

« l'OPAH Renouveau Urbain
Rennes Centre ancien »
avec volet copropriétés dégradées

2 février 2017

La problématique « résumée » du centre ancien de Rennes

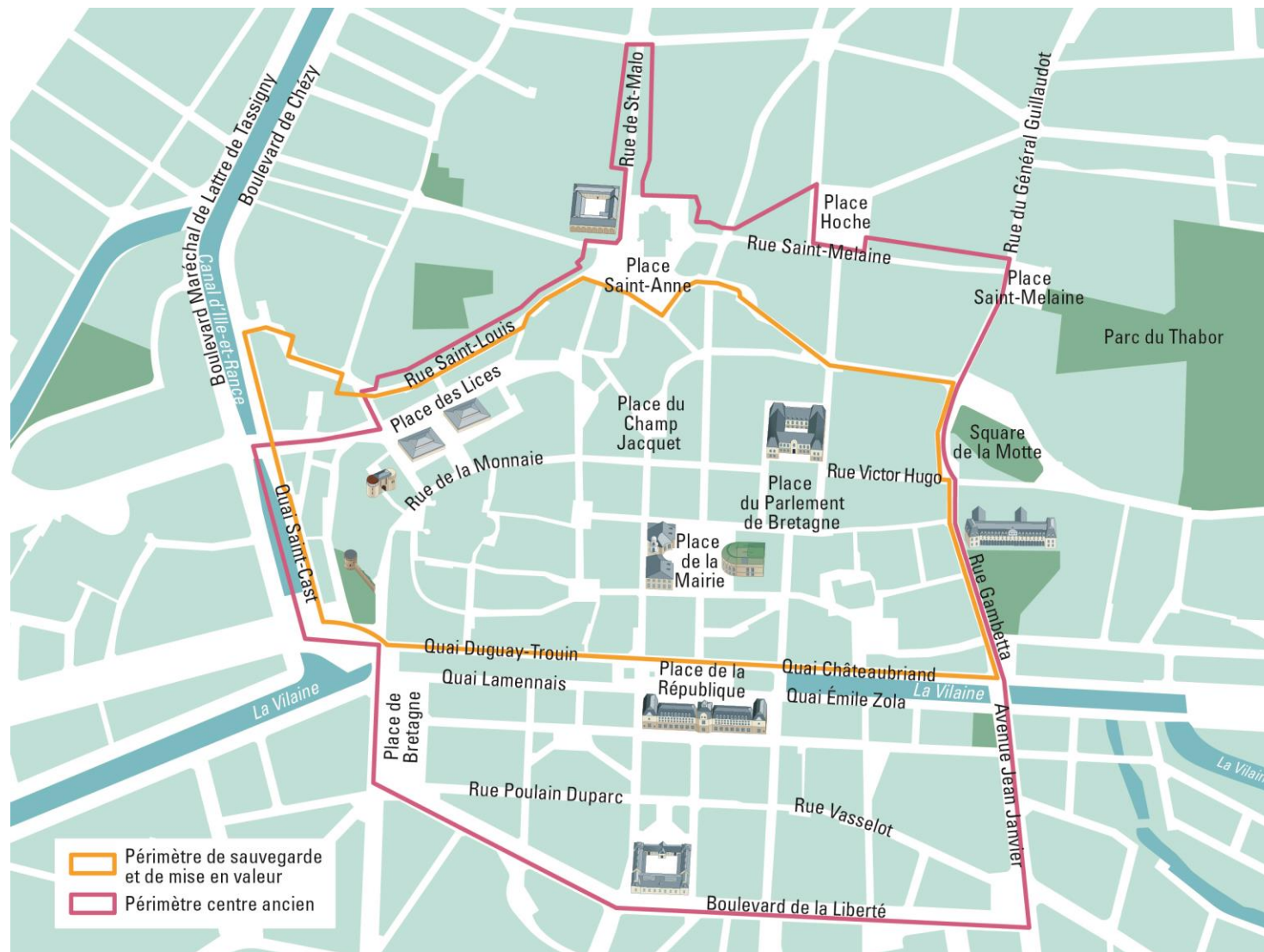
Une agglomération en forte croissance démographique avec un centre historique habité malgré des conditions d'habitat très dégradées dans de très nombreux immeubles

Un marché immobilier dynamique dans le neuf comme dans l'ancien, le centre conservant des valeurs de transactions élevées

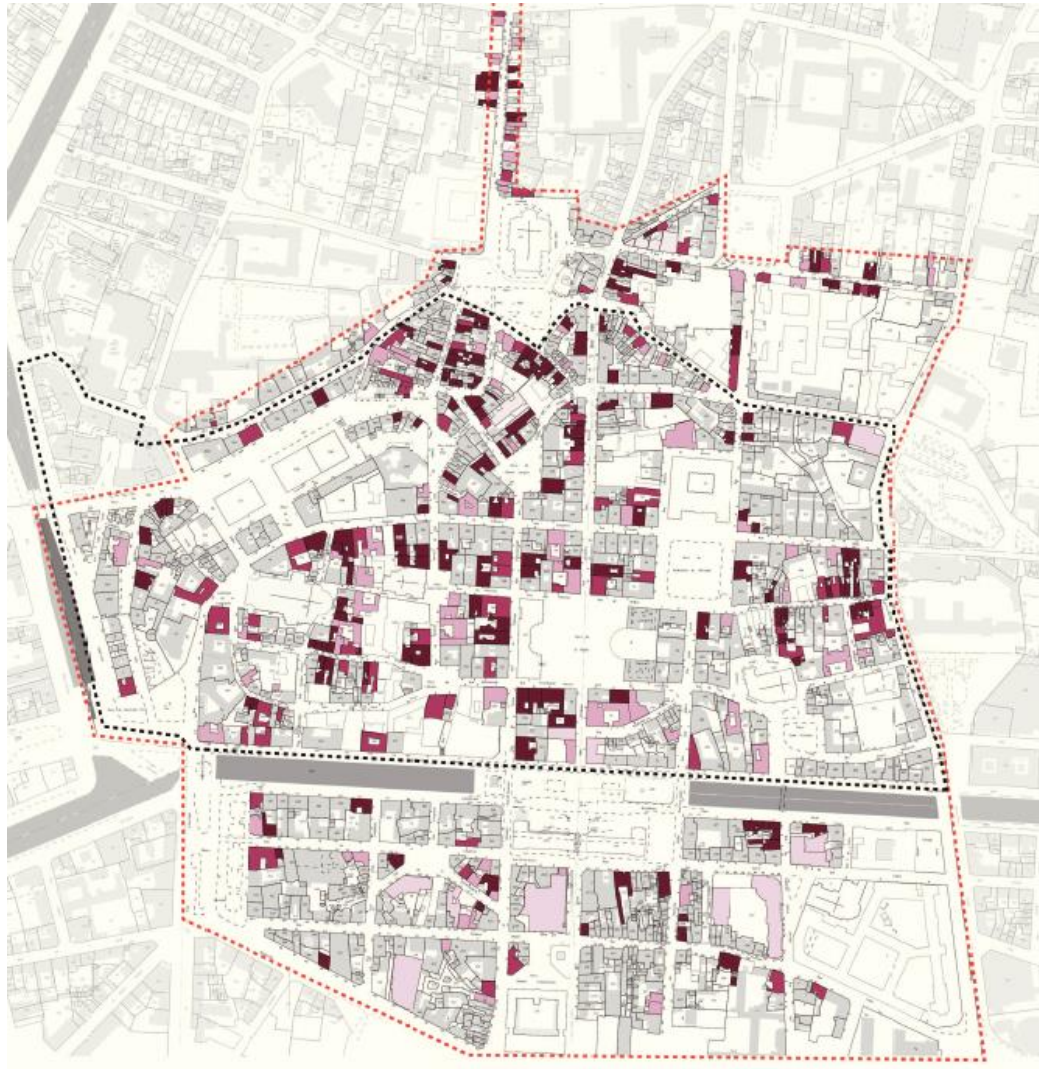
Une politique de l'habitat volontariste pour loger tous les ménages, dans leur diversité, à travers des objectifs de production et de réhabilitation très ambitieux depuis 2005, réaffirmés en 2015

Une politique plus récente de requalification du centre ancien depuis 2011

Plan du centre ville



Repérage



LEGENDE

PROSPECTIVE- Etat du bâti

	ETAT DEGRADE		Hors opération Activités, Equipement
	EN VOIE DE DEGRADATION		Périmètre Secteur Sauveg
	BON ETAT		Périmètre Centre Ancien
	NEUF		



ECHELLE:
0 10 20
MÈTRES

Quelques copropriétés dégradées du centre ancien « avant »



58 rue St-Malo



2 rue St-Melaine



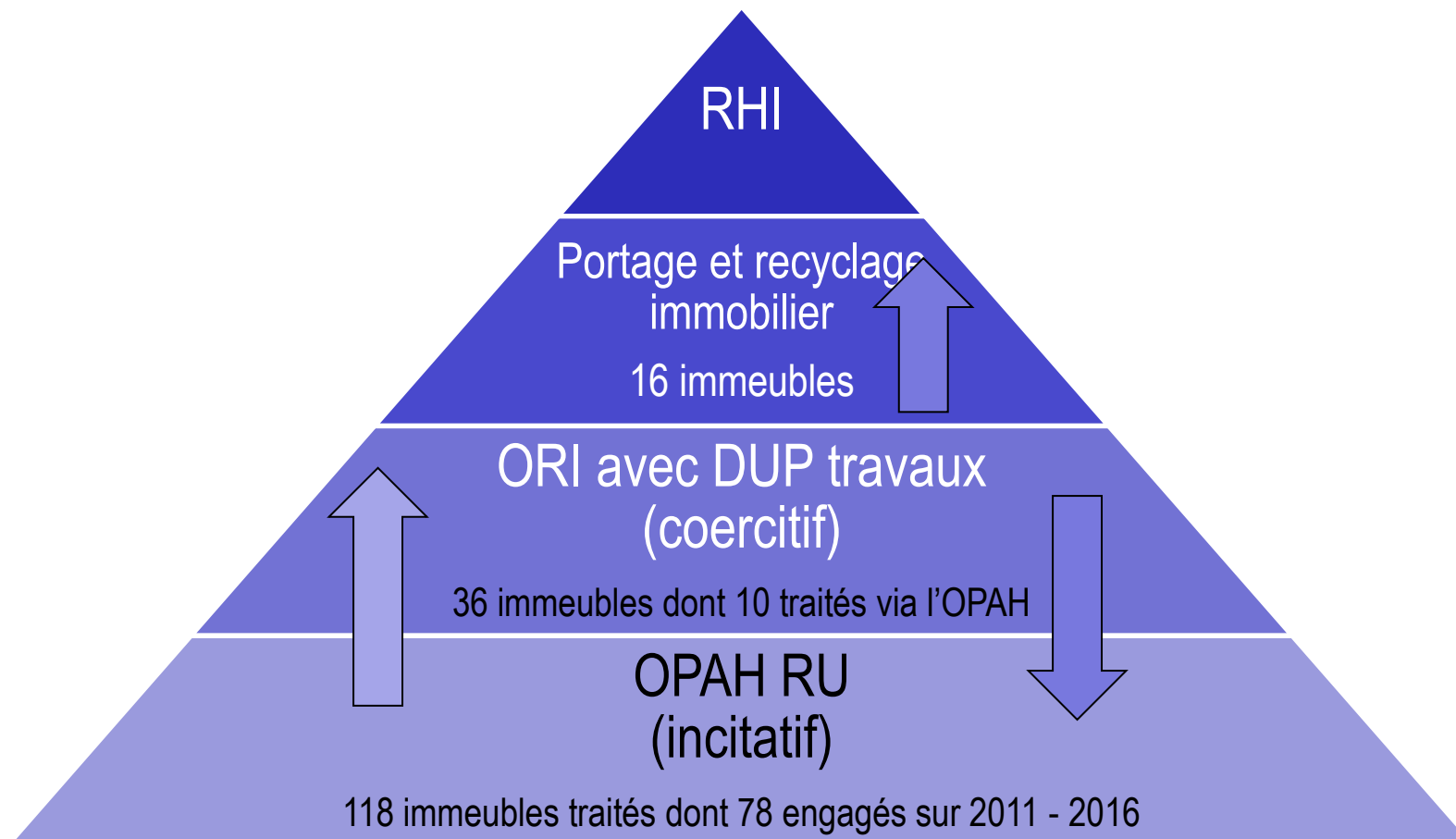
58 rue St-Malo



8 rue St-Michel

L'OPAH Renouveau urbain avec volet copropriétés dégradées un outil des outils de l'opération de requalification du centre ancien

Les différentes briques de la concession d'aménagement confiée
par la Ville de Rennes à la SPLA Territoires Publics



+ Assistance Ville de Rennes pour les procédures de péril et d'insalubrité

Démarche mise en œuvre

1. Repérage des immeubles

Les sources utilisées sont les suivantes :

- Visites systématiques d'îlots organisées en collaboration avec le service Santé et Environnement de la Ville de Rennes (**20 à 25 immeubles par an visités**) ;
- Visites de logements et de parties communes dans le cadre des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) **soit 50 visites par an** ;
- Visites ciblées de la SPLA sur les secteurs prioritaires ;
- Visites de recevabilité OPAH RU sur demande du syndic ou d'un propriétaire **soit une 20^{taine} par an**.

2. Approche multicritères pour définir les niveaux de priorité d'intervention

- Immeuble dégradé (grille ANAH sup 0,55)
- Immeuble en voie de dégradation (grille ANAH de 0,35 à 0,55)
- Immeuble en bon état

Chaque copropriété est analysée sur la base d'indicateurs permettant d'approcher leurs fragilités et leurs points de dureté opérationnels : indicateurs de fonctionnement et de gestion, indicateurs de fragilités liées au bâti (complexité foncière, état de dégradation, habitat indigne, risque incendie ...).

62 M € de travaux générés dans le cadre de l'OPAH RU

Coût des travaux par lot de copropriété :
66,8 K€ avec fourchette entre 43 et 95 K€

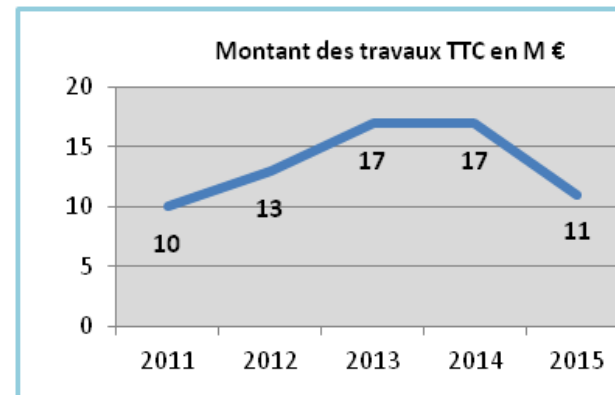
78 immeubles réhabilités
pour 92 dossiers déposés

784 logements concernés
154 logements avec une contrepartie
sociale

Aide moyenne au syndicat par lot : 22,6 K€

Le coût des travaux porte :

- 50 % sur la structure des bâtiments
- 30 % sur les réseaux
- 20 % sur la sécurité incendie, les cages d'escalier et les toitures.



Les actions mises en œuvre pour rétablir une gestion pérenne :

- Mise en place d'une gestion des immeubles quand elle est inexistante ;
- Accompagnement des syndics bénévoles ;
- Refonte des règlements de copropriété et des états descriptifs de division ;
- Mise en place un carnet d'entretien à l'issue des travaux pour donner de la visibilité (condition indispensable à l'octroi des subventions Rennes Métropole).

- Le traitement d'environ **120 immeubles** représentant environ 1 200 logements, dont :
 - Le **traitement "curatif" d'environ 80 copropriétés**, dont une soixantaine très dégradées, représentant autour de 900 logements, pouvant donner lieu à une aide au syndicat mixée à des aides individuelles sous contreparties sociales ;
 - Le **traitement "préventif" d'environ 35 immeubles**, pouvant donner lieu ou non à des aides individuelles en fonction du niveau de dégradation ;
- A travers le **mixage des aides** ou à travers des aides individuelles :
 - la **création de près de 400 logements conventionnés** dont au moins 240 logements en loyer social (principalement en loyer social dérogatoire)
 - l'aide de **65 propriétaires occupants** (dont 35 sous plafonds de ressources ANAH)

Règles de financement 2016-2021

Mixage du financement ANAH au syndicat des copropriétaires décomposé entre :

- Taux maximum d'aide au syndicat des copropriétaires sans contrepartie : **30%**
- Taux indicatif d'aide individuelle complémentaire :

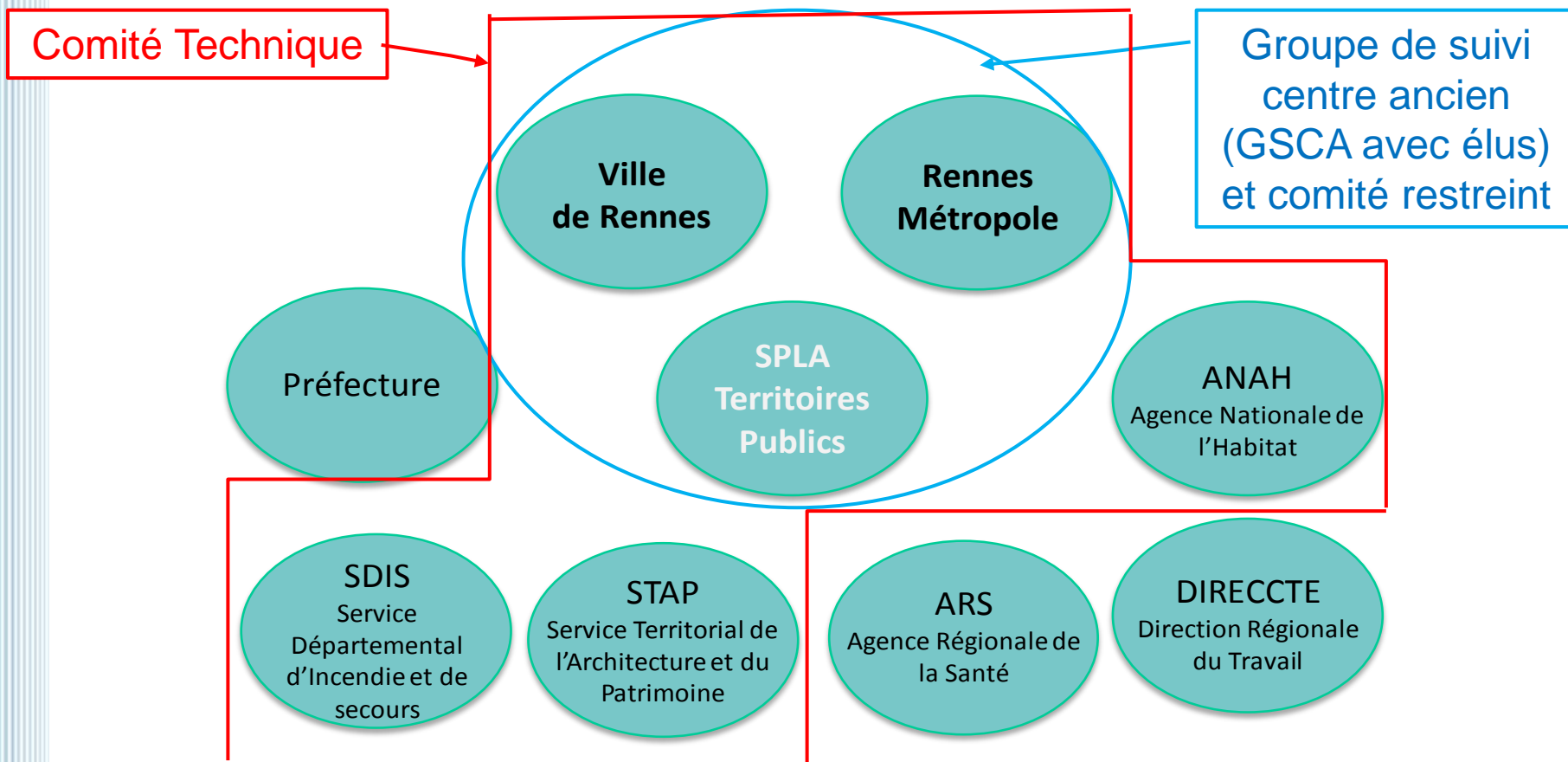
Aide individuelle	Engagement de conventionnement des propriétaires bailleurs		Plafond de ressources des propriétaires occupants		
	loyer intermédiaire	loyer social (dérogatoire ou non)	Accession HLM	Modestes	Très modestes
Droit commun	10 %	15 %	0 %	25 %	35 %
Dégradation importante	15 %	30 %	0 %	25 %	35 %

Taux sur l'assiette des travaux ANAH (HT)

Et complément d'aide de Rennes Métropole

Aide individuelle	Engagement de conventionnement des propriétaires bailleurs		Plafond de ressources des propriétaires occupants		
	loyer intermédiaire	loyer social (dérogatoire ou non)	Accession HLM	Modestes	Très modestes
Droit commun	0 €	7 500 €	En bouclage jusqu'à 60%	En bouclage jusqu'à 80%	En bouclage jusqu'à 95%
Dégradation importante	2 500 €	7 500 €			

Les acteurs du projet et les instances

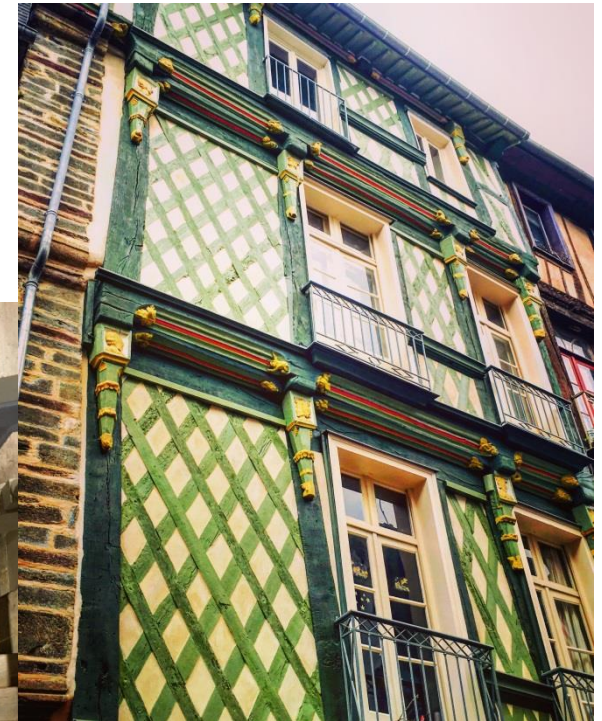


+ les syndicats, notaires, maîtres d'œuvre, entreprises, artisans,
Et bien sûr : les propriétaires et les commerçants

Quelques copropriétés dégradées du centre ancien « après »



15 rue des Dames



17 rue St-Michel



2 rue Lafayette

RENNES METROPOLE

Méthodologie pour la définition du projet d'OPAH



Sources d'analyse mobilisées pour la réalisation du diagnostic, la définition des enjeux et des orientations

▶ Les données INSEE

- Traitements réalisés par l'Agence d'Urbanisme de Rennes pour l'élaboration des monographies des quartiers de Rennes

▶ Les données Filocom + PPPI + DVF + observatoire des loyers (ADIL 35)

- Traitements statistiques réalisés par le groupement Sémaphores-Urbanis dans le cadre de l'élaboration du PLH

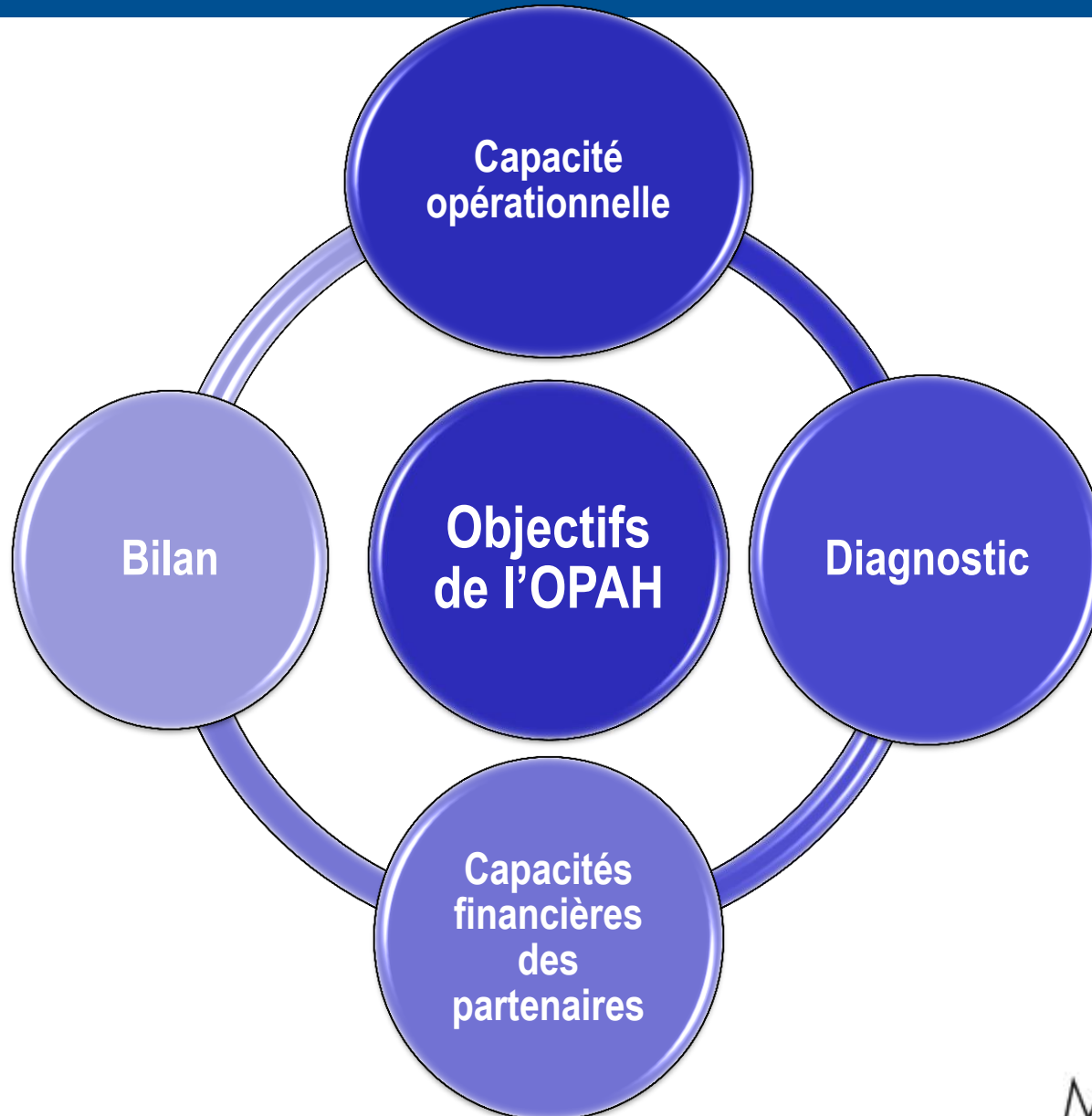
▶ Les données issues des repérages de terrain et des diagnostics immeubles (informations collectées depuis 2010)

+ Deux études externalisées sur la maîtrise des coûts et la performance énergétique

L'association des partenaires

- ▶ Groupe de travail partenarial réuni à chaque étape du projet
 - Rennes Métropole (service habitat), Ville de Rennes (services santé environnement et Aménagement opérationnel), DREAL, DDTM, et ANAH Centrale
- ▶ Restitution aux élus (Vp Habitat, élu de quartier)
- ▶ Rédaction de la convention avec une implication forte des services de l'Etat (DREAL et DDTM)
- ▶ Préparation des instances (Ville de Rennes et Rennes Métropole)

Du diagnostic/bilan aux objectifs



Du diagnostic/bilan aux objectifs : « la feuille de route »

ETAPES	Sujets			« Maîtrise d'œuvre »	Présentation en GSCA	Présentation en GTCA
	Fait	A faire	En cours			
ETAPE 1	<ul style="list-style-type: none"> Actualisation du diagnostic, évolutions Le rôle du centre ancien dans la dynamique urbaine de la métropole : attractivité et fragilités La dynamique commerciale, touristique, et étudiante (cf SDU) - Le patrimoine bâti et ses pathologies (PSMV) Le parc de logements (données Filocom) : structure du parc, statuts d'occupation, vacance, profil des occupants, profils types des propriétaires bailleurs, dynamiques de marché 			RM - Habitat (+ appui AUDIAR)	13/4/15	16/4/15
	<ul style="list-style-type: none"> Bilan des interventions conduites depuis 2007 Approche thématique : résorption habitat dégradé, sécurité incendie, etc (cf copil janvier 2015) Points forts / point faibles yc avec les points demandés par l'ANAH et la DREAL en GTCA le 2/7/15 Approfondissements nécessaires par des études spécifiques externalisées (cahier des charges à finaliser pour mi-février): <ul style="list-style-type: none"> - Volet énergétique - Maîtrise des coûts 			SPLA Bureaux d'études	18/5/15 12/10/15	28/5/15 20/10/15
	<ul style="list-style-type: none"> L'état du stock (périmètre actuel et ilots en frange) Qualification multicritères et géo localisée des immeubles repérés (dégradations, enjeux sociaux, non-conformités RSD, dysfonctionnements de gestion, sécurité incendie, commerce) 			SPLA	18/5/15	2/7/15
ETAPE 2	<ul style="list-style-type: none"> Les objectifs de la future OPAH (et de la future concession d'aménagement) L'OPAH, une des composantes du projet de requalification du centre ancien Objectifs quantitatifs et qualitatifs Approche programmatique et sectorisée à partir d'une priorisation des immeubles repérés 			RM – Habitat OA – VdR SPLA en appui	14/9/15	29/9/15
	<ul style="list-style-type: none"> Les modes opératoires Volet préventif (à construire) Volet incitatif (OPAH) Volet coercitif (ORI, RHI, THIRORI) Dispositifs d'accompagnement (portage provisoire, relogement, avances) 			RM – Habitat OA – VdR SPLA en appui	Visite/rencontre Caroline Rendelli le 18/9/15	
	<ul style="list-style-type: none"> La maquette financière de l'OPAH <i>A travailler également en parallèle de l'étape 1 en fonction des contraintes budgétaires connues</i> 			RM – Habitat OA – VdR SPLA en appui	14/09/15 12/10/15	
	<ul style="list-style-type: none"> Avis ANAH sur l'opération de Rennes Rédaction OPAH RU Objectif = transmission pour avis DREAL/DDTM mi-janvier, passage en conseil communautaire de 25 février ou 17 mars 2016, mise à disposition du public, et signature convention d'OPAH en mars 2016 après signature nouvelle convention DAP et PLH exécutoire 			RM – Habitat OA – VdR SPLA en appui	09/11/15 14/12/15 (prévoir GTADD)	16/11/15 Date à caler