

# PROJET D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN

## CENTRE-VILLE DE LIMAY

### DOSSIER DE PRESENTATION

#### Le centre-ville de Limay et le projet cœur de ville



Dès 2018, la ville a souhaité intervenir sur le parc privé en centre-ville, faisant l'objet de l'actuelle convention mise à disposition. Cette volonté s'inscrit dans une stratégie d'intervention plus large de requalification du centre-ville, formalisée dans la convention cadre pluriannuelle Action cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) conclue entre la Ville et la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et les partenaires : l'Agence nationale de l'habitat, le groupe Caisse des Dépôts et Action Logement. Ce dispositif national porte sur plusieurs axes d'interventions (habitat, développement économique et commercial, accessibilité, mobilité, développement de l'usage des outils numériques, équipements culturels et touristiques).

Le centre-ville de Limay 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 2018, une étude approfondie sur l'habitat privé du centre-ville, pilotée par la Ville de Limay, a mis en évidence des indicateurs de dégradation du bâti et de vacance locative nécessitant une action publique.

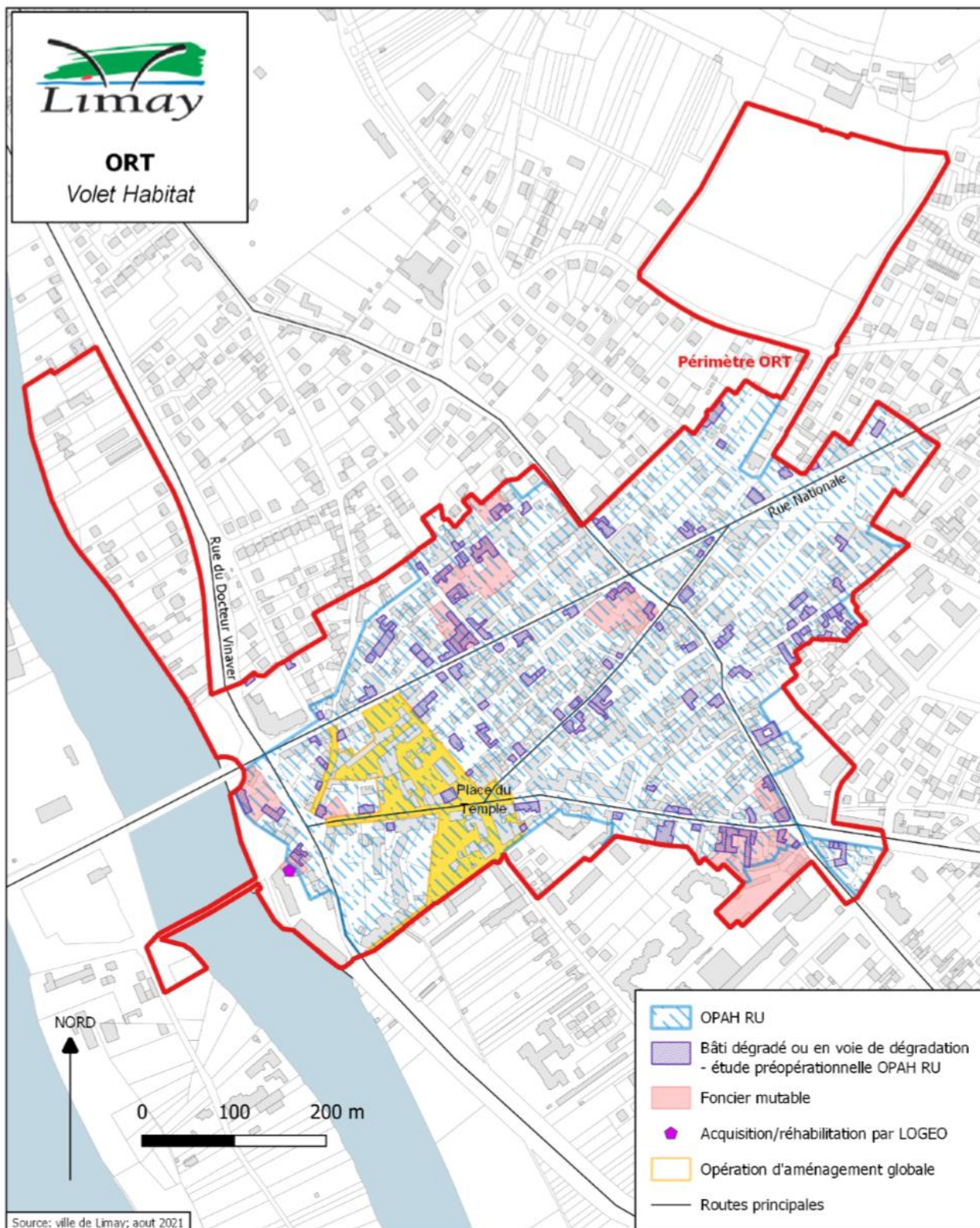
Les principales problématiques soulevées par l'étude pré-opérationnelle sont :

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

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 Limay, 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

Plus réduit que le périmètre de l'ORT, 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 Limay.**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Une opération d'envergure**

### **Objectifs quantitatifs et financements**

→ **Un objectif de 156 logements réhabilités** avec un accompagnement administratif et technique et des aides aux travaux, sur 5 ans, dont :

- 38 logements locatifs,
- 36 logements de propriétaires occupants,
- 24 logements en copropriété,
- 58 logements concernés par le ravalement dont 36 logements éligibles à l'expérimentation de l'Anah.

→ 10 logements vacants remis sur le marché

→ 18 logements locatifs en loyer conventionné Anah.

Des enveloppes financières importantes programmées pour les 5 années :

- **Une équipe pluridisciplinaire pour accompagner les propriétaires**
  - Une enveloppe prévisionnelle de 561 600 € 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 à près de 2 millions d'€ et subventionnables à hauteur de :**
  - 700 000€ par l'Anah (Agence nationale de l'habitat)
  - 350 000 € par la ville de Limay

## **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**

### ***Un dispositif, plusieurs cibles***

- 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 Limay, en lien avec la CU GPS&O, déploie en parallèle un éventail d'actions transversales:** gestion des situations de péril, la mise en place à venir 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 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 Communauté urbaine et la Ville entendent **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.