

CONCERTATION PUBLIQUE

PROJET DE MISE EN ŒUVRE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DANS LE CENTRE-VILLE DE MANTES-LA-JOLIE

NOTICE EXPLICATIVE

Contexte du projet

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O) est un établissement public de coopération intercommunale qui vise à mutualiser les moyens pour élaborer et conduire un projet commun de développement urbain et d'aménagement de son territoire. Celui-ci s'équilibre entre espaces naturels, villages, communes de taille intermédiaire et pôles urbains avec la Seine comme trait d'union.

Avec ses 73 communes, il s'agit de la plus grande communauté urbaine de France.

Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, la CU GPS&O a élaboré son Programme local de l'habitat intercommunal pour la période 2018-2023 dans lequel elle définit la politique et le programme d'actions relatifs à l'ensemble des sujets habitat. Elle y prévoit dans ses orientations de « prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son attractivité et lutter contre l'habitat indigne » (orientation n°3 du PLHi). Dans ce contexte, elle mène de nombreuses actions :

- elle pilote une étude intercommunale sur le parc de logements privés pour identifier les besoins et enjeux afin de définir une stratégie d'action adaptée,
- elle met en œuvre un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés sur plusieurs copropriétés fragiles du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie,
- elle conduit des projets visant la rénovation des logements privés sur les cinq communes du territoire retenus au titre du programme Action cœur de Ville : Poissy, Meulan-en-Yvelines, Les Mureaux, Limay et Mantes-la-Jolie.

Constituant l'un des pôles majeurs du territoire intercommunal la commune de Mantes-la-Jolie s'allie à la Communauté urbaine pour mettre en œuvre une stratégie d'intervention globale visant à revitaliser l'un des cœurs du territoire intercommunal.

Le cœur de ville de Mantes-la-Jolie

Le programme Action Cœur de Ville (ACV) lancé par le gouvernement en 2018 vise à redynamiser les centres-villes des villes intermédiaires. Il est dédié aux communes qui jouent un rôle essentiel dans l'organisation territoriale. Il permet aux communes lauréates de bénéficier de moyens importants pour créer les conditions de leur revitalisation.

Le centre-ville de Mantes-la-Jolie bénéficie de nombreux atouts qui lui confèrent un dynamisme qu'il convient de renforcer.

Ainsi, dans le cadre du programme ACV et dans une démarche partenariale, la Communauté urbaine GPS&O, la Ville de Mantes-la-Jolie et les partenaires financeurs (Anah – Agence nationale de l'habitat, Banque des Territoires, Action Logement,...) s'engagent dans un projet urbain d'envergure en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité du centre-ville de Mantes-la-Jolie (signature de la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville – Opération de revitalisation du territoire en 2021).

Y transiter, le pratiquer, y travailler, y vivre, force est de constater que le centre-ville est une vitrine pour un territoire. Ainsi, le projet urbain s'articule autour plusieurs axes concourants à sa redynamisation : développement économique et commercial, accessibilité, mobilité, développement de l'usage des outils numériques, équipements culturels et touristiques et habitat. L'intervention sur l'habitat constitue une des clés de voûte de ce projet et vise à proposer une offre attractive via la réhabilitation du parc de logements privés existants.

Elle répond également à une demande exprimée lors des ateliers de participation réalisés en 2019 dont l'objectif était d'identifier les attentes et de construire un projet adapté aux besoins effectifs des habitants et usagers. Il en est ressorti le souhait d'une action publique forte notamment sur le patrimoine bâti (accessibilité au grand âge, amélioration énergétique...).

Des besoins à satisfaire

L'étude pré opérationnelle conduite en 2018 a révélé des enjeux majeurs nécessitant une intervention publique forte : des problématiques lourdes d'habitat dégradé, de vacance, des besoins d'adaptation/accessibilité des logements et une dévalorisation patrimoniale ont ainsi été mises en avant.

Le centre-ville et ses logements privés en quelques chiffres-clés :

- Accueille 30% de la population mantaise ;
- Concentre 42% du parc de logement de la commune ;
- 53% des logements construits avant 1975 (réglementation thermique) dont 32% avant 1949 et 25% avant 1915
- Une vocation locative importante (46% de logements locatifs)
- Un processus de dévalorisation (vacance importante : 10%, plus de 200 logements en dégradation)
- Des ménages aux ressources modestes avec une faible capacité d'investissement (40% des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah)

Ce constat d'un processus de déqualification, qui pèse sur la qualité de vie, l'attractivité et sur les conditions de logement dans le centre-ville, incite aujourd'hui les acteurs publics, la Communauté urbaine, la ville de Mantes-la-Jolie et l'Agence nationale de l'habitat à proposer la mise en place d'une **opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour la période 2023-2027.**

Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville

Pour y parvenir, la stratégie d'intervention globale et durable sur l'habitat, en complément des actions programmées dans le cadre d'Action Cœur de Ville sur le commerce et pieds d'immeubles, l'espace public, le développement touristique et la culture, vise à permettre la revitalisation du centre-ville élargi de Mantes-la-Jolie, et par là même, le rayonnement sur tout le Mantois.

Sur les conclusions de l'étude pré opérationnelle menée sur le parc privé, la Communauté urbaine, la commune de Mantes-la-Jolie et leurs partenaires, l'Anah, la Caisse des dépôts et Action Logement Services en premier lieu, ont défini une stratégie d'intervention sur l'habitat privé.

Celle-ci poursuit plusieurs objectifs : enrayer le processus de fragilisation, améliorer les conditions de vie des habitants et valoriser le parc de logements. Elle repose sur quatre axes, sur une décennie et prévoit :

- la rénovation de 685 logements privés en mobilisant le dispositif d'accompagnement incitatif d'OPAH RU, couplé à un dispositif coercitif d'opération de restauration immobilière (ORI) visant les propriétaires, passifs ou indécis, d'immeubles d'habitation ou mixtes dont l'état de vétusté ou de dégradation justifie des travaux d'utilité publique pour rétablir des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

- la mobilisation des logements vacants pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logement en rénovant et restructurant une vingtaine d'immeubles en obligation de travaux et près de 200 logements vacants ;

- la production d'une offre neuve de logements via des opérations de démolition-reconstruction ou de « micro » projets urbains ;

- la valorisation du patrimoine bâti comme un axe transversal à toutes les actions qui seront engagées au titre de l'intervention sur le parc privé.

Afin de mettre en place cette stratégie, le déploiement d'une première opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) est proposé. Celle-ci portera sur une durée de cinq ans.

L'OPAH-RU est un outil d'intervention incitatif puissant au service du projet urbain

POURQUOI ?

Inscrit dans un projet urbain intégré, ce dispositif permet d'intervenir sur les territoires confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux (vétusté des immeubles, vacance, situations d'habitat insalubre...) en vue d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. Il permet ainsi de mettre en œuvre une politique incitative et participative au bénéfice des propriétaires privés bailleurs et occupants en leur donnant la possibilité de réhabiliter leur patrimoine.

L'amélioration du cadre de vie et la restauration de l'attractivité résidentielle sont les grandes priorités.

La combinaison d'outils incitatifs et coercitifs doit permettre de débloquer la majorité des situations et de créer une dynamique plus vertueuse pour l'habitat du centre-ville.

La modernisation du parc de logements mettra en valeur la qualité du patrimoine architectural de la ville et de son cadre urbain en valorisant les façades par exemple.

La prise en compte des enjeux de développement durable et la lutte pour le climat sont également des objectifs au cœur de cette opération.

Les travaux réalisés grâce à l'effet levier de l'OPAH RU 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. Ils portent en particulier sur la rénovation et l'efficacité énergétique des logements (isolation, mode de chauffage, ventilation...), mais contribuent également à la reconstruction de la ville sur la ville par la remise sur le marché des logements vacants.

POUR QUI ?

→ *Des aides financières pour rénover les logements : un dispositif, plusieurs cibles*

- Pour les propriétaires qui occupent leur logement à titre de résidence principale : les subventions attribuées 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 retenu (engagement de loyer maîtrisé – social, très social ou intermédiaire - 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.

COMMENT ?

Dans le cadre de l'OPAH RU, les propriétaires bénéficieront d'un accompagnement tout au long de leur projet :

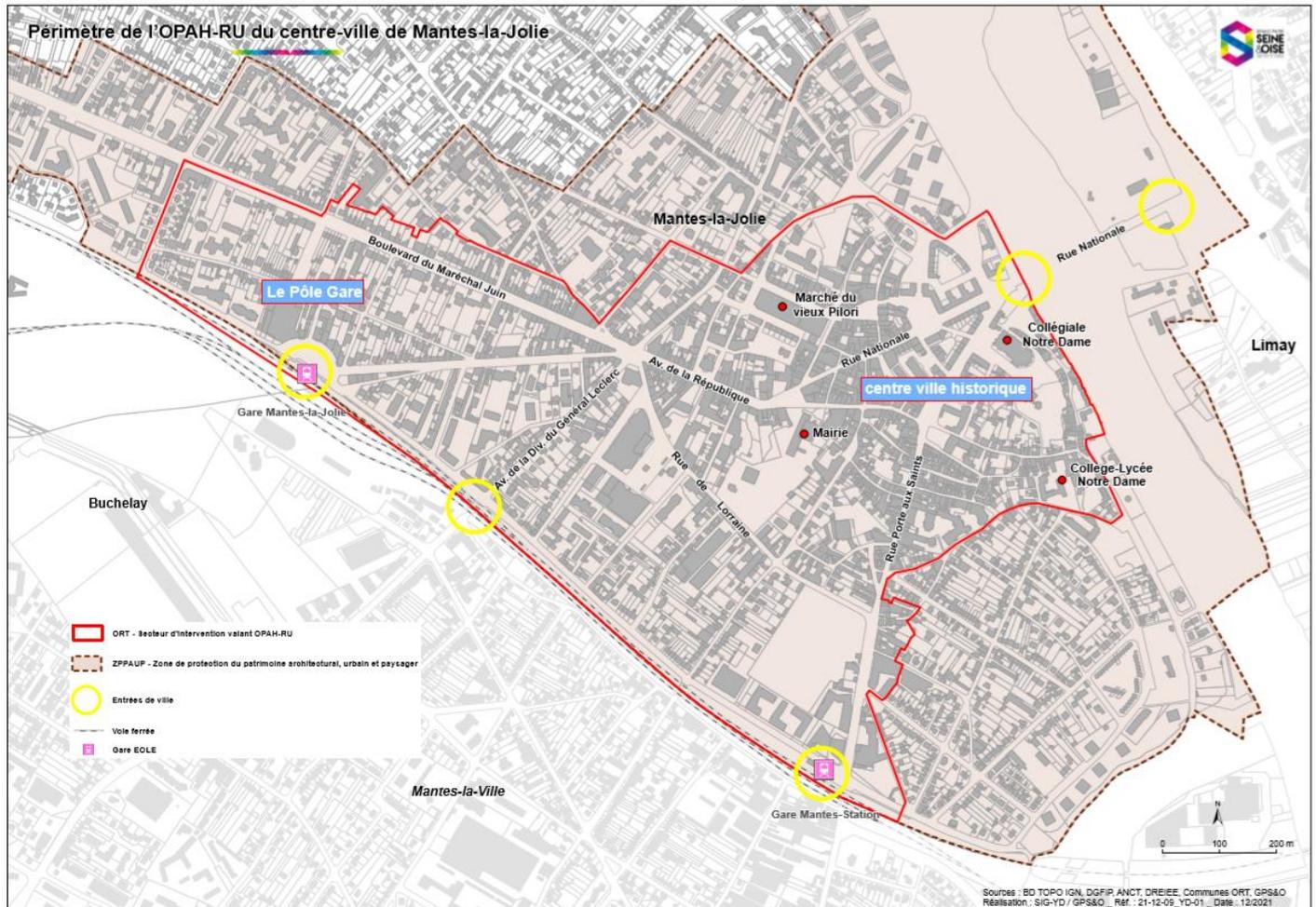
- sur le plan technique, financier, social, du diagnostic préalable au paiement des aides, en passant par la définition du projet,
- des actions spécifiques pour les copropriétés sont également prévues,
- un accompagnement qui sera assuré gratuitement par un opérateur qui sera missionné par la Communauté urbaine.

Un périmètre d'action élargi

Le périmètre retenu comprend son cœur historique et le quartier gare, correspondant ainsi aux contours du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT).

La définition de celui-ci est fondée sur les difficultés particulières observées sur ce secteur (logements vétustes, densité locative, etc.). L'opération s'articule également avec les principaux projets structurants du centre-ville (projet pôle gare, etc.).

L'OPAH RU concerne les logements privés de plus de 15 ans situés dans ce périmètre, qu'ils soient individuels ou collectifs, occupés ou loués par leur propriétaire.



Objectifs de l'opération

L'OPAH RU illustre une ambition forte, celle de revaloriser le centre-ville de Mantes-la-Jolie. Elle a pour objectif de proposer une offre de logements adaptés à la demande actuelle.

L'OPAH-RU qui est proposée vise :

- la réhabilitation de logements (y compris amélioration thermique et adaptation pour le maintien à domicile) ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la remise sur le marché de logements vacants ;
- la valorisation du patrimoine ;
- l'accompagnement des copropriétés non organisées, en difficulté.

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, l'action renforcée sur le logement pourra être complétée par des interventions par les collectivités en termes de mobilités (requalification du pôle d'échanges multimodal), d'offre d'équipements, de qualité des espaces publics, de restructuration urbaine et de redynamisation du commerce de proximité.

Une opération d'envergure : plus de 300 logements à rénover, 3,5 millions d'euros de subventions mobilisables

L'objectif prévisionnel de logements à réhabiliter de la première OPAH - RU est de 343 logements avec un accompagnement administratif et technique et des aides aux travaux, sur 5 ans.

COMBIEN ?

Des **enveloppes financières** importantes pour 5 années sont proposées à l'issue de l'étude pré opérationnelle pour couvrir les dépenses liées à :

- **L'équipe pluridisciplinaire en charge d'accompagner les propriétaires** : la dépense prévisionnelle pour le financement de l'ingénierie s'élève à 1,5 millions d'euros financés par la CU GPS&O, l'Agence nationale de l'habitat et la Banque des Territoires.
- **L'aide aux travaux de rénovation financés par les propriétaires privés pour un montant estimé de 6 millions d'euros et subventionnables selon conditions d'éligibilité à hauteur de :**
 - 3 millions d'euros par l'Anah ;
 - Environ 500 000 € par la ville de Mantes-la-Jolie ;
 - Des financements complémentaires en fonction des situations particulières des propriétaires et des projets, à rechercher auprès d'autres partenaires (Action Logement Services, Conseil départemental des Yvelines, Caisses de retraite...)

POUR QUELS TRAVAUX ?

Les enveloppes financières, selon les conditions d'éligibilité des porteurs de projet (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, syndicat des copropriétaires), concernent les types de travaux suivants :

- l'amélioration de la performance énergétique (chauffage, isolation, ...)
- L'adaptation du logement à la perte de mobilité (accessibilité, sanitaires adaptés...)
- La réhabilitation du logement et les travaux lourds de réhabilitation d'un logement dégradé à très dégradé (mise aux normes électricité, ventilation...).
- Le ravalement sous condition (expérimentation ANAH).

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment et ne doivent pas avoir été lancés avant la notification des aides.



Des actions transversales et des partenariats

La CU GPS&O, la ville de Mantes-la-Jolie déploient en parallèle un éventail d'actions transversales pour garantir une prise en considération globale des enjeux du parc privé ancien fragile : permis de louer, gestion des situations de péril, veille foncière sur l'ensemble des DIA (Déclaration d'intention d'aliéner), repérage du logement indigne et/ou insalubre, accompagnement à la gestion pour les copropriétés désorganisées...

Pour mener l'ensemble de ces actions, de nombreux partenariats opérationnels sont organisés avec les acteurs locaux de l'habitat, de l'aménagement, de l'action foncière ou encore de l'action sociale.

En matière de lutte contre l'habitat indigne et/ou insalubre, le travail initié depuis quelques années par la ville de Mantes-la-Jolie en matière de lutte contre le mal-logement sera renforcé et optimisé. Il s'agira d'améliorer le repérage et le traitement des situations, de coordonner et faciliter le travail des acteurs (opérateur-OPAH, service communal d'hygiène, Agence régionale de santé, CAF, travailleurs sociaux, ADIL 78, associations...).

La collectivité entend fédérer les énergies de l'ensemble des opérateurs du logement du territoire (bailleurs sociaux, promoteurs...) afin de mobiliser tous leurs savoir-faire pour développer une offre de logements de qualité.

Concertation

En application du 4° de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, ce projet d'OPAH RU doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de son élaboration.

Le présent projet est soumis à concertation afin de partager et d'enrichir la démarche de redynamisation. La concertation se déroule jusqu'au 28 février 2022.

La procédure de concertation offre la possibilité aux habitants et aux acteurs du centre-ville élargi :

- de prendre connaissance des enjeux en matière d'habitat privé dans le centre-ville de Mantes-la-Jolie, ainsi que des objectifs et moyens envisagés dans le cadre du projet d'OPAH RU ;
- d'enrichir le projet en formulant des observations et des propositions.

Le périmètre soumis à concertation couvre le périmètre du projet d'OPAH RU : périmètre ORT comprenant le centre-ville ancien et le secteur gare.

La démarche de concertation est conduite par la Communauté urbaine, en coordination avec la Ville de Mantes-la-Jolie qui mène une concertation globale dans le cadre du projet Cœur de ville.

Conformément à l'article L.303-3 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'opération programmée et les modalités de la concertation sont définies par l'organe délibérant.

La concertation s'organise selon les modalités suivantes :

- la création d'un dossier de concertation comprenant la délibération du Conseil communautaire approuvant le lancement de la concertation, un plan de situation, le périmètre de concertation, une notice explicative des objectifs et enjeux de l'opération ;
- la mise à disposition du dossier de concertation sur le site internet de la Communauté urbaine ;
- la mise à disposition d'un registre papier à la mairie de Mantes-la-Jolie ;
- la tenue d'une réunion publique début 2022, dans le respect des mesures sanitaires applicables. Cette réunion publique a pour objectif de détailler les accompagnements techniques et les aides financières proposés aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires pour rénover leur logement en centre-ville.