

Conseil Municipal du 27 juin 2022

à 18h00

N°ordre 55
N° identifiant 2022-0097

Titre Accompagnement financier des propriétaires privés dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (OPAH-RU) Action cœur de ville de Grand Poitiers

Rapporteur(s) Mme Lisa BELLUCO
Date de la convocation 20/06/2022

Président de séance Mme Léonore MONCOND'HUY
Secrétaire(s) de séance

PJ. Périmètre Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (OPAH-RU)

Membres en exercice	0	
Quorum	18	

Présents	0	
----------	---	--

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants _____	Mandataires _____
---------	---	----------------	-------------------

Observations L'ordre de passage des délibérations est le suivant : le rendu-compte, de la n° 1 à la n° 19, de la n° 21 à la n° 32, la n° 68, de la n° 33 à la n° 62, de la n° 64 à la n° 67.
Les délibérations n° 20 et 63 sont retirées.

Projet de délibération étudié par:	Commission Transition écologique et résilience
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	--

Action cœur de ville sur la Ville de Poitiers

À travers une étude pré-opérationnelle sur les outils de l'habitat privé à mettre en place sur Grand Poitiers, les grands enjeux et défis du territoire en matière d'habitat privé ont été identifiés. Il est nécessaire de massifier la réalisation de travaux en matière d'amélioration énergétique et d'autonomie en structurant des interventions globales et efficaces au bénéfice des ménages éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), en complément des outils déjà mis en place sur Grand Poitiers (plateforme de rénovation de l'habitat privé de Grand Poitiers, aides à l'Assistant à maîtrise d'ouvrage (Amo) pour les copropriétés). De plus, une action est nécessaire pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Pour Poitiers spécifiquement, le centre-ville est un lieu de renouvellement urbain avec des sites en mutation ou vacants. Il n'y a pas de foyer important de dégradation, mais la présence diffuse de bâtiments dégradés et une vacance non négligeable.

L'état du parc privé amène donc à proposer une intervention territorialisée pour répondre aux enjeux en matière de dynamisme (économique, commercial, culturel, etc.) et de mixité sociale.

C'est pourquoi Grand Poitiers a mis en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) – Action cœur de ville sur Poitiers et Buxerolles qui a démarré en 2022 et dont le but est la réalisation de travaux et la réhabilitation du parc privé ancien.

L'objectif de ce programme est de répondre aux enjeux de renforcement du centre-ville de Poitiers, de lutter contre la précarité énergétique et contre les fractures sociales, en particulier la perte d'autonomie. Il s'agit enfin d'avoir une vraie approche du marché locatif pour limiter la vacance, diminuer la hausse des loyers et apporter des réponses aux plus fragiles.

La plus-value de la collectivité sera l'accompagnement et l'ingénierie, en complément des programmes de masse de l'Anah, pour accroître l'ambition environnementale des interventions de Grand Poitiers. Elle doit également permettre une vraie approche patrimoniale et des réhabilitations de qualité tout en diminuant les restes à charge.

La mise en place de ces outils s'inscrit comme des actions en faveur de l'habitat privé telles que définies par le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) et le Programme local de l'habitat (PLH) approuvés en 2019.

Les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU de Grand Poitiers

Action Cœur de Ville s'inscrit comme une réponse globale aux enjeux d'adaptation au changement climatique, de sobriété et de solidarité.

Les objectifs prioritaires de l'OPAH-RU – Action cœur de ville de Grand Poitiers sont :

- remédier de façon globale aux difficultés rencontrées dans le parc privé ancien et apporter des améliorations ambitieuses énergétiques et d'usage le plus en amont possible, soucieuses de l'environnement
- favoriser la remise sur le marché de logements, dans des démarches de valorisation patrimoniale et de transition environnementale par le traitement des logements dégradés et vacants
- favoriser l'accueil des ménages et le maintien des populations existantes par une action volontariste sur le cadre de vie par la réhabilitation et la diversification du parc existant.

Les volets d'action sont :

- l'aménagement urbain pour inscrire la politique de l'habitat dans un projet global
- la lutte contre la vacance et le développement du logement conventionné

- la lutte contre la précarité énergétique
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- un volet foncier et immobilier pour favoriser le recyclage urbain et la remise sur le marché de logements
- un volet copropriété fragile et dégradée
- l'autonomie de la personne dans l'habitat
- un volet social
- un volet patrimonial et environnemental
- un volet économique et développement territorial.

Les objectifs globaux sont évalués à 130 logements minimum sur cinq ans (soit 26 par an), répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 50 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU correspond à l'Opération de revitalisation des territoires définie dans le cadre d'Action cœur de ville, sur les communes de Poitiers et Buxerolles. Il est défini précisément en annexe à la présente délibération avec la liste des adresses concernées.

Ainsi, le dispositif mis en place vise en priorité les propriétaires bailleurs mais également les propriétaires occupants et copropriétaires éligibles à des subventions pour travaux mobilisées par l'Anah et Grand Poitiers. Il s'inscrit résolument dans la démarche de transition environnementale engagée par la collectivité.

La Ville de Poitiers s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par Grand Poitiers et souhaite accompagner la Communauté urbaine en apportant une aide complémentaire aux publics visés afin de réhabiliter, surtout d'un point de vue énergétique, le parc de logements existants et diminuer la vacance sur le centre-ville. Il s'agit de contribuer à créer un réel effet levier incitatif en matière de réhabilitation du parc privé.

L'aide complémentaire mise en place par la Ville de Poitiers

Il est proposé que la Ville de Poitiers apporte une subvention en complément des priorités de Grand Poitiers et de l'Anah afin que l'OPAH-RU soit incitative selon les enjeux suivants :

- apporter une aide de base à l'ensemble des propriétaires pour créer un effet levier
- favoriser les réhabilitations ambitieuses d'un point de vue thermique
- aider à la sortie des très basses étiquettes énergétiques lors des projets de réhabilitation
- soutenir la remise sur le marché des logements vacants, en particulier en étage au-dessus des locaux d'activités, notamment commerciaux
- attirer les familles en aidant à la création de typologies adaptées aux usages et besoins
- lutter contre l'habitat indigne en agissant sur le bâti des plus modestes
- contribuer à la renaturation et à la désimperméabilisation des espaces privatifs, pour plus de fraîcheur et de biodiversité dans le centre-ville.

Les modalités proposées sont alors :

Prime	Montant / dossier	Public éligible	Critères
Prime communale de base	500 €	Propriétaires Occupants Propriétaires Bailleurs	Pour chaque dossier agréé
Bonus basse consommation (si performance d'arrivée A ou B)	2 000 €	Propriétaires Occupants Propriétaires Bailleurs	La réhabilitation doit amener à une classe énergétique A ou B
Bonus sortie de passoire (si saut de classe F ou G à classe D)	1 000 €	Propriétaires Occupants Propriétaires Bailleurs	Passer d'une étiquette énergétique F ou G à une étiquette D ou +
Accès indépendant / immeuble pour atteindre étages inhabités	2 000 €	Propriétaires Bailleurs	Remettre sur le marché un logement vacant au-dessus d'un local d'activités par la création / restructuration d'un accès indépendant
Fusion logement (par logement final)	2 000 €	Propriétaires Occupants Propriétaires Bailleurs	Fusion d'au moins deux logements pour en faire un seul plus grand, d'un minimum de 40 m ² , et d'une typologie minimum T2
Sortie de vacance	500 €	Propriétaires Bailleurs	Prime aux logements vacants de plus de 2 ans
Prime Sortie Habitat indigne	1 000 €	Propriétaires Occupants	Réhabiliter un logement de type indigne selon la grille de dégradation de l'Anah
Prime renaturation / désimperméabilisation	500 €	Propriétaires Occupants	Végétaliser les espaces extérieurs privés en passant d'un revêtement imperméable à un revêtement perméable sur une surface d'au moins 20 m ²

Les aides sont cumulatives par dossier mais ne peuvent pas dépasser 3 000 €. Pour bénéficier des aides, le dossier devra faire l'objet d'un agrément de l'Anah et respecter les règles de l'Anah, en particulier :

- le logement doit se trouver dans le périmètre de l'OPAH-RU et être achevé depuis plus de 15 ans
- les travaux doivent entrer dans une thématique de l'OPAH-RU : économies d'énergie, adaptation au handicap ou vieillissement, dégradation
- le logement devra être à usage de résidence principale pour les occupants
- les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

En cumulé, le coût global en investissement pour la Ville de Poitiers serait de 25 000 € par an en faveur des propriétaires bailleurs et occupants, soit 125 000 € sur la durée de l'OPAH-RU – Action cœur de ville.

Pour ce programme, les aides directes de l'Anah auprès des propriétaires sont estimées à hauteur de 330 000 € par an, soit de l'ordre de 1 650 000 € sur la durée de l'OPAH-RU, et de l'ordre de 75 000 € par an pour Grand Poitiers, soit de l'ordre de 375 000 €.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- d'approuver le projet d'accompagnement financier par la Ville de Poitiers de la convention pour l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH-RU) – Action Cœur de Ville de Grand Poitiers
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant, à signer tous les documents à intervenir, avec Grand Poitiers, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires concernés
- les dépenses liées aux subventions de l'OPAH-RU d'un montant estimé de 75 000 € par an, seront imputées à l'opération 1200 SOLIDARITES - Investissement courant, article 20422, du budget Principal.

POUR	0		Pour la Maire,
CONTRE	0		
Abstention	0		
Ne prend pas part au vote	0		

RESULTAT DU VOTE

Affichée le	
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	
Identifiant de télétransmission	

Nomenclature Préfecture	7.5
Nomenclature Préfecture	Subventions