



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION N° 2024-DEL-059

**OBJET : 2. 1 : Convention de mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain avec la Communauté de Communes du Pays Houdanais et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat.**

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-sept septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de HOUDAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie TETART, Maire.

**Date de convocation :**

11 septembre 2024

**Date de publication :**

11 septembre 2024

**Nbre de conseillers en exercice :**

22

**Nbre de votants : 16**

(14 présents prenant part au vote + 2 pouvoirs)

**Secrétaire de séance :**

**Étaient présents :**

TÉTART Jean-Marie, LEHMULLER Jean-Pierre, CABARET Gilles, SAUL Monique, VEILLÉ Christophe, BOURGOGNE Julien, NOYON Lucien, GRUDLER Agnès, LEBRUN Isabelle, COSTEDOAT Anne, GUYOMARD Nathalie, GANGNEBIEN Jennifer, VANHALST Damien, PASQUIER Hugo.

**Étaient absents :**

DEBLOIS-CARON Christine, (excusée, pouvoir à Mr Julien BOURGOGNE), BOUCAUT Jean-Baptiste (excusé, pouvoir donné à Gilles CABARET), DAMOTTE Stéphane (excusé), GALERNE Emmanuelle (excusée), SERAY Philippe, MORÉNO Ludovic, MANSAT Martine, COSSÉ Delphine.

Mme GUYOMARD Nathalie

*Vu le Code Général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L.321-1 et suivants, R 321-1 et suivants et l'article L 5215-20,*

*Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,*

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

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

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

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

*Vu les compétences de la Communauté de communes du pays Houdanais et celles de la commune de Houdan,*

*Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juin 2023 approuvant la convention cadre pluriannuelle « Petites Villes de Demain - Opération de revitalisation du territoire » de la CCPH et de la Ville de Houdan, et les organismes partenaires, en date du 7 juillet 2023,*

*Vu les avis favorables du délégué de l'ANAH dans la Région et de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 juillet 2024,*

*Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays Houdanais en date du 26 juin 2024 approuvant la mise en place d'une OPAH-RU et le projet de convention de suivi-animation,*

*Vu le projet de convention de suivi-animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH – RU) de la Commune de Houdan,*

*Considérant que l'amélioration de l'habitat est un objectif affiché de l'opération de revitalisation du territoire de Houdan,*

*Considérant que les conclusions de l'étude pré opérationnelle OPAH – RU menée depuis deux ans préconisent la mise en place d'une opération de suivi animation pour 5 ans sur le centre-ville de Houdan selon les objectifs décrits dans le projet de convention ci-annexé,*

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,  
à l'unanimité des membres présents et représentés, soit 16 voix POUR**



- Article 1.** Approuve la convention de suivi-animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH - RU) de la commune de Houdan
- Article 2.** Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention ci-annexée, après sa mise à disposition du public pendant un mois
- Article 3.** Dit que la Ville s'engage à participer au financement:
- à hauteur de 50 % du coût résiduel du suivi-animation, soit un montant prévisionnel de 66 150€,
  - des aides aux travaux pour un montant prévisionnel de 47 000 €.
- Article 4.** Ces dépenses seront prévues au budget 2024 et suivants.

A HOUDAN, le 17 septembre 2024



Le Maire,  
Jean-Marie TÉTART

La Secrétaire de séance,  
Nathalie GUYOMARD

#### DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

La présente délibération peut faire l'objet :

- d'un **recours gracieux** auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant, par principe et sauf exceptions, à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration.
- d'un **recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application «Télérecours citoyen» accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le 19/09/2024

ID : 078-217803105-20240917-2024\_DEL\_059-DE

Berger  
Levrault



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



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

DE LA VILLE DE HOUDAN

Période et n° de l'opération  
2024-2029

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Houdan, **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Jean-Marie TETART, Maire de la Ville de Houdan, habilité aux présentes par [...]**

**l'État**, représenté par M. le Préfet du département des Yvelines, M. Frédéric ROSE,

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par le préfet du département des Yvelines, M. Frédéric ROSE, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

**Vu** le Code Général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L.321-1 et suivants, R 321-1 et suivants et l'article L 5215-20,

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

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

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

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 12 juin 2023 approuvant la convention cadre pluriannuelle « Petites Villes de Demain - Opération de revitalisation du territoire » de la Communauté de Communes du pays Houdanais et de la Ville de Houdan, et les organismes partenaires, en date du 7 juillet 2023,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la CC Pays Houdanais en date du 26 juin 2024 approuvant la mise en place d'une OPAH-RU et la signature de la présente convention,

**Vu** les délibérations du Conseil municipal en date du 17 septembre 2024 approuvant la mise en place d'une OPAH-RU et la signature de la présente convention,

**Vu** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de XXXX, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 juillet 2024,

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

**Vu** la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU pour une durée de 1 (UN) mois, prévue du XXXX au XXXX en mairie de Houdan, 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

Chapitre I. OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION .....	14
Article I. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	14
I.1. Dénomination de l'opération (OPAH-RU).....	14
I.2. Périmètre et champs d'intervention .....	14
Chapitre II. Enjeux de l'opération .....	16
Article II. Enjeux.....	16
Chapitre III. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	18
Article III. Volets d'action .....	18
III.1. Volet urbain .....	19
III.2. Volets foncier, immobilier et lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	20
III.3. Volet copropriété en difficulté .....	25
III.4. Volet énergie et précarité énergétique .....	27
III.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	29
III.6. Volet social.....	30
III.7. Volet patrimonial et environnemental .....	33
III.8. Volet économique et développement territorial .....	34
Article IV. Objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération .....	35
IV.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	35
IV.2. Objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU du centre-ville de Houdan .....	35
IV.3. Actions complémentaires mise en place par de Houdan.....	36
Chapitre IV. Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	37
Article V. Financements des partenaires de l'opération .....	37
V.1. Financements du suivi-animation .....	37
V.2. Financements pour les aides aux travaux .....	39
Article VI. Engagements complémentaires .....	41
Chapitre V. Pilotage, animation et évaluation.....	42
Article VII. Conduite de l'opération.....	42
VII.1. Pilotage de l'opération .....	42
VII.2. Suivi-animation de l'opération .....	44
VII.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	57
Chapitre VI. Communication.....	60
Chapitre VII. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	62
Article VIII. Durée de la convention .....	62
VIII.1. Révision et/ou résiliation de la convention.....	62
VIII.2. Transmission de la convention.....	63
Chapitre VIII. Annexes.....	64

VIII.1. Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés ..... 64  
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)67  
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention ..... 67

# Lexique

**PO** : Propriétaire Occupant

**POM** : Propriétaire Occupant Modeste

**POTM** : Propriétaire Occupant Très Modeste

**PB** : Propriétaire Bailleur

**PBU** : Propriétaire Bailleur Unique

**Monopropriété** : voir PBU

**LI** : Loyer Intermédiaire

**LC** : Loyer Conventionné

**UCM** : Unité de Consommation des Ménages

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

**ORI** : Opération de Restauration Immobilière

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

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

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

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

**RSD** : Règlement Sanitaire Départementale

**SPR** : Secteur de Patrimoine Remarquable

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France

**QPV** : Quartier politique de la ville

**ORT** : Opération de Revitalisation des Territoires

**ACV** : Action Cœur de Ville

**SCHS** : Service Communal d'Hygiène et Santé

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

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

# Préambule

## Un pôle de centralité structurant aux franges de l'Île de France

La commune de Houdan est un pôle urbain en secteur rural, située dans l'extrême ouest des Yvelines, à la limite de l'Eure-et-Loir. Elle constitue une porte du département vers Dreux le long de la RN12. La commune de Houdan, compte environ 3 655 habitants sur un territoire de 10,4 km<sup>2</sup>, occupé à 80% par les activités agricoles. Elle représente parfaitement les polarités rurales structurante dans l'aire d'attraction de Paris.

Cette ville frontière historique constitue donc un petit pôle urbain de la couronne rurale francilienne, au cœur du pays houdanais, facilement accessible depuis Paris (55 mn de Paris et 18 mn de Dreux), et les départementales 983 et 912. Elle bénéficie d'une desserte par les transports en commun (lignes de bus des Transports Transdev, ligne ferroviaire du Transilien à 30 minutes de Versailles-Chantiers et moins d'une heure de Paris-Montparnasse).

Chef-lieu de la Communauté de communes du Pays Houdanais (CCPH) qui regroupe 36 communes de taille modeste à dominante rurale et 29 583 habitants, la ville de Houdan joue un rôle de centralité, à 27 kilomètres au sud de Mantes-la-Jolie, chef-lieu d'arrondissement, et à 43 kilomètres à l'ouest de Versailles, chef-lieu du département.

En croissance démographique régulière, elle concentre les activités, les services et équipements les plus importants. Elle dispose de nombreux commerces et services de proximité, d'équipements sportifs et de loisirs, d'un hôpital, d'un collège et d'écoles, de zones d'activités... témoignant ainsi de la stratégie de développement territorial et de la dynamique de projets mises en place depuis plusieurs années.

C'est ce rôle de centralité qui a conduit à la sélection de la ville et à son adhésion au Programme « Petites Villes de Demain », dans le cadre du plan de relance. Ainsi engagée dans une redynamisation de son centre-ville, elle entend renforcer l'attractivité de son territoire, tant sur le plan économique, qu'en matière de cadre de vie et d'environnement, et notamment son attractivité résidentielle, commerciale et touristique.

## La démarche d'opération de revitalisation du territoire en cours

Engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » portant sur plusieurs axes d'intervention (habitat, commerce de proximité, mobilité, ...), Houdan entend mener à bien un programme d'actions significatif pour valoriser et améliorer l'attractivité de sa centralité.

Afin de renforcer son attractivité, la Ville de Houdan entend inscrire le renouveau du centre-ville, autour des points suivants, qu'elle a, pour partie, déjà engagés :

- Au regard de la vitalité commerciale du centre-ville historique qui concentre des activités de proximité, la consolidation du commerce de proximité passe notamment par le maintien d'une offre diversifiée et surtout qualitative, et la revitalisation de certaines portions de rues nécessaire face à la présence de commerces non marchands, la vacance, et en particulier une intervention sur l'accessibilité /le stationnement,



- Face à la présence irréductible de la voiture dans ce pôle de secteur rural, la commune travaille à l'apaisement de la circulation et à l'optimisation du stationnement, en particulier dans le centre-ville ancien où les capacités de stationnement résiduelles sont limitées et doivent répondre à des besoins différents : résidents, pendulaires, visiteurs des commerces, commerçants et touristes. Un plan mobilité qui comprend la mise en place d'une zone 30 et du stationnement payant est ainsi en phase opérationnelle depuis octobre 2023.
- Espace dense, contraint en matière d'espaces publics, le centre-ville fait l'objet régulier d'intervention de requalifications et de mises en accessibilité de voiries. La ville a su engager ou accompagner des petits projets de renouvellement urbain lorsque les occasions se sont présentées (opération d'aménagement rue de la Tour avec création de quelques logements et aire de stationnement).
- Du fait de sa richesse patrimoniale, la commune entend renforcer son identité à travers la préservation et la valorisation de son patrimoine historique, architectural mais aussi paysager, et la prise en compte de cette dimension patrimoniale dans le bâti (devantures de commerces, façades d'immeubles...).

### **Les objectifs d'une convention ORT unique valant OPAH-RU**

La réalisation de l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'une OPAH-Renouvellement Urbain s'est inscrite dans la phase d'élaboration de la convention-cadre et a permis de préciser le projet et le périmètre de la convention d'Opération de revitalisation territoriale (ORT). (art.157 de la loi ELAN).

En effet, comme le prévoit l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui permet que la future ORT puisse valoir OPAH-RU dès lors que la convention d'ORT comporte l'ensemble des dispositions prévues dans les conventions ANAH pour le renouvellement urbain, la Ville de Houdan souhaite s'engager – sous réserve des conclusions de la présente étude – dans cette démarche conjointe (ORT/ OPAH) avec l'objectif d'annexer la convention OPAH RU à la convention ORT.

A cette fin, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, réalisée en 2023 – en complémentarité des études existantes et celle à lancer dans le cadre du programme – a intégré les volets suivants : un volet Immobilier et foncier, un volet Habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, et/ou un volet Copropriétés fragiles ou en difficulté.

Cette dynamique répond également au besoin de conforter l'attractivité résidentielle de Houdan.

### **L'articulation et la complémentarité des études livrées au sein d'un seul projet**

L'étude « diagnostic et enjeux » réalisée dans le cadre du programme PVD (Sinopia / Banque des territoires) a permis d'identifier les principaux secteurs à enjeux (non exhaustif) qui requièrent une intervention urbaine ou paysagère.

L'articulation entre l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et l'étude urbaine est venue conforter les

premières orientations opérationnelles proposées, par la combinaison des interventions sur l'habitat privé, le commerce de proximité et l'espace public.

La convention ORT a été signée le 7 juillet 2023.

## **Une urbanisation héritée de son histoire et de sa géographie**

HOUDAN porte de façon très distincte, les emprises de son histoire et les impacts de sa géographie dans son développement urbain contemporain. Historiquement, Houdan était une Châtellerie du comté de Montfort. Son donjon, appelé Tour, construction remarquable du XIème siècle, est le seul reste du château bâti par Amaury III, seigneur de Montfort. Autour de ce puissant ouvrage, grandit une ville qui devient un bourg prospère, dont l'église Saint-Jacques et St-Christophe, (XVème et XVIème siècles) est une preuve tangible de la richesse de la petite ville. Au XVIème siècle, la ville est protégée par une enceinte dont il ne subsiste aujourd'hui que trois tours. Forteresse militaire, elle devient aussi gîte d'étape, d'où le nombre élevé d'auberges s'échelonnant dans la traversée du pays drouais (20 auberges au XVIIIème siècle).

La première phase du développement de la ville est donc la construction d'une place forte de surveillance avec ces différentes enceintes. Puis, les routes nord-sud et est-ouest étant propice au développement, elle se développe hors de la première enceinte, pour le développement de l'artisanat, du commerce et des foires agricoles, avec la Grande rue comme épine dorsale. Autour du coeur du bourg dominant les deux vallées, se sont multipliées des grandes propriétés avec jardins et petit bois d'agrément, ceintes de hauts murs en pierre.

Les rues sont généralement assez étroites et la densité des constructions forte ; les vieilles maisons enchevêtrant leurs toits en s'épaulant datent souvent du XVIème siècle, mais les caves, qui communiquaient parfois entre elles, doivent leur être antérieures. Ainsi le centre-ville ancien intra fortifications, se caractérise par sa compacité (intra-fortification), ses rues étroites et un bâti en ordre continu, avec de très fortes densités et une certaine mixité des fonctions, diversité architecturale et qualité des espaces publics.

L'extension de la ville de Houdan a été très marquée par l'originalité de son site. En effet, le bourg est implanté à environ 105 mètres d'altitude sur un éperon qui domine le confluent de la Vesgre et de l'Opton. Cette topographie a imposé naturellement le sens de l'extension urbaine : vers l'est sur les versants en pente douce de la vallée.

La création de la voie ferrée (fin 19ème) et surtout la construction de la gare ont entraîné le développement de la ville vers et autour de ce pôle : développement de l'habitat résidentiel et bourgeois.

Jusque dans les années 1950, la ville conserve une morphologie très concentrée sur l'éperon dominant la vallée, malgré l'excroissance du pôle de la gare. Par la suite, on a assisté graduellement à une sortie du site traditionnel avec des opérations parfois mal greffées au bourg.

Dans les années 1960, la population augmente fortement (+16 % entre 1968 et 1975). Cet accroissement a pris la forme, pour la première fois, "d'opérations" d'immeubles collectifs et de maisons individuelles situées à l'Est de Houdan (résidences des Clos de l'écu et des Vignes) dont le caractère est en rupture avec le centre ancien.

Apparaissent par la suite quelques petits collectifs datant des années 60-70. Les premières générations de lotissements, par les mitoyennetés et par leur caractère relativement compact, offre des densités moyennes. On observe également des « plots » caractéristiques d'un habitat social (rue des Vignes). Quelques extensions composées de constructions plus diffuses sont réalisées : vers la gare, le long de l'ancienne RN12 et le quartier Saint-Matthieu, où se sont installées les activités.

Les dernières opérations d'habitat réalisées sont « Champagne 1 » et « Champagne 2 » qui présentent respectivement une densité de 63 et 66 log/ha. Un nouveau quartier (secteur de la Prévôté) est en devenir, avec un programme mixte en typologie et produits qui offrira plus de 180 logements sur un tènement de 4ha.

Ainsi :

- Houdan s'est développée à partir d'un centre ancien médiéval dense qui constitue toujours son cœur marchant et résidentiel ; puis par secteurs géographiques liés à sa morphologie et sa desserte avec différents secteurs relativement bien identifiés et spatialement séparés, avec des densités et typologies variables,
- Son patrimoine exceptionnel fait ainsi l'objet de protection au titre des Monuments Historiques et, au-delà, d'une volonté de préservation et de valorisation car vecteurs de son attractivité et de son histoire (voir point ci-dessous).

### **Une Ville patrimoine**

\* Edifices classés :

- Eglises Saint-Jacques-Le-Majeur et Saint-Christophe et le Donjon et ses quatre tourelles,

\* Edifices inscrits :

- Maisons du XVIème siècle (rue de l'Enclos, Grande Rue, rue de Paris), Ancien Hôtel du Lys et les tours et murs : Tour de l'Abreuvoir et ses abords, Tour Guinand et murs, Tour Jardet et ses abords, Place du Jeu de Paume et terrains situés en contrebas.

L'inventaire général du patrimoine culturel (base de données Mérimée) signale également l'ancien jardin de l'Hôpital.

Il est préservé dans le cadre d'un périmètre de prescriptions particulières concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France pour l'hyper centre (zone UA), auxquelles s'ajoute les périmètres de 500m autour des périmètres inscrits ou classés (avis conforme ou simple de l'ABF) qui couvre une grande partie de la ville (totalité de la zone UA).

Dans ce même objectif de préservation et de mise en valeur, la PLU révisé 2011 a porté des recommandations architecturales pour les zones de prescriptions particulière (UAa).

Outre ses monuments historiques, Houdan accueille un bâti traditionnel exceptionnel indéniable (maisons sur cour, façades à colombage, porches, etc.). Le réseau de voies structurantes (rues, ruelles, venelles, sentes) a conditionné l'émergence de formes bâties diversifiées, permettant une grande diversité de typologies de logements et à une multiplicité d'usages.

Aussi, Ce centre-ville, au regard de la grande qualité du patrimoine bâti et son état parfois dégradé, doit pouvoir faire l'objet d'une incitation à la réhabilitation de qualité et accompagnée.

## **Une offre de logements diversifiée en développement régulier**

La commune de Houdan comptait en 2018 2009 logements, soit une hausse constante et régulière depuis les années 60, avec un dynamisme résidentiel (85% en résidence principale et 2,3% en résidence secondaire) Veillant à préserver une démographie active, la Ville a accompagné depuis les années 90 un effort de construction équilibrée et diversifiée de logements, en privilégiant l'intensification urbaine dans des secteurs spécifiques, tout en préservant les richesses environnementales et patrimoniales.

Ce travail de renouvellement urbain amorcé (23 logements par an entre 1999 et 2007), s'est poursuivi, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) dont s'est dotée la CCPH en 2008, puis en 2017. Des opérations de logements (restauration et création) ont permis d'offrir un grand nombre de logements présentant une densité presque comparable à celle du centre ancien sans dénaturer la silhouette de la ville.

Avec un parc occupé par 46% par des propriétaires et 54% par des locataires (dont 15% logements sociaux), Houdan joue un rôle majeur dans le parcours résidentiel du pays houdanais (occupé à plus 80% par des propriétaires occupants).

Bien que non concernée par les obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de production de logements sociaux, son parc de résidences principales offre cependant 258 logements sociaux en 2020, soit une évolution de +52 logements par rapport à 2013. Le taux de logements sociaux s'élève ainsi à 15% des résidences principales, contre 3% pour la CCPH (RPLS 2020).

Cette hausse continue du nombre de logements illustre le besoin de créer plus de logements pour la même population, du fait de la multiplication des phénomènes de décohabitation (divorce, mutation professionnelle, départ pour les études...), le vieillissement de la population.

### **Les limites de l'offre dans l'ancien**

Malgré un certain éloignement des secteurs denses des Yvelines (notamment des bassins de vie des agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines et du Mantois), le niveau de prix du foncier de Houdan (2 915€ /m<sup>2</sup> entre 2016-2020) permet difficilement l'installation de jeunes ménages. Par ailleurs, le manque de logements locatifs intermédiaires ou privés ne facilite pas l'accueil de nouveaux ménages en attente de pouvoir s'installer durablement dans le cadre d'une accession à la propriété. De même, les personnes âgées souhaitant céder leur logement pour en louer un plus petit et plus proche des commerces et services traversent des difficultés.

La configuration urbaine du bourg montre toutefois un potentiel de division foncière très faible. A noter que lors de la révision du PLU en 2011, le relevé des « dents creuses » a mis en avant un tissu urbain déjà bien dense pouvant tout de même accueillir autour de 110 logements à horizon 20 ans.

De plus, le parc privé dans l'ancien présente des configurations souvent peu adaptées au vieillissement de la population et aux standards appréciées des familles et jeunes ménages.

C'est pourquoi, la commune poursuit la production de typologie de logement permettant les parcours résidentiels des jeunes ménages et des personnes âgées (opération de la Prévôté, petite opération rue de la Tour...), soit par des opérations qu'elle porte directement, soit par des opérations qu'elle encadre.

Sans doute, le taux de vacance des logements, en hausse régulière, qui atteint 12,7% (contre 6,3% pour les Yvelines) témoigne-t-il d'un enjeu de rénovation d'une part du parc de logement, peu adapté à la structure de la population et/ou aux standards actuels, et indique la nécessité de renouveler un parc vétuste ou obsolète. Plusieurs indicateurs relatifs au parc de logements à Houdan renvoient aux enjeux actuels en matière d'habitat. Le taux de vacance important (12,7%) malgré un marché immobilier attractif (36 mutations en 2020).

Le risque de logements vétustes (en termes énergétiques et d'adaptabilité) n'est pas négligeable si on se réfère à la part élevée de logements construits avant la 1ère réglementation énergétique (38% des résidences principales construites avant 1971), la part élevée de logements non équipés d'une baignoire ou d'une douche (4,4% des résidences principales) et la part élevée de chauffage électrique (40% des résidences principales équipées en chauffage individuel « tout électrique »).

L'existence de nombreuses petites copropriétés (au moins 63 copropriétés pour 630 logements soit plus de 31% du parc de logements, dont 73% ont moins de 11 logements) et en grande partie gérée par des syndicats bénévoles. Une dizaine de petites copropriétés, connues des services de la commune, situées en centre-ville, amènent à s'interroger sur leurs potentielles difficultés à agir du fait de leur statut et de celle de fédérer autour de travaux communs, d'autant plus qu'elles sont confrontées à des prescriptions patrimoniales particulières.

L'étude pré-opérationnelle vient conforter des problématiques déjà observées sur le parc privé :

- Le parc privé du centre-ville représente 69% du parc privé total de la commune, dont 40% détenus par des propriétaires uniques (immeubles collectifs aux mains d'un seul propriétaires, mais également 53% en copropriété, qui peut potentiellement traduire des difficultés de mise en œuvre des travaux réguliers d'entretien nécessaire,
- Un nombre important de logements construits avant 1948 (42%), qui peut expliquer les difficultés d'entretien et de modernisation des logements par leur propriétaire, mais qui traduit néanmoins un renouvellement régulier du parc au cours des dernières décennies,
- Un parc locatif privé important en centre-ville (45%), conforme au rôle d'accueil assuré par Houdan, mais qui interroge sur les conditions d'habitabilité des logements,
- Des logements de petites surfaces (30% des logements du centre-ville sont inférieurs à 45 m<sup>2</sup>), propices à l'accueil de jeunes ménages, ou de personnes âgées,
- Des logements qui logiquement peuvent se trouver potentiellement dégradés (26% des logements du centre-ville ont besoin d'un programme de travaux),

- Un volume élevé de logements durablement vacants (145 logements vacants depuis plus d'un an, dont 69 depuis plus de 3 ans),
- Un effort important à réaliser en termes de performance énergétiques avec 144 logements en étiquette E, F ou G, devant être progressivement retirés du marché locatif.

Ces résultats, sont venus confirmer l'opportunité de mettre en place l'OPAH RU comme « plateforme » d'une intervention structurée, globale et durable, sur l'habitat privé du centre-ville. Ils ont servi de base à la définition de la stratégie d'intervention arrêtée par les élus, et ont été traduit dans une convention de suivi-animation, préparatoire à la mise en place d'une future OPAH RU.

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le



ID : 078-217803105-20240917-2024\_DEL\_059-DE

La présente convention vaut convention d'OPAH-RU, et sera annexée à la convention d'ORT.

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

# Chapitre I. OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

## Article I. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

### I.1. Dénomination de l'opération (OPAH-RU)

La Ville de Houdan, La communauté de Communes du Pays Houdanais, l'État et l'Anah décident de réaliser, dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain du centre-ville de Houdan.

La présente annexe à la convention ORT a vocation à préciser les modalités d'interventions opérationnelles et financières de l'Anah et de la Ville de Houdan. Elle vaut convention d'OPAH-RU.

### I.2. Périmètre et champs d'intervention

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

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

Le périmètre d'intervention se définit comme suit (cf. annexe 1 liste des rues situées dans le périmètre) :



# Périmètre pressenti pour l'OPAH-RU d'Houdan

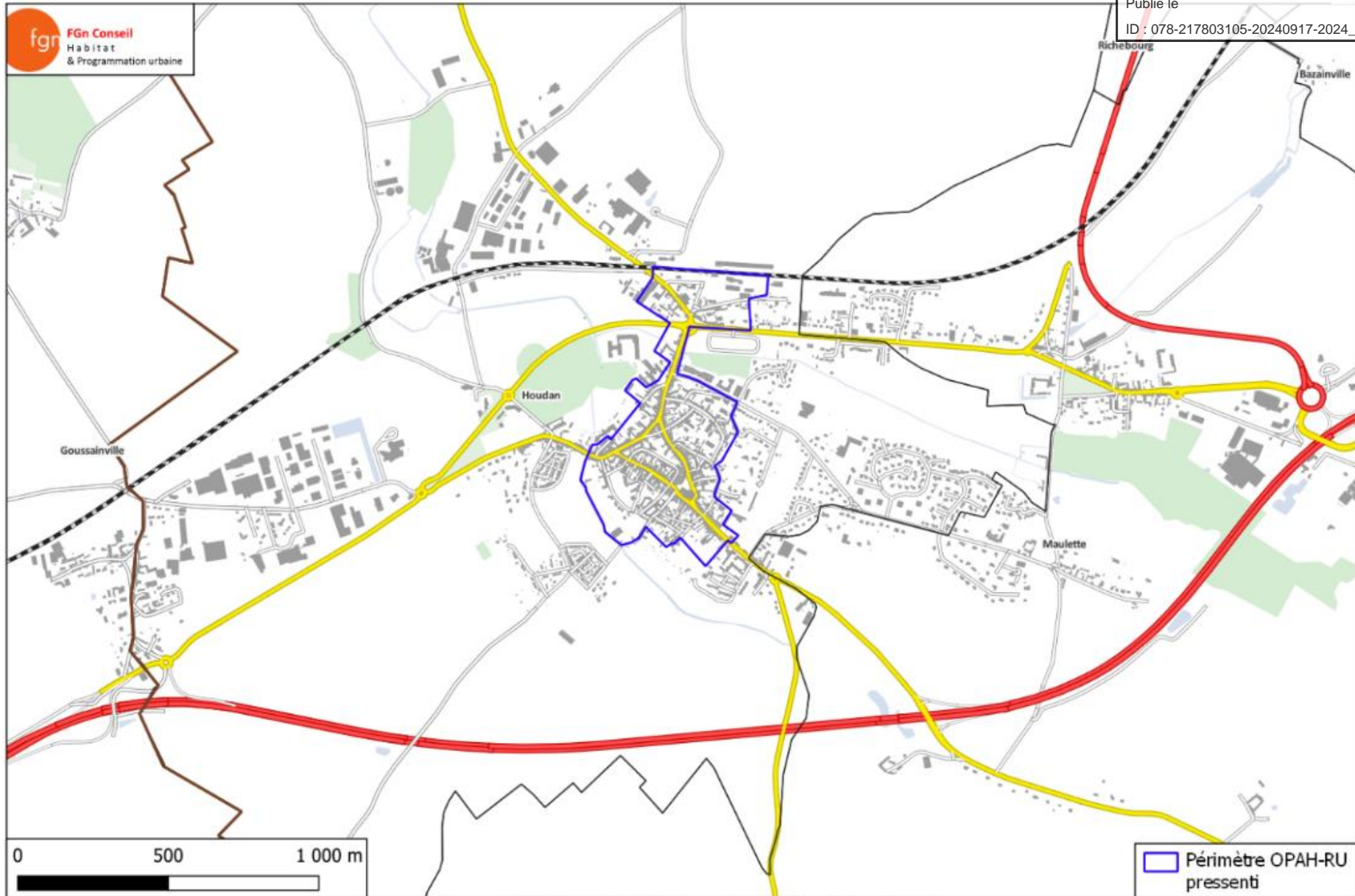
Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le

ID : 078-217803105-20240917-2024\_DEL\_059-DE

Berser  
Levrault



Source : Majic 2021 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfou Conseil

Convention de suivi-animation de l'OPAH [RU] du centre-ville de Houdan [78]

Annexe à la convention de Revitalisation des Territoires [ORT]

## Chapitre II. Enjeux de l'opération

### Article II. Enjeux

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023, a confirmé l'opportunité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), sur le centre-ville de Houdan, en accompagnement des actions spécifiques engagées sur l'espace public et à destination du commerce de proximité. Dans ce cadre, l'OPAH RU aura pour objectif principal de développer les conditions favorables au renouveau résidentiel du parc privé existant : améliorer les conditions de vie dans l'habitat existant, et favoriser la production d'une offre nouvelle et adaptée aux besoins des ménages souhaitant s'installer en centre-ville (jeunes ménages démarrant un parcours résidentiel à Houdan, ou personnes âgées souhaitant se rapprocher des services du centre-ville).

À ce titre, engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » portant sur plusieurs axes d'intervention (habitat, commerce de proximité, mobilité, ...), Houdan entend mener à bien un programme d'actions significatif pour renforcer l'attractivité de sa centralité.

La réalisation de l'étude pré-opérationnelle, puis la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU), s'inscrivent donc totalement dans le programme d'actions de la convention-cadre ORT signée en juillet 2023, et visent à préciser le projet de redynamisation du centre-ville élargi de Houdan.

L'ensemble des problématiques du parc privé en centre-ville de Houdan participent à sa déqualification. La Ville de HOUDAN, la Communauté de communes du Pays Houdanais, l'Etat et l'Anah, avec le soutien du Conseil départemental des Yvelines, souhaitent que l'OPAH-RU puisse être un moyen opérationnel pour répondre à ces problématiques d'habitat dégradé, inadapté, vacant et de valorisation patrimoniale, relevées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

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

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

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

- La valorisation du caractère patrimonial du centre-ville ;
- La mobilisation du parc de logement vacant, en favorisant sa rénovation et sa remise en service.

La stratégie retenue par les élus au terme de l'étude pré-opérationnelle prévoit d'intervenir sur le parc privé du centre-ville à partir de 3 axes mis en œuvre de manière combinée :

- L'incitation, avec la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain,
- L'obligation, avec la mise en place du Permis de Louer,
- L'accompagnement à la valorisation patrimoniale, avec les aides complémentaires.

Lors des ateliers de définition de la stratégie, les élus n'ont pas souhaité mettre en place l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), dès le démarrage de l'OPAH RU, mais se réservent le droit d'y avoir recours en fonction de la non-mobilisation de propriétaires ne respectant pas la réglementation en vigueur concernant l'habitabilité et la décence des logements.

Ainsi, le dispositif d'intervention sur l'habitat privé envisagé sur le centre-ville de l'OPAH RU, a été réfléchi de manière globale.

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

### Article III. Volets d'action

L'Etat, représenté par l'Anah, la communauté de Communes du Pays Houdanais et la Ville de Houdan envisagent de mobiliser tous les outils disponibles, allant de l'incitatif au coercitif, en développant les partenariats adaptés. Ils souhaitent que l'OPAH-RU puisse être un moyen opérationnel qui résolve les problématiques d'habitat dégradé, inadapté, ne répondant pas aux critères de performance énergétique dorénavant inscrits dans le décret décence, de vacance et de valorisation patrimoniale relevées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

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

La signature d'une convention ORT dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD), permet dès à présent de mobiliser plus fortement des moyens financiers spécifiques, auprès des partenaires de Houdan :

- L'Anah : l'aide majorée pour les copropriétés en difficulté, l'aide au portage, les financements RHI-THIRORI, DIIF et VIR, « Ma Prime Rénov », « Ma prime Adapt » et « Ma Prime Rénov copropriété », les aides individuelles pour les ménages éligibles ...
- Action Logement : les prêts travaux pour l'amélioration des logements, l'amélioration de la performance énergétique, l'adaptation au handicap, dans les copropriétés dégradées ...
- Le Département des Yvelines,
- La Banque des Territoires,

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

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

Par ailleurs, cette stratégie globale et durable d'intervention sur l'habitat privé s'appuie sur les actions et dispositions d'ores et déjà mises en place par la Ville de Houdan :

- L'activité du service hygiène et santé,
- Le permis de louer, en cours de réflexion ...

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

- Assurer le suivi et l'accompagnement des propriétaires,
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments, en encourageant les projets globaux de rénovation énergétique,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et leurs travaux de rénovation thermique et énergétique,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Permettre l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Mettre en conformité les logements notamment au regard des travaux de sécurité,
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements.

S'agissant des copropriétés dégradées ciblées par le volet spécifique de la convention, il s'agira de leur permettre une requalification globale via un accompagnement au redressement de la gestion et des finances de la copropriété, et à la réalisation d'un programme de travaux adapté aux problématiques du bâti et aux capacités financières des copropriétaires.

## III.1. Volet urbain

### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L'étude « diagnostic et enjeux » réalisée dans le cadre du programme PVD (Sinopia / Banque des territoires) a permis d'identifier les principaux secteurs à enjeux (non exhaustif) qui requièrent une intervention urbaine ou paysagère. Des études urbaines complémentaires à visée pré-opérationnelle (à l'échelle de ville avec focus sur secteur à enjeux avec fiches action) vont venir peu à peu préciser certains axes de développement identifiés. L'articulation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et de l'étude diagnostic-enjeux est venue conforter les premières orientations opérationnelles proposées, par la combinaison des interventions sur l'habitat privé, le commerce de proximité et l'espace public.

### 3.1.2 Objectifs

Il s'agira d'assurer la bonne articulation des projets de rénovation développés dans le cadre de l'OPAH RU et les autres opérations du programme « Petites Villes de Demain ».

## III.2.Volets foncier, immobilier et lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

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

#### **Repérage et engagement de procédures coercitives classiques (pouvoirs de polices du Maire et du Préfet)**

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur en lien avec le service hygiène de la Ville de Houdan, assurera des visites des logements et des parties communes. Il aura le rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès de (co)propriétaires. Cette mission sera effectuée sur demande de la Ville de Houdan. Il s'agira pour l'opérateur de mener une véritable étude sur l'ensemble du périmètre considéré afin de développer le nombre d'opérations de recyclage foncier et de restructuration à mener pour lutter contre l'habitat indigne, les situations de mise en sécurité (ordinaire ou urgence), et mettre en place les mesures de polices nécessaires à la santé des occupants, notamment la prise d'arrêtés le cas échéant.

En effet, au-delà des outils incitatifs d'encouragement et de financement des travaux, les procédures coercitives pourront également être engagées. Partagés entre les pouvoirs de police du Maire et du préfet, l'opérateur facilitera l'intervention des acteurs et alertera les situations potentielles de périls, d'insalubrité ou de non-respect du règlement Sanitaire Départemental (RSD). En fonction des désordres, urgences et dangers recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter les pouvoirs publics sur l'état des bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, de relever de la police des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation, ou de risques liés à l'accessibilité de peintures au plomb etc. Il aura ainsi pour rôle de signaler toutes les problématiques constatées dans les logements, d'évaluer l'insalubrité et les risques de mise en sécurité (ordinaire ou urgence) des logements et bâtiments pour ensuite accompagner la ville de Houdan, le cas échéant, dans la mise en place des procédures adéquates, en lien avec les partenaires (CAF, ARS, cellule de lutte contre la LHI de l'Anah, services de la préfecture...). En fonction de l'appréciation partagée, de l'urgence et du danger potentiel, l'opérateur pourra animer ou non, une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires.

Depuis octobre 2023, le Guichet unique du logement indigne des Yvelines, utilisant l'application informatique ministérielle « Histologe » est opérationnel. Il doit être la seule porte d'entrée de tout signalement de « mal logement » (non-décence, mise en sécurité, insalubrité, infraction RSD, etc.), et vise à l'orientation des dossiers vers la personne publique compétente (commune ou ARS notamment). L'opérateur devra donc avoir recours à cette plateforme unique pour relever toute situation de désordre potentiel telle que décrite ci-dessus.

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

### **Lutte contre le saturnisme**

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

- Informer les propriétaires, gérants et 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.

### **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. À 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.

### **Une stratégie d'intervention renforcée**

A l'échelle du centre-ville, la Ville de Houdan, déjà fortement mobilisée (démolition d'office de l'immeuble sis 95 rue de Paris), réfléchit à mettre en place le permis de Louer en parallèle de l'OPAH RU.

Le permis de louer est une mesure préventive : il permet d'intervenir avant la location et constitue un véritable atout dans la lutte contre l'habitat indigne. Les indicateurs issus de l'analyse des demandes permettront de dresser des orientations stratégiques en matière de lutte contre l'habitat insalubre. Cet outil sera mis en connexion avec le dispositif OPAH-RU afin de proposer l'accompagnement des bailleurs dans le cadre de travaux de réhabilitation, en mobilisation des aides de droit commun et des aides spécifiques de l'OPAH-RU.

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

### **Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) (à confirmer au cours de l'OPAH RU)**

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

### **Etude de faisabilité et d'opportunité du financement RHI-THIRORI**

Dans la continuité de la réflexion l'opportunité de mettre en place une ORI, se posera la question de la mobilisation des financements RHI et THIRORI dans le cas de situation d'habitat indigne avéré.

L'opérateur accompagnera la Ville dans la réflexion avant la mise en place des actions efficaces de lutte contre les problématiques spécifiques à chacune des adresses en difficulté.

### **Dispositif VIR et DIIF de l'Anah**

Convention de suivi-animation de l'OPAH [RU] du centre-ville de Houdan [78]  
Annexe à la convention de Revitalisation des Territoires [ORT]



Deux nouveaux dispositifs d'aide sont destinés à la rénovation d'ensembles immobiliers : la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Les opérateurs institutionnels ou parapublics pourront ainsi acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils bénéficieront du soutien de l'Anah pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés seront destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participent ainsi à la revitalisation des centres-villes.

### **Maitrise des loyers**

Un des objectifs de cette OPAH-RU est la modération des loyers. Il y aura donc lieu de proposer systématiquement aux propriétaires bailleurs un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, en encourageant la modération des loyers (loyers intermédiaires en priorité, loyers conventionnés sociaux et très sociaux).

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

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

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

Par ailleurs, une veille sera mise en œuvre à partir des DIA et des visites de terrain afin de prévenir la division anarchique d'immeubles collectifs. Un travail partenarial avec l'ARS, le service urbanisme foncier et le service habitat sera mis en place afin de suivre les adresses repérées dans le cadre du suivi-animation.

### 3.2.2 Objectifs

À travers l'accompagnement de l'opérateur dans le cadre de l'opération, l'objectif recherché consiste à revaloriser l'habitat privé dégradé du centre-ville en agissant d'une part sur la vacance de logements, et d'autre part sur l'habitat indigne :

- Objectif : 10 logements vacants ;
  
- Objectifs au titre de la LHI : 5 logements propriétaires occupants, 7 logements propriétaires bailleurs **dont** :
  - 7 logements conventionnés répartis comme suit :
    - 3 logements conventionnés Loc'1 (ex-loyer intermédiaire)
    - 2 logements conventionnés Loc'2 (ex- social)
    - 2 logement conventionné Loc'3 (très social)

### III.3.Volet copropriété en difficulté

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

Le périmètre comptabilise **65 copropriétés soit 479 logements**. Les conclusions de l'étude pré-opérationnelles sont significatives :

- 69% des copropriétés (seulement) sont immatriculées, laissant apparaître une problématique potentielle de gestion des immeubles : connaissance par les copropriétaires du statut de copropriété, information générale des copropriétaires sur leurs obligations, assurance de l'immeuble, répartition des charges de gestion et de travaux ...
- 6 copropriétés repérées comme étant très fragiles, constatant un niveau d'impayés élevé ;

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

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

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

### 3.3.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu 4 dossiers d'aide aux syndicats des copropriétaires pour 30 logements :

- 2 dossiers au titre du volet « copropriétés dégradées »,
- 1 dossier au titre du volet « copropriétés dégradées » qui sera par ailleurs traité sur l'amélioration de l'accessibilité de l'immeuble,
- 1 dossier au titre du volet « copropriétés fragiles » :

Adresse	Volet d'intervention	Impayés	Indice de dégradation	Gestion	Nombre de logements
45 Grande Rue	Dégradé	27%	0,32	Oui	6
83 rue de Paris	Dégradé	23%	0,3	Oui	10
13 rue d'Epernon	Dégradé + Accessibilité	-	0,34	Non	4
65 rue de Paris	Fragile	200%	-	-	10

## III.4.Volet énergie et précarité énergétique

### 3.4.1 Descriptif du dispositif

Suite au Conseil d'Administration de l'Anah du 6 décembre 2023, « MaPrimeRénov' » évolue en 2024 afin de mieux s'adapter aux besoins des ménages (situation financière, projet de travaux, caractéristiques du logement) et aux enjeux de la transition écologique.

- MaPrimeRénov' : pour installer en priorité un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné, c'est-à-dire fonctionnant avec une énergie moins polluante, et plus économe.
- MaPrimeRénov' Parcours accompagné : pour une rénovation ambitieuse qui permet un gain de 2 classes énergétiques au minimum.
- MaPrimeRénov' Copropriété : pour la rénovation des parties communes en copropriété.

En cas de difficultés avec les démarches numériques ou administratives, les agents France services peuvent assister les usagers dans leurs demandes d'aide.

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

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

L'opérateur de l'OPAH RU accompagnera les propriétaires et copropriétés concernées (voir descriptif détaillé plus bas dans le paragraphe « missions Mon Accompagnateur Rénov »).

### 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 en cours de renouvellement. Le présent volet « énergie et précarité énergétique » permettra d'engager des crédits de l'Anah sur la thématique Ma prime rénov 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 financières. Les propriétaires occupants pourront cumuler l'aide « Ma Prime Rénov » de l'Anah avec les Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

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

requis. L'évolution de « Ma Prime Rénov » au 1/01/2024, permet dorénavant aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une aide aux travaux de rénovation dans plafonnement des loyers.

Dorénavant, les démarches globales seront privilégiées, voire exclusive à compter de l'été 2024.

### **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<sup>er</sup> 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.

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.

### **3.4.2 Objectifs**

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu l'accompagnement de 16 logements répartis comme suit :

- 4 Propriétaires occupants ;
- 4 Propriétaires bailleurs,
- 1 copropriété, pour un volume de 8 logements en copropriété.

### III.5.Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Houdan bénéficie de services et de structures à destination des personnes âgées, d'où un taux relativement important de personnes de 75 ans et +, établi à 12% dans la commune (soit 442 habitants, en légère baisse), contre par exemple 7,4% dans la CCPH. Cette part de personnes âgées, appuyée par une forte augmentation des personnes de 60 à 74 ans sur la commune par rapport à la CCPH (+3,9%/an, contre +2,1%/an), amène la part des habitants potentiellement concernés par des travaux d'accessibilité à 15,5% à Houdan, soit 569 habitants.

Par ailleurs, les grands logements constituant l'une des caractéristiques du parc privé en dehors du centre-ville, peuvent se retrouver sous-occupés. Ils peuvent ainsi devenir un gisement futur pour l'accueil de familles avec enfant(s) et/ou pourront connaître un phénomène de division pavillonnaire visant à créer plusieurs logements dans l'enveloppe existante. Ce dernier cas de figure pouvant entraîner des situations d'habitat indigne.

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur du suivi-animation accompagnera les demandeurs :

- En conseillant les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser ;
- En réalisant un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation d'handicap et/ou à mobilité réduite ;
- En mobilisant l'ensemble des dispositifs d'aides existants pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fond d'aide aux familles, caisses de retraites, aides à l'adaptation du département, aides de l'Anah, organismes bancaires...).

L'opérateur favorisera la mise en sécurité et mise aux normes nécessaires des logements visités y compris dans le cadre de travaux d'adaptation. Il travaillera en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

Pour la réalisation de ce volet d'intervention, un partenariat spécifique devra être construit par l'équipe de suivi-animation avec les acteurs locaux comme le département des Yvelines, l'ADIL, les CLIC, ou les services de la commune liés à cette question.

#### 3.5.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu l'accompagnement de 5 logements répartis comme suit :

- 4 logements de propriétaires occupants
- 1 logement de propriétaire bailleur.

## III.6.Volet social

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Il est indispensable de traiter de concert la dimension sociale et la dimension technique de l'opération en particulier pour ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Le volet social doit permettre de prévenir et de traiter les problématiques socio-économiques des ménages les plus fragiles afin de leur permettre de lancer les travaux de rénovation indispensables à de bonnes conditions d'habitabilité au sein des logements. Il se décline par de multiples champs d'intervention qui se phasent dans le temps.

Une intervention auprès des ménages fragiles sera conduite par l'opérateur et les services des collectivités associées pour leur proposer un accompagnement social favorisant la mobilisation d'aides financières et d'ouverture de droits aux prestations auxquelles ils sont éligibles. L'objectif consiste en la solvabilisation des propriétaires occupants devant réaliser les travaux et l'accompagnement des locataires vers les services compétents assurant la préservation de leur droit (relai vers les permanences de l'ADIL, CCAS de la Ville). L'opérateur aura pour rôle d'inciter les propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers, de conventionnement vers des loyers sociaux ou intermédiaires. La sollicitation du FSL par l'opérateur est possible pour favoriser le maintien dans les lieux des locataires ou des propriétaires occupants en difficulté. Le travail avec les services du CCAS de la Ville favorisera la recherche de solutions pour proposer aux ménages précaires un logement répondant à leurs besoins. Pour cela, l'opérateur devra rechercher à mobiliser les dispositifs existant dans le PDLHPD du département.

Enfin, l'opérateur aura pour mission d'entraîner une synergie autour de l'accompagnement social des ménages en difficulté dans le cadre d'une coordination des services concernés, les partenaires des services sociaux du département, les services de la CAF et tout autre acteur pouvant intervenir sur les questions sociales.

Le maintien au sein du logement demeure la priorité. Cependant, lorsque l'état des logements ne permet plus l'habitation, que les travaux sont trop importants pour un maintien à domicile, la question de l'hébergement et du relogement doit être posée. L'opérateur aura un rôle crucial d'accompagnement social vers un logement adapté et pérenne. L'opérateur et la maîtrise d'ouvrage devront donc s'assurer que ce relogement est effectué, et faire le lien si nécessaire avec les services sociaux compétents.

### Hébergement temporaire

En amont des phases travaux, l'accompagnement des occupants visera à trouver des solutions d'hébergement en cas de besoin. L'opérateur estimera ainsi le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel (y compris frais de déménagement et de stockage ...) lorsque les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sont imposés par arrêtés préfectoraux ou municipaux et ne peuvent être réalisés en milieu occupé, dans l'hypothèse où les propriétaires seraient défaillant ou solliciteraient une aide logistique du maître d'ouvrage pour trouver des solutions d'hébergement temporaire.



Si le propriétaire réalise lui-même les travaux demandés, l'opérateur s'assurera à ce que des engagements écrits soient pris de part et d'autre, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataires, et accompagnera les familles et propriétaires lors des différentes étapes de la procédure.

Si les travaux doivent-être réalisés d'office, les hébergements nécessaires seront pris en charge par les services de la commune ou de l'Etat avec une mise en recouvrement des frais correspondants auprès du propriétaire.

## **Relogement**

S'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales. L'opérateur relaiera dans ce domaine les informations données aux propriétaires par les services du maitre d'ouvrage et de la commune.

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

Les possibilités de relogement seront prospectées auprès des organismes HLM ou des résidences sociales ou des centres d'hébergement. Toute autre possibilité de relogement sera également envisagée, notamment auprès d'Action Logement et de la Préfecture.

Le maitre d'ouvrage et l'Etat veilleront à ce qu'une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égal à un an du loyer prévisionnel, soit mise en recouvrement auprès du propriétaire défaillant.

## **Mobilisation du FSL**

Le Fond de solidarité pour le logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement (factures, loyers...). Il contribue au maintien dans le logement des copropriétaires en impayés de charges et de factures d'énergie notamment par le biais d'une subvention ou d'un prêt à rembourser.

L'opérateur met à disposition un travailleur social pour mobiliser le FSL auprès du département des Yvelines qui doit :

- Rencontrer le ménage
- Collecter les documents administratifs nécessaires à la compréhension de la situation et à l'instruction de la demande
- Rédiger un rapport social
- Instruire et suivre la demande

### 3.6.2 Objectifs

Pour mesurer l'atteinte des objectifs, il convient d'évaluer de manière quantitative :

- Le nombre de situations suivies,
- Le nombre de relogements,
- Le nombre d'hébergements temporaires,
- En lien avec le volet technique, le nombre de ménages maintenus à domicile malgré une situation complexe,
- Le nombre de fois ou l'opérateur a pu mobiliser le FSL.

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

## III.7.Volet patrimonial et environnemental

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville de Houdan se caractérise par un patrimoine architectural important. Plusieurs édifices classés ou inscrits font d'ores et déjà l'objet d'une attention particulière de la part de la Ville, mais également de l'ABF (Eglises Saint-Jacques-Le-Majeur et Saint-Christophe, le Donjon et ses quatre tourelles, les Maisons du XVIème siècle (rue de l'Enclos, Grande Rue, rue de Paris), l'Ancien Hôtel du Lys, les tours et murs : Tour de l'Abreuvoir et ses abords, Tour Guinand et murs, Tour Jardet et ses abords, Place du Jeu de Paume et terrains situés en contrebas ... Certains propriétaires ont également pris un grand soin à la restauration de leur bâtiment.

L'inventaire général du patrimoine culturel (base de données Mérimée) signale également l'ancien jardin de l'Hôpital.

Il est préservé dans le cadre d'un périmètre de prescriptions particulières concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France pour l'hyper centre (zone UA), auxquelles s'ajoute les périmètres de 500m autour des périmètres inscrits ou classés (avis conforme ou simple de l'ABF) qui couvre une grande partie de la ville (totalité de la zone UA).

Ces actions feront l'objet d'une attention particulière s'appuyant sur l'équivalent d'une « charte » patrimoniale élaborée entre la Ville de Houdan et l'ABF.

### 3.7.2 Objectifs

La Ville de Houdan a décidé de mettre en place une aide financière destinée à la valorisation des façades emblématiques du centre-ville. À la signature de la présente convention, l'objectif est de traiter 4 dossiers.

## III.8.Volet économique et développement territorial

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Afin de préserver la mixité fonctionnelle du centre-ville de Houdan, l'OPAH RU devra participer au maintien et à la valorisation de l'offre commerciale existante, notamment par la mobilisation des logements vacants et la production d'une offre nouvelle de logements.

L'amélioration de l'habitat permettra également de maintenir l'attractivité du centre-ville et ainsi un bon niveau de fonctionnement des commerces. L'OPAH RU devra en cela être totalement articulée avec les autres actions prévues dans l'ORT.

Par ailleurs, par son action directe, l'OPAH-RU participera également à la dynamisation économique de la Ville de Houdan. L'ensemble des aides financières accordées permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien.

### 3.8.2 Objectifs

Ces nouveaux marchés, prioritairement destinés aux entreprises locales, représenteront des retombées économiques significatives. Le volume des travaux devant être générés par l'OPAH RU du centre-ville de Houdan, est estimé à environ 1 650 000 €.

## Article IV. Objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération

### IV.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux, sont évalués à **63 logements éligibles aux aides de l'Anah**, répartis comme suit :

- 13 logements occupés par leur propriétaire, dans le cadre de travaux privés,
- 12 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dans le cadre de travaux privés,
- 38 logements au titre des aides aux syndicats des copropriétaires, dans le cadre de travaux collectifs.

### IV.2. Objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU du centre-ville de Houdan

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

- La Lutte contre l'Habitat Indigne et les « marchands de sommeil », auprès des locataires du périmètre, en étroite collaboration avec le service hygiène de la Ville de Houdan, notamment dans le cadre de la mise en place Permis de Louer ;
- Le repérage de situations sociales difficiles [détresse, isolement ...] dans les immeubles suivis, notamment chez les propriétaires occupants âgés, en lien avec les partenaires sociaux intervenant sur le secteur [CCAS de la Ville de Houdan, 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, en lien avec les services spécialisés, municipaux, communautaires et départementaux [CLIC], et/ou la [re]création d'un accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces ;
- L'accompagnement des copropriétés en difficulté et en particulier la (re)mise en fonctionnement légal des copropriétés « non gérées », et plus particulièrement « non immatriculées » au Registre National des Copropriétés, administré par l'Anah, en relation avec les campagnes d'information effectuées par l'ADIL 78, étant un préalable au versement des aides de l'Anah ;
- Le repérage et la mobilisation des logements vacants quelles que soient les raisons, y compris en prévoyant leur acquisition, et dans la mesure du possible en privilégiant le regroupement de logements contigus lorsque cela sera possible, afin de mettre sur le marché des logements plus grands, en location ou accession à la propriété ;
- La rénovation complète et durable des immeubles, en déployant une animation renforcée auprès des propriétaires uniques et des syndicats des copropriétaires, afin de générer un impact fort dans le périmètre et d'améliorer la performance énergétique des immeubles ;
- De revaloriser durablement le caractère patrimonial des immeubles très présent dans le centre-ville de Houdan, en collaboration étroite avec SDAP des Yvelines.

### IV.3. Actions complémentaires mise en place par de Houdan

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

- Le Diagnostic Technique Global [DTG] et autres diagnostics techniques et thermiques, comme préalable à tout programme complet de travaux ;
- L'accompagnement des Syndicats de copropriétaires au titre de la mesure [« x + x »] mise en place par l'Anah ;
- Le ravalement des façades des immeubles remarquables, situés sur le parcours touristique et patrimonial du centre-ville, et présentant par ailleurs un caractère stratégique de visibilité.

Objectif en nombre de logements	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>DTG</b>	0	1	1	1	1	<b>4</b>
<b>Accompagnement des SDC</b> (« x + x »)	0	0	1	0	1	<b>2</b>
<b>Ravalement</b> des façades d'immeubles stratégiques	0	1	1	1	1	<b>4</b>

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

Enfin, les objectifs de l'OPAH-RU du centre-ville de Houdan seront appréciés au regard de l'avancement global du programme « Petites Villes de Demain ». Les évolutions des objectifs donneront lieu à des avenants.

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

## Article V. Financements des partenaires de l'opération

### V.1. Financements du suivi-animation

#### 5.1.1. Financements de l'Anah

##### Règles d'application

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

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

L'Anah s'engage à :

Au titre du financement des opérations programmées, l'Anah s'engage à financer 50% du coût HT du suivi-animation de l'OPAH-RU, soit un montant maximum de **138 730 €** au titre de la part fixe du suivi-animation, pour les 5 ans de l'OPAH-RU :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Coût HT total du suivi animation</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>189 000 €</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>20 900 €</b>	<b>26 900 €</b>	<b>29 900 €</b>	<b>31 900 €</b>	<b>29 130 €</b>	<b>138 730 €</b>
<b>- dont part fixe*</b>	18 900 €	18 900 €	18 900 €	18 900 €	18 900 €	<b>94 500 €</b>
<b>- dont part variable**</b>	2 000 €	8 000 €	11 000 €	13 000 €	10 230 €	<b>44 230 €</b>

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

\*\* Montant prévisionnel exprimé au ratio du nombre de dossiers traités par année (voir 5.2.1 / page 39) sauf pour l'année 1, où il est prévu le traitement d'un dossier LHI.

Pour rappel, l'ANAH est susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des

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

Un financement complémentaire de l'Anah, calé sur le dépôt de dossiers spécifiques demandant une ingénierie plus importante (travaux lourds, sortir de précarité énergétique, autonomie ou logement moyennement dégradé), part variable, sera également mobilisée, estimée à 20 000 €.

### 5.1.2. Financements des collectivités locales

La CC Pays Houdanais, compétente en matière d'OPAH, confie à la Commune l'exécution de la convention pour l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la commune de Houdan dans le cadre de l'article L.5215-27 du CGCT.

Les financements de la Ville de Houdan, qui se voit confier la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU par convention de gestion, sont orientés sur le financement du suivi-animation de l'opération et des aides complémentaires.

La Ville de Houdan s'engage à financer l'intégralité de la mission de suivi-animation sur la base d'un montant prévisionnel maximum de **226 800 € TTC pour les 5 ans** et à solliciter les financeurs publics, selon l'échéancier ci-dessous.

La CC Pays Houdanais participera financièrement à la mission de suivi-animation à hauteur de 25% du reste à charge TTC du montant total du suivi-animation s'élevant à **132 300 € TTC pour les 5 ans**, selon l'échéancier ci-dessous.

Les modalités de remboursement à la Commune par la CC Pays Houdanais s'établiront sur une enveloppe budgétaire maximale de 66 150 € TTC sur cinq ans, soit 13 230 € TTC par an. Ce montant sera ajusté après le résultat de la consultation auprès des opérateurs.

Plan de financement	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Coût HT de la prestation</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>37 800 €</b>	<b>189 000 €</b>
<b>Coût TTC de la prestation</b>	<b>45 360 €</b>	<b>45 360 €</b>	<b>45 360 €</b>	<b>45 360 €</b>	<b>45 360 €</b>	<b>226 800 €</b>
AE prévisionnels de l'Anah [part fixe uniquement] 50% du HT	18 900 €	18 900 €	18 900 €	18 900 €	18 900 €	<b>94 500 €</b>
<b>Coût résiduel à la charge de la CC pays Houdanais (TTC)</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>66 150 €</b>
<b>Coût résiduel à la charge de la Ville de Houdan (TTC)</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>13 230 €</b>	<b>66 150 €</b>



## V.2.Financements pour les aides aux travaux

### 5.2.1. Financements de l'Anah

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

#### Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération seront celles de la réglementation en vigueur de l'Anah, au moment du dépôt, c'est à dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

#### Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **549 000 €**, selon l'échéancier suivant :

Année	Nombre de dossiers traités	% objectifs	Equivalent travaux généraux par année
Année 1	3	5 %	27 450 €
Année 2	9	15 %	82 350 €
Année 3	16	25 %	137 250 €
Année 4	19	30 %	164 700 €
Année 5	16	25 %	137 250 €
Total	63	100 %	549 000 €

## 5.2.2 La Ville de Houdan s'engage :

### Règles d'application

La Ville de Houdan s'engage à subventionner les travaux de réhabilitation selon un règlement d'attribution des aides qui devra être rédigé par l'opérateur dès le lancement de l'OPAH-RU, en accompagnement des aides accordées majoritairement par l'Anah, selon 3 thèmes : l'aide au DTG, l'accompagnement « x + x », et la valorisation du patrimoine.

### Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Houdan pour l'opération sont de 47 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>0 €</b>	<b>6 500 €</b>	<b>17 000 €</b>	<b>6 500 €</b>	<b>17 000 €</b>	<b>47 000 €</b>
Diagnostic Technique Global et autres diagnostics techniques et thermiques	0 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	<b>6 000 €</b>
Accompagnement aux syndicats de copropriétaires [x + x]	0 €	0 €	10 500 €	0 €	10 500 €	<b>21 000 €</b>
Ravalement des façades d'immeubles stratégiques	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	<b>20 000 €</b>

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

## 5.2.3 Financements des autres partenaires

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

- Le Conseil départemental des Yvelines, qui apporte des aides aux propriétaires privés,
- Action Logement,
- La Région Ile-de-France,
- Les Caisses de retraites principales et complémentaires,
- La CAF (dispositif DAH, PAH),
- La fondation Abbé Pierre (SOS Taudis) ...

## Article VI. Engagements complémentaires

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

# Chapitre V. Pilotage, animation et évaluation

## Article VII. Conduite de l'opération

### VII.1. Pilotage de l'opération

#### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Houdan a décidé d'engager une intervention forte sur le parc privé ancien dégradé du centre-ville, dans le cadre de la convention ORT « Petites Villes de Demain », signée le 7 juillet 2023. Cette intervention inclue une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement Urbain (OPAH-RU), le Permis de Louer, et une action particulière sur les façades d'immeuble à caractère patrimonial. Par ailleurs, cette intervention pourra, en tant que de besoin, intégrer des actions coercitives : arrêtés de mise en sécurité et salubrité des immeubles, travaux et/ou démolition d'office, Opération de Restauration Immobilière et recyclage immobilier.

Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation de l'OPAH RU.

#### 7.1.2. Instances de pilotage

##### Un comité de pilotage :

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

Le comité de pilotage est chargé :

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

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

- La Ville de Houdan,
- La CC Pays Houdanais
- L'Etat,
- L'ANAH,
- Le Conseil départemental des Yvelines,
- L'ARS,
- Les partenaires financeurs (Action Logement, Banque des Territoires...),
- L'ABF.

Il associera si nécessaire d'autres partenaires :

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

Un comité technique :

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

Il est chargé :

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

Il se réunit au moins 3 fois par an.

Ce comité de technique sera composé :

- Des représentants de la ville de Houdan,
- Des représentants des financeurs,
- Du concessionnaire,
- En tant que de besoin des différents services de la Ville de Houdan, 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 de l'ALEC),

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

## VII.2.Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'OPAH-RU sera assuré par un opérateur prestataire de service, qui sera choisi après mise en concurrence, conformément au Code de la Commande Publique.

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

- Compétences juridiques affirmées en droit de la copropriété, en droit de l'urbanisme et traitement de l'habitat indigne,
- Compétences sur les questions foncières : portage, financement et subventions mobilisables, partenariat,
- Compétences en gestion de projets, de programmation et de coordination d'interventions multithématiques (OPAH, ORI, DUP...),
- Compétences techniques spécialisées les indices de dégradation de l'Anah, et tout outil permettant d'apprécier le niveau de dégradation des logements et des immeubles, au regard du Code de la Construction et de l'Habitation, du code de la Santé Publique, du décret décence, du Règlement Sanitaire Départemental,
- Compétences sociales dans l'accompagnement des familles notamment dans leur relogement,
- Compétences pédagogiques avérées et capacité à la communication,
- Compétence en animation et en coordination d'acteurs professionnels et non professionnels
- Compétences dans le suivi des dossiers de travaux sur les parties communes ou privatives incluant des préfinancements de subventions publiques.

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

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

Il pourra ainsi être amené à 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 ; cette animation « classique » inclura les missions particulières définies pour la mise en œuvre de « Mon Accompagnateur Rénov », et du Permis de Louer (voir ci-dessous),
- **L'animation « renforcée »** de l'OPAH-RU destinée notamment à mobiliser les propriétaires de logement ou d'immeubles qualifiés de dégradés, en allant « au-devant » des projets ; cette animation « renforcée » devra également permettre la mise sur le marché de logements vacants après travaux,
- **L'animation « spécifique »** de l'Opération de Restauration Immobilière et de sa/ses DUP, si la maîtrise d'ouvrage décide de les mettre en place dans le cadre de l'OPAH RU, dont l'objectif sera de mettre en place l'ORI et, le cas échéant, assister la maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de l'appropriation foncière, et des actions de recyclage immobilier des immeubles à enjeux, la recherche d'opérateurs

et de financements complémentaires notamment auprès de l'Anah [THIRORI, DIIF, VIR ...].

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

D'une façon générale, les missions de base incluent les missions d'accompagnement définies des propriétaires conformément au Règlement Général de l'Anah, et des conditions applicables pour l'obtention des aides à la rénovation. Ces missions intègrent notamment celles décrites dans le *décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*.

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

- L'accueil, la communication et l'information du public :  
Un plan de communication sera établi au démarrage de la mission et validé par le maître d'ouvrage. Il mettra en œuvre des supports de communication dédiés et adaptés, des actions d'animation ou toute autre action pertinente à destination du public.  
Un ou plusieurs lieu(x) d'accueil adapté(s) sera(ont) installé(s) pour proposer au public des informations sur l'opération ou des informations personnalisées aux propriétaires ou occupants concernés sur les différentes aides ou réglementations liées à l'opération.
- Le repérage et l'analyse des immeubles et situations sociales à enjeux :  
L'opérateur assurera, sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, une prospection et une veille pour identifier les situations problématiques sur le plan technique comme social afin d'assurer leur traitement et leur suivi.  
En prenant appui sur le repérage des immeubles à enjeux effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un travail complémentaire d'approfondissement sera mené pour assurer une connaissance aussi complète que possible de l'état des immeubles et logements sur le périmètre, de leur occupation, des besoins en matière de travaux, des volontés des propriétaires, de leur situation financière et du fonctionnement de la copropriété.  
Les situations problématiques feront l'objet d'un suivi à l'aide d'outils adaptés proposés par l'opérateur.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage des porteurs de projet :  
Elle inclut notamment la réalisation de diagnostics multicritères qui doit couvrir l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées :
  - Visite et état des lieux technique de l'immeuble et/ou du logement : le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées, l'état général de l'immeuble, celui des logements visités, l'usage des parties communes et du logement fait par les ménages, l'évaluation de la consommation énergétique globale de l'immeuble et du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'attribution d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle en fonction des conditions d'usage constatées, les conditions d'accessibilité d'abord de l'immeuble puis du logement au titre de « l'autonomie » ou le rapport

d'un ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), la situation au regard de l'insalubrité, du péril ou de la grande dégradation (qualifiée à l'aide d'une grille de dégradation de l'Anah) ...

- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios,
- Estimation du coût des travaux, notamment énergétiques projetés après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales),
- Etablissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel,
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération,
- Aide à la recherche d'entreprises, à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux pour les ménages en grande difficulté ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs,
- Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles...),
- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur,
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet,
- Identification des difficultés de gestion des copropriétés et évaluation des conditions du redressement des instances de gestion des copropriétés ...

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

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

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



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

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

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

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

### Le cas particulier des travaux de valorisation patrimoniale :

Le centre-ville de Houdan se caractérise par une grande qualité architecturale et patrimoniale. Plusieurs bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, ainsi que des immeubles portant encore la trace d'une histoire récente, structurent le centre-ville.

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, maîtres d'ouvrages des travaux,
- Orientation des maîtres d'œuvre vers une recherche documentaire systématique [archives municipales],
- Recours le cas échéant à un archéologue bâtiminaire,
- Recours systématique autant que possible 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'adhésion des propriétaires à cette démarche permettra notamment à la Ville de Houdan d'apprécier la recevabilité des projets au regard de la subvention façade qu'elle a décidé de mettre en place.

#### Le cas particulier des missions relevant de la mise en œuvre de « Mon Accompagnateur Rénov' » :

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 généralise l'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique par la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov'. Mon Accompagnateur Rénov' est l'interlocuteur de confiance, qui accompagne les projets de travaux de rénovation globale des ménages, depuis l'élaboration du projet (audit énergétique, choix du scénario de travaux, etc.) jusqu'à la fin des travaux. Mon Accompagnateur Rénov' est présent durant l'ensemble des étapes du projet : en amont des travaux, pendant leur réalisation et lors de leur réception.

#### Les objectifs du dispositif sont de :

- Stimuler la demande et inciter les ménages à s'engager dans un projet de travaux ;
- Permettre de s'engager dans des projets de travaux plus ambitieux, grâce au conseil technique et à la mobilisation de l'ensemble des aides disponibles ;
- Simplifier le parcours de travaux pour les ménages, au travers d'un accompagnement pluridisciplinaire (technique, social, administratif et financier) et de modules complémentaires adaptés aux projets les plus complexes.

#### L'accompagnement doit obligatoirement comporter :

- Une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage,
- Un audit énergétique, ou la présentation d'un audit énergétique existant,
- La préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

#### L'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 détaille ces prestations d'accompagnement obligatoires et vise différentes opérations :

Une phase d'information préalable comprenant une visite initiale ; l'information doit porter sur :

- Le déroulé de l'accompagnement jusqu'à la conclusion du contrat ;
- Le coût de l'accompagnement ;
- Les aides susceptibles d'être attribuées permettant de financer les travaux et l'accompagnement, les conditions et procédures d'octroi des aides ;
- Les obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, les délais et autorisations d'urbanisme pour commencer les travaux ;
- Un diagnostic de situation initiale du ménage réalisé sur site, le cas échéant en prenant en compte la première analyse réalisée par les guichets d'information, de conseil et d'accompagnement, dits « Espace Conseil France Rénov' » (ECFR) ;

#### À ce titre, l'accompagnateur doit :

- Évaluer la situation économique détaillée du demandeur, sa capacité de financement et son éligibilité aux différents types d'aides ;
- Conseiller les ménages modestes et très modestes (cf. arrêté du 24.5.13) sur les outils de lutte contre la précarité énergétique ;
- La réalisation ou le recours à un audit énergétique (dans les conditions prévues au c de

l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022) comprenant ;

- Un examen de l'état du logement réalisé sur site, comprenant :
- Une évaluation de la situation d'indignité, d'indécence et de péril du logement avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée communiquée par l'Anah. En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, l'accompagnateur agréé saisi le pôle départemental de l'habitat compétent et les autorités régionales de santé ;
- Une évaluation simplifiée de la perte d'autonomie du ménage avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée communiquée par l'Anah.

En cas de situation manifeste de non-adaptation du logement à une perte d'autonomie constatée, l'accompagnateur agréé oriente le ménage vers les acteurs compétents ; en cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non-adaptation à une perte d'autonomie identifiée à la suite des diagnostics effectués, ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage identifiée, l'accompagnateur agréé :

- Signale les situations rencontrées à l'Anah et aux ECRF ;
- Réalise en complément des prestations obligatoires, les prestations renforcées mentionnées en annexe II. En ce cas, l'accompagnateur agréé doit informer l'Anah et le guichet de sa volonté de poursuivre en propre ou par sous-traitance les prestations renforcées, ou de sa volonté de se désengager de l'accompagnement ;

#### Au titre de la préparation du projet de travaux :

- La restitution de l'audit énergétique et la fourniture de conseils au ménage pour retenir l'un des scénarios de travaux préconisé dans l'audit ;
- La mise à disposition par l'accompagnateur de la liste des professionnels « Reconnus garants de l'environnement » (RGE / décret n° 2014-812 du 16.7.14 : art. 1e, II), accessibles sur le système d'information national (<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>), et situés à proximité du lieu du logement objet de l'accompagnement, ainsi que des conseils pour la recherche et l'obtention de devis de travaux ;
- Des conseils pour l'analyse des devis de travaux au regard de leur compatibilité avec le scénario de travaux retenu et leur prix, ainsi qu'une information sur la possibilité de maîtrise d'oeuvre, avec le cas échéant une aide à la recherche d'un maître d'oeuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'oeuvre sur demande du ménage ;
- Des informations sur les procédures d'urbanisme obligatoires pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage (cf. Code des assurances : L. 242-1 et L. 242-2) ;
- La réalisation d'un plan de financement du projet qui identifie les différentes aides financières mobilisables, notamment :
  - Les aides de l'Anah,
  - Les aides proposées par les acteurs du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE),
  - Les aides des collectivités territoriales et de leurs groupements,
  - Les systèmes d'avance, le reste à charge. Le plan de financement est complété d'informations sur le financement du reste à charge, qui incluent le Prêt à taux zéro (PTZ / arrêté du 30.12.10), l'éco-Prêt à taux zéro (éco-PTZ / arrêté du 30.3.09) et le prêt avance rénovation (décret n° 2021-1700 du

17.12.21) ;

- Des informations et des conseils pour déposer les dossiers de demandes d'aides financières publiques et privées identifiées dans le plan de financement, notamment auprès de l'Anah, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des acteurs du dispositif des CEE. Ces conseils comprennent un appui à l'obtention des attestations de travaux nécessaires pour bénéficier de MaPrimeRénov', ainsi qu'une aide à la compréhension des démarches en ligne et une assistance à l'utilisation des plateformes numériques de dépôt des aides ou à défaut au montage de dossiers papier, jusqu'à la notification de l'octroi de la subvention ;

#### Au titre de la réalisation du projet de travaux :

- Une information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;
- Des conseils sur le suivi d'un chantier, notamment sur la coordination des entreprises intervenantes, afin d'assurer la bonne mise en œuvre du projet de travaux et la résolution des difficultés techniques éventuellement constatées lors de la pose du matériel par les entreprises d'exécution d'ouvrage ;
- Une aide à la réception des travaux au travers de la remise de fiches de réception ;
- La mise à jour du plan de financement du projet ;
- Lorsque les travaux mis en œuvre diffèrent des travaux préconisés, l'audit énergétique est mis à jour sur la base des travaux effectivement réalisés (sauf s'il s'agit d'un audit préalablement existant) ;

#### Au titre de la prise en main du logement après travaux :

- Une visite sur site en fin de prestation contenant des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité, une sensibilisation sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové ;
- Des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieure, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de ventilation et des solutions de pilotage, le confort d'été, les éco-gestes et la sobriété des usages ;
- La création ou l'actualisation du carnet d'information du logement (cf. CCH : L. 126-35-2) ;

#### La prestation doit également faire l'objet d'un rapport d'accompagnement, remis et contresigné par le ménage contenant :

- La date des visites initiales et finales sur site ; o des informations d'identification du ménage (nom, adresse du logement, numéro de la demande d'aide pour travaux) ;
- Le cas échéant, les résultats des évaluations de dégradation du logement (indignité ou indécence) et d'autonomie pour les occupants, réalisées à l'appui des grilles d'analyse simplifiées fournies par l'Anah ;
- Le plan de financement et la liste des aides pour travaux sollicitées ;
- L'audit énergétique ;
- Le projet de travaux recommandé par l'accompagnateur, conforme à l'un des scénarios de l'audit, et le projet retenu par le ménage ;
- La liste des entreprises ayant effectué les travaux, accompagnée de leur devis, et la référence de leur qualification ou certification ;

- Le cas échéant, les prestations facultatives (cf. arrêté du 21.12.22 : annexe III) ;
- Pour les accompagnements renforcés, le rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité, le diagnostic multicritères complet et la date des visites complémentaires éventuelles ;
- Le cas échéant, la facture de la prestation d'accompagnement.

La remise d'un rapport de fin de prestation au ménage clôture la prestation d'accompagnement (cf. § Contractualisation avec les ménages accompagnés).

### **7.2.2.2. Prestations d'accompagnement renforcées**

(C. énergie : R. 232-2 / arrêté du 21.12.22 : art. 1er, II, III et annexe II)

L'accompagnement peut comprendre des prestations renforcées, qui s'ajoutent aux prestations obligatoires, dans certaines situations :

- En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence ;
- En cas de non-adaptation du logement à une perte d'autonomie identifiée à la suite de diagnostics effectués ;
- En cas d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage.
- Les prestations renforcées peuvent être réalisées par les accompagnateurs agréés :
- Soit directement, sous réserve de respecter les conditions fixées par la réglementation de l'Anah pour accompagner les ménages dans le recours à certaines aides (cf. CCH : R. 321-17) ;
- Soit indirectement, en ayant recours à la sous-traitance.

L'annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022 détaille ces prestations d'accompagnement renforcées et vise différentes opérations :

#### Au titre du diagnostic de situation initiale du ménage :

- Une ou plusieurs visites à domicile conjointes avec un ou plusieurs acteurs de l'accompagnement social, notamment les Centres communaux et intercommunaux d'action sociale (CCAS / CIAS), Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), Agences régionales de santé (ARS) ;
- L'élaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité ;
- La réalisation d'un diagnostic multicritères complet ;
- Une démarche conjointe de recherche de solutions avec un travailleur social de droit commun ou une association, notamment la préparation et participation à une instance de coordination pour valider une orientation en cas de besoin d'adaptation au vieillissement ou au handicap ;
- Au titre de la préparation du projet de travaux :
- En cas de besoin de relogement temporaire en raison d'une situation très importante d'insalubrité, d'indécence ou de dégradation :
- L'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement : Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), Caisse d'allocations familiales (CAF), collectivités territoriales ;
- La recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage en lien avec les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement (typologie, localisation,

- etc.) et visite du logement avec le ménage ;
- Des conseils au déménagement et à l'éventuel désencombrement du logement ;
  - Une aide dans les démarches nécessaires comprenant le transfert d'assurance habitation, de fournisseur d'énergie et la signature puis, à terme, la résiliation d'un contrat d'hébergement temporaire ou d'un bail d'habitation ;
  - Une étude détaillée du budget ménage, comprenant le cas échéant des conseils au montage de dossiers de prêt si l'accompagnateur bénéficie également de la qualité d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
  - Un appui renforcé à l'élaboration d'un projet de travaux permettant le traitement des situations de dégradation, d'insalubrité, ou des besoins d'adaptation au vieillissement ou au handicap, comprenant une ou des visites complémentaires à domicile ;
  - Un appui au montage et au dépôt des dossiers de demandes d'aides financières pour travaux lourds, pour la réhabilitation du logement ou l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap constaté, jusqu'au versement du solde. L'appui comprend une étude des possibilités de recours au Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et vise un reste-à-charge minimal pour le ménage ;

Au titre de la réalisation des travaux, une coordination avec les acteurs susceptibles d'intervenir auprès du ménage (associations, travailleur social de droit commun, maître d'œuvre...), au titre de la prise en main du logement :

- Un appui à l'emménagement dans les locaux rénovés en cas de situation de relogement temporaire;
- Un rappel des règles d'entretien du logement ;
- Un suivi de la bonne appropriation du logement et de ses équipements sur six mois après la fin de la prestation d'accompagnement, comportant une vérification du bon entretien, du paiement des charges et une analyse de la consommation énergétique. Ce suivi comprend une ou des visites complémentaires à domicile dont au moins une visite six mois après la fin de la prestation d'accompagnement.

### ***L'animation « renforcée » de l'OPAH-RU***

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

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

Ces immeubles seront repérés dès le démarrage de l'animation et pourront faire l'objet de l'ORI et des DUP travaux le cas échéant.

Dans cette perspective, les immeubles seront expertisés [diagnostic des parties communes voire d'une part

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

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

À 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 ». L'étude pré-opérationnelle a par ailleurs été l'occasion d'établir une première liste de copropriétés en situation de fragilité potentielle. Cette liste devant servir à lancer l'animation renforcée de l'OPAH RU, sera régulièrement mise à jour. Ainsi, des copropriétés non encore identifiées pourront être intégrées au volet « copropriétés dégradées » sur la base d'un DMC préalable et d'un avenant à la présente convention.

### **7.2.2.3. Prestations d'accompagnement facultatives**

(C. énergie : R.232-2 / arrêté du 21.12.22 : art. 1er, II et annexe III)

L'accompagnement peut comprendre des prestations facultatives, réalisées à la demande ou avec l'accord du ménage, à savoir :

- Un test d'étanchéité à l'air et un contrôle de la ventilation du logement réalisé à la fin du chantier ;
- Le prêt d'outils de mesures (caméra thermique, mesure des débits de ventilation...) et les explications sur leur fonctionnement ;
- Une ou plusieurs visites complémentaires aux différentes étapes de l'accompagnement, notamment pour appréhender le projet de travaux et restituer l'audit énergétique ;
- Une mission de mandataire financier pour l'obtention d'aides nationales, locales ou de prêts réglementés si l'accompagnateur bénéficie également de la qualité d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
- Une mission de mandataire administratif pour assister le ménage dans ses démarches ;
- Des conseils pour la réalisation des travaux menés en auto-rénovation accompagnée ; ces ménages devront alors être accompagnés par des professionnels (artisans, accompagnateurs sociotechniques de travaux...) selon le régime juridique et assurantiel adéquat ;
- Un suivi des consommations énergétiques post-travaux après le chantier.

#### **7.2.2.4. Le cas particulier des missions relative à la mise en œuvre du Permis de Louer**

Dès la mise en place du Permis de Louer (déclaration et autorisation), l'opérateur sera mobilisé pour réaliser toutes les tâches à caractère technique, sous l'autorité du Maire. Ces missions comprennent notamment :

- La réception et l'enregistrement des demandes (par courrier, mail ou dépôt auprès du service de la collectivité concernée), selon les modalités mises en place par chaque ville,
- La vérification de la complétude des dossiers de demandes ou de déclaration (Formulaire CERFA n°15652\*01 ou Formulaire CERFA n°15651\*01, Dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, toutes pièces complémentaires demandées par la collectivité, et la demande des pièces manquantes le cas échéant, assortie d'un délai,
- La préparation du récépissé de dépôt et l'envoi au demandeur après signature par le maire,
- L'organisation de la visite des logements et la rédaction d'un rapport de visite, comprenant un état des lieux du logement, la confirmation du respect des réglementation relatives à la décence et l'habitabilité, et le cas échéant les préconisation des travaux nécessaires,
- La réception et la vérification des justificatifs des travaux réalisés le cas échéant,
- L'organisation d'une visite de contrôle et la rédaction d'un rapport de visite,
- La préparation de l'autorisation ou du rejet de la demande et l'envoi au demandeur après signature par le maire,
- La préparation et l'envoi des décisions de rejet d'autorisation aux services extérieurs concernés : CAF, services fiscaux, Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ...
- L'inscription des décisions de rejet d'autorisation à l'observatoire des logements indignes,
- L'organisation de visites inopinées de contrôle des logements ayant fait l'objet d'un rejet de la demande d'autorisation.

#### **7.2.2.5 Mise en place d'une ORI, de l'animation « spécifique » de la/des DUP travaux et la recherche de financements RHI-THIRORI**

Au cours de sa mission, l'opérateur vérifiera, en tant que de besoin, l'opportunité et la faisabilité une Opérations de Restauration Immobilière [ORI] concernant des immeubles – ou ensemble d'immeubles – au sein du périmètre de l'OPAH-RU. Si cette éventualité est validée par la maîtrise d'ouvrage, et aux conditions fixées par elle, l'opérateur réalisera les analyses complémentaires en tenant compte :

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

La mission de l'opérateur consistera alors à accompagner la Ville de Houdan pour la mise en œuvre de l'ORI ce qui intègre notamment :

1. Les études de faisabilité et calibrage d'ORI préalable à sa mise en place en identifiant des immeubles ou ensembles d'immeubles (étude à l'ilot) potentiellement concernés par une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] de prescription de travaux selon le Code de l'Expropriation,
2. L'élaboration des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique,

Convention de suivi-animation de l'OPAH [RU] du centre-ville de Houdan [78]

Annexe à la convention de Revitalisation des Territoires [ORT]



3. L'accompagnement des services dans la mise en place et la conduite de l'ORI,
4. L'animation « spécifique » de la/des DUP de prescription de travaux,
5. La préparation du (des) dossier(s) de faisabilité puis d'éligibilité au financement THIRORI de l'Anah
6. L'élaboration du (des) dossier(s) d'enquête parcellaire,
7. L'élaboration du (des) dossier(s) de cessibilité,
8. L'accompagnement des services dans la mise en œuvre de l'expropriation des biens concernés, le cas échéant, et la recherche de nouveaux acquéreurs des projets de rénovation.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le



ID : 078-217803105-20240917-2024\_DEL\_059-DE

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.

## VII.3.Évaluation et suivi des actions engagées

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

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Outre les indicateurs définis pour chaque volet, des indicateurs transversaux de suivi de l'opération seront renseignés dans les rapports annuels et bilan final. Un tableau de bord de suivi avec indicateurs de résultats sera également mis en place. Une fiche par copropriété/monopropriété diagnostiquée sera réalisée (avec éléments de diagnostic, actions mises en œuvre, résultats, propositions...) et fera l'objet d'une réactualisation annuelle.

Ces différents bilans doivent permettre d'évaluer quantitativement et qualitativement le résultat des missions assurées par l'opérateur au regard des objectifs fixés. Ils devront inclure un bilan du travail social mené et un bilan du FSL. Ils s'appuieront sur un ensemble d'indicateurs sociologiques, financiers et immobiliers permettant par ailleurs d'évaluer l'impact global de l'opération.

#### **Repérage et communication :**

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

#### **Accompagnement des demandeurs :**

- Nombre de logements visités et diagnostiqués,
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés),
- Répartition entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs,
- Identification du nombre de logements rénovés hors subventions publiques,
- Coût des réhabilitations (montant de travaux, au m<sup>2</sup>...),
- Type de travaux réalisés,
- Répartition des financements par financeurs,
- Taux de prise en charge des travaux,
- Evolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette ...),
- Nombre et type de conventionnement avec travaux (avec / sans intermédiation locative),

- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés,
- Identification des causes d'abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint...),
- Délais de constitution d'un dossier avant dépôt ...

#### **Redressement des copropriétés en fragilité potentielle et remise en fonctionnement légal :**

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

#### **Actions complémentaires :**

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

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

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

#### **7.3.2. Bilans intermédiaires et évaluation finale**

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

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

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

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comporte une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et compare, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Ce rapport devra permettre d'alimenter la CCPH et la Ville de Houdan dans leur réflexion en matière de politique publique d'intervention sur le parc d'habitat privé et

synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH-RU sur le centre-ville.

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

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

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

## Chapitre VI. Communication

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

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

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

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

## Article VIII. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du XX/XX/2024 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au XX/XX/2029.

### VIII.1. 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.



## VIII.2. 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 Houdan, le XXXX

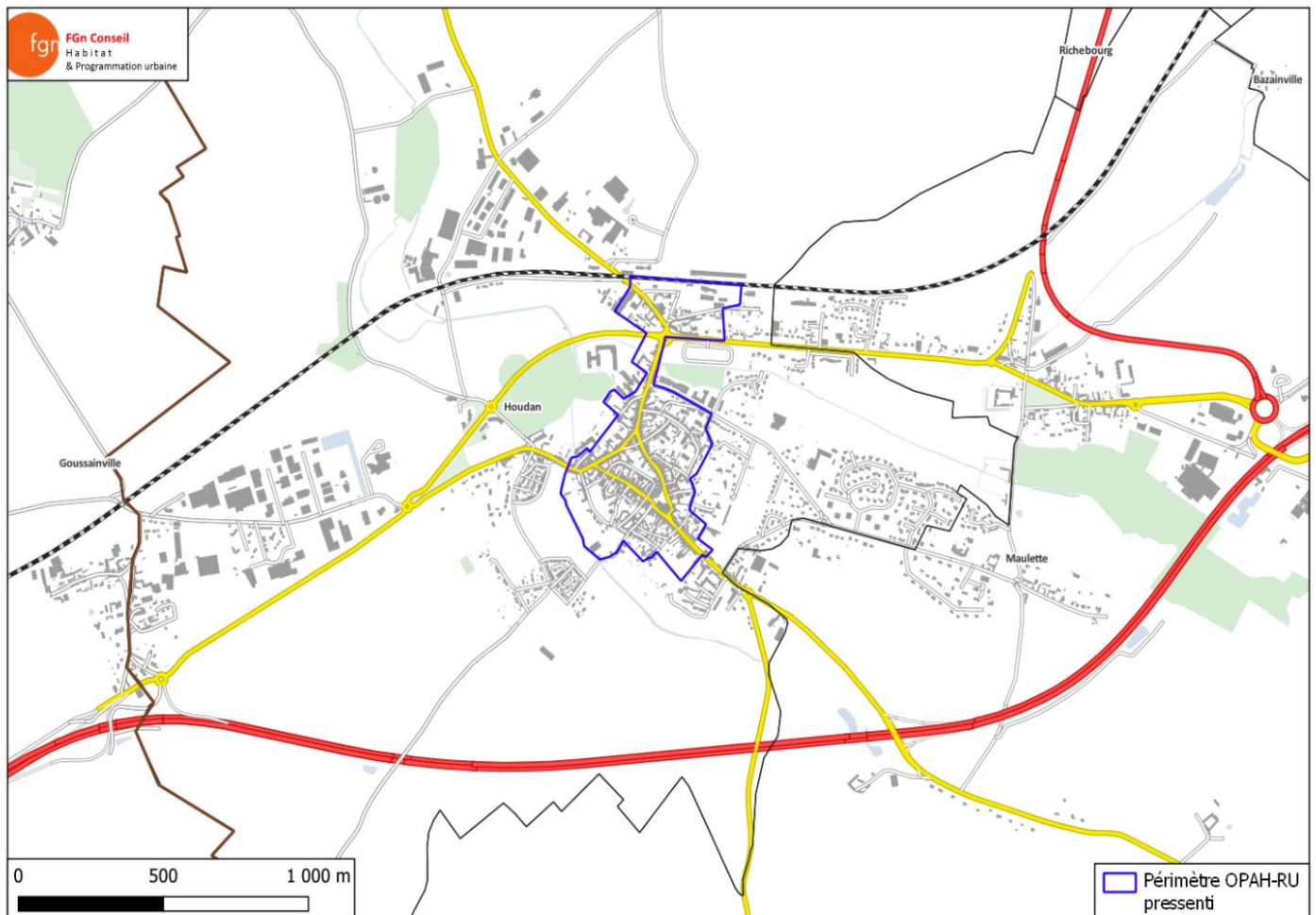
Pour l'État et l'Anah, le préfet des Yvelines	Pour le maître d'ouvrage, le maire de Houdan
Pour la communauté de Communes du Pays Houdanais, le Président	

## Chapitre VIII. Annexes

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

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

#### Périmètre pressenti pour l'OPAH-RU d'Houdan



Libellé de la voirie	Précisions
Allée de la Vierge	n° 1 à 8
Avenue de la République	n° 1 à 5
Boulevard de la Gare	n° 2 à 5
Chemin du Moulin Brulé	n° 12 & 14
Grande Rue	n° 1 à 75
Impasse Léon Dumonthier	n° 3 à 13
Impasse Saint-Jean	n° 10 à 92 (hors n°31 & 88)
Passage de la Boldo	n° 2 à 6
Place de la tour	n° 1 à 13
Place du Général de Gaulle	n° 1 à 6
Petite rue de la Pie	n° 4 à 6
Petite rue Saint-Mathieu	n° 27 à 125
Route de Boutigny	n° 2
Rue d'Epéron	n° 1 à 64 (hors n°31)
Rue de l'Enclos	n°1 à 60
Rue de la petite Vignette	n° 1 à 3
Rue de la Pie	n° 2 à 32
Rue de la Planche Imbert	n° 1 à 24
Rue de la Tour	n° 1 à 278
Rue de la vierge	n° 1 à 13
Rue de la Vignette	n° 1 à 22
Rue de Paris	Pair: n° 2 à 114 ; Impaire : n°1 à 89
Rue des Abreuvoirs	n° 1 à 4
Rue des Clos de l'écu	n° 14 à 151
Rue des Fleurs	n° 14, 35, 39 & 120
Rue des Fossés	n° 1 à 79
Rue des Jeux de Billes	n° 1 à 65 & 79B à 81
Rue des Mèches	n° 1 à 195
Rue des remparts	n° 7, 72, 86 & 115
Rue des vieilles tanneries	n° 1 à 34
Rue du 8 mai	n° 1 à 26
Rue du champ Morand	n° 1 à 26
Rue du château	n° 1 à 11
Rue du Cheval Barde	n° 1 à 12
Rue du Mont Roti	n° 1 à 22
Rue du Pot d'étain	n° 1 à 6
Rue Normande	n° 72
Rue Saint-Mathieu	n°1 à 12

Envoyé en préfecture le 18/09/2024

Reçu en préfecture le 18/09/2024

Publié le



ID : 078-217803105-20240917-2024\_DEL\_059-DE

Sente de la Cavée	n° 1 à 3
Sente Tivoli	n° 1 à 26
Cavée de l'abreuvoir	Rue entière (pas de n°)
Venelle du château	Rue entière (pas de n°)

*Certaines adresses situées en dehors du périmètre de l'ORT tel qu'il a été dessiné peuvent être inscrites dans la liste ci-dessus pour des raisons de cohérence opérationnelle.*

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

[...]

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

[...]