

REPUBLIQUE FRANCAISE
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DEPARTEMENT
DES YVELINES**

**ARRONDISSEMENT DE
VERSAILLES**

COMMUNE DE TRAPPES

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 31

Nombre de votants : 35

N'a pas pris part au vote : 0

Réf : 2024-123

Objet : Approbation de la convention
d'Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat et de Renouvellement Urbain
(OPAH-RU) pour le centre-ancien de la
Ville de Trappes.

Séance du 9 décembre 2024

**L'an deux mille vingt quatre, le neuf décembre, à 18h00 le
Conseil municipal de Trappes, légalement convoqué, s'est
assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la
présidence de Ali RABEH,**

Présidence :

Monsieur le Maire Ali RABEH

Présents : Ali RABEH, Sandrine GRANDGAMBE, Djamel ARICHI,
Noura DALI OUHARZOUNE, Pierre BASDEVANT, Aminata DIALLO,
Gerard GIRARDON, Alienor EBLING, Aurélien PERROT, Jarina
SAMAD, Marc LE FOLGOC, Frederic REBOUL, Anne-Andrée
BEAUGENDRE, Catherine CHABAY, Sira DIARRA, Jamal HRAIBA,
Murielle BERNARD, Dalale BELHOUT, Abdelhay FARQANE, Ahmed
KABA, Suzy LEMOINE, Colette PARENT, Sarith SA, Cristina MORAIS,
Said DSOULI, Guy MALANDAIN, Fouzi BENTALEB, Mimouna
SARAMBOUNOU, Patrick LEBOUQC, Annie LE HIR, Véronique
BRUNATI.

Absents excusés représentés :

Houssem DHAOUADI représenté par Aurélien PERROT
Benolt CORDIN représenté par Patrick LEBOUQC
Maxime VELAY représenté par Gerard GIRARDON
Hélène DENIAU représentée par Jarina SAMAD

Absents : Mme Florence BARONE, Mme Josette GOMILA, Mme
Anne CLERTE-DURAND, Mohamed KAMLI.

Secrétaire : M. Abdelhay FARQANE

Administration : Pascal TRAN, Nahida Aoustin, Jules CHAMOUX,
Stéphane DREYFUS, Nelly LOUIS, Géraldine LUCO.

*Conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, le tribunal
administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente
délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa
notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé
devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui
recommencera à courir soit :- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
;- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité
territoriale pendant ce délai.*

Objet : Approbation de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour le centre-ancien de la Ville de Trappes.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 224-1 et suivants ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2026 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

Vu les résultats de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU conduite sur le centre-ancien de la Ville de Trappes ;

Considérant, la nécessité de lutter contre la dégradation du parc d'habitat privé ancien et de renforcer l'attractivité du centre-ville ;

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré,

Article 1 : Approuve la convention relative à l'OPAH-RU telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

Article 3 : Décide d'inscrire aux budgets des cinq prochaines années les crédits nécessaires au versement des aides complémentaires pour un montant maximum de 335 000 euros.

Article 4 : Charge Monsieur le Maire de transmettre la présente délibération aux services de l'État, à l'Anah, et à l'ensemble des partenaires signataires de la convention.

Article 5 : Précise que les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette opération seront inscrits au budget communal.

Approuvé à l'unanimité

Pour extrait conforme,

17 DEC. 2024

Ali RABEH
Maire de Trappes



**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations




Trappes

*La Ville
Écologiste et Solidaire*

**OPAH-RU volet copropriétés de la Communauté d'agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines sur le centre-ville de Trappes**

Période 2025 – 2029

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

Entre la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. Jean-Michel FOURGOUS, Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

la ville de Trappes, représentée par M. Ali RABEH, Maire de Trappes, habilité par la délibération n° 2024- du 9 décembre 2024

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, représentée par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par ..., le ...,

Vu le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2019-2023, adopté par délibération n. 2019-274 par le conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, le 26 septembre 2019,

Vu la délibération 2023-244 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 16 novembre 2023 prorogeant le PLHi 2018-2023 de 3 années

Vu la délibération 2023-83 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 avril 2023 permettant l'élaboration du Plan local intercommunal d'urbanisme valant programme local de l'habitat (PLUI-H)

Vu la délibération 2024-XXX du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, en date du 19 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (en OPAH uniquement)

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	6
Présentation du territoire	6
Présentation du contexte opérationnel	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération	9
Article 2 – Enjeux	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	10
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain	13
3.2. Volet foncier	13
3.3. Volet immobilier	14
3.5. Volet copropriété en difficulté	17
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	18
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	19
3.8 Volet social	19
3.9 Volet patrimonial	20
3.10. Volet économique et développement territorial	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	22
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	22
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	23
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	25
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	25
5.1. Financements de l'Anah	25
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	25
5.3. Financements de la ville de Trappes	26
5.3. Financements de la Banque des Territoires	26

Article 6 – Engagements complémentaires.....	27
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	28
Article 7 – Conduite de l'opération.....	28
7.1. Pilotage de l'opération.....	28
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	29
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
Chapitre VI – Communication.....	34
Article 8 - Communication.....	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	36
Article 9 - Durée de la convention.....	36
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	36
Article 11 – Transmission de la convention.....	36
Annexes	38
Annexe 1 - Périmètre de l'opération	39
Annexe 2 - Liste des copropriétés visées par la présente opération.....	40
Annexe 3 - Conditions générales de financement des aides locales de la SQY.....	41
Annexe 4 - Conditions générales de financement des aides locales de la ville de Trappes.....	42
Annexe 5 - Conditions générales de financement de la Banque des Territoires.....	43

Préambule

Présentation du territoire

Située en Ile-de-France, à 30 kms au sud-ouest de Paris, comptant près de 33 717 habitants (Insee, 2021) et plus de 969 entreprises (Insee, 2021), la commune de Trappes occupe une place majeure au sein de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ville populaire, le parc de logements y est principalement composé de quartiers d'habitat social caractéristiques de la période fonctionnaliste. Historiquement, le développement de la commune est intimement lié à l'arrivée du chemin de fer dès la seconde moitié du 19ème siècle. L'urbanisation se développe alors autour des principaux axes de desserte du territoire, dont la RN 10. A partir des années 1950, l'urbanisation s'intensifie et de nouveaux quartiers d'habitat se construisent afin de répondre aux besoins en logements d'après-guerre. A partir des années 1970, la ville s'est urbanisée de manière accélérée du fait de la création de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les voies de communication coupent au sud le territoire et constituent une fracture dans l'organisation de l'espace urbain.

Trois grandes entités se détachent :

- Le centre Jaurès, cœur historique de la ville, situé entre la RN10, au nord et la gare SNCF au sud. Il souffre profondément des coupures constituées des emprises routières et ferrées,
- Les quartiers d'habitation au nord de la RN10, avec le centre secondaire des Merisiers (marché forain, commerces de proximité, équipements publics) et le secteur de la Plaine de Neauphle réalisé dans le cadre de la Ville Nouvelle,
- Les grandes zones d'activité situées en périphérie (Zones d'activités Trappes-Elancourt, du Buisson de la Coudre, de Pissaloup, des Bruyères).

Plusieurs opérations publiques ont ainsi été engagées pour désenclaver certains quartiers et rééquilibrer l'offre de logements, parmi elles :

- La ZAC Montfort Thorez (achèvement en 2017)
- Depuis 2006, le PRU1 sur les secteurs Merisiers / Plaine de Neauphle / Jean Macé), puis le NPNRU sur les squares Cocteau et Camus, le quartier Cité Nouvelle dans le cadre de conventions avec l'ANRU (en cours)
- Depuis 2007, la ZAC de l'Aérostas, finalisée en termes d'espaces publics mais dont la 3ème tranche de développements résidentiels doit être menée à son terme
- La requalification de la RN10 (en cours) : enfouissement partiel de la RN10 en centre-ville, réalisation de trois dalles à pour assurer les liaisons nord-sud, réaménagement des carrefours d'entrée de ville (RN10/RD912 et RN10/RD23),
- Le projet d'aménagement des rives du plateau urbain, au stade des études préalables, visant notamment à restaurer les liens entre le centre-ville Jean Jaurès et les quartiers plus au nord de la ville

Face au risque de report d'attractivité vers les quartiers neufs et de fragilisation du parc d'habitat ancien, le cœur de ville de Trappes appelle lui aussi une intervention publique coordonnée afin de conforter durablement son développement.

L'annonce du programme Action Cœur de Ville, avec ses objectifs en termes de requalification de l'habitat, du commerce, des équipements a donc constitué une opportunité pour élargir la dynamique de renouvellement urbain et mettre en cohérence les opérations urbaines connexes (NPNRU, Plateau Urbain...), avec le reste des projets et ambitions sur le centre-ville : pôle gare, requalification des anciennes entrées de ville, redynamisation et mise en valeur du centre Jaurès...

Présentation du contexte opérationnel

SQY et la commune de Trappes conduisent depuis 20 ans et plus particulièrement depuis 2021 une politique volontariste sur le parc d'habitat privé.

A l'échelle communautaire, elle se manifeste depuis 2011 par son implication et son investissement dans les politiques de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réalisée dans le cadre de la déclinaison locale du PIG (programme d'intérêt général) Départemental : plusieurs PIG successifs jusqu'au dernier en date, PIG Habiter mieux 2019-2024.

SQY est également partenaire depuis 2007 de l'Agence Locale de l'Énergie et du climat des Yvelines (Alec 78), en charge depuis 2021, de l'animation de l'Espace Conseil France Rénov' (EFR). Celui-ci permet de délivrer une information neutre et gratuite sur la rénovation énergétique auprès des habitants, notamment à travers des permanences téléphoniques, physiques ou délocalisées.

De plus, depuis 2022 SQY, dans le cadre d'une délibération-cadre (n. 2022-259 du conseil communautaire de SQY du 30 juin 2022) porte une stratégie d'intervention sur le parc privé existant avec différentes initiatives destinées à accompagner les communes dans leurs politiques locales de l'habitat : mise en place d'un observatoire des monopropriétés et des copropriétés fragiles, mise en place d'un POPAC intercommunal, aide au repérage de l'habitat indigne, deux études pré-opérationnelles sur la ville de Trappes, aide à la mise en place du permis louer/diviser, lutte contre le vacance, ...

La ville de Trappes a renforcé quant à elle, depuis 2021, les moyens dédiés au Service communal d'Hygiène et défense des locataires. Elle est de plus en charge de mettre en œuvre le Permis de Louer depuis le 1er janvier 2023, notamment sur le centre-ville.

La ville a également souhaité vérifier l'opportunité de mise en place d'une convention d'opération Anah spécifique au centre-ville afin d'accélérer la réhabilitation / restructuration de l'habitat privé et de concrétiser le volet habitat d'Action Cœur de ville.

Les enjeux en matière de politiques locales de l'habitat privé

Pour permettre d'organiser avec cohérence l'action publique, SQY, au vu de ses compétences en aménagement du territoire et en équilibre social de l'habitat, a lancé plusieurs études pré-opérationnelles et dispositifs de suivi-animation concomitantes :

- une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le Centre-ville de Trappes en décembre 2022
- une étude pré-opérationnelle sur 4 copropriétés de Trappes (Square Cocteau, les Terrasses de Sand, le Porrois et la Garenne à Bréfont) en septembre 2023
- un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) intercommunal dont le lancement est prévu début 2025.

Il ressort du diagnostic réalisé sur le centre-ville de Trappes dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, les principaux indicateurs quantitatifs suivants¹ :

- Une concentration du parc privé des secteurs centraux (Secteur Jaurès et Village) avec 42% des résidences principales privées sont situées sur les 2 IRIS du centre ancien
- 600 propriétaires-occupants (PO) aux revenus modestes et très modestes et donc prioritairement éligibles aux aides de l'Anah au sein du périmètre d'ACV (environ 50% des PO)
- Une concentration de logements locatifs privés sur le quartier Jaurès avec 51% des résidences principales privées occupées par des locataires (856 logements)

¹ Etude pré-opérationnelle Citémétrie, 2024

- Une concentration d'habitat privé ancien sur le secteur Village avec 64% des résidences principales construites avant 1971 et à dominante de monopropriétés individuelles ou collectives
- Une concentration d'immeubles collectifs avec des signaux de fragilité selon l'observatoire SQY, qu'il s'agisse d'adresses en monopropriétés (70% située sur le périmètre ACV) ou de copropriétés (50% située sur le périmètre ACV)
- Des signaux statistiques et des signalements qui confirment les risques d'habitat indigne ou inconfortable sur le secteur Jaurès
- A l'échelle communale, des besoins globaux mise aux normes thermiques avec 49% des DPE de logements disponibles de plus de 15 ans entre G et E.

Fort de ces constats et du travail complémentaire de terrain ayant permis d'éclairer sur la diversité des situations rencontrées et sur l'occupation du parc d'habitat privé, SQY et la ville de Trappes ont jugé opportun de renforcer l'action publique dans le cadre d'une OPAH-RU de centre ancien.

Prorogation du Programme Local de l'Habitat PLHi 2018-2023

Engagé depuis fin 2023 dans la réalisation de son PLUi-H (Plan local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat) dont l'adoption est prévue en 2028, SQY a prorogé par délibération 2023-244 de son conseil communautaire le 16 novembre 2023 le PLHi 2018-2023 pour 3 années supplémentaires (2024-2026, renouvelable une fois). Ainsi, les objectifs de rééquilibrage/diversification de l'offre de logements à Trappes (taux SRU de 59,52% au 1er janvier 2023) par la production de 2 353 logements, majoritairement en accession libre et sociale, doivent se poursuivre ces prochaines années.

A l'échelle de l'agglomération, les 5 orientations fixées restent inchangées :

1. Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adaptées aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiels.
2. Améliorer le parc de logements existants et maintenir durablement son attractivité
3. Rééquilibrer l'offre sociale
4. Faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics dits « spécifiques »
5. Animer la politique de l'habitat via l'observatoire de l'habitat

La présente opération programmée permet ainsi d'accélérer, sur le périmètre de la présente convention, la mise en œuvre des objectifs de réhabilitation de l'habitat privé prévus par l'orientation n°2 du PLH

À l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

SQY, la commune de Trappes, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Rencouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Trappes, pour une durée prévisionnelle de cinq ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention regroupe :

- Les quartiers centraux Jean-Jaurès et Village, à dominante d'habitat privé (au nord de la gare),
- Une partie du quartier Jean Macé, en face de la sortie sud de la gare, qui regroupe quelques dizaines logements individuels avec des besoins de rénovation énergétique,
- Le quartier Cité nouvelle, au nord-ouest de gare, constitué de maisons en bande de statut public (objet d'un financement ANRU) et privé, impliquant une action spécifique et coordonnée.

Sur le périmètre défini en annexe 1, les propriétaires privés d'immeubles et de logements susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité de l'Anah, peuvent bénéficier de subventions attachées à cette opération et/ou un accompagnement gratuit pour :

- des projets de rénovation énergétique d'ampleur,
- des travaux nécessaires au maintien à domicile (perte d'autonomie),
- des travaux de traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- remédier préventivement aux difficultés rencontrées par les copropriétés (administration, gestion...) et inciter à l'engagement de travaux collectifs d'amélioration
- accompagner des propriétaires bailleurs dans le conventionnement de leur logement.

C'est également sur ce périmètre que :

- L'opérateur désigné déploiera des moyens humains renforcés : actions ciblées de communication et de prises de contact, rencontres des propriétaires, articulation avec les autres opérations en centre-ville et collaboration rapprochée auprès des Services et des partenaires sur les sites et les logements prioritaires. L'opérateur devra dépasser « l'approche guichet » pour adopter une démarche proactive en allant au-devant du public afin de mobiliser les propriétaires, rechercher et appuyer les porteurs de projets (réhabilitation et restructuration immobilière, conseils à la vente, transformation d'usage...)
- SQY et la commune de Trappes engageront, selon leurs compétences respectives, et en lien avec les partenaires locaux, les démarches nécessaires au traitement des points durs identifiés, le cas échéant, par l'usage d'instruments coercitifs ou d'opérations de renouvellement urbain : mises en demeure, injonctions aux travaux, travaux d'office, DUP d'ORI, recyclage foncier et immobilier.

Enfin, pour favoriser la réussite de l'opération sur le périmètre de centre-ville, SQY et la commune de Trappes décident, selon leurs priorités respectives :

- d'abonder les subventions accordées par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat visées par la présente convention d'opération;

- de compléter les financements de l'Anah, d'aides complémentaires pour répondre aux besoins propres au périmètre et de faciliter la sortie des projets les plus ambitieux.

Les modalités de cofinancements seront décrites au chapitre IV, ainsi qu'en annexe 3 et 4.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les politiques locales de l'habitat, en particulier sur le parc privé, constituent une réponse majeure aux grands enjeux nationaux, qu'ils soient environnementaux (neutralité carbone en 2050 par la rénovation thermique, lutte contre l'artificialisation des sols par l'amélioration et la remobilisation du bâti ancien), sociaux (lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, meilleure prise en compte du vieillissement de la population et des situations de handicap) et économiques (production de logements abordables, soutien à la filière du bâtiment et l'artisanat local, redynamisation commerciale...)

Pour SQY et la ville de Trappes, la mise en place d'une OPAH-RU doit permettre de faire du sur-mesure pour agir sur un parc d'habitat aux qualités très hétérogènes. Il s'agira aussi à cette occasion d'accompagner les habitants les plus vulnérables.

- Sur le plan social, la mise en place de subventions travaux ouvre la possibilité de solvabiliser les ménages aux revenus les plus modestes (réduction du reste à charge, loyers conventionnés), de diversifier l'offre de logements (offre locative abordable, accession à la propriété avec travaux aidés) pour offrir de nouveaux parcours résidentiels et sécuriser la fonction sociale du parc privé ancien.
- Sur le plan immobilier :
 - o A l'échelle du logement : l'enjeu est de remettre aux normes d'habitabilité et de sobriété énergétique l'habitat, d'améliorer le confort thermique des logements déperditifs, de lutter contre le mal-logement, les divisions excessives et la densification du pavillonnaire, mais aussi d'adapter l'habitat pour favoriser le maintien domicile des ménages en perte d'autonomie.
 - o A l'échelle de la parcelle, le traitement des immeubles dans leur ensemble (parties communes et enveloppes extérieures, étages de commerces...) sera priorisé afin d'obtenir des résultats visibles depuis la rue. De plus, pour redonner une attractivité et une habitabilité nouvelle sur les sites avec des besoins plus importants de reconfiguration, l'enjeu est de profiter des démarches d'accompagnement à la rénovation pour encadrer les réflexions privées plus globale en matière de valorisation du patrimoine existant : travaux de restauration, optimisations internes, transformation immobilière encadrée, etc.
- Sur le plan patrimonial, il s'agit de révéler les « traces » du centre-ville et les qualités propres aux secteurs anciens : mise en valeur des particularités architecturales du patrimoine ordinaire ou à plus forte valeur patrimoniale, meilleure prise en compte de l'unité urbaine des quartiers par la préservation des linéaires anciens continus.
- Sur le plan urbain, l'impact des grands projets publics, présentés en préambule, va modifier considérablement la perception de la ville et l'usage des espaces. L'enjeu est de mettre en cohérence ces opérations (lancement d'une étude urbaine fin 2024) et d'inciter à la requalification de l'habitat privé, en priorité aux franges de ces secteurs. Il s'agit aussi de tirer parti des grandes opérations d'aménagement pour étendre la recomposition urbaine aux îlots prioritaires d'habitat privé (curage, recyclage, remembrement d'immeubles...).

- Sur le plan commercial, l'enjeu est enfin de mieux maîtriser l'évolution des rez-de-chaussée occupés par des cellules commerciales, et d'intervenir stratégiquement sur les immeubles mixtes.

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

L'objectif de l'intervention est de créer des conditions favorables pour accélérer la dynamique de réhabilitation et l'investissement dans l'amélioration et la réfection de logements et d'immeubles privés. L'action publique devra permettre de répondre aux trois objectifs stratégiques suivants :

Agir en profondeur sur le centre-ville et sur les besoins multiples de rénovation de l'habitat privé

Pour les propriétaires les plus modestes, les locataires, cela passe par la structuration d'un service unique et d'une ingénierie complète permettant de dépasser les contraintes que représentent l'engagement de projets de travaux d'ampleur, à la fois en termes d'investissement personnel ou financier :

- Sur le plan énergétique, il s'agit de penser globalement un projet et d'encourager les rénovations ambitieuses pour rendre les logements véritablement plus économes et agréables à vivre,
- Sur le plan de la santé ou sécurité, certains logements doivent faire l'objet de travaux de remise aux normes d'habitabilité pour permettre à chacun de vivre avec confort et sécurité chez soi,
- Enfin, la perte d'autonomie et de la mobilité liées à l'âge aux situations de handicap demande d'adapter certains logements pour que chacun puisse s'y maintenir dans les meilleures conditions.

Dépasser les contraintes de l'habitat collectif et agir le plus possible sur le parc locatif

Le centre ancien de Trappes concentre un plus grand nombre de logements collectifs : immeubles entiers de plusieurs logements en monopropriétés (majorité de logements locatifs) ou copropriétés.

Les arpentages terrain réalisés sur le périmètre d'étude ont mis en évidence que près de 43% des bâtiments visuellement repérés avec des besoins de travaux étaient des immeubles d'habitat collectif, soit 87% des logements. Près de 76% de ces logements seraient a priori occupés par des locataires. Le traitement du parc locatif (habitat collectif en monopropriété notamment), ainsi que des copropriétés sont donc des thématiques prioritaires de la future opération.

Or la réalisation de travaux sur l'habitat collectif est soumise à de nombreuses contraintes, en particulier :

- Travaux en site occupé,
- Décision de travaux plus complexe dans le cas de copropriétés ou d'immeuble en indivision avec des propriétaires aux capacités d'intervention hétérogènes, voire désinvestis / indécidés,
- Surcoûts techniques (mitoyens, accessibilité, travaux induits, matériaux à privilégier...),
- Conditions d'octroi des aides de l'Anah : obtention du gain énergétique requis plus complexe en collectif, petites copropriétés mixtes non éligibles, financement Anah sur les immeubles mixtes en monopropriété moins favorable,
- Copropriétés désorganisées et fragiles.

Afin de mieux tenir compte de l'échelle de l'immeuble, et non uniquement celui du logement pour un traitement cohérent sur le plan urbain et patrimonial, l'opération prévoit :

- De renforcer les moyens humains sur les adresses prioritaires,
- D'adapter l'animation en fonction des opérations prévues, notamment sur le commerce,

- D'abonder les aides aux travaux de l'Anah et de mettre en place des mesures incitatives spécifiques : ravalement des façades, aides complémentaires pour les copropriétés non éligibles et les monopropriétés collectives mixtes,
- De conduire des actions préventives sur les copropriétés fragiles ou en difficulté,
- De recourir si nécessaire à des instruments complémentaires aux aides de l'Anah : procédures coercitives, portage immobilier, montages fiscaux et immobiliers particuliers, etc.

Monter en qualité urbaine et patrimoniale

Le centre-ville de Trappes a connu une évolution urbaine accélérée. Près d'une trentaine d'opérations de densification immobilière sont décomptées depuis les années 2000. Ce processus est lié aux projets de promotion privés qui, dans un contexte réglementaire et de marché particulièrement favorable, ont permis la construction de programmes collectifs d'une forte densité sur des tissus faubouriens ou de maisons individuelles. Notons également quelques initiatives de particuliers, plus difficilement quantifiables, qui réalisent des opérations spontanées de façon informelle et non déclarées : construction ou réaménagement en logements de locaux impropres à l'habitation (garages, annexes, combles, caves...).

Ces modifications sont souvent en rupture avec le tissu urbain d'origine, sans réelle connexion avec l'espace environnant. C'est cela même qui a poussé la nouvelle équipe municipale élue en 2020 à instaurer un périmètre d'étude et sursis à statuer afin de freiner ce processus et porter une attention accentuée à la qualité des projets proposés.

L'animation d'OPAH-RU devra donc tenir compte de ce contexte particulier. La préservation des marqueurs résiduels du centre ancien sera recherchée, notamment par la conservation de l'intégrité et l'unité architecturale des quartiers Jaurès et du Village. L'incitation à la dynamique de travaux devra ainsi s'accompagner d'un encadrement des projets individuels et promouvoir les alternatives aux projets de démolition-reconstruction (restructuration du bâti existant par exemple).

Enfin, dans la poursuite des réflexions engagées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et de l'étude urbaine à venir, la mise en place d'opérations de recyclage est envisagée à l'échelle d'îlots d'habitat privé. L'objectif est de programmer un projet « démonstrateur » en plein cœur de ville, afin d'impulser la dynamique de réinvestissement immobilier pour servir d'exemple, là où l'initiative privée ne pourrait transformer durablement et qualitativement le cadre résidentiel des sites et leurs conditions d'habitabilité.

Ces objectifs sont déclinés à travers les volets suivants :

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

SQY va lancer en décembre 2024 une étude urbaine pour la définition du projet d'aménagement des rives du Plateau Urbain et du secteur sud-gare/centre-ville de Trappes, consécutif à l'enfouissement de la RN 10 avec l'opérateur Véra Broëz. SQY et la ville de Trappes souhaitent engager cette étude pour définir un projet global à moyen et long terme et envisager la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et/ou de restructuration urbaine sur ce secteur identifié comme stratégique : secteur gare, îlots Cachin, Rousseau et Brossolette (Plateau Urbain), secteurs anciennes entrées de ville est et ouest

La réflexion initiée a pour point de départ l'enfouissement de la RN 10 et l'aménagement consécutif de 3 plateaux urbains. Cette opération est une opportunité inédite pour produire une nouvelle urbanité et réinterroger le cœur de ville dans ses différentes dimensions. L'émergence d'un nouvel espace public questionne sa vocation et sa place dans la ville. C'est donc aussi l'occasion de repenser la cohérence et l'articulation des différents quartiers voisins dans leur relation à ce futur espace d'aménités urbaines.

Aussi l'objectif de l'étude est de faire émerger un plan guide intégrant la réalité opérationnelle. Cet exercice se fera en dialogue avec l'ensemble des acteurs intéressés et dans une perspective d'exemplarité environnementale. Il devra aboutir à une stratégie agile pour accompagner la réalisation de l'infrastructure « plateau urbain », et en faire le support d'une régénération urbaine de grande ampleur pour le centre-ville et ses abords.

3.1.2 Objectifs

- Mise en cohérence des opérations urbaines dans le cadre de l'étude urbaine à venir
- Profiter de ces opérations pour poursuivre la mutation sur l'habitat existant aux franges des secteurs d'intervention et ainsi amplifier les transformations urbaines

Les objectifs globaux et les actions de requalification et de développement sont coordonnés et suivis dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Niveau d'avancement des différents projets sur les secteurs stratégiques
- Nombre d'espaces publics requalifiés (rues, places)
- Nombre de services / équipements créés ou renouvelés
- Nombre de logements neufs ou recyclés

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière sur l'ensemble des périmètres d'OPAH-RU. Des acquisitions publiques pourront être projetées par les collectivités compétentes, sur les immeubles dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre d'opérations de recyclage immobilier et d'opérations d'aménagement.

Visites de l'opérateur dans les lots / immeubles faisant l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner

Le droit de préemption urbain est institué sur la ville de Trappes et s'applique à l'ensemble du territoire de Trappes classée en zone U au PLUI. Des actions d'information ciblée et des visites seront proposées par

l'équipe de suivi-animation. Cette dernière permettra de vérifier l'état du logement et de préciser la stratégie d'intervention adéquate. Ce travail permettra d'aller-vers les nouveaux acquéreurs et de profiter de la rotation sur le bien pour les informer sur les aides de l'OPAH-RU et les dispositifs fiscaux mobilisables. Dans certains cas, ces visites permettront d'évaluer l'opportunité d'une maîtrise foncière publique ou d'engager une recherche d'acquéreurs publics ou privés.

Actualisation de la liste d'immeubles prioritaires

Les travaux conduits dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis de détecter une première liste d'immeubles avec des potentiels besoins de travaux.

Il est prévu au fil de l'avancement de la mission de suivi-animation et au gré des visites effectuées, une actualisation des renseignements et de la liste des immeubles jugés prioritaires.

Action foncière et orientation éventuelle en recyclage

La politique d'acquisition publique pourra être ciblée sur :

- Les opportunités foncières dont l'évolution et la reconfiguration pourraient s'envisager de façon encadrée (bâti déqualifiés ou sous-utilisés, gisements avec des potentiels de transformation ou de densification)
- Les immeubles présentant un risque manifeste pour la sécurité ou la santé des occupants ou des tiers ou présentant des besoins significatifs de remise aux normes d'habitabilité
- Les immeubles situés sur des périmètres d'opérations d'aménagement et de recyclage foncier.

Ces acquisitions pourront être déléguées aux opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement tels que l'EPF Île-de-France. Il s'agira d'initier de renouvellement urbain au moyen d'acquisition amiable, du Droit de Préemption Urbain ou des procédures de Déclaration d'Utilité Publique notamment.

Définition d'une stratégie foncière et rénovation des logements communaux

La ville de Trappes est également détentrice d'un patrimoine bâti important en centre-ville.

Les propriétés à vocation résidentielle pourront faire l'objet d'opérations de rénovation en régie à la faveur des aides d'Action Logement. Le patrimoine n'ayant pas vocation à rester public pourra quant à lui faire l'objet de cessions foncières pour la réalisation d'opérations de requalification encadrées et aidées par les aides d'Action Logement et le dispositif fiscal Denormandie.

Convention d'intervention foncière entre l'EPFIF, SQY et la ville de Trappes

Dans le cadre de ses différentes interventions, l'Établissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF) est compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention. Sur ces biens, il peut réaliser ou faire réaliser toutes actions de nature à les sécuriser et à en faciliter l'aménagement ultérieur. Les biens acquis par l'EPFIF ont vocation à être cédés pour la réalisation d'opérations de logements et/ou d'activités économiques. L'EPFIF intervient en maîtrise foncière, en veille foncière et/ou en veille foncière conditionnée par la réalisation d'études. Ces interventions ont vocation à évoluer en fonction des volontés des parties, dument actées par avenant.

Dans ce cadre, l'EPFIF, SQY et la ville de Trappes ont signé une convention le 24 août 2023 ayant pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Trappes et Saint Quentin-en-Yvelines. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Trappes. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Trappes, de Saint Quentin-en-Yvelines et de l'EPFIF.

Ainsi, les modalités d'intervention en matière d'intervention foncière de l'EPFIF pourront être sollicitées dans le cadre de l'OPAH-RU de Trappes et dans les conditions explicitées dans la convention tripartite.

3.2.2 Objectifs

- 20 visites de lots / immeubles faisant l'objet d'une DIA
- Accompagnement du maître d'ouvrage et de la ville de Trappes dans ses choix stratégiques en matière d'acquisition et de cession foncière

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre d'adresses étudiées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nature et nombre de procédures foncières mobilisés
- Nombre de logements produits en recyclage
- Nombre de logements remis sur le marché
- Nombre de projet privés accompagnés à la suite d'une cession foncière publique.

3.3. Volet Immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La spécificité de l'OPAH RU est de prévoir une intervention volontariste en complément des aides incitatives pour accélérer la dynamique de requalification immobilière.

Le volet immobilier inclus à l'échelle du logement des objectifs de remise aux normes d'habitabilité et de sobriété énergétique de l'habitat ancien, mais également des objectifs de valorisation et de restructuration immobilière pour monter en attractivité résidentielle et urbaine en centre-ville.

Découpler les moyens sur le parc locatif privé.

L'étude pré-opérationnelle a souligné la prévalence des désordres techniques et de la fragilité sociale sur le parc locatif, notamment sur l'habitat collectif. L'interdiction progressive de mise en location à titre de résidence principale des passoires thermiques (loi Climat Résilience) nécessite d'anticiper l'amélioration du parc locatif, thermiquement moins performant.

Pour ces raisons, SQY décide d'abonder les aides de l'Anah destinées aux propriétaires-bailleurs afin d'accélérer la rénovation du parc locatif dans le cadre du dispositif Loc' Avantage pour le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé, ainsi que Ma Prime Rénov – Parcours Accompagné (PB).

La commune de Trappes prévoit l'application d'une prime complémentaire sur les immeubles mixtes avec rez-de-chaussée d'activité et d'une aide au ravalement de façade (cf. volet patrimonial) qui pourront également être sollicitées par les propriétaires-bailleurs détenteurs d'immeubles entiers.

Les conditions de mobilisation de ces abondements et aides complémentaires sont rappelées au chapitre IV. Des règlements locaux viendront préciser leurs modalités d'octroi.

Animation renforcée sur des immeubles prioritaires.

Cette action devra prévoir à minima des actions d'information ciblée, un suivi et du conseil renforcé auprès des propriétaires (y compris des indivisaires) ou acquéreurs uniques d'immeubles entiers.

L'ingénierie juridique et financière devra être renforcée de façon à conseiller les porteurs de projet vers les montages immobiliers et fiscaux les plus appropriés, qu'il s'agisse de projets de rénovation ou de transformation immobilière plus complexe. Les modalités de collaboration entre l'équipe de suivi-animation et les services techniques en charge des questions d'urbanisme devra à ce titre être anticipée.

Intervention sur des immeubles mixtes.

C'est sur l'axe historique de la rue Jean-Jaurès que se concentre la majorité des rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville de Trappes.

L'étude pré-opérationnelle a permis de circonscrire plusieurs types de situations :

- Les immeubles résidentiels avec des potentiels de rénovation en parties communes, ainsi qu'aux logements à usage résidentiel ou professionnel situés aux étages des commerces,
- Les immeubles à vocation économique mais dont les étages potentiellement sous-occupés pourraient, sous certaines conditions, être remobilisés en logement.

Pour favoriser la réhabilitation de ces immeubles stratégiques et être plus incitatif en plein cœur de ville, la ville de Trappes instaure une prime destinée à financer, en complément des aides de l'Anah ou d'Action Logement, les travaux en parties communes sur les immeubles mixtes.

L'aide au ravalement de façade de la ville de Trappes (cf. volet patrimonial), ainsi que les abondements de SQY aux aides de l'Anah pourront également être sollicités.

Les conditions de mobilisation de ces abondements et aides complémentaires sont rappelées au chapitre IV. Des règlements locaux viendront préciser leurs modalités d'octroi.

De plus, pour étudier l'opportunité et les conditions de remobilisation des étages potentiellement sous-occupés, l'équipe de suivi-animation pourra effectuer des pré-études de faisabilité.

Elle se rapprochera pour ce faire des propriétaires et/ou des exploitants intéressés pour évaluer les besoins techniques, juridiques ou financiers de ce type d'opération : usage des étages, évolution du bail commercial, éventuelle création d'accès indépendant, faisabilité technique, administratif et financier, etc.

Assistance à la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'Opération de Restauration Immobilière est un outil qui permet, dans le cadre d'une stratégie urbaine d'ensemble, la prescription de travaux de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots d'habitat nécessitant des interventions contrôlées. L'ORI s'accorde pleinement avec l'OPAH-RU. Elle constitue pour partie le volet coercitif de l'OPAH-RU au moyen d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP travaux) contrôlée par le juge administratif. L'influence des procédures coercitives permet, en support des démarches incitatives, d'accentuer la prise de conscience des propriétaires d'immeubles et de logements en mauvais état, de faire cesser leur inertie sur leur bien ou d'inciter à la remise sur le marché.

Malgré les investigations engagées, l'étude pré-opérationnelle n'a pas permis d'aboutir au calibrage d'une DUP d'ORI en raison du niveau élevé de connaissances nécessaires pour apprécier l'intérêt général et la faisabilité économique de ces opérations sur les immeubles pressentis.

Elle a cependant permis de circonscrire une première dizaine d'immeubles stratégiques susceptibles de rentrer dans le champ d'application de l'ORI, le long de la rue Jean Jaurès et sur le secteur du Village.

La réalisation d'une mission d'étude et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition et la mise en œuvre d'une ORI sera confiée à l'équipe de suivi-animation en cours d'opération. Elle permettra de dimensionner les besoins techniques et sociaux et de vérifier la faisabilité économique et juridiques d'une ORI à l'aune des évolutions réglementaires récentes et l'élargissement du champ d'application des ORI depuis la loi Habitat dégradé (2024).

Le choix définitif des adresses à inscrire dans l'ORI sera établi après lancement des démarches incitatives et les phases préalables d'études et de communication. Les immeubles pour lesquels aucun signal d'amélioration ne serait détecté (propriétaires non réceptifs) seront priorisés dans le cadre de la phase coercitive de la procédure d'ORI pouvant conduire jusqu'à l'expropriation.

Soutien aux opérations privées de valorisation et de transformation immobilière

L'hétérogénéité qualitative des interventions d'initiative privée sur le tissu existant, ainsi que la velléité de certains porteurs de projets privés de procéder à des opérations de transformation immobilière, invite à repenser de nouvelles formes d'accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU.

Profiter des démarches d'accompagnement à la rénovation pour encadrer les réflexions privées en matière de transformation et de valorisation du patrimoine existant permettra d'étendre le renouvellement urbain aux secteurs les plus contraints.

L'animation d'OPAH-RU tiendra compte de ce contexte. La capacité de l'équipe de suivi-animation à pouvoir encadrer et conseiller les projets immobiliers et les petits projets d'urbanisme privés sur le plan opérationnel et financier sera souhaité.

Dans cette même perspective, SQY souhaite pouvoir soutenir techniquement et financièrement les opérations de transformation immobilière les plus exemplaires, afin de renforcer l'attractivité urbaine et

résidentielle du centre-ville de Trappes : rénovation et fusion de petits logements ou d'immeubles, surélévation, véranda, curage et mise en valeur des espaces verts et extérieurs

Les modalités de sélection et de recevabilité de ces projets restent à préciser avec l'équipe de suivi-animation (Appel à manifestation d'intérêt, prime...). Un budget de principe est rappelé au chapitre IV.

Programmer un projet « démonstrateur » en plein cœur de ville : des opérations de recyclage foncier d'initiative publique en lien avec le projet urbain

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier plusieurs îlots d'habitat privés stratégiques (tête d'îlot Nord-Ouest de secteur Gare et îlot du Cœur de Ville notamment) dont la recomposition urbaine et immobilière nécessite une intervention publique.

Sur la tête d'îlot Nord-Ouest où les potentiels de mutation s'accordent avec la temporalité de l'OPAH-RU, plusieurs scénarios de recomposition ont été étudiés avec la ville de Trappes et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Les arbitrages techniques et politiques sont néanmoins dépendants des conclusions de l'étude mobilités et de l'étude urbaine lancées sur ces mêmes secteurs. Les hypothèses d'intervention pourront ainsi être poursuivies en cours d'opération par les différents partenaires de SQY : ville de Trappes, EPFIF, l'équipe de suivi-animation et de maîtrise d'œuvre urbaine notamment.

3.3.2 Objectifs

- 27 logements conventionnés en Loc' Avantage avec travaux (Propriétaires Bailleurs)
- 5 logements conventionnés en transformation d'usage (Propriétaires Bailleurs)
- 5 logements au titre du dispositif Ma Prime Rénov – Parcours Accompagné (Propriétaires Bailleurs)
- 5 projets de rénovation d'immeuble en acquisition-amélioration
- 3 projets de valorisation et transformation immobilière
- 6 primes destinées à financer les travaux en parties communes d'immeubles mixtes
- La mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière
- La mise en place d'une opération de recyclage foncier d'initiative publique.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de logements conventionnés avec travaux et type de loyer pratiqué après travaux,
- Nombre de logements de propriétaires-bailleurs accompagnés (hors conventionnement Anah)
- Nombre de projets de requalification immobilière accompagnés (hors aides classiques de l'Anah)
- Coûts de réhabilitation au m²
- Caractéristiques des logements créés
- Nombre de logements améliorés ou reconstitués aux étages de commerce
- Nombre de logements produits en recyclage.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

Résorber l'habitat indigne et dégradé est l'une des missions originelles de l'Anah et constitue l'un des enjeux majeurs de la politique locale de l'habitat au sein des centres anciens.

Dans cette même perspective, SQY a délégué à la ville de Trappes la compétence permettant l'instauration du Permis de Louer depuis le 1er janvier 2023 afin de repérer et lutter plus efficacement contre l'indécence locative sur son centre-ville.

L'équipe de suivi-animation renforcera tout au long de l'opération l'ingénierie locale à travers :

- la poursuite de l'action de détection et la prospection de l'habitat indigne, dégradé, indécent ou à l'abandon sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU,
- des visites techniques des logements signalés ou d'immeubles en situation d'habitat indigne et dégradé (réalisation des grilles Anah notamment). Ces visites et démarches pourront être réalisées de façon conjointe avec le Service Hygiène de la ville,
- Lorsque le bien est abandonné, un travail d'enquête et de diagnostic foncier pourra être conduit pour
 - o éclaircir la commune sur la situation de propriété et les raisons de vacances du bien : blocage avec un propriétaire ou des indivisaires connus, succession ouverte, vacante ou en déshérence, bien sans maître, etc.
 - o faire état des désordres de l'immeuble ou que pourraient engendrer cette situation sur le voisinage et les riverains
- des conseils juridiques pour traiter les différentes situations diagnostiquées et accentuer la pression auprès des propriétaires connus (conservation des allocations CAF, courriers RSD et mises en demeure, injonction de travaux, travaux d'office, procédure d'abandon manifeste DUP d'ORI, DUP Vivien, etc.) ou non (remobilisation d'héritiers, orientation en succession vacante, procédure de bien sans maître...),
- Le renforcement de l'accompagnement technique, social et financier des propriétaires pour la réalisation et le financement de travaux pour la sortie qualitative des situations et la vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits,
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages les plus fragiles, en particulier dans la recherche de solutions de relogements lorsque la situation le justifie.

De façon transversale, l'équipe de suivi-animation s'appuiera sur un partenariat actif avec le Service Hygiène de la ville de Trappes pour intervenir prioritairement sur le mal logement et aider à la réalisation des objectifs en matière de traitement de l'habitat indigne et dégradé. Ce partenariat permettra d'adresser les ménages suivis par les services de la ville vers l'OPAH-RU lorsque les désordres constatés peuvent aboutir à la réalisation de dossiers auprès de l'Anah.

Le CCAS de Trappes, ainsi que les partenaires du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne des Yvelines (DDT, CAF, ADIL, ARS, CD78/TAD de SQY...) seront également à associer selon les situations.

3.4.2 Objectifs

- o 5 logements privés occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes ou très modestes
- o 20 logements conventionnés en Loc' Avantage avec travaux (Propriétaires Bailleurs).

Ces objectifs visent les logements occupés, mais aussi des logements vacants de longue durée.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- o Nombre de signalements reçus de situation de mal logement,
- o Nombre de diagnostics techniques réalisés
- o Nature des désordres (indécence, insalubrité, très dégradé...)
- o Cotation moyenne (grille ARS et grille Habitat Dégradé)
- o Nombre de logements remis sur le marché,
- o Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés constituent une part importante du parc ancien à traiter au sein du centre-ville de Trappes. L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier plusieurs besoins :

- des copropriétés à priori saines avec des besoins diversifiés d'entretien et de remise aux normes de confort et de rénovation thermique ;
- des copropriétés fragiles, voire en difficulté cumulant désordres techniques non traités et des défaillances diverses sur le plan de leur gestion et administration : syndic, conseil syndical, AG, impayés, régularisations réglementaires... ;
- de petites copropriétés à priori peu organisées et entretenues

L'équipe de suivi-animation priorisera l'accompagnement des copropriétés les plus fragiles.

Dans l'optique d'accompagner ces adresses, des diagnostics multicritères seront prioritairement réalisés sur la liste ouverte de copropriétés prioritaires identifiées comme potentiellement fragiles ou dégradées afin de faire un état des lieux des dysfonctionnements. Ces diagnostics seront réalisés dès le début de dispositif, pour permettre la réalisation de travaux dans les 5 ans.

À l'issue du diagnostic, l'opérateur proposera une stratégie d'intervention visant au traitement de la copropriété allant du simple accompagnement des instances à la structuration des copropriétés ou au montage de dossier de financement de travaux. La mission de suivi-animation prévoira :

- la mise en place de conseils pour la résolution des premières difficultés sur les plans :
 - o de l'organisation et de la gouvernance de la copropriété : mise en place d'un syndic professionnel, médiation, remobilisation des copropriétaires et des instances de gestion, etc.
 - o de la gestion administrative et comptable : diagnostics réglementaires et techniques, mise à jour de règlement de copropriété et/ou des millièmes, mise en d'un plan pluriannuel de travaux, d'un fonds de travaux, d'un carnet d'entretien, tenue comptable, suivi des charges, assainissement des comptes (apurement des dettes et des impayés de charge...), renégociation des contrats...
- Si cela s'avère pertinent, une assistance à maîtrise d'ouvrage visant à concrétiser des travaux collectifs aidés de rénovation énergétique (MPR Copropriété) ou de requalification immobilière (dispositif Copropriété en difficulté de l'Anah notamment)

Au-delà de l'incitation, il appartiendra à la mission de suivi-animation, en partenariat avec SQY et la Ville de Trappes de préconiser la mise en place de procédures coercitives visant à assurer la sécurité du bâtiment (mise en sécurité des équipements communs) et à remettre en état les parties communes, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution.

Des rencontres thématiques d'information avec les copropriétaires, des informations et des formations auprès des syndics bénévoles ou des copropriétaires pourront être également proposées en lien avec le dispositif de POPAC de SQY.

Pour favoriser la réussite de ce volet, SQY et la ville de Trappes décident d'abonder les aides de l'Anah destinées à financer les travaux en copropriétés.

De façon complémentaire, SQY prévoit la mise en place :

- D'une prime préventive destinée à financer la réalisation de diagnostics techniques (DTG notamment) ou la création ou la mise à jour des règlements de petites copropriétés
- La mise en place d'une aide locale destinée à financer la réalisation de travaux en parties communes pour les copropriétés non éligibles aux dispositifs de l'Anah.

Les conditions de mobilisation des abondements et aides complémentaires sont rappelées au chapitre IV. Des règlements locaux viendront préciser leurs modalités d'octroi.

3.5.2 Objectifs

- Un maximum de 20 diagnostics multicritères
- 5 missions d'accompagnement sur les plans organisationnel, administratif, comptable...
- 3 copropriétés fragiles initiant des travaux de rénovation énergétique (environ 36 logements)
- 3 copropriétés rencontrant des difficultés ou en situation d'habitat indigne (environ 24 logements)
- 3 projets de travaux en copropriété non éligibles Anah
- 20 primes destinées à financer la réalisation de diagnostics techniques (DTG notamment) ou la création ou la mise à jour des règlements de petites copropriétés

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de diagnostics multicritères réalisés
- Nombre de copropriétés déclarées fragiles ou en difficulté
- Nombre de copropriétés accompagnées sur les plans organisationnel, administratif et comptable
- Nombre de projets de travaux aidés à l'échelle des copropriétés et de logements concernés
- Nature et type de travaux réalisés

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration thermique se trouve au cœur de l'opération, à la fois comme vecteur de modernisation et confortement de l'attractivité du parc de logements anciens, mais également comme soutien efficace et durable aux économies d'énergie et de la lutte contre la précarité énergétique des ménages vulnérables.

L'équipe de suivi-animation devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence.

Au-delà des enjeux de performance thermique, les travaux proposés devront inciter à la mobilisation des énergies renouvelables, aux matériaux biosourcés et participer au confort d'été.

Pour ce faire, la mission de suivi-animation veillera à mobiliser une équipe technique qualifiée, à proposer plusieurs scénarii de travaux, à faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis et à suivre les travaux jusqu'à la réception des subventions. Sur le plan financier, il aura la charge de solliciter les différentes solutions de financement et de préfinancement de travaux pour minorer les restes à charge et engager les projets.

Lorsque les gains énergétiques visés ne peuvent être atteints pour des raisons financières ou opérationnelles (reste à charge trop important, solvabilisation complexe, contraindre en matière d'isolation thermique par l'extérieur, travaux en site occupé...), l'équipe de suivi-animation devra orienter les ménages vers les dispositifs plus adéquats : Ma Prime Rénov (par geste), CEE, Action Logement, dispositifs fiscaux, etc.

3.6.2 Objectifs

- 55 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes »
- 7 logements conventionnés en Loc' Avantage avec travaux (Propriétaires Bailleurs)
- 5 logements MPR-Parcours Accompagné (PB modestes et très modestes)

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre d'audits énergétiques réalisés et de dossiers montés
- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Etiquette moyenne des diagnostics énergétiques avant travaux, des travaux projetés, après travaux
- Gain énergétique moyen
- Coût moyen des travaux par logement.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

Afin de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne (personnes âgées ou en situation de handicap), des travaux d'adaptation et d'accessibilité seront réalisés dans le cadre de l'opération. Ils permettront aux occupants de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements et de rendre chaque pièce plus simple d'utilisation et accessible pour tous (accès PMR, adaptation des salles d'eau, etc.)

Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et de handicap : Agence AutonomY, Pôle autonomie territorial - St Quentin, CLIC, CCAS, les services communaux, la MDPH, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA, la Sécurité Sociale, etc.

Dans le cadre du suivi-animation, il sera demandé à l'équipe :

- La réalisation d'actions de sensibilisation à l'adaptation des logements, ainsi que des conseils destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique lors des visites.
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions,
- La mobilisation d'acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et de handicap afin de mobiliser le cas échéant des aides techniques et financières complémentaires.

3.7.2 Objectifs

- 15 logements au titre de Ma Prime Adapt' occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes ».

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de contacts et leur origine,
- Nombre de visites réalisées/diagnostics
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de projets ayant fait l'objet de travaux mixtes (adaptation du logement et rénovation énergétique),
- Nombre de dossiers d'adaptation montés,
- Nature des financements mobilisés,
- Coût moyen des travaux par m².

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des habitants les plus vulnérables (accompagnés ou non) sur le périmètre de l'opération. Il constitue une action transversale de l'OPAH-RU, en particulier dans la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique et la production de logements locatifs abordables pour préserver la mixité sociale en cœur de ville.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et d'agir en concertation avec les partenaires compétents pour assurer la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre de ses démarches : accompagnement social du ménage, relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de Solidarité Logement [FSL], assistance à l'obtention de préfinancements, aides au logement, etc.

Plus spécifiquement, le volet social doit permettre :

- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services ou travailleurs sociaux et les dispositifs d'accompagnement de droit commun en mobilisant les partenaires sociaux compétents.
- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement
- D'agir en concertation avec les partenaires pour trouver les solutions économiques offrant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux : crédits/caisse d'avance, caisses de retraite, fondation Abbé Pierre, associations, etc.
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et de demandes de subventions.
- De faciliter les démarches et la recherche de solution de relogement avec les partenaires sociaux
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

L'équipe de suivi-animation ne saurait se substituer aux services compétents, mais aura la charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services et de mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, etc.).

3.8.2 Objectifs

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- o Production de logements locatifs conventionnés (Loc'1, Loc'2, Loc'3),
- o Nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- o Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- o Nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,
- o Nombre d'intermédiation locative,
- o Sorties d'insalubrité traitées.

3.9. Volet patrimonial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Face au processus de densification accéléré du centre-ville de Trappes, l'opération devra également veiller à protéger le cadre de vie et l'unité architecturale et urbaine des linéaires anciens des quartiers Jaurès et du Village. La préservation de l'intégrité et des marqueurs du centre ancien sera recherchée, notamment à travers la mise en valeur du bâti ancien ou à plus forte valeur patrimoniale.

L'incitation à la dynamique de travaux devra ainsi s'accompagner d'un encadrement des porteurs de projet, mais également promouvoir les alternatives aux projets de démolition-reconstruction. Dans l'attente des évolutions idoines des documents d'urbanisme, l'équipe de suivi-animation veillera à accompagner les projets privés de restauration immobilière, en coordination avec les instructeurs du service urbanisme.

Cette attention particulière ne sera pas sans impact sur l'opération programmée et la réalisation des objectifs en matière de rénovation énergétique, notamment en raison des critères exigés en matière de performance thermique. L'équipe de suivi-animation devra faire prévaloir les atouts patrimoniaux des biens concernés par des travaux et conciliera performance thermique et réhabilitations respectueuses du bâti ancien et de la qualité architecturale du bâtiment. Lorsque la réalisation de dossiers d'aides individuelles de rénovation énergétique s'avère impossible, l'opérateur devra réorienter vers les dispositifs adéquats : Ma Prime Rénov (par geste), dispositifs fiscaux, dispositif d'Action Logement.

Les financements dans le cadre de l'opération prévoient de plus une aide incitative au ravalement de façades octroyée par la ville de Trappes. Les conditions de mobilisation de cette aide sont rappelées au chapitre IV. Un règlement local viendra préciser les modalités d'octroi.

Enfin, une charte patrimoine / rénovation sera également proposée par l'équipe de suivi-animation. Elle servira de support pédagogique à diffuser sur les bonnes pratiques de matière de ravalement et de réhabilitation de l'habitat ancien.

3.9.2 Objectifs

- 8 projets de ravalement de façades

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de façades ravalées
- Nombre de propriétaires prospectés pour l'élaboration d'un dossier d'aide locale au ravalement de façade de la ville de Trappes
- Nombre de dossiers d'aide locale au ravalement de façade de la ville de Trappes
- Montant HT des travaux, montants moyens de travaux et de subventions

3.10. Volet économique et développement territorial.

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'opération programmée participera au soutien de l'artisanat local et de la filière du bâtiment. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier en incitant les propriétaires à réaliser des travaux. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales du bâtiment et génère des conséquences positives sur l'économie locale et sur l'emploi.

Afin qu'elles puissent prendre une part active dans cette opération, des actions d'information et de communication seront organisées et consisteront notamment à :

- Faire connaître le dispositif auprès des entreprises et artisans susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés ;
- Sensibiliser ces mêmes entreprises et artisans aux spécificités des rénovations visées : nature des travaux, matériaux à utiliser, contenu des devis, édition des factures, valorisation ou non des certificats d'économie d'énergie, labellisation RGE...

L'OPAH-RU concourt enfin à la requalification et la diversification de l'offre commerciale au travers des actions de rénovation d'immeubles mixtes conduites en lien avec la stratégie d'Action Cœur de Ville.

3.10.2 Objectifs

La convention ne fixe pas d'objectifs quantitatifs spécifiques sur ce volet.

Les objectifs qualitatifs de la SQY et de Trappes sont les suivants :

- Permettre de valoriser les compétences disponibles localement en incitant les entreprises compétentes à répondre aux sollicitations des propriétaires.
- Permettre que l'opération soit vectrice d'activité économique pour les entreprises locales compétentes.

Les indicateurs de résultats du volet économique sont les suivants :

- Activité générée pour les entreprises locales,
- Localisation et nom des entreprises mobilisées
- Montant HT des travaux subventionnés sur les dossiers
- Nombre de dossiers par entreprise
- Coût des travaux au m²
- Nombre et nature des projets réalisés sur des immeubles comprenant un rez-de-chaussée commercial

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 172 logements minimums, répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes » 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- Environ 24 logements inclus dans 2 copropriétés au minimum rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- Environ 36 logements inclus dans 3 copropriétés fragiles au minimum initiant des travaux de rénovation énergétique

De plus 19 projets de travaux sont visés, hors subvention Anah :

- 8 projets de ravalement de façades
- 3 projets des travaux en copropriété non éligible Anah
- 5 projets de rénovation d'immeuble en acquisition-amélioration
- 3 projets soutenus de valorisation et transformation immobilière

Enfin, 6 primes seront destinées à financer les travaux en parties communes d'immeubles mixtes (ville de Trappes) et 20 primes seront destinées à financer la réalisation de diagnostics techniques (DTG notamment) ou la création ou la mise à jour des règlements de petites copropriétés (SQY).

L'échéancier prévisionnel de réalisation des objectifs hors subvention Anah se décline de la façon suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Ravalement de façades	0	2	2	2	2	8
Travaux en copropriété non éligible Anah	0	0	2	1	0	3
Rénovation d'immeuble en acquisition-amélioration	0	1	1	2	1	5
Prime aux immeubles mixtes	0	1	2	2	1	6
Prime préventive aux petites copros	4	4	4	4	4	20
Soutien à la valorisation / transformation immobilière	0	0	1	1	1	3

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 172 logements minimum, répartis comme suit :

- o 75 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes »
- o 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- o Environ 24 logements inclus dans 2 copropriétés au minimum rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- o Environ 36 logements inclus dans 3 copropriétés fragiles au minimum initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	14	15	15	16	15	75
Dont Ma Prime Logement Décent	1	1	1	1	1	5
Dont Ma Prime Rénov' - PA	11	11	11	11	11	55
Dont Ma Prime Adapt'	2	3	3	4	3	15
Nombre de logements PB	7	7	8	8	7	37
Dont Ma Prime Logement Décent	4	4	4	4	4	20
Dont Travaux de transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
Dont rénovation énergétique (Habiter Mieux)	1	1	2	2	1	7
Dont Ma Prime Rénov' – PA	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements en Copropriétés	0	0	12	24	24	60
MaPrimeRenov' Copropriété (fragiles)	0	0	12	12	12	36
Travaux en copropriétés en difficulté	0	0	0	12	12	24

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. 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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 913 980€ selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnels	703 676 €	726 676 €	925 176 €	1 291 776 €	1 266 676 €	4 913 980 €
dont aides aux travaux	562 500 €	584 900 €	781 800 €	1 147 800 €	1 124 900 €	4 201 900 €
Aides POI/PB	562 500 €	584 900 €	601 800 €	607 800 €	584 900 €	2 941 900 €
Aides (SDC)			180 000 €	540 000 €	540 000 €	1 260 000 €
dont aides à l'ingénierie	141 176 €	141 776 €	143 376 €	143 976 €	141 776 €	712 080 €
Part fixe	102 320 €	102 320 €	102 320 €	102 320 €	102 320 €	511 600 €
Part variable	38 856 €	39 456 €	41 056 €	41 656 €	39 456 €	200 480 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Pour favoriser la réussite de l'opération, SQY s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à cofinancer l'opération (abondement des aides de l'Anah et aides complémentaires) dans les conditions décrites en annexe 3.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 221 598€, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
--	---------	---------	---------	---------	---------	-------

AE prévisionnels	396 658 €	397 656 €	482 815 €	487 813 €	456 656 €	2 221 598 €
dont aides aux travaux	76 500 €	76 500 €	99 000 €	123 000 €	115 500 €	490 500 €
Aides PO/PB	76 500 €	76 500 €	84 000 €	84 000 €	76 500 €	397 500 €
Aides (SDC)			15 000 €	39 000 €	39 000 €	93 000 €
dont aides complémentaires	10 000 €	10 000 €	70 000 €	50 000 €	30 000 €	170 000 €
Dont Ingénierie (TTC)	310 158 €	311 156 €	313 815 €	314 813 €	311 156 €	1 561 098 €
Part fixe	245 568 €	245 568 €	245 568 €	245 568 €	245 568 €	1 227 840 €
Part variable	64 590 €	65 588 €	68 247 €	69 245 €	65 588 €	333 258 €

Après subventions et participations de l'Anah, de la Banque des Territoires et de la ville de Trappes, le montant total prévisionnel de la participation de la SQY est estimé à 902 606 € HT sur 5 ans.

5.3. Financements de la ville de Trappes

5.3.1 Règles d'application

Pour favoriser la réussite de l'opération, la commune de Trappes s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à cofinancer l'opération (abondement des aides de l'Anah et aides complémentaires) dans les conditions décrites en annexe 4.

La commune de Trappes s'engage, dans la limite de leurs dotations budgétaires, à cofinancer l'opération à cofinancer l'opération dans les conditions décrites en annexe 4

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Trappes à l'opération est de 335 000€, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnels	31 000 €	49 600 €	70 600 €	95 200 €	88 600 €	335 000 €
dont aides aux travaux	26 700 €	27 300 €	42 300 €	66 900 €	66 300 €	229 500 €
Aides PO	26 700 €	27 300 €	27 300 €	27 900 €	27 300 €	136 500 €
Aides (SDC)			15 000 €	39 000 €	39 000 €	93 000 €
dont aides complémentaires		18 000 €	24 000 €	24 000 €	18 000 €	84 000 €
Dont Ingénierie (TTC)	4 300 €	4 300 €	4 300 €	4 300 €	4 300 €	21 500 €
Part fixe	4 300 €	4 300 €	4 300 €	4 300 €	4 300 €	21 500 €
Part variable						

5.3. Financements de la Banque des Territoires

5.3.1 Règles d'application

La Banque des Territoires s'engage à cofinancer le dispositif de suivi-animation sur 5 ans à hauteur de 25% des coûts HT, conformément aux conditions décrites en annexe X

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 325 229€, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Aides à l'ingénierie d'OPAH-RU	65 046 €	65 046 €	65 046 €	65 046 €	65 046 €	325 229 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Des partenariats sont susceptibles d'abonder les financements de l'Anah et des collectivités partenaires, au titre de cette opération :

- Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville,
- le Conseil départemental des Yvelines,
- l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France,
- les aides des fournisseurs d'énergie (CEE)
- la CARSAT,
- la CAF,
- la MSA,
- les caisses de retraite complémentaires
- Etc.

Ces partenariats feront l'objet d'avenant à cette convention d'OPAH-RU ou feront l'objet de conventions propres entre SQY, la ville de Trappes et la structure concernée.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

SQY assure le pilotage du suivi-animation de l'OPAH-RU, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. SQY s'assure par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il permettra de suivre l'avancement et le bilan de l'opération et d'apporter des solutions et des réajustements si nécessaire : définition des axes de travail, arbitrage et validation des propositions...

Lors de cette instance seront notamment validées adaptations et/ou recalibrages nécessitant un avenant.

Il sera composé au minimum :

- Du Président ou du Vice-président en charge de l'Habitat de SQY
- Du Maire de Trappes
- Des Services urbanisme et habitat de SQY
- Des Services urbanisme et habitat de la ville de Trappes
- De la délégation de l'Anah (DDT des Yvelines)
- Des principaux partenaires de l'opération (Action Logement, Banque des Territoires, ...)
- De l'opérateur d'OPAH-RU.

Il se réunira une fois par an et selon les besoins de l'avancée des projets.

Le Comité technique

L'opérateur préparera et coanimera avec le maître d'ouvrage les comités techniques. Ces rencontres permettront de suivre de façon régulière l'avancement des objectifs, d'adapter les actions d'animation, de trouver des solutions à d'éventuels points de blocage et de préparer les comités de pilotage

Le Comité technique sera composé de l'opérateur d'OPAH-RU, des services techniques de SQY et de la ville de Trappes, du délégué Local de l'Anah (DDT78) ou son représentant.

Certains partenaires pourront également être associés en fonction de l'ordre du jour et de leur expertise : CCAS, Service Hygiène de Trappes, ADIL, ALEC 78, Association Energies Solidaires, l'Agence AutonomY, CAUE, travailleurs sociaux et médiateurs du CD78, CAF, France Service, EPFIF, Action Logement, bailleurs sociaux, représentants d'agences immobilières, de syndicats et notaires...

Il se réunira 2 fois par an.

À l'usage et en fonction des besoins réels, la fréquence des Cotech pourra être adaptée.

Commission RU

Une Commission RU (rénovation urbaine) est proposée pour statuer et faciliter la coordination opérationnelle dès lors qu'il sera nécessaire :

- D'engager de procédures coercitives ou de lutte contre l'habitat indigne idoine
- De traiter certaines copropriétés fragiles et en difficulté
- D'engager d'opérations de recyclage urbain, de portage immobilier ou de cession foncière
- D'orienter la programmation immobilière d'opérations privées jugées stratégiques

Elle réunira l'opérateur d'OPAH-RU, les services techniques de SQY et de la ville, le Service Hygiène de Trappes et en fonction des besoins le CCAS, l'EPFIF, les opérateurs locaux (bailleurs sociaux, SEM, et organismes d'intermédiation locative...), Action Logement, le manager de commerce si la ville en dispose d'un, les prestataires désignés de l'étude urbaine, voire d'éventuels porteurs de projets locaux.

Elle se réunira à une fréquence régulière en fonction des besoins réels, à minima de façon semestrielle.

Groupe de suivi opérationnel

Un groupe projet sera mis en place pour assurer le pilotage technique de la démarche et du suivi du prestataire de suivi-animation. Il sera composé par de l'opérateur de l'OPAH-RU, des référents techniques de la SQY et de la ville. Ces réunions pourront également associer d'autres partenaires pour faciliter la coordination opérationnelle.

Il se réunira à une fréquence régulière anticipée tous les deux mois.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, SQY désignera un prestataire extérieur qui sera retenu dans le cadre d'une mise en concurrence, conformément au Code de la commande publique.

L'opérateur spécialisé en matière de suivi-animation assurera :

- Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, syndicats de copropriétaires...
- Une mission d'assistance auprès de SQY et ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention sur les logements, adresses et îlots prioritaires.

L'opérateur devra mettre à disposition une équipe pluridisciplinaire, disposant des compétences et/ou capacités suivantes :

- Analyse technique et thermique des bâtiments et des logements : connaissance de l'habitat ancien et des techniques du bâtiment, réalisation des diagnostics techniques et énergétiques, réalisation de diagnostics et préconisation pour les travaux d'autonomie, hiérarchisation et préconisation de travaux, chiffrages estimatifs, analyse des devis,
- Compétence en urbanisme : dimension architecturale et patrimoniale des projets, appréhension des projets dans un contexte urbain plus global, analyse réglementaire, accompagnement des petits projets de valorisation et de transformation immobilière.
- Ingénierie sociale et financière : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et établissement de plans de financement, réalisation de bilans sociaux, capacité à accompagner les ménages ou à faire le lien avec les travailleurs sociaux,

- Capacité à animer des partenariats et à communiquer, informer, expliquer et s'adapter aux différents publics et acteurs.
- o Capacités à restituer les résultats : gestion de bases de données.
- o Être agréé Mon accompagnateur Rénov.

Ces compétences seront précisées dans le cahier des charges de suivi animation.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions attendues de l'équipe de suivi-animation se déclinent de la manière suivante :

Missions de communication et d'information

L'opérateur sensibilisera la population à travers des outils de communication et d'information dédiés. Il assurera un accueil du public par téléphone, mail, ou lors de permanences sur rendez-vous. Ce travail sera réalisé en coordination avec les différents guichets existants (Service Hygiène, ALEC 78 / ECFR, AutonomY, CCAS...) et le future Service Public de Rénovation de l'Habitat.

Il assistera SQY et ses partenaires dans l'élaboration d'un plan de communication grand public, la production de supports d'information, ainsi que l'organisation d'événements publics (réunions publiques, expositions, etc.). Seront ciblés notamment les propriétaires, les investisseurs connus, les syndicats de copropriétés et les acteurs économiques du territoire (artisans, professionnels de l'immobilier...).

L'opérateur devra dépasser « l'approche guichet » en matière d'accueil du public pour adopter une démarche plus ciblée et proactive en allant au-devant du public afin de chercher à mobiliser les cibles de l'OPAH-RU. Il réalisera ou participera à cette fin des campagnes réparation, de prospection et de prises de contact (mailing, relances, temps d'animation spécifique, etc.).

L'opérateur assurera en parallèle la coordination des acteurs intégrés à l'OPAH-RU dans le cadre des instances de pilotage et des relations de travail précisées en section 7.2.3.

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'opérateur du suivi-animation s'engage à respecter les prestations d'accompagnement définies aux annexes 1 et 2 de la délibération n°2023-50 du 6 décembre 2023. Pour les travaux de rénovation énergétique, le prestataire doit être agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR). Les prestations d'accompagnement sont définies par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret n° 2022- 1035 du 22 juillet 2022

L'opérateur accompagnera sur les plans administratif, technique et financier les porteurs de projets tout au long de leur parcours et sur les différents volets de l'OPAH-RU : lutte contre l'habitat indigne, copropriétés fragiles et en difficulté, précarité énergétique, valorisation patrimoniale, autonomie...

Il sera en mesure de réaliser les visites et rapports adéquats (diagnostic technique, audit énergétiques, diagnostics multicritères des copropriétés, diagnostic social et juridique, enquête d'occupation...) afin de définir le projet idoine avec les demandeurs (aider à la décision). L'opérateur sera attentif aux besoins sanitaires et social des ménages. Il devra être particulièrement investi aux étapes de sollicitation des artisans, d'analyse des devis, d'accompagnement administratif (autorisation d'urbanisme notamment, etc.), de recherches de solutions de préfinancement.

Concernant les copropriétés, l'opérateur devra porter assistance auprès des propriétaires et syndicats des copropriétaires : conseils et accompagnement préalable des instances de gestion pour remédier aux premières difficultés rencontrées (administration, gestion...), participation aux assemblées générales, information sur les règles de la copropriété, présentation des financements mobilisables, montage des dossiers administratifs divers, suivi du programme de travaux et de la mission de MOE....

L'opérateur s'appuiera sur les possibilités d'avances et d'acomptes de l'Anah et sur les différentes options de prêts avantageux.

S'agissant des projets de réhabilitation / restructuration de bailleurs et investisseurs, il sera indispensable d'être force de proposition sur le plan de la fiscalité immobilière, y compris lorsqu'il s'agit d'opérations de

déficit foncier ou en Denormandie notamment. Des simulations devront être proposées en complément des plans de financement des travaux. Le ménage devra être réorienté vers l'ADIL ou le Services des Impôts pour des approfondissements particuliers.

Enfin, l'opérateur s'assurera de la conformité des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU et de bon versement des subventions Anah et des partenaires financiers.

Missions relatives au volet « renouvellement urbain » et « lutte contre l'habitat indigne et dégradé »

Ce travail requerra la coordination d'une « équipe projet » réunissant les compétences nécessaires (juridique, action foncière, aménagement...), à mobiliser au sein des collectivités, de ses partenaires opérationnels et de l'opérateur en charge du suivi-animation.

L'opérateur sera en mesure à conseiller la collectivité dans la mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs nécessaires au traitement d'habitat dégradé et/ou insalubre, à la fois sur le plan juridique ou financier.

L'opérateur proposera un accompagnement social aux occupants ou un accompagnement renforcé des propriétaires d'adresses prioritaires ou en cas de prises d'arrêtés.

En cas de défaillance des propriétaires, il apportera à la collectivité une assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution du propriétaire (aidés par l'Anah). Lorsque ma situation le nécessite, il estimera les besoins en relogement et identifiera des solutions en lien avec les services et partenaires concernés.

L'opérateur assurera la conduite opérationnelle de la campagne incitative de ravalement des façades sur les axes prioritaires mis en place par la commune. Il accueillera les porteurs de projets et les accompagnera jusqu'au dépôt de leur dossier de subvention. L'opérateur travaillera donc en collaboration avec les services instructeurs de la ville.

Pour appuyer le Service Hygiène de Trappes, l'opérateur pourra être amené à réaliser les visites de contrôle prescrites dans le cadre de l'opération de ravalement de façade notamment, ainsi que des visites techniques (grilles Anah), complétées par une analyse sociale du ménage si nécessaire. A l'issue de ces visites, il fournira un rapport permettant de déterminer si le bien correspond aux critères retenus par la collectivité.

L'opérateur sera aussi sollicité dans le cadre de visites et études flash à la réception de DIA. Ces visites aboutiront à la rédaction d'un rapport, au sein duquel l'opérateur fournira des indications sur le niveau de travaux à prévoir et le type d'aide préconisé afin d'aiguiller les futurs acquéreurs dans l'élaboration d'un projet de rénovation. Il pourra aussi aider à la décision dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

L'opérateur assurera l'étude de calibrage permettant de vérifier l'opportunité économique et juridique d'une Opération de Restauration Immobilière et de préparer la DUP Travaux. Il accompagnera également la collectivité, maître d'ouvrage de l'ORI dans toutes les étapes de mise en œuvre :

- Etude et choix des immeubles à retenir dans l'ORI
- préparation du dossier de DUP et du dossier d'enquête parcellaire : réalisation des états fonciers, diagnostics sociaux et bâtis, prescriptions et estimations de travaux,
- assistance à la rédaction de courriers et de délibération
- information des propriétaires et recueil de ses intentions,
- accompagnement des porteurs de projet dans l'élaboration et le financement des projets ou en cas propriétaires non volontaires, dans la recherche de porteurs de projets d'intéressés
- définition des modalités de maîtrise foncière (délaissement, acquisition amiable, expropriation...), ainsi que de commercialisation des immeubles de l'ORI

Enfin, pour accompagner la réalisation du projet urbain et la reconquête des sites stratégiques, l'opérateur sera sollicité dans le cadre d'études de faisabilité et l'accompagnement de projets :

- de valorisation et de transformation immobilière
- de recyclage immobilier, avec le concours des aides VIR-DIIF Anah ou d'Action Logement notamment

- de recyclage foncier, avec le concours du dispositif RHI-THIRORI notamment

Suivi et évaluation de l'OPAH-RU

L'opérateur a également un rôle de conseil auprès de la collectivité, qu'il informe des avancées de l'OPAH-RU, des outils et des partenariats à mobiliser, des choix stratégiques à mener, des évolutions réglementaires impactant l'opération...

L'opérateur assurera le suivi qualitatif et quantitatif des différents volets de l'OPAH-RU. Il informera la collectivité et les partenaires de l'avancement de l'opération à travers l'analyse des indicateurs de résultats. Il sera en mesure de fournir et d'enrichir une base de données à l'immuable en vue de la tenue des tableaux de bord régulièrement actualisés. Il analysera enfin les freins et leviers identifiés, notamment dans le cadre des bilans d'avancement annuels, ainsi que du rapport final de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier auprès :

Des services instructeurs de l'Anah

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

Des autres organismes financeurs

Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire.

Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : Action Logement, Fondation Abbé Pierre, CAF, CARSAT, PROCIVIS, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques.

Des services sociaux et acteurs de terrain

Parallèlement, selon les situations rencontrées ou à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents du Département, le CCAS, l'ADIL et les services municipaux (urbanisme, habitat, juridique, etc.), l'ARS, CAF, etc.

L'équipe devra articuler son travail avec le Service Hygiène de Trappes ainsi que tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations jugées prioritaires.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultat définis pour chaque volet. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement (bilans annuels et final).

Indicateurs de résultats :

- o Nombre de contacts et leur provenance, nombre de visites, de diagnostics, contacts non aboutis, ratio de transformation des contacts (taux de chute)
- o Impacts d'actions de communication et de presse, mailings, boîlage...
- o Avancement des dossiers (en cours, abandonnés, irrecevables)
- o Nombre de dossiers de subventions par financeur et thématique, nombre de logements concernés ;
- o Montant total et moyens des travaux par thématique,
- o Montant total et moyens des subventions Anah, des aides des collectivités et des partenaires

- o Etat d'avancement de la consommation des crédits par l'Anah, le maître d'ouvrage et les partenaires financiers selon la nature des aides
- o Caractéristiques des dossiers engagés et en cours de montage (loyers conventionnés, travaux lourds, travaux économie d'énergie, autonomie) et des porteurs accompagnés (composition, revenus, âge, statuts de propriété et d'occupation...)
- o Évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires : économies financières pour les ménages.
- Nombre de signalements de situations de mal logement, de procédures LHI engagées, nombre de projet en sortie de vacance ou d'habitat indigne et dégradé
- Niveau d'avancement de la procédure d'ORI et nombre d'immeubles et de logements visés
- Nombre de projets d'acquisition-amélioration, de transformation immobilière ou de recyclage accompagnées avec ou sans le concours de l'Anah
- Nombre d'immeubles entiers totalement réhabilités en incitatif
- Nombre d'immeubles entiers totalement réhabilités recyclage
- Nombre de logements améliorés ou reconstitués aux étages de commerce
- Etat d'avancement des actions de prévention et d'accompagnement des copropriétés
- Impact de l'opération sur les entreprises du BTP

Cette liste n'est pas exhaustive.

Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires pourront compléter ces indicateurs. Ils pourront aussi s'étendre à d'autres domaines tels que les constructions neuves ou les actions de requalification commerciale.

De façon générale, ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'opération, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. L'opérateur mettra en place un tableau de bord de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et des listes d'adresses ou de propriétaires, mais également d'alimenter les supports de communication. Il établira des bilans statistiques pour les réunions le nécessitant.

7.3.2.

Bilans et évaluation finale

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

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants

- Recenser les solutions mises en œuvre
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, 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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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 communications (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 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au jj/mm/aa.

Article 10 – 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.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, à tous les partenaires associés de l'OPAH-RU, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour SQY, le maître d'ouvrage,
|

Pour Trappes, |

Pour l'Etat,

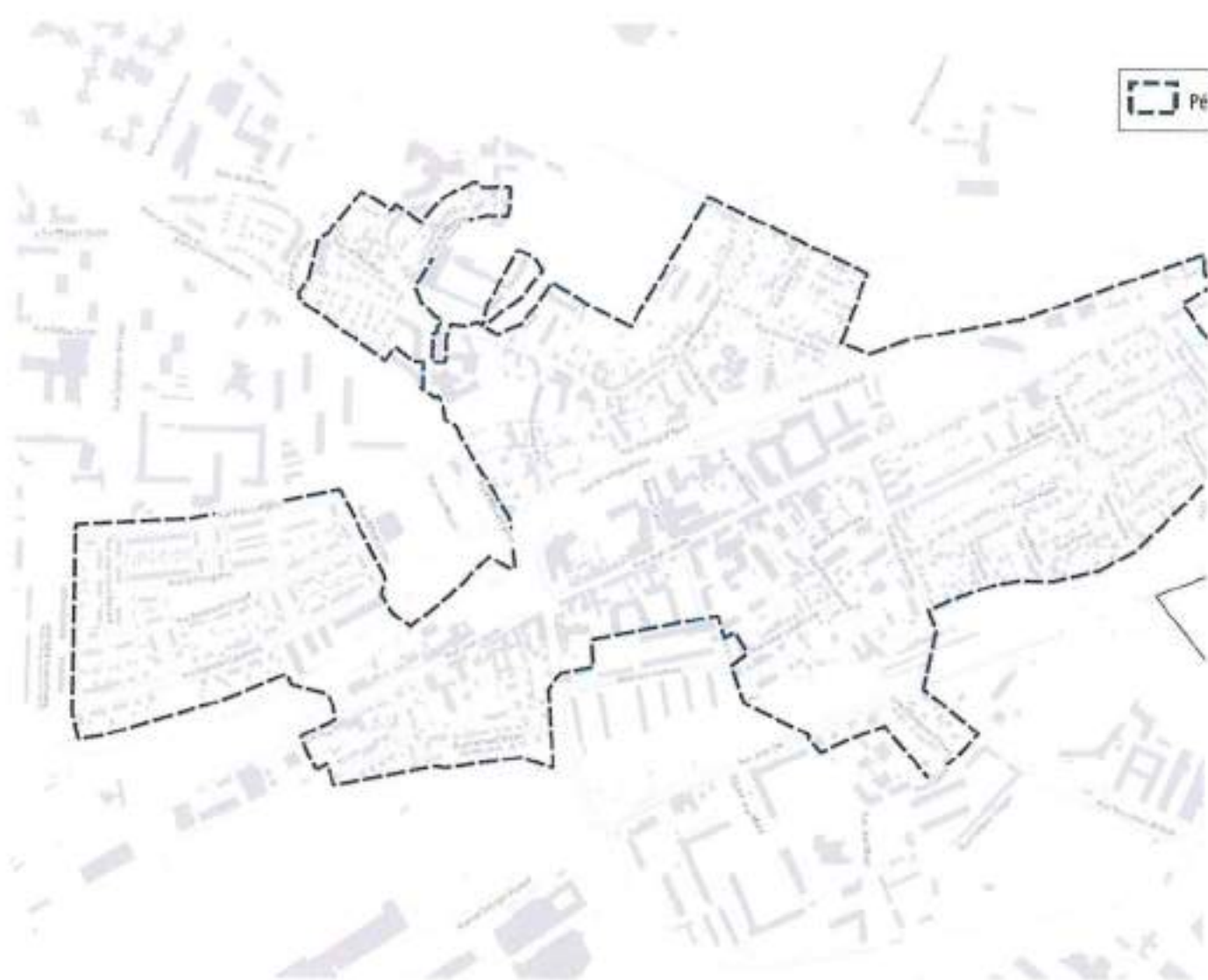
Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Banque des Territoires,

|
Autres partenaires

Annexes

Annexe 1 - Périmètre de l'opération



voie	ville
Rue de l'Abreuvoir	Trappes
Rue Alfred Costes	Trappes
Rue Angéline Janniard	Trappes
Avenue de l'Armée Leclerc	Trappes
Rue Ambroise Croizat	Trappes
Avenue Carnot	Trappes
Allée René Cassin	Trappes
Rue du Cedre	Trappes

Rue du Clos des Beauges	Trappes
Mail de la Colombe	Trappes
Rue de Congleton	Trappes
Cours de la Corderie	Trappes
Rue Danielle Casanova	Trappes
Rue du Docteur Calmette	Trappes
Rue du Docteur Roux	Trappes
Route de Dreux	Trappes
Rue Émile Zola	Trappes
Villa d'Estienne d'Orves	Trappes
Rue des Fermes	Trappes
Rue Fernand Brean	Trappes
Rue Florian	Trappes
Square François Villon	Trappes
Avenue Gabriel Péri	Trappes
Rue Irène Joliot-Curie	Trappes
Avenue Hoche	Trappes
Rue Jacques Boubas	Trappes
Rue Jean-Jacques Rousseau	Trappes
Rue Jean Jaurès	Trappes
Rue Jean-Louis Barrault	Trappes
Rue Jean Macé	Trappes
Square Jean Macé	Trappes
Rue Jean Zay	Trappes
Impasse Julian Grimaud	Trappes
Avenue Kléber	Trappes
Rue La Fontaine	Trappes
Rue Louis Aragon	Trappes
Impasse Louis Chevrel	Trappes
Rue Louise Michel	Trappes
Rue Magloire Aristide Barre	Trappes
Place de la Mairie	Trappes
Rue Madeleine Renaud	Trappes
Avenue Marceau	Trappes
Allée Nelson Mandela	Trappes
Rue du Martray	Trappes
Rue Molière	Trappes
Allée de Montfort	Trappes
Rue de Montfort	Trappes
Allée Alva Myrdal	Trappes

Rue Chemin de Paris	Trappes
Chemin de Paris	Trappes
Route Nationale No 10	Trappes
Rue Paul Éluard	Trappes
Rue Paul Langevin	Trappes
Square Paul Langevin	Trappes
Avenue Paul Vaillant-Couturier	Trappes
Rue Pierre Brossolette	Trappes
Place de la Paix	Trappes
Rue Pierre Semard	Trappes
Rue de Port-Royal	Trappes
Rue Racine	Trappes
Place de la République	Trappes
Rue de la République	Trappes
Place Monseigneur Romero	Trappes
Voie de Stalingrad Nord	Trappes
Rue Abbe Pierre	Trappes
Rue Teisserenc de Bort	Trappes
Avenue Stalingrad	Trappes
Rue Théophile Potreau	Trappes
Allée des Vergers	Trappes
Allée des Yvelines	Trappes
Allée Jody Williams	Trappes
Cité Jacques Boubas	Trappes
Trappes Triage	Trappes
Allée Anne Frank	Trappes
Allée du Stade	Trappes
Rue Stalingrad Nord	Trappes

Annexe 2 - Liste des copropriétés visées par la présente opération

Elle est le fruit du travail de terrain réalisé et du croisement du Registre National d'immatriculation aux fichiers fonciers. Les copropriétés identifiées en cours d'opération pourront être ajoutées à la liste jointe sur proposition des collectivités ou de l'opérateur, après accord du COPIL.

POTENTIELLEMENT	58 RUE JEAN JAURES
	32 AV PAUL VAILLANT COUTURIER

DEGRADEES / EN DIFFICULTÉ	
	20 RUE DE MONTFORT (À PRÉCISER)

POTENTIELLEMENT FRAGILES	2 RUE DE PORT ROYAL
	60 RUE JEAN JAURES
	36 AV P VAILLANT COUTURIER
	9 RUE PIERRE SEMARD
	41 RUE JEAN JAURES
	4 AV KLEBER
	44 RUE DE MONTFORT
	11 AV DE L'ARMEE LECLERC
	3 AV MARCEAU
	16 AV JEAN BAPTISTE KLEBER

BESOINS PRÉVENTIFS (GESTION/STRUCTURATION)	29 RUE DE MONTFORT
	25 AVENUE GABRIEL PÉRI
	17 RUE JEAN JAURES
	13 RUE FERNAND BREAN
	7-9-11 RUE DE MONTFORT
	63 AV P VAILLANT COUTURIER
	41 JEAN JAURÈS
	59 AV JEAN BAPTISTE KLEBER
	16 AV JEAN BAPTISTE KLEBER
	2 RUE DU PORT ROYAL

Annexe 3 - Conditions générales de financement des aides locales de SQY

	Taux de subvention*	Plafond
Co-financement au dossier Anah de propriétaires occupants		
MaPrime Logement Décent	5%	3 500 €
MaPrimeRénov' - Parcours accompagné	5%	2 000 €
Co-financement au dossier Anah de propriétaires bailleurs		
MaPrime Logement Décent (travaux lourds)	15%	12 000 €
MaPrime Logement Décent (sécurité et salubrité)	15%	2 500 €
MaPrime Logement Décent (moyennement dégradé)	15%	9 000 €
Travaux de transformation d'usage	15%	9 000 €
Travaux de rénovation énergétique (Habiter Mieux)	15%	7 500 €
MaPrimeRénov' - Parcours accompagné	5%	2 000 €
Co-financement au dossier Anah en copropriété		
MaPrimeRenov' Copropriété (fragiles)	5%	1 250 €
Copropriété en difficulté	5%	2 000 €

Aides complémentaires		
Travaux en copropriété non éligible Anah	40%	20 000 €
Prime préventive aux petites copropriétés	75 %	2 500 €
Soutien à la valorisation et transformation immobilière	-	20 000 €

* Taux de subvention tenant compte des dépenses subventionnables HT précisées dans le cadre du règlement local

Les subventions ne sont jamais de droit.

SQY appréciera l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet, ainsi qu'au regard de ses orientations et des moyens financiers dont elle dispose.

Un règlement local viendra préciser les conditions d'attribution des présents cofinancements et aides complémentaires.

Une délibération du Conseil Communautaire est à ce titre attendue au démarrage de l'opération.

Annexe 4 - Conditions générales de financement des aides locales de la ville de Trappes

	Taux de subvention	Plafond
Co-financement au dossier Anah de propriétaires occupants		
MaPrime Logement Décent	5%	3 500 €
MaPrimeRénov' - Parcours accompagné	5%	2 000 €
MaPrimeAdapt	5%	600 €
Co-financement au dossier Anah en copropriété		
MaPrimeRenov' Copropriété (fragiles)	5%	1 250 €
Copropriété en difficulté	5%	2 000 €
Aides complémentaires		
Prime aux immeubles mixtes	30%	6 000 €
Ravalement de façades	50%	6 000 €

** Taux de subvention tenant compte des dépenses subventionnables HT précisées dans le cadre du règlement local*

Les subventions ne sont jamais de droit.

La ville de Trappes appréciera l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet, ainsi qu'au regard de ses orientations et des moyens financiers dont elle dispose.

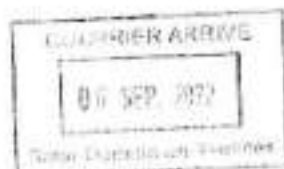
Un règlement local viendra préciser les conditions d'attribution des présents cofinancements et aides complémentaires.

Une délibération du Conseil Municipal est à ce titre attendue au démarrage de l'opération.

Annexe 5 - Conditions générales de financement de la Banque des Territoires

DIRECTION REGIONALE ÎLE DE FRANCE
Le directeur régional

Monsieur Jean-Michel FOURGOU
Président de Saint-Quentin-en-Yvelines
1, rue Eugène Hénaff
BP 10118
78192 Trappes Cedex



A l'attention de M. Grégory Garestier,
Vice-Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

Paris, le 31 août 2022

Objet : Déploiement d'une stratégie pluri-annuelle d'intervention sur le parc de logements privés - Saint-Quentin-en-Yvelines

Monsieur le Président,

Je vous remercie de votre courrier relatif au déploiement d'une stratégie-pluri-annuelle d'intervention que vous souhaitez mettre en place sur le parc de logements privés de votre territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (78).

Comme vous le savez, la Banque des Territoires accompagne la veille active que vous portez sur ce parc depuis de nombreuses années et ce travail qualitatif doit être poursuivi.

La Banque des Territoires a réitéré sa volonté de financer les différents dispositifs, en lien avec l'ANAH, pour traiter dans les meilleures conditions ces sujets dont les enjeux sont multiples pour les élus comme pour les territoires.

La Banque des Territoires a signé en octobre dernier avec l'ANAH la convention opérationnelle relative au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les villes lauréates des programmes ACV et PVD pour la période 2021-2023.

Dans ce cadre, j'ai le plaisir de vous confirmer que nous sommes en mesure de répondre positivement à votre demande pour :

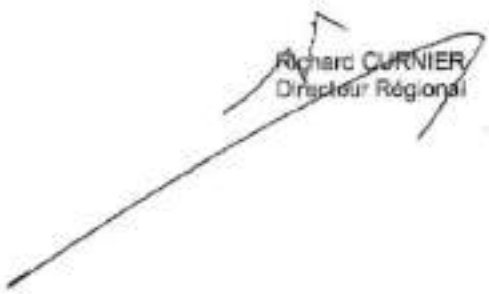
- Co-financer à hauteur de 25% le marché de suivi animation, en lien avec l'ANAH, d'aide à la gestion et d'accompagnement que vous allez engager dans le cadre de la mise en place d'un **POPAC intercommunal**.
- Co-financer l'étude pré-opérationnelle **OPAH RU ACV Trappes** (à hauteur de 25% sur un montant plafonné à 100 K€).
- Dans un second temps, en lien avec l'ANAH, accompagner le dispositif **suivi-animation sur 5 ans** si l'**OPAH RU** est mise en place (dans la limite de 25%).
- Accompagner le **diagnostic multicritères** afin de définir le dispositif le mieux adapté pour chacune des 3 copropriétés de Trappes en grande difficulté (Coteau, la Garonne à Bréfont, Le Porrois) à hauteur de 25%.

Caisse des Dépôts et Consignations
2 Avenue François Mitterrand 75013 PARIS
Courriel : contact.caisse@caissedesdepots.fr
www.caisse-desdepots.fr   @BanqueDesTerr

Au-delà de ces financements en ingénierie, la Banque des Territoires se tient à votre disposition pour tout accompagnement complémentaire sur ces sujets stratégiques et d'intérêt général.

Les équipes territoriales restent à votre entière disposition pour travailler avec des outils dédiés au développement de vos projets dont la réussite de la diversification de l'offre logement pour tous les citoyens est l'enjeu des années à venir.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de toute notre considération



Richard CURNIER
Directeur Régional

Caisse des dépôts et consignations
2 Avenue Pierre Vender France 75613 PARIS
Courriel : richard.curnier@caissedesdepots.fr
Banque des Territoires  @BanqueDesTerr