



PROJET D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

CENTRE-VILLE DE MANTES-LA-JOLIE

DOSSIER DE PRÉSENTATION

1. LE CENTRE-VILLE DE MANTES-LA-JOLIE ET LE PROJET CŒUR DE VILLE

La Ville de Mantes-la-Jolie mène une politique ambitieuse de requalification de son cœur de ville, confrontée depuis plusieurs années à une dégradation préoccupante du parc de logements anciens, à la multiplication des situations d'habitat indigne, et à une vacance commerciale persistante. Dans ce contexte, la Ville s'est engagée dans le programme **Action Cœur de Ville** qui identifie plusieurs axes d'intervention : habitat privé, commerce, tourisme et culture. La stratégie sur le parc privé est un axe fort du programme et vise à proposer une offre attractive en matière d'habitat via la réhabilitation et la restructuration du parc privé existant.

Afin de déployer cette stratégie sur la requalification de l'habitat privé en centre-ville, **une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2018**. Celle-ci a révélé plusieurs problématiques :

- Un parc vieillissant, énergivore et en voie de dégradation :
 - Un peu plus de 50% des logements ont été construits avant 1975 ;
 - Une cohabitation parfois difficile avec les pieds d'immeubles commerciaux.
- Des copropriétés fragiles et inorganisées :
 - 8 logements sur 10 sont collectifs ;
 - 1/3 des copropriétés n'a pas de syndic.
- Un vieillissement de la population :
 - 31% des habitants du centre ont plus de 60 ans contre 27% au niveau national ;
 - 15% ont plus de 75 ans, contre 9,8% au niveau national.
- Des problématiques de logements non conformes, dégradés.
 - Des enjeux de sécurité et sanitaires : des logements en péril ;
 - 42% de logements T1/T2, et pas suffisamment de logements familiaux.
- Une augmentation du taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté.
- Une dévalorisation du parc et une dégradation des façades :
 - 1 logement sur 10 est vacant soit environ 10% contre 8% à l'échelle nationale ;
 - Des façades présentant un intérêt architectural ;
 - 15 immeubles vacants en monopropriété.

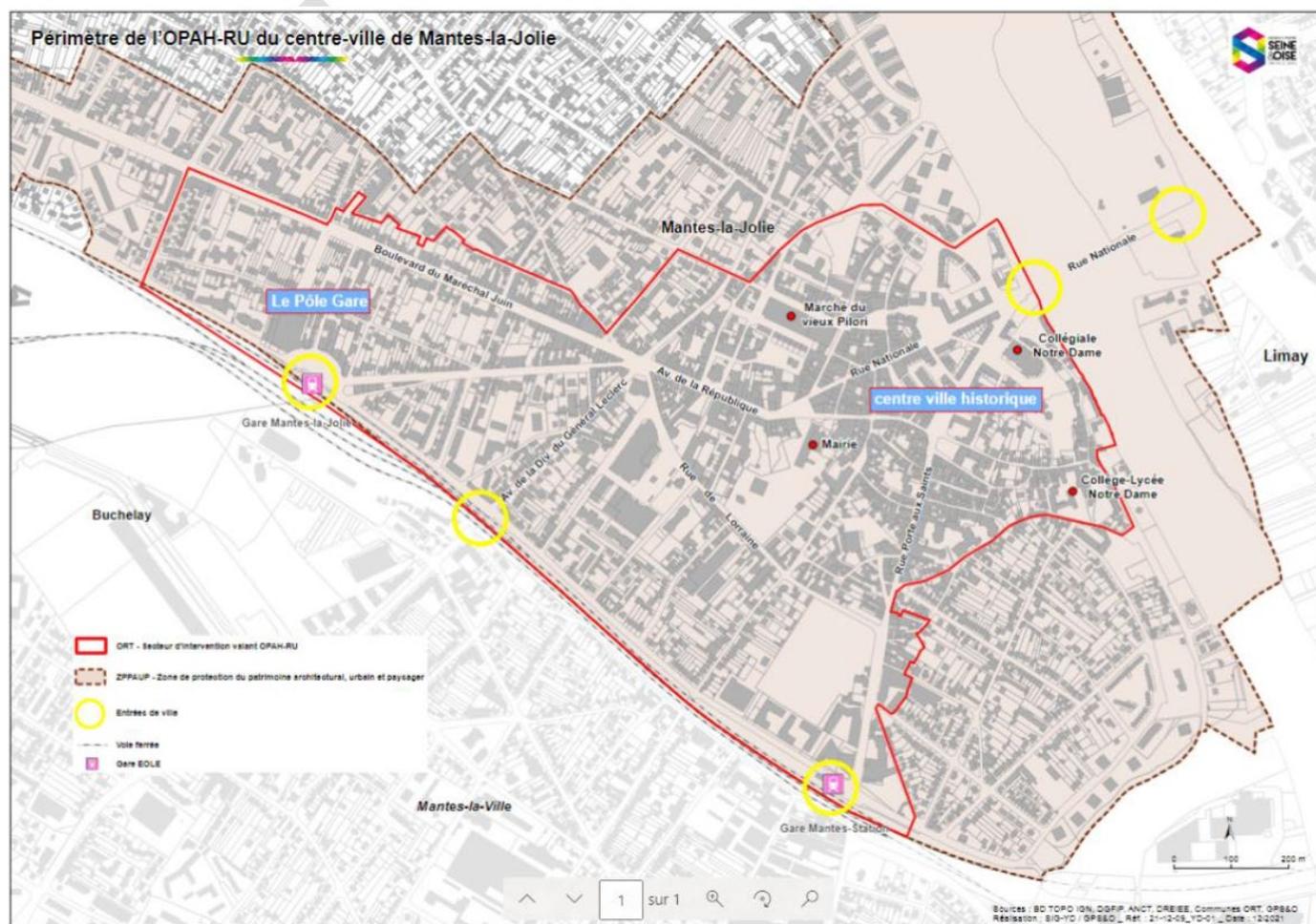
Face à ce constat, la Ville a décidé de mobiliser un outil structurant : la **concession d'aménagement**, afin de conduire, de manière coordonnée et efficace, des interventions ciblées en matière de revalorisation du bâti, d'actions foncières, de réhabilitation, et de lutte contre les marchands de sommeil. Ce dispositif, prévu sur une durée de 12 ans, permettra d'agir simultanément sur les logements, les commerces en pied d'immeuble, et les espaces communs, en lien avec les dispositifs existants. En matière d'habitat privé, cette concession d'aménagement vise notamment à **la mise en place d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**, d'une durée de 5 ans, sur la période 2025 – 2030 qui fait l'objet de la présente mise à disposition auprès du public.

Cette **OPAH-RU**, soutenue par les acteurs publics, notamment l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O) et la Ville de Mantes-la-Jolie permettra de répondre aux problématiques d'habitat dégradé, inadapté, ou vacant identifiées lors des études réalisées par le passé, dans le respect du patrimoine urbain et architectural.

2. LE PÉRIMÈTRE DE L'OPAH-RU

Le périmètre retenu pour cette opération correspond au même périmètre que celui de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), périmètre délimité en rouge sur la cartographie ci-après. Ce choix a été fait par souci de cohérence de l'intervention publique, mais aussi en raison des enjeux forts en matière d'habitat et de réhabilitation observés sur le centre-ville élargi suite à plusieurs études réalisées par les collectivités dès 2018.

La carte ci-après permet d'apprécier l'étendue du périmètre de l'OPAH-RU. La liste précise des rues situées dans le périmètre de la future OPAH-RU est détaillée en annexe 1 de la convention d'OPAH-RU, jointe au présent dossier.



Carte du périmètre de l'ORT valant OPAH-RU (tracé en rouge)

3. ENJEUX ET VOLETS D'ACTION DE L'OPÉRATION

Sur le secteur du centre-ville élargi, les enjeux suivants ont été identifiés et pris en compte dans la stratégie à mettre en œuvre :

- La réhabilitation de logements (y compris amélioration thermique, adaptation pour le maintien à domicile) ;
- La lutte contre l'habitat indigne ;
- La remise sur le marché de logements vacants ;
- La valorisation du patrimoine ;
- L'accompagnement des copropriétés non organisées, en difficulté ;
- L'inclusion sociale par l'habitat en proposant une offre de logement avec une maîtrise des niveaux de loyer ;
- La valorisation du caractère patrimonial du centre-ville ;
- La mobilisation du parc de logement vacant, en favorisant sa rénovation et sa remise en service.

Pour mettre en place cette opération d'ampleur qui répondra aux différents enjeux précités, une stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé a été définie par l'ensemble des partenaires du projet. Celle-ci englobe plusieurs axes :

- La rénovation des logements ;
- La valorisation du patrimoine bâti ;
- La production d'une offre nouvelle.

Pour cela, l'OPAH-RU permettra la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification durable du parc privé composé de plusieurs volets thématiques :

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

4. UNE OPÉRATION D'AMPLEUR POUR AMÉLIORER L'HABITAT PRIVÉ DU CENTRE-VILLE DE MANTES-LA-JOLIE

Une opération mêlant incitatif et coercitif :

L'Etat, la CU GPS&O et la Ville de Mantes-la-Jolie prévoient de mobiliser tous les outils disponibles, incitatifs (OPAH-RU) mais aussi coercitif (ORI) pour répondre au mieux aux problématiques d'habitat dégradé, inadapté ou vacant sur le secteur du centre-ville. Cette pluralité d'outils vise à créer une dynamique locale qui permettra à terme de rénover, de moderniser et de valoriser le parc de logements, ainsi que le patrimoine urbain et architectural local.

Les travaux réalisés grâce à l'effet levier de cette opération généreront de l'activité pour le secteur du bâtiment, contribueront au dynamisme de l'économie locale et s'inscriront dans une démarche de transition énergétique.

Objectifs globaux et financements prévisionnels de l'opération :

Cette opération ambitieuse fixe plusieurs objectifs en terme de rénovation et prévoit la mobilisation de financements exceptionnels pour les 5 prochaines années à venir :

- **Dans le cadre de cette OPAH-RU, un objectif de 343 logements réhabilités, dont plus de 200 éligibles aux aides de l'ANAH, à savoir :**
 - 55 logements occupés par leur propriétaire, dans le cadre de travaux privés ;
 - 54 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dans le cadre de travaux privés ;
 - 112 logements au titre des aides aux syndicats des copropriétaires, dans le cadre de travaux collectifs.
- **Le coup de pouce des acteurs du territoire pour accompagner les propriétaires dans leur projet :**
 - Une enveloppe prévisionnelle de 1 250 000€ portée par la CU GPS&O, l'ANAH, CDC et la Banque des Territoires pour le suivi-animation.
- **Des travaux de rénovation financés par les propriétaires privés pour un montant prévisionnel estimé à plus de 4 millions d'€ et subventionnables à hauteur de :**
 - 3 025 000 € par l'ANAH ;
 - 518 000 € par la Ville de Mantes-la-Jolie.
- **Par le biais de financements des travaux identifiés et des actions parallèles qui seront mises en place, l'OPAH-RU a pour objectif :**
 - D'encourager les projets globaux de rénovation énergétique qui permettront d'améliorer les performances énergétiques des logements et de lutter contre la précarité énergétique ;

- De lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- De favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- De mettre en conformité les logements notamment au regard de travaux de sécurité ;
- D'encourager des bailleurs privés à conventionner leurs logements ;
- D'accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et leurs travaux de rénovation thermique et énergétique.

Des aides financières pour rénover les logements :

L'opération permettra de débloquer des aides financières, permettant d'apporter un accompagnement supplémentaire aux personnes éligibles :

- Pour les propriétaires qui occupent leur logement à titre de résidence principale : les subventions varient selon la nature des travaux et le niveau de ressources ;
- Pour les propriétaires bailleurs : les travaux peuvent être subventionnés selon le type de travaux, l'état du logement et le conventionnement (engagement de loyer maîtrisé pendant 9 ans ouvrant également droit à un abattement fiscal) ;
- Pour les copropriétés : des aides aux syndicats de copropriétaires pourront être accordées pour des travaux réalisés en parties communes.

Un accompagnement sur-mesure des propriétaires tout au long du projet :

Un accompagnement sera assuré gratuitement par l'**opérateur titulaire de la concession d'aménagement**, désigné après mise en concurrence, conformément au code de la commande publique par la Ville de Mantes-la-Jolie.

Spécialisé sur les sujets d'amélioration de l'habitat, l'opérateur lauréat accompagnera dans le cadre de cette opération les propriétaires à **chaque étape clef de leur projet**, que ce soit sur les volets techniques, financiers, sociaux, de diagnostic préalable au paiement des aides, et la conception du projet.

Une opération multi partenariale :

La Ville de Mantes-la-Jolie, en lien avec la CU GPS&O et l'opérateur titulaire de la concession d'aménagement, mobilisera ses services (Urbanisme, Habitat, Foncier, Service Communal d'Hygiène et de Santé –SCHS, ...) et les outils déjà existants pour une intervention coordonnée et efficace.

Plusieurs partenaires seront également associés tout au long de cette opération pour partager leurs savoir-faire et leur accompagnement (technique et/ou financier) dans cet objectif commun de lutte contre l'habitat indigne et/ou insalubre, le mal-logement et d'amélioration de l'habitat en centre-ville (Région Île-de-France, Conseil Départemental des Yvelines, Agence Régionale de Santé, travailleurs sociaux ou CAF).

Cette collaboration vise à faciliter le repérage et le traitement des situations, ainsi qu'une coordination optimale pour aboutir à un habitat de qualité pour tous les Mantais.