

# PROJET D'OPAH RU DU CENTRE-VILLE DE MEULAN-EN-YVELINES DOSSIER DE PRESENTATION



## Le centre-ville de Meulan-en-Yvelines et le projet cœur de ville

Le centre-ville de Meulan-en-Yvelines présente des particularités en matière de logement liées à son histoire. Il se caractérise par un habitat ancien, souvent à haute valeur patrimoniale. Le centre-ville présente également des besoins importants en travaux de rénovation et de mise aux normes.

En 2021, une étude approfondie sur l'habitat privé du centre-ville, pilotée par la Communauté urbaine, a mis en évidence des indicateurs de dégradation du bâti et de vacance locative nécessitant une action publique.

### Quelques chiffres-clés :

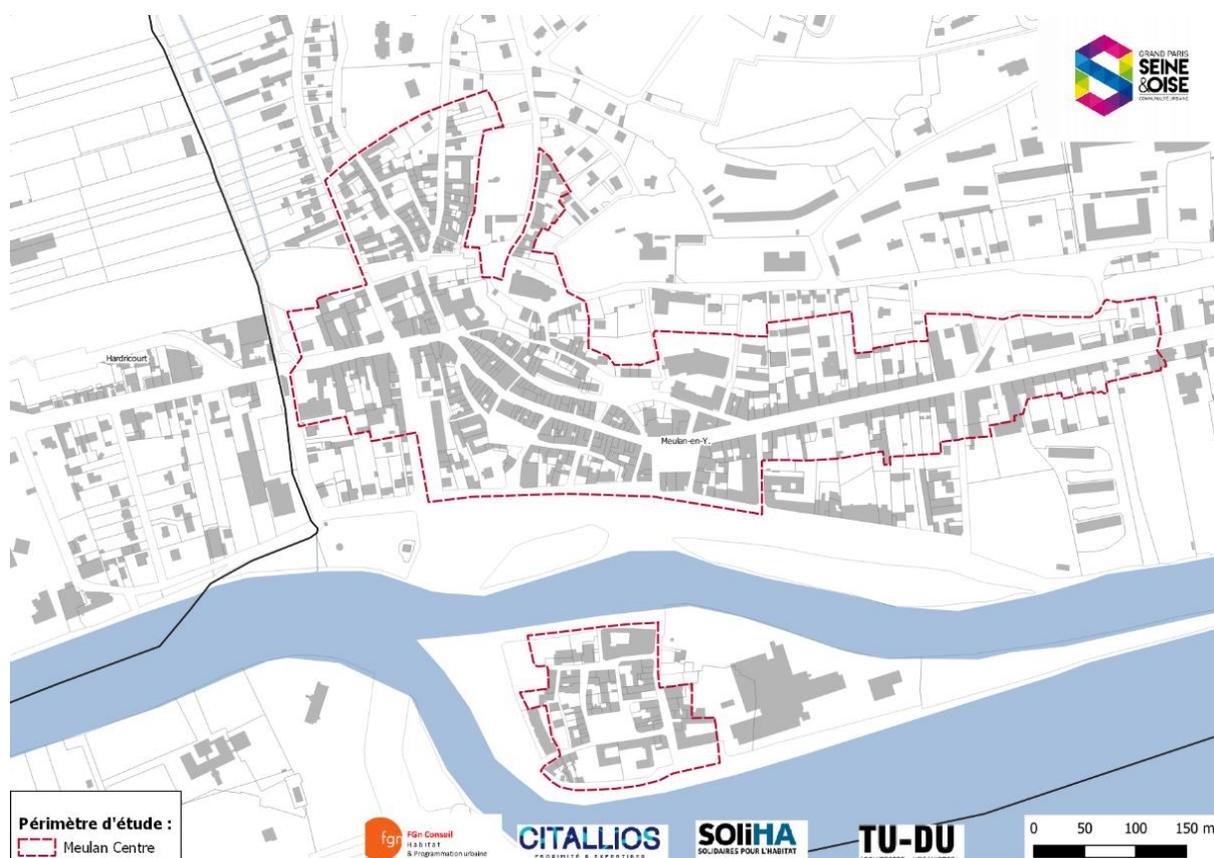
- Un périmètre d'étude et de projet concernant 1 520 logements soit près de 5 000 habitants :
  - 973 logements en copropriété [64%]
  - 413 logements en monopropriété [27%]
  - 133 logements individuels [9%].
- 980 logements privés construits avant 1948 (plus de 60% datent d'avant 1915)
- 830 logements disposent d'une taille inférieure à 44m<sup>2</sup>
- 300 logements proposent une taille supérieure à 65m<sup>2</sup>
- La moitié des logements pouvant nécessiter des travaux de réhabilitation
- 12% du parc vacant

Ce constat d'un processus de déqualification, qui pèse sur la qualité de vie, l'attractivité et sur les conditions de logement dans le centre-ville, incite aujourd'hui les acteurs publics, ville de Meulan-en-Yvelines, Communauté urbaine et Agence nationale de l'habitat à engager une **opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour la période 2022-2027.**

## Le périmètre de l'OPAH-RU

Le périmètre retenu est celui du centre-ville avec son cœur historique. Sa définition s'est fondée sur les difficultés particulières observées sur ce secteur (logements vétustes, densité locative, etc.).

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



# Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville

## Objectifs qualitatifs de l'opération

**L'OPAH RU incarne une ambition politique forte : réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville de Meulan-en-Yvelines.**

Les objectifs sont nombreux :

- améliorer le cadre de vie des propriétaires occupants et des locataires,
- préserver le patrimoine,
- lutter contre l'habitat indigne et insalubre,
- lutter contre la vacance avec la remise en location de biens réhabilités,
- favoriser le maintien des populations en améliorant le confort des logements existants,
- améliorer les performances énergétiques des bâtiments restaurés,
- permettre le recyclage des immeubles voire des îlots les plus dégradés,
- accompagner les copropriétés fragiles ou dégradées.
- ravalier des façades d'immeuble.

L'action renforcée sur le logement doit également permettre d'accompagner les autres améliorations apportées par les acteurs publiques en termes de mobilités, d'offre d'équipements, de qualité des espaces publics, de restructuration urbaine et du maintien du commerce de proximité, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

## Une opération d'envergure

### Objectifs quantitatifs et financements

**Un objectif de 150 logements réhabilités avec l'Anah** avec un accompagnement administratif et technique et des aides aux travaux, sur 5 ans, dont :

- 66 logements locatifs,
- 36 logements de propriétaires occupants,
- 48 logements en copropriété.

**Un accompagnement complémentaire de la ville :**

- 10 logements vacants remis sur le marché
- 10 regroupements de logements
- 10 façades à ravalier
- 4 aides au diagnostic technique global

Des enveloppes financières importantes programmées pour les 5 années :

- **Une équipe pluridisciplinaire pour accompagner les propriétaires**
  - Une enveloppe prévisionnelle de 810 000 € portée par la CU GPS&O, l'Agence nationale de l'habitat et la Banque des Territoires pour le suivi-animation

- **Des travaux de rénovation financés par les propriétaires privés pour un montant estimé de 5 millions d'€ et subventionnables à hauteur de :**
  - 1,5 millions d'€ par l'Anah (Agence nationale de l'habitat)
  - 200 000 € par la ville de Meulan-en-Yvelines

## L'OPAH-RU : un outil incitatif puissant

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

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

La modernisation du parc de logements mettra en valeur la qualité du patrimoine architectural de la ville et de son cadre urbain en général.

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

### **Des aides financières pour rénover les logements**

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

### **Un accompagnement des propriétaires tout au long du projet**

Dans le cadre de l'OPAH RU, les propriétaires bénéficieront d'un accompagnement tout au long de leur projet sur le plan technique, financier, social, du diagnostic préalable au paiement des aides, en passant par la définition du projet. Cet accompagnement sera assuré gratuitement par l'opérateur missionné par la Communauté urbaine. Des actions spécifiques pour les copropriétés seront également prévues.

## Des actions transversales et des partenariats

**La ville de Meulan-en-Yvelines déploie en parallèle un éventail d'actions transversales :** gestion des situations de péril, veille foncière sur l'ensemble des DIA (Déclaration d'intention d'aliéner), gestion de l'autorisation préalable avant la mise en location, repérage du logement indigne et/ou insalubre...

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

En matière de lutte contre l'habitat indigne et/ou insalubre, le travail initié depuis quelques années par la ville de Meulan-en-Yvelines en matière de **lutte contre le mal-logement** sera

renforcé et optimisé. Il s'agit d'améliorer le repérage et le traitement des situations, de coordonner et faciliter le travail des acteurs (services communaux, Agence régionale de Santé, CAF, travailleurs sociaux, ADIL 78, associations...).

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