mission, l'opérateur vérifiera la faisabilité des Opérations de Restauration Immobilière [ORI] concernant des immeubles – ou ensemble d'immeubles – au sein du périmètre de l'OPAH-RU :

- en tenant compte des éléments ressortant de l'étude pré-opérationnelle et en particulier des immeubles déjà identifiés pour leur niveau élevé de dégradation,
- mais également suite aux diagnostics d'immeubles et aux contacts avec les propriétaires réalisés dans le cadre de l'animation de l'OPAH.

La mission de l'opérateur consistera à accompagner la mise en œuvre des ORI ce qui intègre notamment :

1. Les études de faisabilité et calibrage d'ORI préalable à sa mise en place en identifiant des immeubles ou ensembles d'immeubles (étude à l'ilot) potentiellement concernés par une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] de prescription de travaux selon le Code de l'Expropriation,
2. L'élaboration des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique,
3. L'animation des DUP de prescription de travaux,
4. La préparation du (des) dossier(s) de faisabilité puis d'éligibilité au financement THIRORI de l'Anah,
5. L'élaboration des dossiers d'enquête parcellaire,
6. L'élaboration des dossiers de cessibilité.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

En première année d'opération, des réunions techniques seront organisées afin de restituer le travail de réalisation des diagnostics et de confirmation des stratégies opérationnelles. Ces réunions associeront l'opérateur, le maître d'ouvrage ; les partenaires impliqués dans la validation de la stratégie opérationnelle.

L'opérateur pourra être associé, sur demande du maître d'ouvrage, à toute autre réunion thématique en lien avec les différents volets de l'OPAH-RU.

L'équipe de suivi animation se chargera de la mobilisation et la coordination des partenaires, notamment avec :

- Les services de la Ville de Mantes-la-Jolie afin de préciser le déploiement opérationnel des abondements de la collectivité (transmission des pièces, modalités d'instruction, de notification et de versement des subventions).
- Les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) et de l'Anah,
- Les services de la préfecture pour l'organisation des éventuelles enquêtes parcellaires dans le cadre de l'ORI et les suites de la procédure d'expropriation en cas de non-réalisation des travaux prescrits par la DUP Travaux,
- Les acteurs du secteur social afin d'organiser les modalités de repérage des situations problématiques et articuler les interventions des partenaires (ex : CCAS, CLIC, CAF, services sociaux des caisses de retraites),
- L'Espace Info Energie afin d'organiser les modalités de repérage et d'orientation des publics (renvoi du public éligible vers l'opérateur – renvoi du public non éligible vers l'Espace Info Energie...),
- Les autres partenaires financiers afin de faciliter la transmission des demandes de subventions ou le montage de prêts (notamment d'Action Logement, Banque des Territoires, des caisses de retraite, les établissements bancaires, la SCCI Arcade, la Fondation Abbé Pierre...) ...

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

L'équipe d'animation assurera également l'ensemble des tâches de gestion et de coordination indispensables à la bonne fin de l'opération. Elle assurera aussi une information complète et régulière du maître d'ouvrage sur les conditions de son déroulement.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

La convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Ces objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats pour chaque volet. Une évaluation sera réalisée en continue en fonction du succès de l'opération au regard des objectifs initiaux.

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Outre les indicateurs définis pour chaque volet, des indicateurs transversaux de suivi de l'opération seront

renseignés dans les rapports annuels et bilan final. Un tableau de bord de suivi avec indicateurs de résultats sera également mis en place. Une fiche par copropriété/monopropriété diagnostiquée sera réalisée (avec éléments de diagnostic, actions mises en œuvre, résultats, propositions..) et fera l'objet d'une réactualisation annuelle. Ces différents bilans doivent permettre d'évaluer quantitativement et qualitativement le résultat des missions assurées par l'opérateur au regard des objectifs fixés. Ils devront inclure un bilan du travail social mené et un bilan du FSL. Ils s'appuieront sur un ensemble d'indicateurs sociologiques, financiers et immobiliers permettant par ailleurs d'évaluer l'impact global de l'opération.

Repérage et communication

- Origine des contacts,
- Types de demandeurs (PO / PB, modestes, très modestes, hors plafonds...),
- Typologie des ménages (composition, âge...),
- Types de dossiers pressentis (logement dégradé, logement énergivore, logement à adapter),
- Caractéristique des logements (localisation, type...),
- Taux de chute entre le nombre de contact et les dossiers ouverts,
- Identification des causes d'abandon (revenu fiscal de référence > plafond de ressources, travaux sans recours à des artisans ...),
- Nombre et type d'actions de communication et leurs impacts.

Accompagnement des demandeurs

- Nombre de logements visités et diagnostiqués,
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés),
- Répartition entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs,
- Identification du nombre de logements rénovés hors subventions publiques,
- Coût des réhabilitations (montant de travaux, au m²...),
- Type de travaux réalisés,
- Répartition des financements par financeurs,
- Taux de prise en charge des travaux,
- Evolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette ...),
- Nombre et type de conventionnement avec travaux (avec / sans intermédiation locative),
- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés,
- Identification des causes d'abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint...),
- Délais de constitution d'un dossier avant dépôt ...

Redressement des copropriétés en fragilité potentielle et remise en fonctionnement légal

- Taux d'impayés de charges,
- Taux d'impayés auprès des fournisseurs,
- Nombre de procédures et de saisies immobilières,
- Nombre d'immatriculation et de mise à jour des règlements de copropriété ...

Actions complémentaires

- Nombre et type de conventionnement sans travaux (avec / sans intermédiation locative),

- Nombre de logements locatifs visités au motif de non-décence, dans le cadre du Permis de Louer notamment,
- Nombre et type de procédures coercitives lancées,
- Nombre de relogements temporaires ou définitifs réalisés,
- Nombre d'immeuble et/ou de logements concernés par le portage immobilier ...

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

En l'occurrence, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, toutes les actions prévues à la convention ORT, de nature à impacter l'intervention sur l'habitat privé pourront être présentées.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ces rapports reprennent les différents indicateurs énumérés à l'article 6.3.1 ci-dessus, éventuellement complétés. Ils devront permettre d'identifier les leviers et les freins apparus afin d'apporter les adaptations nécessaires en cours d'opération.

L'équipe opérationnelle sera force de proposition sur les mesures nécessaires pour la réussite de l'opération. Elles feront si besoin l'objet d'un avenant à la convention.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comporte une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et compare, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Ce rapport devra permettre d'alimenter la Ville de Mantes-la-Jolie dans sa réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH-RU sur le centre-ville.

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

Dans l'éventualité d'une volonté de prolonger la présente convention d'OPAH-RU, une évaluation confirmant les conditions de réussite de cette prorogation, devra être établie et transmise à l'Anah, à la CU GPS&O et à la Ville de Mantes-la-Jolie 3 mois avant son expiration.

L'OPAH-RU de la Ville de Mantes-la-Jolie, pourra également faire l'objet d'évaluations intermédiaires en tant que de besoin, afin d'ajuster les objectifs et moyens de l'opération.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur de l'OPAH-RU 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, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Par ailleurs, afin d'augmenter l'efficacité du futur dispositif opérationnel, et en particulier accélérer les effets de l'OPAH-RU dès les premiers mois, la Ville de Mantes-la-Jolie a d'ores et déjà engagé une campagne de communication grand public, pour informer les habitants et recueillir les projets de travaux. Ainsi, cette action permettra à l'opérateur retenu de disposer d'une base de données de contacts, le mettant à pied d'œuvre dès le démarrage de l'OPAH-RU.

L'information générale pourra prendre des formes variées tout au long de la période de préparation de la mise en place du dispositif opérationnel, et être destinée à tous les publics concernés : propriétaires, occupants, syndicats de copropriété, investisseurs potentiels ...

A titre d'exemple, les actions d'information et de communication concernées peuvent être les suivantes :

- Articles dans les journaux de la Ville de Mantes-la-Jolie, la presse locale et les bulletins municipaux ;
- Site internet dédié et/ou page internet spécifique sur les sites de la Ville de Mantes-la-Jolie et de la CU GPS&O ;
- Document d'appel sous forme d'une plaquette d'information générale sur l'OPAH-RU;
- Affiches ;
- Permanences locales ;
- Dossier d'information spécifique aux ménages souhaitant réaliser des travaux ;
- Réunions d'information en direction des personnes « relais » (élus, secrétaires de mairie, artisans du secteur, professionnel immobilier, syndicats de copropriétaires...) ;
- Panneaux de chantier
- Annuaire des artisans locaux ...

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 806 703 803) 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 de l'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.

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, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à Aubergenville, le

Pour l'État et l'Anah, le Préfet des Yvelines	Pour la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Vice-président
	Pour la ville de Mantes-la-Jolie, le Maire

Annexes

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

Rues situées dans le périmètre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Mantes-la-Jolie

Libellé de la voirie	Précisions
Avenue de la République	Toute la rue
Av de la division du Général Leclerc	Toute la rue
Av du président Franklin Roosevelt	Toute la rue
Allée Marcel Carné	Toute d'allée
Boulevard du Midi	Du n°14 au n°16
Boulevard Calmette	Toute la rue
Boulevard Carnot	Du n°2 au n°82
Boulevard Carnot	Du n°84 au n°122
Boulevard du Maréchal Juin	Du n°2 au n°110
Boulevard du Maréchal Juin	Du n°3 au n°145
Boulevard Victor Duhamel	Toute la rue
Impasse du Vert Galant	Toute la rue
Parc l'Evesque	Toute la rue
Passage Castor	Toute la rue
Place Aristide Briand	Tous les numéros
Place Armand Cassan	Tous les numéros
Place de l'Etape	Tous les numéros
Place de la Gare	Tous les numéros
Place de la République	Tous les numéros
Place du Château	Tous les numéros
Place du 8 mai 1945	Tous les numéros
Place du Marché au blé	Tous les numéros
Place Duguesclin	Tous les numéros
Place Jean XXIII	Tous les numéros
Place Pierre Goujon	Tous les numéros
Place Saint Jacques	Tous les numéros
Place Saint Maclou	Tous les numéros
Quai de Vaucouleurs	Du n°31 au n°33
Quai des Cordeliers	Du n°11 au n°33
Résidence Champagne	Tous les numéros
Ruelle du Moulin	Toute la rue
Rue Armand Cassan	Toute la rue
Rue Auguste Goust	Toute la rue
Rue Baudin	Toute la rue
Rue Cadotte	Toute la rue

Rue Castor	Du n°54 au n°74 et du n°55 au n°65
Rue Chanzy	Toute la rue
Rue Chrétien	Toute la rue
Rue Conrad Kilian	Toute la rue
Rue d'Alsace	Du n°2 au n°18 bis et du n°25 au n°37
Rue d'Arnouville	Toute la rue
Rue du docteur Stéphane Bonneau	Toute la rue
Rue de Belfort	Toute la rue
Rue de Champagne	Toute la rue
Rue de Colmar	Toute la rue
Rue de Gassicourt	Du n°4 au n°6 et du n°13 au n°17
Rue de l'Abbé Hua	Toute la rue
Rue de l'Yser	Toute la rue
Rue de la belle épée	Toute la rue
Rue de la Croix Blanche	Toute la rue
Rue de la famille Salomon	Toute la rue
Rue de la Heuse	Toute la rue
Rue de la Marne	Toute la rue
Rue de la Paix	Toute la rue
Rue de la Piperie	Toute la rue
Rue de Romilly	Toute la rue
Rue de la Sangle	Toute la rue
Rue de la Somme	Toute la rue
Rue de Lorraine	Toute la rue
Rue de Metz	Toute la rue
Rue de Strasbourg	Du n°9 au n°25 et le n°40
Rue de Thionville	Toute la rue
Rue de Verdun	Toute la rue
Rue Denfert Rochereau	Le n°33 et le n°58/58 bis
Rue des Arigots	Toute la rue
Rue des Basses Tanneries	Toute la rue
Rue des Crosnières	Toute la rue
Rue des Halles	Toute la rue
Rue des Marmoussets	Toute la rue
Rue des Martrairs (pair)	Du n°2 au n°48
Rue des Métairie (pair)	Du n°2 au n°6
Rue des Nonains	Toute la rue
Rue des Pèlerins	Toute la rue
Rue des Remparts	Toute la rue
Rue des Tanneries	Toute la rue
Rue des Ursulines	Toute la rue
Rue du Chapeau Rouge	Du n°10 au n°16 et du n°27 au n°31
Rue du Château	Toute la rue

Rue du Cloître Notre-Dame	Toute la rue
Rue du Clos Pinet	Du n°20 au n°22
Rue du Clos Scellier (impair)	Du n°1 au n°43
Rue du Fort	Toute la rue
Rue du Lavoir	Toute la rue
Rue du Moulin	Toute la rue
Rue du Palais de Justice	Toute la rue
Rue du Val Notre-Dame	Toute la rue
Rue du Vieux Pilon	Toute la rue
Rue Emile Zola (impair)	Du n°63 au n°87
Rue Eugène Grave	Toute la rue
Rue François Truffaut	Toute la rue
Rue Gambetta	Toute la rue
Rue Gaston Marin	Toute la rue
Rue Gâte Vigne	Toute la rue
Rue Henri Rivière	Toute la rue
Rue Jean Baptiste Corot	Toute la rue
Rue l'Evesque	Toute la rue
Rue Léon-Marie Cesne	Toute la rue
Rue Louis Cauzard	Toute la rue
Rue Marie et Robert Dubois	Toute la rue
Rue Maurepas	Toute la rue
Rue Monteclair	Toute la rue
Rue Nationale	Toute la rue
Rue Notre Dame	Toute la rue
Rue Pierre Sémard	Du n°2 au n°58
Rue Planty	Toute la rue
Rue Porte aux Saints	Toute la rue1
Rue Porte aux Comptes	Toute la rue
Rue Porte Chant à l'oie	Du n°2 au n° 8 et du n°1 au n°21
Rue Potard	Toute la rue
Rue Saint Lazare	Toute la rue
Rue Saint-Roch	Du n°3 au n°41 et du n°18 au n°30
Rue Sausseuse	Toute la rue
Rue Tellerie	Toute la rue
Rue Traversière	Toute la rue

NB : il est à noter que les adresses qui seront concernées par des démolitions dans le cadre d'autres opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain du centre-ville de Mantes-la-Jolie seront inéligibles à l'OPAH RU.

Annexe 2. Liste des immeubles en monopropriété, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU, et pouvant être intégrés dans les futures ORI

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logtis
1	AB0010	13, place de la République	très dégradé	1
3	AB0218	11, rue du Fort	très dégradé	5
4	AB0220	16, rue Montclair	très dégradé	4
5	AB0257	34, rue de la Sangle	très dégradé	4
6	AB0262	15, rue de la Sangle	très dégradé	6
7	AB0271	19, rue de la Sangle	très dégradé	1
8	AB0292	6, rue Tellerie	très dégradé	5
9	AB0336	27, rue Maurepas	très dégradé	7
10	AB0337	25, rue Maurepas	très dégradé	6
11	AB0346	8, rue Gaston Marin	très dégradé	3
12	AB0370	3, rue du Moulin	très dégradé	4
13	AB0381	7, rue Gaston Marin	très dégradé	2
14	AB0392	20, rue d'Arnouville	très dégradé	2
15	AB0425	14, rue des Pèlerins	très dégradé	8
16	AB0430	46, rue Porte aux Saints	très dégradé	3
17	AB0472	5, rue Saint Lazare	très dégradé	7
18	AB0475	66, rue Porte aux Saints	très dégradé	6
19	AB0492	15, rue de l'Yser	très dégradé	1
20	AB0712	2, place Hèvre	très dégradé	5
21	AB0784	2, rue d'Arnouville	très dégradé	4
22	AD0006	17, bd Victor Duhamel	très dégradé	1
23	AD0065	4, bd Victor Hugo	très dégradé	1
24	AD0080	13, bd Victor Duhamel	très dégradé	68
25	AD0125	59, rue Porte aux Saints	très dégradé	5
26	AD0129	43, rue Alphonse Durand	très dégradé	1
27	AD0279	3, quai de la Vaucouleurs	très dégradé	1
28	AD0283	1, rue de la Tuilerie	très dégradé	1
29	AD0361	9, rue de la Pompe	très dégradé	6
30	AD0667	8, rue du Chapeau Rouge	très dégradé	2
31	AE0010	21, av de la République	très dégradé	5
32	AE0125	40, bd Carnot	très dégradé	1
33	AE0283	12, rue de Metz	très dégradé	1
34	AE0358	14, rue de la Somme	très dégradé	1
35	AH0037	8, rue Saint Roch	très dégradé	1
36	AH0066	14, rue de la Brasserie St Roch	très dégradé	4
37	AH0125	1, rue des Halles	très dégradé	3

38	AH0135	7, rue Baudin	très dégradé	7
39	AH0137	3, rue Baudin	très dégradé	8
40	AH0150	1, rue Porte Chant à l'Oie	très dégradé	2
41	AH0166	21, rue Gate Vigne	très dégradé	4
42	AH0210	28, rue Chanzy	très dégradé	3
43	AH0270	14, rue Gate Vigne	très dégradé	3
44	AH0320	2, rue Henri Clérisse	très dégradé	27
45	AI0069	81, bd Maréchal Juin	très dégradé	3
46	AI0164	3, rue des Crosnières	Très dégradé	3
47	AI0235	13, rue Planty	très dégradé	1
48	AI0481	121, bd Maréchal Juin	très dégradé	12
49	AK0038	35, rue des Coquilles	très dégradé	3
50	AK0045	19, rue des Coquilles	très dégradé	1
51	AK0243	14, rue de Strasbourg	très dégradé	1
52	AK0284	40, rue de Strasbourg	très dégradé	3
53	AK0286	11, rue de Gassicourt	très dégradé	2
54	AK0489	27, rue Emile Zola	très dégradé	7
55	AK0680	118, bd Maréchal Juin	très dégradé	1
55 immeubles			Très dégradés	

Annexe 3. Liste des immeubles en monopropriété entièrement vacants, et potentiellement très dégradés, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU, et pouvant être intégrés dans les futures ORI

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1	AB0018	16, rue de Lorraine	100% vacant	7
2	AB0122	2, rue Marie Robert Dubois	100% vacant	3
3	AB0363	18, rue des Martrails	100% vacant	3
4	AB0534	7, rue de Colmar	100% vacant	2
5	AD0005	19, bd Victor Hugo	100% vacant	2
6	AE0004	54, rue de Lorraine	100% vacant	2
7	AE0008	23, av de la République	100% vacant	4
8	AH0003	44, av de la République	100% vacant	3
9	AH0123	5, rue des Halles	100% vacant	2
10	AH0161	8, place du Marché au blé	100% vacant	4
11	AH0169	29, place du Marché au Blé	100% vacant	2
12	AH0446	17, rue Louis Cauzard	100% vacant	3

13	AI0136	1, rue Traversière	100% vacant	2
14	AK0685	144, bd Maréchal Juin	100% vacant	3
15 immeubles			100% vacants	50

PROJET

Annexe 4. Liste des copropriétés en fragilité potentielle pouvant nécessiter une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU et des subventions majorées au titre du volet « copropriétés dégradées » de la présente convention, sur la base d'un diagnostic multi-critère, et pouvant être intégrés dans les futures ORI.

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1	AB0072	4, rue Chrétien	Potentiellement très fragile	23
2	AB0087	2, rue Gambetta	Potentiellement très fragile	6
3	AB0090	38, rue Thiers	Potentiellement très fragile	7
4	AB0154	2, rue du Fort	Potentiellement très fragile	7
5	AB0177	3, rue de la Sangle	Potentiellement très fragile	5
6	AB0190	4, rue des Tanneries	Potentiellement très fragile	3
7	AB0214	2, rue Montclair	Potentiellement très fragile	8
8	AB0239	7, rue du Doc Stéphane Bonneau	Potentiellement très fragile	5
9	AB0274	4, rue Maurepas	Potentiellement très fragile	7
10	AB0354	3, rue Sausseuse	Potentiellement très fragile	10
11	AB0672	5, rue des Pèlerins	Potentiellement très fragile	13
12	AB0707	58, rue Portes aux Saints	Potentiellement très fragile	14
13	AE0079	3, rue de la Marne	Potentiellement très fragile	3
14	AE0156	21, rue de Lorraine	Potentiellement très fragile	6
15	AE0307	9, rue de la Division Leclerc	Potentiellement très fragile	7
16	AH0153	4, rue Baudin	Potentiellement très fragile	7
17	AH0165	19, rue Gate Vigne	Potentiellement très fragile	5
18	AH0173	5, rue de Chanzy	Potentiellement très fragile	6
19	AH0250	5, rue Léon-Marie Cesne	Potentiellement très fragile	4
20	AH0489	2, place du Marché au Blé	Potentiellement très fragile	15
21	AH0507	9, rue Baudin	Potentiellement très fragile	12
22	AI0187	7, rue Eugène Grave	Potentiellement très fragile	10
23	AI0191	1, rue Eugène Grave	Potentiellement très fragile	3
24	AI0225	66, av Pt Franklin Roosevelt	Potentiellement très fragile	7
25	AI0229	72, av Pt Franklin Roosevelt	Potentiellement très fragile	30
26	AI0360	90, bd Carnot	Potentiellement très fragile	35
27	AI0421	35, rue de la Croix Blanche	Potentiellement très fragile	21
28	AK0276	8, bd Maréchal Juin	Potentiellement très fragile	4
29	AK0398	106, bd Maréchal Juin	Potentiellement très fragile	5
29 copropriétés			Potentiellement très fragiles	

Annexe 5. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

AE prévisionnels Montant en €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Acte d'engagement global Anah	427 500 €	578 750 €	730 000 €	1 032 500 €	851 250 €	3 650 000 €
Acte d'engagement global de la Banque des territoires	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	312 500 €
Acte d'engagement global GPS&O après déduction des subventions	62 500€	62 500€	62 500€	62 500€	62 500€	312 500€
Acte d'engagement global de la ville	50 810 €	76 215 €	103 720 €	156 630 €	131 225 €	518 600 €

Aides financières Anah

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

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

Dans le cadre de France Relance, le gouvernement a souhaité la création de «MaPrimeRennov'» copropriété (extension du programme Habiter Mieux pré existant) aide collective unique à destination de toutes les copropriétés engageant des travaux de rénovation énergétique avec un gain énergétique d'au moins 35%.

L'instruction du 2 décembre 2020 du conseil d'administration de l'Anah indique les nouvelles modalités de l'aide à destination de l'ensemble des copropriétés éligibles.

La prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative

Instituée fin 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017, la prime d'intermédiation locative (PIL) est prorogée pour 5 ans par

délibération n° 2017-43 du CA du 29 novembre 2017. Cette prime de 1 000 € maximum est attribuée au bailleur pour chaque logement conventionné à niveau social ou très social, lorsque celui-ci s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative pour une durée minimale de 3 ans.

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

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

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

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

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

Pour les plans de sauvegarde, les OPAH-CD, les OPAH volet CD et ORCOD, de nouvelles mesures issues des délibérations n°2018-34 à 36 du CA du 28 novembre 2018 sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1^{er} 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 6. Indicateurs de suivi

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

Suivi transversal aux volets thématiques :

Pilotage partenarial :

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

Animation territoriale :

- Nb de participation à des événements du territoire (forums, permanences communes, ...)

Travaux engendrés par l'opération :

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

Suivi par volets :

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

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

Volet – copropriétés en difficultés

- Suivi et accompagnement :
 - Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur
 - Nb d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet :

- Bilan du diagnostic global (ex : Immeubles ayant décidés et réalisés un diagnostic (dont ceux -ayant décidés d'un diagnostic global)
- Immeubles ayant missionnés un maître d'œuvre
- Décisions et réalisation de travaux :
 - Nb d'immeubles ayant décidés et réalisés des travaux de réhabilitation et nb de logements concernés par les travaux décidés
 - Dont projets incluant une amélioration thermique
 - Nb de projets de réhabilitation privatifs décidés dans des immeubles collectifs,
 - Dont projets incluant une amélioration thermique
 - Montant total des travaux décidés (TTC, tous honoraires compris). Dont PP et PC
 - Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex : Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques).
- Suivi des ménages :
 - Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
 - Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
 - Dont ménages en situation de précarité énergétique
 - Ménages accompagnés socialement
- Accompagnement au redressement :
 - Réunions instances de gestion
 - Participation aux AG
 - 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 types de bâti)

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

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

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

Volet – Social

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