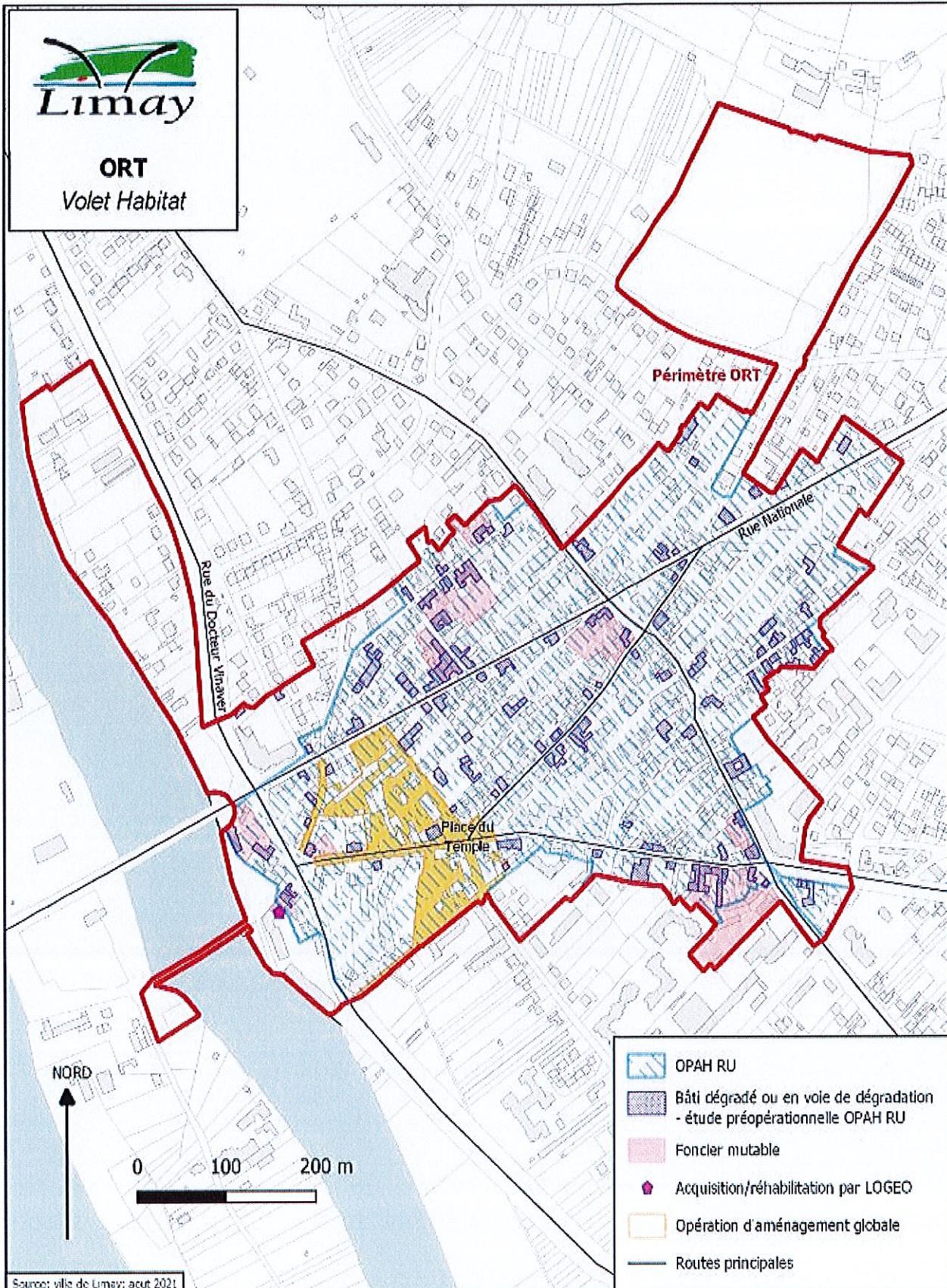


Périmètre OPAH





**Agence
nationale
de l'habitat** Anah

OPAH RU du centre-ville de Limay

2022-2027
N°

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Stéphan CHAMPAGNE, Vice-président délégué à l'Habitat et au Logement, habilité aux présentes par arrêté du Président n°ARR2022_013 du 20 janvier 2022 portant délégation de fonctions,

la ville de Limay, représentée par M. Djamel NEDJAR, Maire de Limay,

l'État, représenté par M. le préfet du département des Yvelines, Monsieur 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 de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2017-2022, adopté par le Conseil départemental des Yvelines, le 1er octobre 2018,

Vu les statuts de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,

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

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

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

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 juin 2022 autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 – Enjeux.....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action.....	17
3.1. Volet urbain et foncier	17
3.2. Volet immobilier	19
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	22
3.4. Volet copropriété en difficulté	<u>2425</u>
3.5. Volet énergie et précarité énergétique : mise en œuvre des programmes « Habiter mieux » et « MaPrimeRenov' Sérénité »	<u>2526</u>
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	<u>2728</u>
3.7. Volet social	28
3.8. Volet patrimonial et environnemental	<u>2930</u>
3.9. Volet économique et développement territorial	<u>3132</u>
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	<u>3233</u>
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	<u>3435</u>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	<u>3435</u>
5.1. Financements de l'Anah	<u>3435</u>
5.2. Financements de l'Etat au titre de la rénovation énergétique (« Ma Prime Rénov' »)	<u>3435</u>
5.3. Financement de la Banque des territoires	<u>3536</u>
5.4. Financement de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise	<u>3536</u>
5.5. Financements de la commune de Limay	<u>3537</u>
5.6. Financements des autres partenaires	<u>3637</u>
Article 6 – Engagements complémentaires.....	<u>3637</u>
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	<u>3638</u>
Article 7 – Conduite de l'opération.....	<u>3638</u>
7.1. Pilotage de l'opération	<u>3738</u>
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	<u>3738</u>
7.1.2. Instances de pilotage.....	<u>3738</u>
7.2. Suivi-animation de l'opération	<u>3839</u>
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	<u>3839</u>
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	<u>3839</u>
7.2.2.1 L'animation « classique » de l'OPAH-RU.....	<u>3839</u>
7.2.2.2 L'animation « renforcée » de l'OPAH-RU.....	<u>4143</u>
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle.....	<u>4243</u>
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	<u>4344</u>
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	<u>4344</u>
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	<u>4344</u>

Chapitre VI – Communication.....	4445
Article 8 - Communication	4445
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	4647
Article 9 - Durée de la convention.....	4647
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	4647
Article 11 – Transmission de la convention	4647
Annexes	4748
Annexe 1 : Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés.....	4748
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	5150
Annexe 3 : Indicateurs de suivi	5352

Préambule

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

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

Positionné à l'interface de Paris et de la Normandie sur l'axe Seine, le territoire de GPSEO est un espace « métropolisé », intégré au bassin d'emploi de Paris (source: Insee), et structuré en interne par plusieurs polarités secondaires, dont le bassin Mantois composé de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Limay.

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

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

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

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

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

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

Parmi eux, 4 sites ont été retenus par l'ANRU pour le Nouveau programme de rénovation urbaine :

- Intérêt National : Mantes-la-Jolie (Val Fourré), Les Mureaux (Cinq Quartiers)
- Intérêt Régional : Limay (Centre-Sud), Chanteloup-les-Vignes (Noé-Feucherêts)

Le territoire bénéficie du dispositif départemental « PRIOR Yvelines » : Programme de Relance et ACTION CŒUR DE VILLE LIMAY – OPAH RU CENTRE-VILLE 2022-2027

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

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

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

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

Limay est une commune des Yvelines et de la grande couronne de la région Île-de-France, située sur la rive droite de la Seine en vis-à-vis de Mantes-la-Jolie. Elle fait partie de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO).

Limay est un territoire de transition entre le fond de la vallée de la Seine et le plateau du Vexin (rural et forestier), de même qu'une centralité de la rive droite de la Seine. Ce territoire se trouve toutefois fragmenté et compartimenté, du fait d'un intense développement portuaire et industriel à l'Est depuis les années 50, et plus récemment commercial, d'un essor résidentiel réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement successives, et de la présence d'importantes infrastructures de transport.

Les quartiers résidentiels occupent l'Ouest et le centre du territoire communal, hormis le quartier de la gare, enclavé à l'Est entre la route départementale n°983 (la rocade de Limay), le port et la zone d'activité économique. Comme le quartier de La Source, au Sud, il constitue une polarité secondaire du territoire communal

Le centre-ville de Limay en est pour sa part la polarité principale. Il est le berceau historique de son urbanisation. Il dispose de fonctions urbaines diversifiées, d'une concentration commerciale et patrimoniale, et de la desserte de réseaux de transports structurants à l'échelle du Mantois. Il est en outre proche d'entités paysagères remarquables, telle que la Seine ou le parc du château des Célestins. Le centre-ville de Limay constitue à ce titre un lieu de diversité, de mixité et d'intensité urbaine.

Il demeure toutefois en proie à des problématiques qui en altèrent la qualité de vie, dont notamment la dégradation du cadre bâti et des espaces publics, un relatif enclavement et un manque de lisibilité. Cette situation conduit à un progressif essoufflement de son tissu commercial, à une baisse de la valeur immobilière des immeubles, et plus généralement à une perte de son attractivité. Elle se produit en outre dans un territoire dont la population présente des signes de décrochement socio-économiques. Les taux de pauvreté et de chômage sont par exemple plus élevés à Limay que dans l'ensemble de la région ou de l'intercommunalité. A l'inverse, le taux de ménages imposés y est plus faible.

Bien que dans une moindre proportion que dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV), le centre-ville de Limay est concerné par cette situation. S'y conjuguent ainsi habitat dégradé et précarité sociale.

(OPAH), faisant l'objet de l'actuelle convention. Cette volonté s'inscrit dans une stratégie d'intervention plus large de requalification du centre-ville, formalisée dans une convention cadre pluriannuelle Action cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire signée avec la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et les partenaires : 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).

L'objectif est de conforter le rôle de moteur des villes moyennes dans le développement territorial, et d'améliorer les conditions de vie des habitants, dans le cadre de la mise en œuvre de projets de territoire qui s'inscrivent en cohérence avec la stratégie territoriale globale communautaire.

Aussi, les différents projets de territoire doivent s'articuler autour des 5 axes thématiques suivants :

- thème 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- thème 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- thème 3 : développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- thème 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- thème 5 : fournir l'accès aux équipements et services publics.

La mise en œuvre de l'OPAH RU s'inscrit dans le premier axe de cette stratégie globale.

La résorption de l'habitat dégradé constitue une orientation fondamentale du projet de revitalisation du centre-ville de Limay, qui décline à cet égard divers enjeux tels que l'émergence d'une offre résidentielle locative à loyers modérés nouvelle et de qualité, le rééquilibrage du parc résidentiel au profit des biens en accession à la propriété, la réhabilitation du bâti existant, la préservation d'un tissu urbain à forte valeur patrimonial, etc.

Les réponses à ces enjeux doivent prendre en compte des dynamiques démographiques telles que la progressive diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population, sa relative précarité, ou encore le caractère majoritairement locataire des habitants. Elle devra en outre intégrer des tendances croissantes comme l'accès à un logement au confort thermique amélioré, ou l'augmentation du nombre de véhicules automobiles.

Eu égard à ces différents éléments, la réhabilitation du parc résidentiel du centre-ville de Limay implique une diversité de modes d'action publique. Ainsi, il s'agira notamment :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble centrée sur l'actuelle Place du Temple, de renouveler entièrement un tissu urbain ancien dégradé, et notamment de faire émerger une offre résidentielle nouvelle ; un programme de construction en 2 phases d'environ 250 logements, comportant environ 20% de logements locatifs sociaux est ainsi prévu. Sera également étudiée la possibilité d'inclure jusqu'à 10% de logements locatifs intermédiaires ;
- de soutenir ponctuellement des opérations ciblées d'acquisition-réhabilitation ou de démolition-reconstruction au sein d'ensembles urbains identifiés comme potentiellement mutables, en lien avec Action Logement ;
- de coordonner une intervention sur le diffus, au moyen de la mise en œuvre d'une OPAH-RU, destinée à soutenir les propriétaires dans leurs démarches d'amélioration de l'habitat.

Dans la perspective du lancement de cette OPAH, une étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage de la commune a été lancée dès 2018. Les objectifs de cette étude, réalisée par le cabinet URBANIS, étaient :

- identifier les enjeux d'ensemble d'intervention publique dans le centre-ville ;
- identifier les cibles d'intervention publique en matière d'habitat dans le centre-ville ;
- calibrer un programme d'actions pour traiter les situations problématiques et l'articuler avec le projet d'ensemble de requalification du centre-ville.

Les principales problématiques soulevées par l'étude pré-opérationnelle sont :

- une part de la population en situation de fragilité, du fait de sa paupérisation ou de son vieillissement ;
- une dégradation de l'habitat relativement diffuse, avec notamment 75 bâtiments en voie de dégradation ou dégradés, nonobstant l'existence de poches d'habitat dégradé sur certaines rues du centre-ville (notamment à l'angle des rues Nationale et Blaise Rigaud, et rue de la Faïencerie) ;
- un habitat ancien (42% des logements construit avant 1949), notamment le parc privé, à caractère patrimonial et parfois de qualité architecturale, qui présente des pathologies techniques complexes et récurrentes ;
- une part importante de logements individuels et de petits immeubles collectifs en monopropriétés (85% des parcelles, 46% des logements), induisant des coûts de travaux élevés pour des propriétaires uniques ;
- des besoins en travaux à l'intérieur des logements potentiellement important, notamment liés à des problématiques d'humidité (ventilation/isolation/ chauffage) et des situations de non décence ;
- un potentiel d'interventions coercitives (péril et insalubrité) ;
- un contexte de marché immobilier restreint et fragile, une vacance assez importante 11% contre 7% à l'échelle communale en 2014.



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

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

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

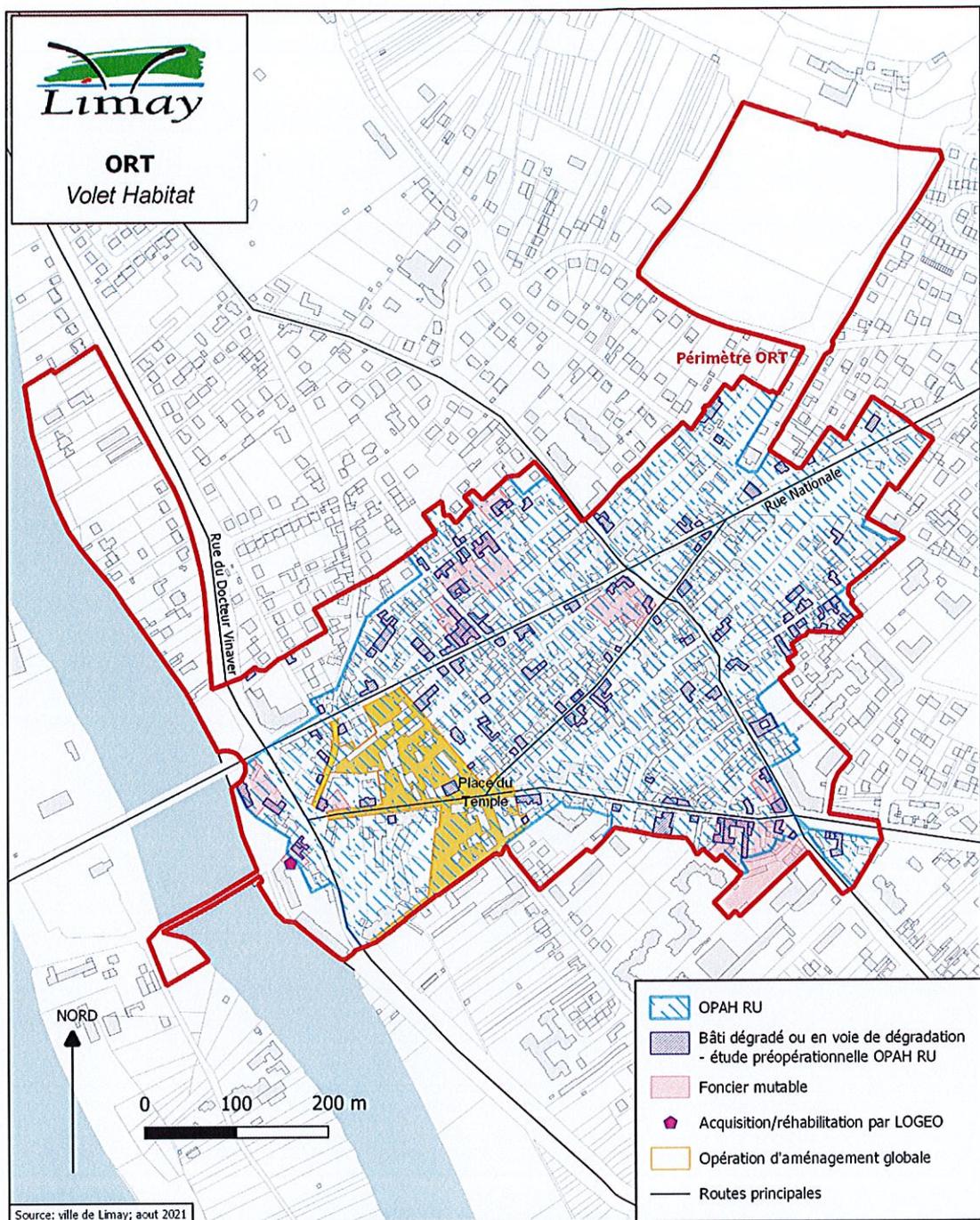
1.1. Dénomination de l'opération

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

La présente annexe à la convention ORT a vocation à préciser les modalités d'interventions opérationnelles et financières de l'Anah, de la CU GPS&O et de la Ville de Limay. **Elle vaut convention d'OPAH-RU.**

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU du centre-ville de Limay est plus resserré que le périmètre de l'ORT et se définit comme suit :



La liste d'immeubles avec la localisation précise (adresses et rues concernées) est annexée à la présente convention. Dans ce périmètre, les propriétaires privés de logements et les copropriétés susceptibles d'être réhabilités et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'Anah ou de la Ville de Limay, peuvent bénéficier des aides attachés à cette opération.

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

- Pour l'habitat individuel, les ménages éligibles aux aides individuelles de l'ANAH
- Pour les copropriétés : les copropriétés dégradées bénéficient d'une aide attribuée au Syndicat des copropriétaires dans le cadre du volet « copropriétés dégradées » du dispositif.

Les autres copropriétés pourront bénéficier soit d'une aide spécifique en cas de procédure (arrêté de mise en sécurité, arrêté d'insalubrité ou injonction de suppression au plomb) soit d'un financement dans le cadre de Ma Prime Rénov Copropriété.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, l'intervention sur le parc privé est un axe fort. Elle vise notamment à proposer une offre attractive en matière d'habitat via la réhabilitation et la restructuration du parc privé existant.

Sur le centre-ville de Limay, les enjeux de l'OPAH RU sont les suivants :

- lutter contre la dégradation des logements et la vacance par la résorption de l'habitat indigne, notamment au sein du parc individuel privé et du parc collectif en monopropriété ;
- favoriser l'émergence d'une offre locative à loyers maîtrisés de qualité ;
- améliorer l'efficacité énergétique des logements ;
- répondre au maintien à domicile des personnes aux ressources modestes et à mobilité réduite (personnes en situation de handicap et personnes âgées) ;
- revaloriser le marché immobilier du centre-ville, en favorisant la remise en état de son patrimoine;
- renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville de Limay.

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

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

La signature de la convention Action Cœur de Ville (ACV) permet de mobiliser plus fortement des moyens financiers spécifiques, auprès des partenaires du plan Cœur de Ville :

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

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

- Des projets portés par des organismes d'habitat participatif, d'habitat inclusif, ainsi que les organismes fonciers solidaires,
- Des opérations de restructuration de lots à usage autre que celui d'habitation, afin de leur donner un usage commun, portées par un syndicat de copropriétaires, une collectivité territoriale/EPCI ou un EPF/EPSC/OHLM,

- Des projets portant sur des immeubles de moins de 15 ans dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- Des travaux d'embellissement ou d'entretiens dans des opérations d'ensemble,
- De nouveaux bénéficiaires du régime d'avances.

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

L'OPAH-RU mettra en place un dispositif global de requalification du parc privé en combinant incitation et coercition, tant en ce qui concerne les parties communes d'immeubles que les logements (parties privatives, maisons individuelles).

Les actions spécifiques suivantes seront ainsi développées :

- Incitation à la réalisation de travaux de réhabilitation qualitatifs, dans le but de produire des logements sains et économes en énergie, avec mobilisation d'aides financières et accompagnement technique ;
- Articulation de dispositifs incitatifs avec des dispositifs coercitifs de sortie d'insalubrité, de péril, de saturnisme incluant l'obligation de faire des travaux ;
- Réalisation si nécessaire de travaux d'office ou mise en œuvre de substitution financière aux copropriétaires défailants au sein d'un syndicat de copropriétaires dans le cadre de procédures d'insalubrité et d'immeubles menaçant ruine ;
- Incitation à la remise sur le marché de logements vacants et à la production de logements à loyer maîtrisés ;
- Incitation à la mise en valeur du patrimoine architectural, en mettant en place une campagne de ravalement et en s'appuyant sur les supports de communication pédagogique (cahier de recommandations architecturales).

Les objectifs de l'opération

L'OPAH-RU permettra la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification durable du parc privé visant prioritairement 6 axes de travail :

- axe 1 : l'action coercitive de lutte contre l'habitat indigne et les logements non décents ;
- axe 2 : l'action incitative en faveur des travaux liés à la dégradation du bâti et à la remise sur le marché de logements vacants ;
- axe 3 : l'action incitative en faveur des ravalements de façades et la valorisation architecturale ;
- axe 4 : l'action incitative en faveur des travaux de rénovation énergétique ;
- axe 5 : l'accompagnement renforcé en faveur du redressement de copropriétés en difficulté et/ou dégradées ;
- axe 6 : la veille en matière du risque de dégradation de l'habitat.

De manière complémentaire, l'adaptation des logements et immeubles à la mobilité des personnes âgées ou en situation de handicap constitue également un axe de travail. Ces différents objectifs thématiques sont décrits ci-dessous.

Axe 1 : l'action coercitive de lutte contre l'habitat indigne et les logements non décents

Entre 2016 et 2018, la ville de Limay a été saisie de 42 dossiers liés à des désordres techniques dans les logements du centre-ville, dont 9 ont été portés à connaissance de l'ARS pour mesures de police. Si aucun bien ne fait l'objet d'un arrêté de péril en cours (3 dossiers ont été clos il y a moins de 5 ans), on dénombre 7 arrêtés préfectoraux. Et il semble persister un potentiel de traitement d'habitat indigne dans le centre-ville au-delà de ces arrêtés : 61 résidences principales relèvent du parc privé potentiellement indigne (PPPI) et les relevés de l'étude pré-opérationnelle font état de 15 présomptions de péril et 2 présomptions d'insalubrité.

Par ailleurs, la Communauté urbaine et la Ville étudient la possibilité de déployer le dispositif du permis de louer avec application du régime d'autorisation préalable. Issu de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), il poursuit les objectifs suivants :

- assurer un logement digne et de qualité ;
- lutter contre les propriétaires malveillants ;
- améliorer le patrimoine et l'attractivité de notre territoire.

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

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

Au-delà de la dégradation des bâtiments, des problématiques liées à la décence et au confort sanitaire des logements semblent aussi prégnantes dans le quartier :

- 45 bâtiments d'habitation présentent des garde-corps insuffisants ou inexistant (relevé de l'étude pré-opérationnelle),
- 7% des résidences principales sont en inconfort sanitaire selon l'Insee (c'est-à-dire qu'ils n'ont soit pas de baignoire ni de douche, soit pas de pièce réservée à la toilette).

Dans ce contexte, les situations d'habitat indigne se sont développées ces dernières années et nécessitent une intervention publique pour être résorbées.

Pour cette raison, l'OPAH-RU a pour ambition prioritaire de lutter contre l'habitat indigne en parties privatives, en permettant de lever les procédures coercitives frappant les logements, mais également d'inciter les propriétaires à remédier aux différentes formes d'inconfort et de non-décence, et tout particulièrement aux problèmes suivants :

- résorption des problèmes d'humidité pouvant être dus à un système de ventilation inexistant ou insuffisant et à une problématique récurrente de remontées capillaires ;
- insuffisance des moyens de chauffage (absence de moyen de chauffage ou appareil de chauffage d'appoint utilisé comme chauffage principal) ;
- logements ne disposant pas de tous des éléments de confort (WC, salle d'eau, chauffage) ;
- médiocre qualité de travaux laissant craindre une dégradation rapide du bâti (installations sanitaires non-conformes, sources de dégradation en parties communes et parties privatives, absence de ventilation) ;
- installations électriques vétustes ou obsolètes ;
- manque de fonctionnalité des logements (agencement interne pouvant être améliorée).

Cet enjeu fort d'amélioration de l'état des logements a pu être relevé lors des enquêtes réalisées à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle : si 88% apprécient leur quartier, ils ne sont que 58% à être satisfaits de leur logement.

Axe 2 : l'action incitative en faveur des travaux liés à la dégradation du bâti et à la remise sur le marché de logements vacants

L'étude pré-opérationnelle de 2018-2019 a confirmé l'importance de la dégradation du parc immobilier résidentiel du centre-ville de Limay. Sur un total d'environ 300 bâtiments relevés, 61 bâtiments ont été diagnostiqués en voie de dégradation et 14 autres comme étant dégradés. Ces 75 bâtiments nécessitant d'importants besoins en travaux totalisent 126 logements et leur localisation est répartie dans l'ensemble

du centre-ville, avec quelques poches de dégradation plus marquées : l'angle de la rue Nationale avec la rue Blaise Rigaud, la rue de la Faïencerie ou encore la rue Adrien Roelandt.

Ces bâtiments dégradés sont pour l'essentiel des maisons de bourg, parfois divisées. Quelques monopropriétés locatives et de petites copropriétés figurent également parmi ces immeubles. On retrouve en outre dans ces immeubles une sur-représentation des locataires, alors que le centre-ville est principalement habité par des ménages propriétaires occupants.

Au total, 87 adresses d'habitat collectif privé sont présentes dans le centre-ville, dont une quinzaine comportent des bâtiments en voie de dégradation ou dégradés.

Un des principaux objectifs de l'opération sera d'inciter leurs propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration, en particulier dans les immeubles détenus par des bailleurs uniques, afin d'assurer la pérennité du bâti tout en garantissant le maintien sur place des habitants.

En effet, l'étude pré-opérationnelle a montré l'importance des travaux à engager dans les immeubles collectifs (dont certains peuvent être issus de divisions pavillonnaires). Dans les immeubles diagnostiqués avec d'importants besoins de travaux, les rénovations complètes de bâtiments, juste pour leurs parties communes (en excluant la réfection de l'intérieur des logements), s'élève à plus de 100 000 € HT, soit environ 24 000€ par logement.

Ces niveaux considérables de travaux nécessaires impliquent à la fois des aides financières très importantes, et d'autre part de pouvoir phaser la réalisation de ces travaux, en intervenant de manière prioritaire dans l'ordre suivant :

- travaux liés à l'insalubrité, au saturnisme, à la sécurité : réfection des réseaux (électricité, gaz, eaux usées, alimentation d'eau...), travaux de réduction du risque lié à la présence de peinture au plomb et de suppression de l'accessibilité de ces peintures ;
- travaux de structure, clos et couvert : réfection de plancher, renforcement du gros œuvre (fondation, mur, escalier, charpente), ravalement structurel intégral des immeubles, remplacement de la couverture ;
- travaux d'économies d'énergie ;
- travaux d'économies de charges (amélioration du chauffage collectif le cas échéant, isolation thermique des bâtiments, réduction / maîtrise des consommations d'eau) ;

... et en veillant aux incidences possibles sur les parties communes de désordres en parties privatives.

Le centre-ville de Limay est par ailleurs touché par la vacance des logements. Selon l'Insee, en 2015, le centre-ville totalisait 235 logements vacants, soit 8% des logements, contre 7% à échelle communale. Le centre-ville concentre à lui seul la moitié des logements vacants de la commune de Limay.

Visuellement, l'impact de ces biens vacants peut être important : 25 bâtiments ont été relevés comme présumés vacants lors des relevés de l'étude pré-opérationnelle. Ces logements vacants constituent un gisement important de logements à remettre sur le marché, et pour lesquels des travaux avec conventionnement de loyer Anah pourraient être envisagés. L'étude pré-opérationnelle a de plus démontré que la dégradation des logements est un facteur primordial justifiant leur vacance : le taux de logement vacant est de 16% dans les adresses avec d'importants besoins en travaux (relevés en voie de dégradation ou dégradé lors de l'étude pré-opérationnelle), contre 4% pour les adresses en état bon ou moyen.

Par ailleurs, le parc privé fragile du centre-ville présente une vocation locative marquée. Les loyers pratiqués dans le parc privé ne répondant pas aux normes de décence et de confort sont en général très élevés. La petite taille des logements, le turn-over important des locataires, les situations fragiles des locataires, le coût élevé de l'entretien du patrimoine au regard des valeurs d'acquisition des biens immobiliers, et la vocation croissante du parc locatif à accueillir des ménages captifs exclus du marché de l'agglomération parisienne voire du marché du Mantois, sont autant de facteurs qui concourent à des niveaux de loyers élevés. Les données Clameur font état d'un loyer moyen de 13,5€/m² en 2019 (16,2€/m² dans le département des Yvelines), et seulement 15,5% des biens sont reloués après travaux.

Dans tous les cas, la modération des loyers par le conventionnement en loyer intermédiaire, social ou très social sera systématiquement encouragée. Toute aide sollicitée par des propriétaires bailleurs à titre

individuel auprès de la délégation locale de l'Anah devra de fait être associée à un engagement sur la maîtrise des loyers.

Axe 3 : l'action incitative en faveur des ravalements de façades et la valorisation architecturale

Le centre-ville de Limay se caractérise par un patrimoine bâti présentant des qualités architecturales intéressantes et diversifiées. Différentes typologies architecturales ont été identifiées, retraçant l'histoire de l'urbanisation progressive du quartier et de la commune dans son ensemble :

- les maisons de bourg et les corps de ferme, parfois organisées en séquences sur des rues secondaires, et présentant plus souvent d'importants besoins en travaux et une problématique de vacance,
- des maisons de ville et petits immeubles de rapport des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, souvent implantés sur les axes principaux ou en angles d'îlots,
- des maisons bourgeoises, villas ou maisons pittoresques de la fin du 19^{ème} ou du début du 20^{ème} siècle, assez peu nombreuses et présentes sur la partie basse de la ville à proximité du centre, plutôt en bon état d'entretien,
- des constructions plus récentes d'après-guerre (maisons individuelles voire quelques ensembles immobiliers), généralement en état correct, mais susceptible de présenter des besoins de rénovation énergétique.

56 bâtiments du centre-ville ont été relevés lors de l'étude pré-opérationnelle comme présentant un intérêt architectural. Si ce patrimoine peut parfois faire l'objet de besoins en travaux conséquents, il a surtout fait l'objet d'altérations importantes par le passé, pour certaines irréversibles. Souvent, l'installation des éléments de confort a donné lieu à des travaux réalisés à moindre coût, sans respect des règles de l'art, avec des prestations de qualité relativement médiocre, entraînant rapidement des désordres, tant en parties privatives qu'en parties communes.

L'OPAH-RU doit permettre d'inciter les propriétaires à s'engager dans des démarches qualitatives visant à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver et si possible mettre en valeur ses atouts architecturaux.

A ce titre, l'OPAH RU pourra s'appuyer sur un dispositif de soutien financier aux travaux de ravalement de façades. Au-delà des situations de forte dégradation du bâti constatées à travers le centre-ville, de nombreuses façades encrassées ont été relevées (52), ainsi que des bâtiments en état moyen (55). L'incitation à la remise en état de ces façades doit permettre d'impulser une dynamique de valorisation du patrimoine bâti à travers le centre-ville.

Elle pourra également s'appuyer sur des outils de sensibilisation et de communication en préparant un cahier de recommandations architecturales pour les ravalements de façades.

Une collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France sera également engagée afin de s'assurer de la conformité des travaux au regard des contraintes réglementaires mais aussi de manière à tenir compte de la faisabilité économique du projet au regard des aides qui peuvent être proposées.

La présence d'un architecte ou d'un technicien du bâtiment au sein de l'équipe opérationnelle permettra de sensibiliser, d'assister et de conseiller techniquement les propriétaires dans la formalisation de leurs projets, et de contrôler la bonne réalisation des travaux.

Cette dimension devra être intégrée à la démarche globale d'amélioration de l'habitat, tant au niveau des diagnostics techniques préconisés que des propositions d'intervention - notamment en matière de traitement et de ravalement des façades.

Axe 4 : l'action incitative en faveur des travaux de rénovation énergétique

Le parc d'habitat privé du centre-ville est largement ancien (aux trois-quarts construit avant 1949) et donc énergivore. L'un des objectifs majeurs est de lutter contre la précarité énergétique et de diminuer le nombre de passoires énergétiques.

Les diagnostics approfondis de 10 bâtiments, tous construits avant-guerre, ont conclu que la moitié d'entre eux (5) sont en étiquette F ou G de consommation énergétique. 11% des ménages rencontrés et qui habitent ces immeubles sont considérés en situation de précarité énergétique (au moins 10% de leurs ressources consacrées au règlement des factures d'énergie), s'expliquant à la fois par les mauvaises

qualités énergétiques des logements (absence d'isolation, chauffage électrique, insuffisance de ventilation...), et par la précarité économique de nombreux habitants, essentiellement locataires.

Le potentiel d'amélioration énergétique de ce parc ancien et parfois de bonne qualité architecturale reste contraint : sur les 10 bâtiments représentatifs analysés, 2 pourraient espérer un gain de consommation énergétique de plus de 35%, et pour les 8 autres le gain espéré ne pourra pas dépasser les 25%. Ce faible potentiel d'amélioration énergétique s'explique à la fois par des contraintes techniques et esthétiques propres à de vieux immeubles de centre ancien (difficultés à prévoir de l'isolation thermique extérieure en particulier), et à des travaux d'isolation réalisés par les propriétaires ces 20 dernières années qui limitent le gisement de gain énergétique. La réalisation de travaux de rénovation énergétique nécessite des efforts techniques particuliers pour les propriétaires, en particulier pour les propriétaires bailleurs soumis à l'éco-conditionnalité des aides Anah.

Des actions de sensibilisation et d'information seront systématiquement menées en termes d'économies de charges et d'amélioration du confort thermique auprès des propriétaires, syndic, des syndicats de copropriétaires, des professionnels du bâtiment.

Axe 5 : l'accompagnement renforcé en faveur du redressement de copropriétés en difficulté et/ou dégradées

Le centre-ville de Limay compte une trentaine de copropriétés, principalement de petite taille (moins de 15 logements). Ces copropriétés totalisent plus de 350 logements, soit le tiers des logements du centre-ville.

Souvent issues de divisions pavillonnaires puis de ventes à la découpe, ces copropriétés sont majoritairement occupées par des locataires. 2 d'entre elles sont aussi présumées largement vacantes. Elles présentent souvent une gestion rudimentaire (assurée au mieux par un syndic bénévole), et nécessitent parfois d'être correctement structurées juridiquement (règlement de copropriété, état descriptif de division, organisation d'assemblées générales...) avant de pouvoir engager des travaux de rénovation en parties communes.

4 copropriétés ont plus particulièrement été identifiées avec d'importants besoins en travaux de rénovation.

Plus largement, l'enquête courrier réalisée durant l'étude pré-opérationnelle a permis de collecter 52 questionnaires, portant sur 15 copropriétés différentes. On y apprend que 8 d'entre elles sont gérées par un syndic professionnel, 6 par un bénévole et qu'une seule n'a pas de syndic. Selon les propriétaires ayant répondu, la majorité des copropriétés auraient un bon fonctionnement. Seule une copropriété n'aurait pas d'AG. En revanche, les souhaits de travaux sont fréquents et concernent 10 copropriétés sur les 15.

Si une copropriété est confrontée à des difficultés de gestion, il s'agira d'en diagnostiquer les raisons, de déterminer les actions permettant une « reprise en main », de l'accompagner dans le redressement de la situation et, le cas échéant, de parvenir à son redressement financier.

Des actions seront menées dans ce sens auprès du syndic (qu'il soit professionnel ou bénévole), du conseil syndical et du syndicat de copropriétaires dans son ensemble. Selon les besoins, elles pourront donner lieu à des séances d'information et de formation sur la gestion et le fonctionnement de la copropriété proposées aux copropriétaires.

Dans le cas de copropriétés gérées bénévolement ou non gérées, un accompagnement spécifique aux instances de gestion sera mis en place, et une attention particulière sera portée à la mise en place de règlements de copropriétés et de procédures contentieuses.

Axe 6 : la veille en matière du risque de dégradation de l'habitat

La situation du centre-ville de Limay en position de marché de report constitue un risque de poursuite de dépréciation de son attractivité, et donc de paupérisation et de dégradation de son patrimoine bâti. Les leviers incitatifs et coercitifs de l'OPAH RU permettront de remédier aux situations déjà avérées de dégradation ou de risques de sécurité ou de salubrité pour les habitants. Mais l'action publique ne se limitera pas à ces leviers et prévoit également de se prémunir des risques de fragilisation de l'occupation et de dégradation des bâtiments, par le moyen d'une veille active.

Cette veille s'inscrit dans un cadre partenarial, qui permettra de repérer au plus tôt l'apparition de nouvelles situations potentiellement problématiques ou à risque. Les différents partenaires de l'opération (signalements aux services municipaux, DIA, aides et accompagnement social du département, observations de terrain de l'opérateur...) seront invités à croiser leurs informations à l'occasion de réunions techniques et à intervenir le plus en amont possible pour prévenir la fragilisation de certaines situations.

En particulier, le suivi des DIA, dans un contexte de marché relativement peu dynamique, constituera un axe principal de cette veille : les aides proposées par l'OPAH RU, ainsi que les risques en matière de procédures coercitives seront rappelés aux acquéreurs potentiels.

De même les demandes d'autorisations en matière d'urbanisme feront l'objet d'une attention particulière afin de s'assurer que le patrimoine bâti ne connaît pas de dérives et de densifications anarchiques, ou bien d'altérations dommageables à la qualité architecturale, difficilement irréversibles.

Il s'agira notamment de se prémunir des risques de division pavillonnaire, d'acquisition et de développement d'investisseurs peu scrupuleux, de réhabilitations inadaptées au bâti ancien.

26 adresses à risques sont plus particulièrement ciblées et pré-repérées par l'étude pré-opérationnelle en raison de leur état technique moyen.

Adapter les logements et immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap

Le vieillissement de la population entraîne un besoin d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Comme l'ensemble du département des Yvelines et de la commune, le centre-ville de Limay est concerné par le vieillissement démographique.

Il s'agira donc pour l'opérateur d'identifier les propriétaires qui nécessitent ces types de travaux et de mobiliser autant que de besoin les différentes sources de financements possibles.

A travers l'accompagnement de l'opérateur dans le cadre de l'OPAH-RU, l'objectif recherché consiste à revaloriser l'habitat privé dégradé du centre-ville de Limay.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et foncier

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 d'affirmer une structure urbaine aujourd'hui existante mais peu lisible, faisant de la place du Temple un lieu moteur en termes d'intensité urbaine, et du reste du centre-ville des espaces complémentaires aux fonctions plus spécifiques.

Les orientations de ce programme sont les suivantes :

- construire une offre résidentielle qualitative et diversifiée;
- redynamiser l'offre commerciale du centre-ville
- renforcer la centralité de la Place du Temple ;
- valoriser les aménités paysagères en périphérie du centre-ville ;
- parfaire l'offre de services aux habitants et aux visiteurs.

Ces orientations et leur traduction programmatique sont amplement décrites dans l'annexe 4.2 de la convention cadre pluriannuelle de l'Opération de revitalisation du territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 11 février 2021, relative au secteur d'intervention de Limay.

Les éléments relatifs au soutien à la rénovation au parc privé existant ou de renouvellement sont synthétiquement rappelés ci-après.

L'opération de redynamisation du centre-ville de Limay

Opération d'aménagement d'ensemble centrée sur la place du Temple, ce projet fait l'objet d'une concession d'aménagement avec Citallios.

Elle procédera au renouvellement de l'offre résidentielle du centre-ville, en permettant la construction en 2 phases d'environ 250 logements, comportant environ 20% de logement locatif social. Sera également étudiée la possibilité d'inclure jusqu'à 10% de logement locatif intermédiaire.

Cette opération participera également à la requalification des espaces publics du centre-ville et l'amélioration des mobilités, dans le but d'accroître la fréquentation piétonne ou cyclable du secteur. La place du Temple sera renouvelée et agrandie, de même que la rue du Maréchal Foch, qui sera élargie. Des arbres seront plantés, afin de prolonger l'ambiance végétale des espaces privés libres et favoriser le ralentissement du débit des eaux pluviales vers les réseaux publics. En rez-de-chaussée d'immeuble, une surface d'environ 1500m² sera dédiée aux activités commerciales ou artisanales, afin de renouveler la vocation commerciale du centre-ville et renforcer la polarité de la place du Temple.

De plus, peuvent être ici rappelés les opérations d'aménagement urbain ci-après.

La requalification de la rue Nationale

il s'agit d'un axe structurant du réseau viaire du Mantois qui permet notamment de relier les centres-villes de Limay et de Mantes-la-Jolie, mais qui constitue malgré cela une coupure au sein de tissu urbain du centre-ville de Limay et qui est en proie à une disqualification générale.

Eu égard à cette situation, le programme de cette opération sous maîtrise d'ouvrage de la CU GPSEO comportera une réorganisation des mobilités dans un objectif d'apaisement de la circulation automobile, ainsi que de facilitation et de sécurisation des circulations douces et de mise aux normes PMR, une réfection générale de la chaussée et des trottoirs, l'uniformisation de la signalisation et du mobilier urbain, l'enfouissement des réseaux secs et la mise en place d'un nouvel éclairage public, ainsi qu'une plus importante végétalisation.

Par la requalification et l'embellissement de l'espace public, ce projet devrait favoriser la rénovation du bâti de la rue Nationale.

La création d'une Maison de Santé Interdisciplinaire

Afin de répondre à la carence de médecins dont souffre le territoire Limayen, la ville a acquis en VEFA environ 200 m² de locaux médicaux en rez-de-chaussée d'un programme mixte comportant également 8 logements en étage, situé rue Georges Clémenceau.

Parallèlement, la municipalité a conclu un partenariat avec une association de professionnels de santé qui aura pour mission de constituer une équipe. Cette association regroupe une dizaine de professionnels de santé dont plusieurs médecins généralistes et des spécialistes.

Projet d'aménagement du Parc des Célestins

La ville de Limay œuvre pour restaurer et ouvrir au public une partie du parc du Château des Célestins, fondé à la fin du 15^{ème} siècle sur le coteau nord de la Seine et classés à l'inventaire des Sites et Paysages au titre de la loi du 2 mai 1930.

Ce site au caractère patrimonial important constitue un exemple d'aménité intra-urbaine à exploiter. Outre son caractère patrimonial et architectural, le parc présente une végétation pionnière arbustive et arborescente caractéristique des coteaux calcaires (cornouillers, vignes vierges, églantiers, clématites). De plus, il offre une vue exceptionnelle sur les paysages de la vallée de la Seine.

A ce titre, le projet d'aménagement du parc des Célestins ambitionne de créer un espace multifonctionnel, à forte valeur patrimoniale, paysagère et ludique. Les usages pourront notamment être la culture de la vigne, la réalisation d'un potager et d'un verger, ou l'installation d'un rucher. Ce projet répond en outre à une vraie demande sociale de lieu récréatif, de partage et de culture ayant pour ambition de concilier urbanité et nature.

3.1.2 Objectifs

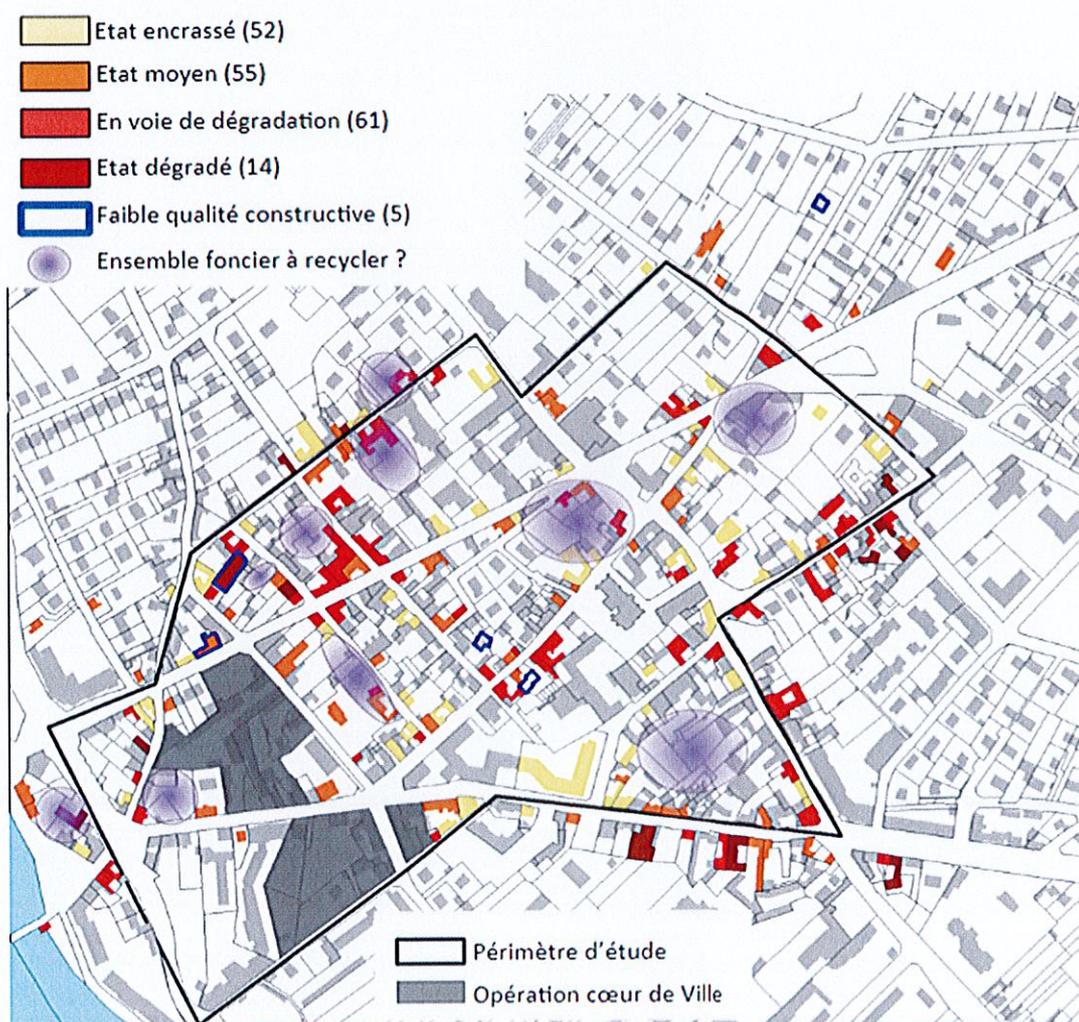
Il s'agira d'assurer la bonne articulation des projets de rénovation et les différentes interventions urbaines d'aménagement dans le cadre de l'OPAH RU.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Requalification de l'offre locative et maîtrise des loyers

A l'occasion de l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté un nombre assez important de bâtiments en voie de dégradation ou en état moyen. Des poches de dégradation sont ciblées angle rue Nationale/rue Blaise Rigaud, rue de la Faiënerie, ainsi qu'une concentration d'habitat dégradé en frange du périmètre opérationnel notamment rue Adrien Roelandt.



Un travail particulier sera réalisé sur le parc locatif privé, constituant l'essentiel du parc privé fragile du centre-ville. L'OPAH RU doit contribuer à permettre sa remise en état et sa valorisation sur le marché.

Dans le même temps, l'OPAH RU incitera les propriétaires à 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 conventionnés sociaux

et très sociaux, loyers intermédiaires). Une information systématique sur les dispositifs de défiscalisation mobilisables complètera le plan de financement (en particulier en vue de réinvestir des immeubles collectifs en monopropriété dans le cadre du dispositif Denormandie). Toute aide sollicitée par des propriétaires bailleurs à titre individuel auprès de la délégation locale de l'Anah devra être associée à un engagement sur la maîtrise des loyers. Il s'agira aussi d'inciter à la remise sur le marché des logements vacants repérés à un loyer maîtrisé, en incitant à des opérations de restructuration ou de regroupements de logements lorsque cela sera possible.

Le centre-ville de Limay comprend de nombreuses monopropriétés locatives (une cinquantaine d'adresses, pour plus de 230 logements). Une veille particulière sera mise en œuvre à partir des DIA et de visites de terrain, afin de prévenir la division anarchique de maisons individuelles en plusieurs logements.

Par ailleurs, compte-tenu du nombre important de logements vacants dans le centre-ville de Limay, l'opération doit aussi permettre à une remise sur le marché de logements locatifs réhabilités et à loyers modérés.

Convention avec Action Logement

Une convention a été signée le 31 mai 2021 par Action Logement, GPSEO et la ville pour soutenir ponctuellement la réalisation d'opérations ciblées d'acquisition-réhabilitation ou de démolition-reconstruction, au sein d'ensembles urbains identifiés comme potentiellement mutables.

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

La ville de Limay et GPSEO ne souhaitent pas mettre en œuvre de procédures d'appropriation foncières spécifiques dans le cadre de la convention, mais soutiendront, sur la base d'études approfondies d'opportunité et de faisabilité, et le cas échéant d'une programmation pré validée, les projets des opérateurs, publics ou privés, portant sur les immeubles identifiés.

Le projet d'acquisition/réhabilitation de l'immeuble sis 4 rue du Vieux Pont porté par LOGEO traduit les possibilités offertes par cette convention. Il permettra la réalisation d'un programme de 6 logements à loyer encadré au sein d'un immeuble dégradé situé à proximité immédiate de la Seine et du Vieux Pont de Limay, classé au titre des monuments historiques.

Dispositif VIR et DIIF de l'Anah

Deux nouveaux dispositifs d'aide sont destinés à la réhabilitation 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.

La spécificité de travaux dans des bâtiments à usage mixte (commerces en particulier)

Sur certains axes plus commerçants, et en premier lieu sur la rue Nationale et la rue Adrien Roelandt, des immeubles présentent une mixité de leurs fonctions, mêlant activité commerciale et logements. Les aides de l'OPAH RU devront tenir compte des configurations spécifiques de certains de ces bâtiments, et notamment :

- de la transformation de locaux d'activité en logement en rez-de-chaussée,
- de l'incitation à la réalisation de travaux permettant la remise sur le marché de logements vacants au-dessus des commerces,
- de la réfection des devantures commerciales en articulation avec le ravalement du reste des façades.

Ces attentions particulières sont d'autant plus nécessaires qu'elles portent sur des axes à forte visibilité urbaine, qui constituent donc une priorité d'intervention pour la requalification du centre-ville dans son ensemble.

Des opérations de recyclage immobilier

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a contribué à mettre en évidence des immeubles particulièrement dégradés et/ou vacants qui altèrent de façon importante la qualité urbaine et paysagère du quartier, et qui constituent une offre en logements obsolète sortie du marché. A défaut de moyens très importants permettant leur remise en état, ces immeubles nécessiteraient des opérations de recyclage immobilier.

Ces immeubles sont les suivants :

- 9 rue de la Truanderie
- 19 rue de la Truanderie
- 19 bis rue de la Faïencerie
- 22 rue de la Faïencerie
- 24 rue de la Faïencerie
- 13 rue Blaise Rigaud
- 58 rue Adrien Roelandt
- 44 bis rue Adrien Roelandt
- 10 rue Nationale
- 21 rue du Vieux Pont
- 1 place de la Libération
- 4 bis boulevard Adolphe Langlois

Si les propriétaires de ces immeubles sont susceptibles de pouvoir bénéficier de subventions à la rénovation, celles-ci pourraient être insuffisantes pour permettre une requalification globale et pérenne des bâtiments concernés.

Aussi, il pourra être testé d'autres outils dans le cadre de l'OPAH RU ou de la mise en œuvre du projet urbain, notamment celles permises par le programme Action Cœur de Ville et les ORT :

- mobilisation du dispositif de défiscalisation Denormandie (acquisition par de nouveaux investisseurs),
- mobilisation des aides d'Action Logement pour des propriétaires bailleurs investisseurs,
- après un temps d'animation dans le cadre de l'OPAH RU (leviers incitatifs et coercitifs classiques), la mise en place d'une ORI pourrait être envisagée,
- acquisitions-améliorations via le droit de préemption urbain renforcé, et mobilisation des aides de l'Anah (THIR, VIR, DIIF) pour des opérateurs d'aménagement,
- convention avec l'Anah relative au portage foncier,
- mobilisation de la RHI pour un recyclage immobilier/foncier par la collectivité.

3.2.2 Objectifs

L'objectif de l'OPAH RU porte sur le conventionnement de 18 logements locatifs en loyer conventionné

Anah (intermédiaire, social ou très social), dont 10 dans le cadre de monopropriétés locatives, la remise sur le marché de 10 logements vacants grâce aux aides financières proposées dans le cadre de l'OPAH RU.

Pour les adresses nécessitant des opérations de recyclage, il s'agit de tester les aides de l'OPAH RU, d'ACV et ORT au préalable. La mise en œuvre effective de ces opérations interviendra très probablement à l'issue de ces 5 ans d'opération.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue la priorité de l'OPAH RU.

Dans ce domaine, l'opérateur d'OPAH-RU interviendra en collaboration étroite avec l'ARS (mise en œuvre des procédures d'insalubrité, de saturnisme), ainsi que le service Urbanisme (mise en œuvre des procédures de péril et de sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs d'habitation) et le service d'inspection sanitaire (coordination des mesures en matière d'hygiène et de sécurité de l'habitat) de la ville de Limay.

Repérage et engagement de procédures

Dans le cadre de l'OPAH RU, l'opérateur assurera des visites des logements et des parties communes. Il aura alors un rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès des propriétaires.

Il interviendra notamment dans le prolongement des actions de la ville et de l'ARS concernant la préparation et le suivi des injonctions et des arrêtés municipaux ou préfectoraux.

En fonction des désordres, urgences et danger recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter la collectivité 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.

En fonction de l'appréciation partagée de l'urgence et du danger potentiel, l'opérateur, pourra animer ou non, une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires.

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

Suite à une phase de concertation avec les services, soit une phase d'animation « classique » sera engagée avec les propriétaires soit un accompagnement dans le cadre des procédures sera mis en œuvre.

Une action particulière doit être envisagée concernant le traitement des situations de non-décence des logements, en mobilisant notamment les dispositions offertes par la loi ELAN. A ce titre, un partenariat étroit sera mis en place avec la CAF pour le repérage et le suivi de ces situations, en articulation avec les aides au logement dont bénéficient les locataires, et que perçoivent leurs propriétaires bailleurs.

Accompagnement des (co)propriétaires, exploitants et syndicats 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 syndicats 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 relayera auprès des propriétaires, syndicats 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 qui s'imposent soient prises.

Dans le cas de non-décence de logement, les dispositions relatives à la loi 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 syndicats 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.

Accompagnement des services municipaux intervenant dans ce domaine

Accompagnement dans la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêtés

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

L'opérateur aidera la ville au repérage des situations d'habitat indigne, à la préparation des arrêtés à prendre, et surtout à leur mise en œuvre des travaux prescrits par ces arrêtés.

En cas de carence des propriétaires, la commune (ou la préfecture selon les problématiques rencontrées) pourra se substituer à eux, soit financièrement en substitution des seuls copropriétaires défaillants, soit par la réalisation de travaux d'office avec l'appui de l'Etat.

L'opérateur estimera le nombre d'hébergements ou de relogements à prévoir, leur durée et coût prévisionnel, et accompagnera les familles lors des différentes étapes en complément des actions des services sociaux de la ville ou du département.

L'opérateur n'assurera pas de mission de maîtrise d'œuvre. La préparation du dossier de consultation des entreprises (DCE) et le suivi de l'exécution des travaux prescrits seront assurés par les propriétaires directement, le syndic de copropriété, ou le maître d'œuvre désigné.

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 maîtrise d'ouvrage, 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.

Concernant les immeubles présentant des problématiques lourdes de dangerosité et/ou d'insalubrité irrémédiable pour lesquelles les actions indicatives de l'OPAH et les actions coercitives dans le cadre des polices spéciales ont été infructueuses, le recours aux opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) pourra être proposé à la Maîtrise d'ouvrage et ses partenaires.

3.3.2 Objectifs

L'objectif de l'OPAH RU est de réhabiliter, par le biais des aides incitatives et des leviers coercitifs, un total de 32 logements, répartis comme suit :

- 15 logements indignes et/ou très dégradés :
 - 9 logements de propriétaires occupants,
 - 6 logements de propriétaires bailleurs,
- 17 logements avec travaux pour la sécurité et la salubrité :
 - 7 logements de propriétaires occupants,
 - 10 logements de propriétaires bailleurs.

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, 4 copropriétés ont été repérées avec d'importants besoins en travaux et de potentielles difficultés de fonctionnement.

Les adresses de ces copropriétés sont les suivantes :

- 33 rue Nationale
- 29 bis rue de l'Eglise
- 8 rue du Vieux Pont
- 16-16 bis rue du Maréchal Joffre

Parmi ces adresses, seul le 16-16 bis rue du Maréchal Joffre a pu faire l'objet d'un diagnostic approfondi dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Cette petite copropriété, composée de 4 logements, est gérée par un syndic bénévole, qui a fait suite à la gestion d'une copropriétaire occupante "historique" souhaitant quitter la copropriété. Le fonctionnement de la copropriété semble normal et sain (règlement de copropriété, AG annuelle, immeuble assuré...). Même si le syndic bénévole déclare que la copropriété n'a pas besoin d'accompagnement, il semble toutefois avoir des difficultés à mener des projets de travaux. Selon la grille de dégradation Anah, la dégradation est faible à moyenne, mais avec des bâtiments relativement énergivores (étiquettes E et F) et un faible gain potentiel (inférieur à 25%) au regard des contraintes esthétiques des façades. La copropriété présente un coût de travaux estimé à 98 000 € pour ses parties communes (24 500€ de quote-part moyenne par logement). Il apparaît donc opportun de pouvoir proposer un accompagnement renforcé de cette copropriété pour qu'elle puisse engager des travaux de rénovation.

Concernant ces 4 copropriétés, il s'agira de confirmer en début d'animation d'opération l'opportunité de mettre en place un accompagnement renforcé de ces immeubles. Un diagnostic multicritères sera ainsi établi (une simple actualisation pour le 16-16 bis rue du Maréchal Joffre), afin de déterminer si une labellisation "copropriété en difficulté" apparaît pertinente. Une stratégie d'intervention précise pourra alors être établie. Ces diagnostics seront présentés en CLAH par l'opérateur et/ou GPS&O, et accompagné de simulations de subventions possibles.

Ces simulations devront a minima proposer les scénarios suivants :

ACTION CŒUR DE VILLE LIMAY – OPAH RU CENTRE-VILLE 2022-2027

- mobilisation uniquement des aides individuelles dans le cadre de l'OPAH RU (sans aide au syndicat des copropriétaires) ;
- mobilisation du taux d'aide maximum au syndicat des copropriétaires possible dans le cadre d'un financement « OPAH Copropriété ».

A l'issue de cette présentation, la CLAH validera un scénario d'intervention technique et financier.

Ainsi, les copropriétés nécessitant un appui dans le cadre d'un dispositif OPAH Copropriété, seront intégrées à l'OPAH RU, mais 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 syndics 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.

3.4.2. Objectifs

Il est prévu la réalisation de diagnostics multicritères portant sur 4 copropriétés pré-identifiées (liste ci-dessus).

Les objectifs de l'opération sont d'accompagner de manière renforcée et faire réaliser les travaux de 4 copropriétés prioritaires (aides au syndicat), soit un total estimatif de 24 logements. Il pourra s'agir des 4 copropriétés sus mentionnées ou d'autres selon les repérages et signalements effectués en cours d'OPAH RU.

Pour les autres copropriétés les aides individuelles pourront être mobilisées pour la réalisation de travaux en parties communes.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique : mise en œuvre des programmes « Habiter mieux » et « MaPrimeRenov' Sérénité »

Lutter contre les déperditions énergétiques des logements

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

Le présent volet « énergie et précarité énergétique » permettra d'engager des crédits de l'Anah sur la thématique 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.

3.5.1 Descriptif du dispositif

Tout au long du dispositif, l'équipe opérationnelle encouragera et donnera 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 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.

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

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.

3.5.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu l'accompagnement à la rénovation énergétique de 37 logements :

- 18 logements de propriétaires occupants,
- 19 logements de propriétaires bailleurs.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur du suivi-animation tiendra systématiquement compte de la problématique de l'adaptation des logements et immeubles aux personnes handicapées dans les demandes de subvention et 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...).

Il s'agit de permettre aux personnes de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

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.

En relation avec la délégation de l'ANAH et 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.

3.6.2 Objectifs

Il est prévu l'accompagnement de 4 logements de propriétaires occupants et 1 logement de propriétaire bailleur dans le cadre des travaux pour l'autonomie de la personne.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Il est primordial d'allier de façon complémentaire la dimension sociale à la dimension technique de l'opération. Le volet social permettra de prévenir et de traiter les problèmes socio-économiques des ménages, en articulation étroite avec les exigences de réalisation de travaux de rénovation.

Il s'agira ainsi de favoriser le maintien des occupants par :

- La solvabilisation des propriétaires occupants devant réaliser des travaux par le biais des différentes aides financières pouvant être sollicitées ;
- L'accompagnement des occupants de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité et/ou de péril : l'opérateur sera chargé de veiller au respect du droit des occupants et de les orienter, au besoin, vers les services compétents (relais vers les services sociaux de la ville ou du département, permanences de l'ADIL en mairie par exemple) ;
- L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers, loyers conventionnés ou loyers intermédiaires ;
- La sollicitation du FSL par l'opérateur pour favoriser le maintien dans les lieux de locataires ou de propriétaires occupants en difficulté ;
- Une orientation vers le CCAS en difficultés (tant propriétaires occupants que locataires).

Par ailleurs, une coordination de l'opérateur, des services présents sur la ville (CCAS, associations, service logement...) et des partenaires (SSD...) permettra l'orientation et l'accompagnement social des occupants.

Hébergement temporaire :

En amont des phases travaux, et pour permettre leur réalisation dans les meilleures conditions, 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, stockage...) lorsque des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sont imposés par arrêtés préfectoraux ou municipaux et ne peuvent être réalisés en milieu occupé, dans l'hypothèse où les propriétaires seraient défaillants ou solliciteraient une aide logistique de la ville pour trouver des solutions d'hébergement temporaire.

Si le propriétaire réalise par lui-même les travaux demandés, l'opérateur veillera à ce que des engagements écrits soient pris de part et d'autre, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du locataire, 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 Ville ou de l'Etat – avec 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 de la Ville ou de la Préfecture.

En cas de défaillance imposant la substitution de la Ville aux propriétaires dans leurs obligations légales, l'opérateur aidera à l'évaluation par les services de la bonne foi des propriétaires.

Les possibilités de relogement seront prospectées auprès des organismes HLM ou des résidences sociales ou des foyers d'hébergement. Toute autre possibilité de relogement sera aussi sollicitée, par exemple auprès d'Action Logement.

La Ville veillera à ce qu'une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale 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.

3.7.2 Objectifs

Il conviendra d'évaluer de manière quantitative :

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

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

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif prendra en compte les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti lors de la réhabilitation. La préservation patrimoniale et environnementale s'inscrit dans le cadre du PLH intercommunal 2018-2023 de GPS&O :

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

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

L'opérateur veillera à ce que la mise en valeur du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification de l'habitat privé (à travers les diagnostics et propositions d'interventions). Il s'assurera

que les travaux entrepris soient conçus et réalisés dans le respect de la qualité des bâtiments, en liaison avec le service municipal instruisant les déclarations préalables de travaux.

Une attention particulière sera portée sur les secteurs protégés. L'opérateur travaillera en concertation avec le SDAP (Service Départemental de l'architecture et du Patrimoine) et le CAUE 78.

Il s'appuiera sur un Cahier de recommandations architecturales pour le ravalement des façades en centre-ville élaboré dès le début d'animation de l'opération.

Il effectuera systématiquement un repérage visuel des bâtiments proches de ceux dont la réhabilitation globale va être engagée, de manière à ce que, si nécessaire, une intervention dans leur direction puisse être faite ; ceci afin d'enclencher, si possible, un effet levier favorisant la requalification du quartier.

Il mobilisera les aides de la Ville en matière de ravalement de façades.

Il rappellera aux propriétaires et syndics les contraintes liées à la localisation de leur patrimoine (périmètres monuments historiques, cadre réglementaire du PLU...)

Il associera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) à l'élaboration des programmes globaux de requalification d'immeubles d'habitat privé. Il le sollicitera autant que de besoin pour déterminer les mesures contribuant à la préservation et/ou la mise en valeur d'immeubles présentant un intérêt architectural.

La réhabilitation devra également intégrer la question de la prévention des risques, de santé ou environnementaux (par exemple, risque inondation, réductions des nuisances sonores) etc.

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

Dans la perspective de préservation de la qualité architecturale des immeubles et pour permettre l'accès à une information facile et claire aux propriétaires, un travail de qualification des professionnels compétents pour intervenir sur ce type d'immeubles sera engagé.

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

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

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

Dans ce contexte et afin d'accompagner au mieux les changements sur le quartier s'inscrivant dans une

préservation et mise en valeur du patrimoine du centre-ville de Limay, une réflexion sera engagée pour la mise en place d'actions de sensibilisation auprès des habitants dans une perspective d'initier leur regard à l'architecture et à son adaptation aux enjeux tels que l'entretien ou encore la rénovation énergétique.

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

3.8.2 Objectifs

Bien que les objectifs de ce volet soient plus qualitatifs que quantitatifs et intégrés de manière transversale dans l'activité de l'opérateur, l'organisation d'un ou plusieurs événements de sensibilisation ainsi que la mise en place effective d'un annuaire des professionnels compétents pour une intervention dans le cadre de bâtiments ayant un intérêt architectural pourront apporter des indications sur l'atteinte des objectifs. Il sera ainsi recherché une action renforçant la visibilité de l'action publique, notamment en participant au subventionnement de propriétaires dans des immeubles n'ayant pas d'autres problématiques majeures (habitat dégradé, inadapté, passoire thermique) pour renforcer la valorisation du centre-ville, tout en participant également à une amélioration des logements des propriétaires concernés.

L'objectif pour les ravalements de façade est de 58 logements dont 36 aidés dans le cadre de l'expérimentation de l'Anah

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville de Limay est un quartier de mixité fonctionnelle, mêlant habitat et activité, notamment commerciale. Cette mixité est une source de son attractivité.

Comme évoqué précédemment, la requalification du centre-ville de Limay prévoit une consolidation de l'offre commerciale du quartier. L'opération d'aménagement d'ensemble de redynamisation du centre-ville y prévoit notamment la réalisation d'une surface d'environ 1500m² en rez-de-chaussée d'immeuble, qui sera dédiée aux activités commerciales ou artisanales afin d'en renouveler la vocation commerciale et renforcer la polarité de la place du Temple.

3.9.2 Objectifs

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

Ainsi, il s'agira d'assurer la bonne articulation des projets de rénovation et les différentes interventions sur le volet économique de l'ORT, notamment sur la question du traitement des rez-de-chaussée commerciaux.

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

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

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 156 logements, subventionnés par l'Anah, la ville, ou d'autres financeurs (un même logement pouvant faire l'objet de plusieurs demandes de subvention) dont 134 éligibles aux aides de l'Anah, répartis comme suit :

- 38 logements occupés par leur propriétaire, dans le cadre de travaux privés,
- 36 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dans le cadre de travaux privés,
- 24 logements, au titre des aides aux syndicats des copropriétaires, dans le cadre de travaux collectifs,
- 58 logements concernés par le ravalement dont 36 logements éligibles à l'expérimentation de l'Anah

A ces objectifs s'ajoutent les objectifs en termes de conventionnement et de remise sur le marché de logements vacants :

- 18 logements locatifs en loyer conventionné Anah dont 10 en monopropriété locative,
- 10 logements vacants remis sur le marché

	ANNE E 1	ANNE E 2	ANNE E 3	ANNE E 4	ANNE E 5	TOTA L
Logements indigne et/ou très dégradé	2	3	3	3	4	15
dont logements PO	1	1	2	2	3	9
dont logements PB	1	2	1	1	1	6
Logements avec travaux pour la sécurité et la salubrité	2	3	4	4	4	17
dont logements PO	1	1	1	2	2	7
dont logements PB	1	2	3	2	2	10
Logements aidés dans le cadre d'une aide au syndicat de copropriété	3	3	6	6	6	24
Logements bénéficiant d'aides pour des travaux de rénovation énergétique	7	7	7	8	8	37
dont logements PO	3	3	4	4	4	18
dont logements PB	4	4	3	4	4	19
Logements bénéficiant d'aides pour l'autonomie à la personne	1	1	1	1	1	5
dont logements PO	1	1	1	0	1	4
dont logements PB	0	0	0	1	0	1
Logements bénéficiant d'aides au ravalement (y compris logements en copropriété)	15	8	8	12	15	58
TOTAL	30	25	29	34	38	156
Volet immobilier	4	4	2	4	6	20
dont conventionnement de logements PB	2	2	1	2	3	10

dont remise sur le marché logements vacants	2	2	1	2	3	10
---	---	---	---	---	---	----

4.2 Objectifs qualitatifs de l'OPAH RU du centre-ville de Limay

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

- La lutte contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil », auprès des locataires du périmètre, les services ville et CU GPS&O, dans le cadre de leurs prérogatives respectives,
- Le repérage de situations sociales difficiles [détresse, isolement ...] dans les immeubles suivis, notamment chez les propriétaires occupants âgés, en lien avec les partenaires sociaux intervenant sur le secteur [CCAS, 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,
- L'accompagnement des copropriétés en difficulté et en particulier la (re)mise en fonctionnement légal des copropriétés « non gérées », et plus particulièrement « non immatriculées » au Registre National des Copropriétés, administré par l'ANAH, en relation avec les campagnes d'information effectuées par l'ADIL 78, étant un préalable au versement des aides de l'ANAH,
- Le repérage et la mobilisation des logements vacants, y compris en prévoyant leur acquisition, et dans la mesure du possible en privilégiant le regroupement de logements contigus lorsque cela sera possible, afin de mettre sur le marché des logements plus grands, en location ou en accession à la propriété,
- La rénovation complète et durable des immeubles, en déployant une animation renforcée auprès des propriétaires uniques et des syndicats des copropriétaires, afin de générer un impact fort dans le périmètre et d'améliorer la performance énergétique des immeubles, en mettant en place les outils adaptés,
- La mise en sécurité « incendie » des immeubles collectifs, ainsi que la mise en accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (tant l'immeuble que le logement),
- La revalorisation durable du caractère patrimonial des immeubles du centre-ville de Limay

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

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

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 996 778 €, selon l'échéancier suivant :

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	Total
AE prévisionnels	229 993 €	165 717 €	166 967 €	200 356 €	233 745 €	996 778 €
dont aides aux travaux (hors ravalement et travaux d'office)	154 668 €	92 802 €	92 802 €	123 736 €	154 670 €	618 678 €
dont aides au ravalement	6 250 €	8 750 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	45 000 €
dont enveloppe travaux d'office	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	234 000 €
dont aides à l'ingénierie part variable	12 275 €	7 365 €	7 365 €	9 820 €	12 275 €	49 100 €

Le financement complémentaire de l'Anah, calé sur le dépôt de dossiers spécifiques demandant une ingénierie plus importante (travaux lourds, sortie de précarité énergétique, autonomie ou logement moyennement dégradé), ou part variable, est estimé à 49 100 €

5.2. Financements de l'Etat au titre de la rénovation énergétique (« Ma Prime Rénov' »)

Règles d'application

Règles d'application au 1^{er} janvier 2022.

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

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

5.3. Financement de la Banque des territoires

5.3.1 Règles d'application

Dans le cadre de la convention « opération de revitalisation du territoire » (ORT), la Banque des Territoires s'est engagée à financer 25% du coût HT du suivi-animation de l'OPAH RU (ingénierie), aux côtés de l'Anah et de la CU GPS&O, soit un montant de 117 000 € pour les 5 ans de l'OPAH RU.

5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la Banque des territoires à l'opération est de 117 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	1
AE prévisionnels	23 400 €	23 400 €	23 400 €	23 400 €	23 400 €	117

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

5.4. Financement de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

5.4.1 Règles d'application

Au titre de sa compétence Habitat, la CU GPS&O s'engage à financer l'intégralité de la mission de suivi-animation et à solliciter les financeurs publics selon leurs engagements respectifs (voir ci-dessus).

5.4.2 Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la CU GPSEO à l'opération est de 468 000 € HT soit 561 600 € TTC, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels (montant en €)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Coût TTC de la prestation	112 320 €	112 320 €	112 320 €	112 320 €	112 320 €	561 600€
Ensemble des financements publics sollicités	70 200 €	70 200 €	70 200 €	70 200 €	70 200 €	351 000 €
Dont AE prévisionnels de l'Anah (part fixe uniquement)	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	46 800 €	234 000€
Dont AE prévisionnels de la CDC	23 400 €	23 400 €	23 400 €	23 400 €	23 400 €	117 000 €
Coût résiduel à la charge de la CU GPS&O	42 120€	42 120€	42 120€	42 120€	42 120€	210 600 €

5.5. Financements de la commune de Limay

5.5.1. Règles d'application

La commune de Limay, dans le cadre de l'OPAH RU, réservera une enveloppe financière destinée à :

- la mise en place d'aides complémentaires aux travaux (ravalement, habitat indigne, mises aux normes électriques...),
- financement des travaux d'office dans le cadre d'arrêté de péril.

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

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville de Limay pour l'opération sont de 350 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	87 500 €	52 500 €	52 500 €	70 000 €	87 500 €	350 000€

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

5.6. Financements des autres partenaires

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

- le Conseil départemental des Yvelines, qui apporte des aides aux propriétaires privés,
- Action Logement, partenaire majeur des opérations « Action Cœur de Ville », 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 Limay s'attachera à mettre à disposition de l'équipe d'animation un ou plusieurs locaux dans le périmètre de l'OPAH-RU en vue, si besoin, de la tenue des permanences, de réunion de travail, d'exposition

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

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

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

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

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

Il associera si nécessaire d'autres partenaires :

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

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

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

Ce comité de technique sera composé

- Du référent au sein de GPS&O en charge du suivi de l'OPAH-RU,
- Des représentants de la ville de Limay,
- Des représentants des financeurs
- En tant que de besoin des différents services de la Ville de Limay et de GPS&O, services intervenant sur l'amélioration de l'habitat, la transition énergétique, la coordination de la lutte contre l'habitat indigne et l'articulation avec les orientations stratégiques du territoire
- Des opérateurs intervenant sur le champ d'intervention (opérateur transition énergétique, opérateur du SLIME)

Il est chargé :

ACTION CŒUR DE VILLE LIMAY – OPAH RU CENTRE-VILLE 2022-2027

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Un prestataire sera retenu conformément au Code des marchés publics pour assurer le suivi-animation. L'équipe disposera des compétences suivantes :

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

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

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

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

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

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

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

autre action pertinente à destination du public.

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

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

L'opérateur assurera, sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, une prospection et une veille pour identifier les situations problématiques sur le plan technique comme social afin d'assurer leur traitement et leur suivi.

En prenant appui sur le repérage des immeubles à enjeux effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un travail complémentaire d'approfondissement sera mené pour assurer une connaissance aussi complète que possible de l'état des immeubles et logements sur le périmètre, de leur occupation, des besoins en matière de travaux, des volontés des propriétaires, de leur situation financière et du fonctionnement de la copropriété.

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

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

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

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

- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur,
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet,
- Identification des difficultés de gestion des copropriétés et évaluation des conditions du redressement des instances de gestion des copropriétés ...

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

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

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

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

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

- Réaliser un diagnostic multicritère de l'immeuble (dont les parties communes) et de son occupation : diagnostic du bâti, estimation des travaux et diagnostics sociaux nécessaires aux travaux,
- Analyser la gestion de la copropriété : analyse des éléments de gestion nécessaire à la réalisation des travaux (fonctionnement des instances de gestion, situation financière et points de blocage),
- Accompagner la copropriété pour son immatriculation et la mise en place d'une gestion adaptée à sa taille et ses besoins,
- Accompagner la copropriété pour la recherche d'un contrat de maîtrise d'œuvre (organisation de la mise en concurrence), la réalisation des travaux, jusqu'à la mise en paiement des subventions.

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

L'accompagnement sur les travaux de valorisation patrimoniale :

Le centre-ville de Limay se caractérise par une qualité architecturale et patrimoniale.

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

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

- Information préalable des propriétaires,
- Orientation des maîtres d'œuvre [si possible architectes du patrimoine issus de l'école de Chaillot] vers une recherche documentaire systématique [archives municipales],
- Recours le cas échéant à un archéologue 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.

L'accompagnement spécifique à la rénovation énergétique :

Pour être en adéquation avec les objectifs des documents cadre en matière d'habitat de GPS&O, le prestataire cherchera à conseiller les bénéficiaires pour des programmes de travaux les plus globaux possibles.

L'opérateur mobilisera son expertise en rénovation énergétique en conseillant l'utilisation de matériaux performants (tout en préservant la qualité architecturale du bâti des immeubles), d'acteurs et de professionnels ressources (maîtres d'œuvres, entreprises RGE), et de subventions spécifiques à la rénovation énergétique.

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

La mise en œuvre de ce volet d'intervention s'inscrit dans le cadre du décret 2016-711 du 30/05/2019 pris en application de l'article 14 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Ce décret dit de « travaux embarqués » rend obligatoire les travaux d'isolation thermique lors de rénovation importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. Il est précisé par le décret du 9 mai 2017 qui précise la nature des parois à isoler et dispense de cette obligation certains bâtiments situés dans des sites patrimoniaux remarquables ou ayant bénéficié du label « Architecture contemporaine remarquable ».

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

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

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

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

Dans ce cadre, l'opérateur sera en charge de mettre en place une stratégie d'intervention permettant le redressement des copropriétés nouvellement intégrées à l'OPAH et le lancement des programmes de travaux de rénovation en proposant le maintien des résidents au sein de leurs logements lorsque cela est envisageable

De manière générale, dans un premier temps, l'opérateur procède à l'accompagnement des copropriétés pour missionner un maître d'œuvre, préciser le scénario retenu et informer des aides financières disponibles. Dans un second temps, l'opérateur conseille sur les règles d'éligibilité et procède au montage des dossiers administratifs correspondant et s'assure que l'ensemble des personnes éligibles aux aides entreprenne la démarche de demande de subvention. En dernier lieu, une fois les travaux réalisés, l'opérateur procède à la demande de mise en paiement par les financeurs. Dans le cadre de l'OPAH-RU, un soin sera apporté au suivi des immeubles et au pilotage de la stratégie opérationnelle à l'échelle de l'immeuble ou à l'îlot.

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

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

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

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet (cf. annexe).

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.

- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la convention.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à _____, le _____

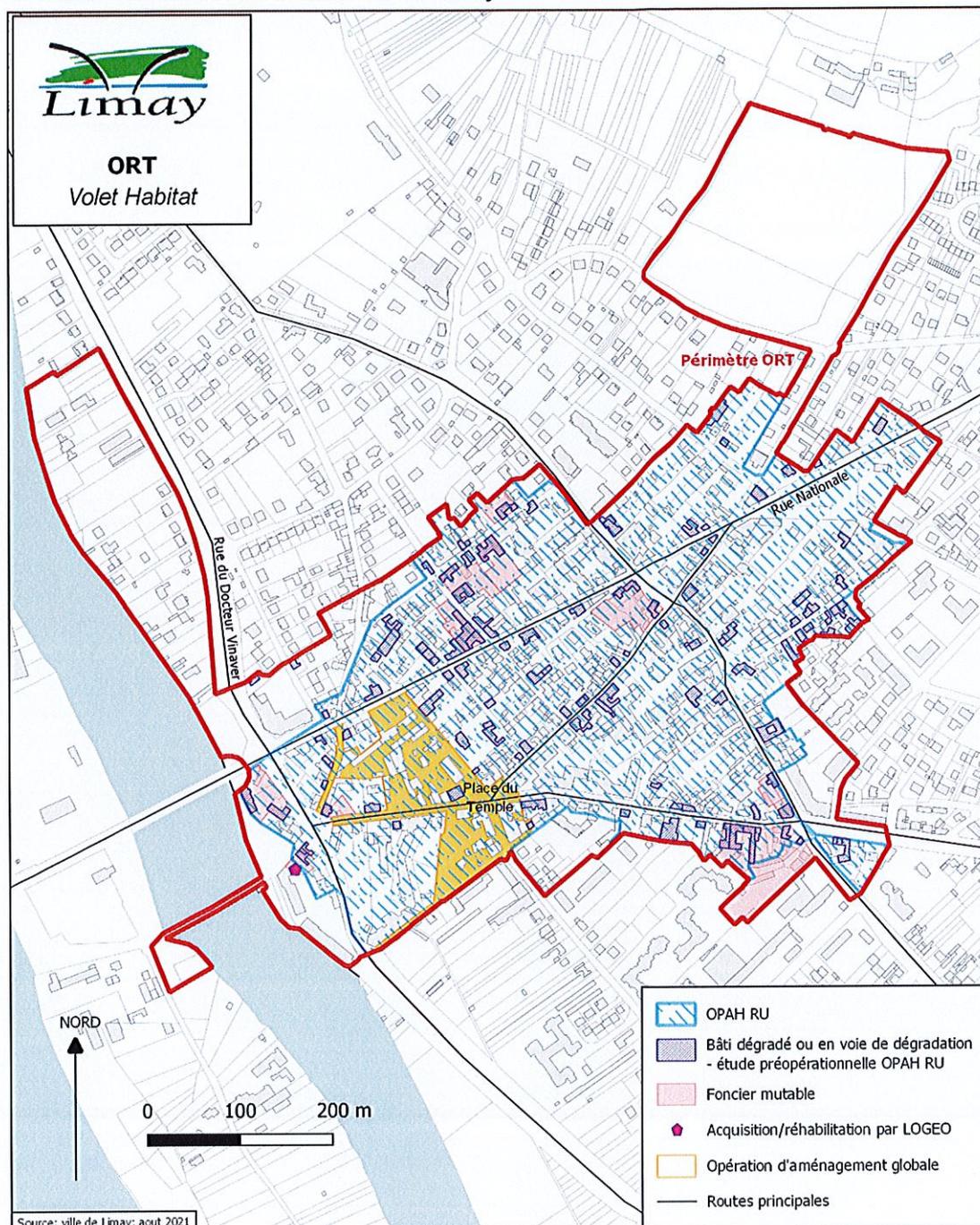
Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,


Pour
l'Anah,

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

Périmètre d'OPAH RU du centre-ville de Limay



Ce périmètre couvre les adresses suivantes :

- Rue du Vieux Pont, côté paire du 6 au 32 et côté impaire du 11 au 25 bis
- Avenue Jean-Baptiste Corot, côté paire du 4 au 6

- Rue Nationale, côté paire du 4 au 62 et côté impaire du 7 bis au 63
- Place de la Libération, côté impaire jusqu'au 3
- Quai Albert 1^{er}, côté impaire jusqu'au 5
- Rue des Fossés, côté impaire jusqu'au 9
- Rue de Paris, côté paire du 4 bis au 28 et côté impaire jusqu'au 43
- Rue du Temple
- Rue Adrien Roelandt
- Avenue du Président Wilson, côté paire le 2 et côté impaire du 1 au 3
- Boulevard Adolphe Langlois, côté paire du 2 au 6 T
- Rue Georges Clémenceau, côté paire à partir du 6 et côté impaire à partir 3
- Rue Jules Ferry
- Rue de l'Eglise
- Rue du Maréchal Foch
- Rue Blaise Rigaud
- Rue du Maréchal Joffre
- Rue de la Chaponnerie
- Ruelle de la Chaponnerie
- Place Elisa Ferrand
- Rue Jean Ledoux
- Place de la République
- Ruelle de l'Eglise
- Rue de la Faïencerie, côté paire jusqu'au 24 bis et côté impaire jusqu'au 21
- Rue Farouille
- Avenue de la Paix, côté paire jusqu'au 6 (non inclus) et côté impaire jusqu'au 3
- Boulevard Aristide Briand, côté paire jusqu'au 6 et côté impaire jusqu'au 13 bis
- Rue des Célestins, le 1
- Rue des Réservoirs, côté paire du 4 au 10 et côté impaire jusqu'au 7
- Rue des Bas Clos, côté paire
- Rue Jacques Louis Duvivier, côté impaire du 3 au 15
- Rue de la Truanderie, côté paire, côté impaire jusqu'au 25
- Rue des Capucins, le 1
- Rue des Pavillons, le 2

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 » sur la base d'un diagnostic multicritère

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1		33 rue Nationale	Potentiellement fragile	NR
2	AS0580	29 bis rue de l'Eglise	Potentiellement fragile	1
3	AS0681	8 rue du Vieux Pont	Potentiellement fragile	3
4	AS0721	16-16 bis rue du Maréchal Joffre	Potentiellement fragile	4
4 copropriétés			Potentiellement fragiles	8

Immeubles potentiellement dégradés et/ou vacants, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH RU, et éventuellement en ORI

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1	AS0033	9 rue de la Truanderie	Dégradé et/ou vacant	1
2	AS0014	19 rue de la Truanderie	Dégradé et/ou vacant	1
3	AR0477	19 bis rue de la Faïencerie	Dégradé et/ou vacant	1
4	AT0143	22 rue de la Faïencerie	Dégradé et/ou vacant	1
5	AT0142	24 rue de la Faïencerie	Dégradé et/ou vacant	1
6	AS0087	13 rue Blaise Rigaud	Dégradé et/ou vacant	1
7	AS0257	58 rue Adrien Roelandt	Dégradé et/ou vacant	2
8	AS0264	44 bis rue Adrien Roelandt	Dégradé et/ou vacant	1
9	AS0460	10 rue Nationale	Dégradé et/ou vacant	2
10	AS0461	21 rue du Vieux Pont	Dégradé et/ou vacant	1
11	AS0895	1 place de la Libération	Dégradé et/ou vacant	2
12	AT0396	4 bis boulevard Adolphe Langlois	Dégradé et/ou vacant	3
12 immeubles				17

Annexe 2. 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	229 993 €	165 717 €	166 967 €	200 356 €	233 745 €	996 778 €
Acte d'engagement global de la Banque des territoires	23 400 €	23 400 €	23 400 €	23 400 €	23 400 €	117 000 €
Acte d'engagement global GPS&O	112 320 €	112 320 €	112 320 €	112 320 €	112 320 €	561 600 €
Acte d'engagement global de la ville	87 500 €	52 500 €	52 500 €	70 000 €	87 500 €	350 000 €

Aides financières Anah

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

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

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

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

La prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative

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

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

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

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

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

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

Pour les plans de sauvegarde, les OPAH-CD, les OPAH volet CD et ORCOD, de nouvelles mesures issues des délibérations n°2018-34 à 36 du CA du 28 novembre 2018 sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1^{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 remédiable, arrêté de péril non imminent ou d'une procédure de remise en état des équipements communs, et conditionné à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente qui s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages)

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

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 Limay
- 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