

N°: 78

Date réception Préfecture

Conseil du 25/09/2015  DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN SERVICE URBANISME - HABITAT	Identifiant : 2015-0292	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs :
	Titre : 011 - Charges à caractère général - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) des secteurs d'habitat ancien dégradé de Grand Poitiers - P.J. : Projet de convention OPAH-RU des secteurs d'habitat ancien dégradé de Grand Poitiers	
	Etudiée par : Le bureau du 03/09/2015 La commission Attractivité économique et développement de l'espace communautaire du 09/09/2015 La commission Générale et des Finances du 18/09/2015	
	Rapportée par :	

Nomenclature Préfecture N° 1 : 8. Domaines de compétences par thèmes

Nomenclature Préfecture N° 2 : 5. Politique de la ville-habitat-logement

Ce sujet fait l'objet de l'engagement « Développer les solidarités » de l'Agenda 21 de Grand Poitiers au titre de l'action proposée « Cultiver les mixités » dont l'objet est de prendre en compte les mixités urbaines et sociales.

Le diagnostic préalable à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Une étude préalable à une éventuelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), réalisée par le bureau d'études Urbanis en 2014, a établi un constat sur l'habitat privé de l'agglomération, dont les éléments sont les suivants :

- la vacance ne représente pas un problème majeur à l'échelle de Grand Poitiers mais est significative sur la Ville de Poitiers
- 5 000 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah sur la Ville de Poitiers
- si le parc privé potentiellement indigne (PPPI), ne représente que 3,7% des logements à l'échelle de Grand Poitiers, 1 190 des 2 000 logements renseignés sont sur Poitiers. Il est composé sur la Ville de Poitiers à 80% par des locataires
- l'offre de T4 et T5 est rare tandis que les offres de studios, T1 et T2 sont nombreuses
- les centres des communes, en dehors de Poitiers, ont été largement réinvestis et connaissent peu de problème d'habitat dégradé et l'habitat y reste attractif
- quelques hameaux connaissent un problème de dégradation plus aigu, souvent lié à un contexte urbain défavorable (inondation, circulation routière...)
- la présence d'un habitat dégradé diffus dans le centre-ville de Poitiers
- des secteurs méritent une attention particulière et nécessiteront des actions de repérage précis de l'habitat dégradé voire des actions coercitives.

Seuls le centre-ville de Poitiers, les faubourgs du Pont Neuf, de la Cueillette Mirebalaise et de Montbernage, et quelques secteurs isolés sur les communes de Ligugé, Migné-Auxances et Chasseneuil-du-Poitou présentent un habitat dégradé, sans que celui-ci soit concentré.

Il semble essentiel de concentrer une intervention sur ces secteurs et, en particulier, le centre-ville de Poitiers.

Les problèmes importants, bien que portant sur un nombre relativement faible de logements, concernent en général des propriétaires dormants. L'objectif du dispositif à mettre en place

est donc principalement d'obliger ces propriétaires à agir. Globalement, il s'agit de remettre sur le marché les immeubles repérés comme vacants, dégradés voire indignes sur le territoire, en particulier le centre-ville de Poitiers. L'enjeu est d'utiliser un dispositif incitatif comme l'OPAH-RU mais également tous types de montage financier, notamment le dispositif de défiscalisation Malraux, favorisant la remise sur le marché de logements locatifs.

Les objectifs poursuivis à travers un nouveau dispositif

C'est dans ce contexte, au vu des préconisations de l'étude pré-opérationnelle, que Grand Poitiers, l'État et l'Anah proposent de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) des secteurs d'habitat ancien dégradé de Grand Poitiers. Le reste du territoire est concerné par le Programme d'Intérêt Général départemental Habiter Mieux.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU correspond donc au centre-ville de Poitiers, à ses faubourgs et certains espaces urbains à caractère patrimonial de Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Ligugé et Migné-Auxances, listés dans la convention jointe à la présente délibération.

Les objectifs qualitatifs sont de :

- favoriser la remise sur le marché ou la création de logements à destination des familles
- valoriser les espaces urbains autour des pôles de proximité afin de les renforcer
- lutter contre la vacance
- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- lutter contre la précarité énergétique
- lutter contre la perte d'autonomie
- favoriser le renouvellement urbain des secteurs les plus dégradés et favoriser le recyclage foncier des immeubles ou îlots aujourd'hui les plus dégradés et qui ne participent pas à une image positive de la collectivité.

Ces orientations s'inscrivent dans les priorités de l'Anah.

Il est proposé un dispositif d'OPAH-RU resserré, ciblant vraiment les logements des propriétaires dormants. Seraient en particulier ciblés les logements ayant fait l'objet d'une procédure de déclaration d'insalubrité et non réglés à ce jour. Seraient également ciblés les cas repérés de propriétés semblant vacantes, abandonnées ou dégradées. Cela représente un objectif de réhabilitation d'environ 145 logements sur 5 ans, dont 120 logements de propriétaires bailleurs et 25 de propriétaires occupants. La moitié environ des 145 logements pourrait être aidée par l'Anah et Grand Poitiers dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le dispositif d'animation

Il est proposé de recourir à un prestataire pour porter le dispositif de suivi-animation. Les missions seront les suivantes :

- Animation, information et coordination du dispositif avec une attention particulière pour le repérage des logements dégradés, indignes, vacants ainsi que pour favoriser des projets d'accession à la propriété (notamment ménages avec enfants)
- Diagnostic approfondi des cas repérés et études opérationnelles d'îlots si nécessaire : aspects techniques, financiers, sociaux et opérationnels
- Montage administratif, financier et technique des dossiers : aide à la décision pour les propriétaires, aide au montage des dossiers, assistance à maîtrise d'ouvrage technique (visite, conseil, devis, suivi de l'opération) et aide à la collectivité pour les dispositifs coercitifs.

- Suivi et évaluation en continu : organisation de comités de pilotage, suivi des indicateurs et objectifs, propositions opérationnelles.

L'ingénierie financière mise en place par Grand Poitiers

Le coût du prestataire en charge du dispositif d'animation de l'OPAH-RU est estimé à 100 000 € TTC par an, soit environ 84 000 € HT.

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, la moitié du montant hors taxe du coût de l'animation peut être financée par l'Anah.

Le coût net en fonctionnement pour la collectivité sera d'environ 58 000 € TTC par an, soit 290 000 € sur les 5 ans de l'OPAH-RU. L'Anah financerait le dispositif à hauteur de 42 000 € par an, soit 210 000 € sur la durée de l'OPAH-RU.

En matière d'investissement, il est proposé que Grand Poitiers subventionne les propriétaires occupants et bailleurs en complément de l'Anah afin que l'OPAH-RU soit vraiment incitative.

En s'inscrivant dans les priorités de l'Anah, les subventions suivantes sont proposées :

- Pour les propriétaires occupants très modestes, il est proposé :

- une aide maximale de 15% du coût total HT des travaux d'efficacité énergétiques et des travaux liés à l'autonomie, plafonnée à 20 000 € par logement
- une aide maximale de 25% du coût total HT des travaux liés à la remise en état de logements très dégradés ou indignes, plafonnée à 50 000 € par logement.

Le coût pour Grand Poitiers est estimé à 26 000 € par an, soit 130 000 € sur les 5 ans de l'OPAH-RU.

- Pour les propriétaires bailleurs, il est proposé :

- une aide de 10 à 25% du coût total HT des travaux d'efficacité énergétiques et des travaux liés à l'amélioration des logements dégradés, en fonction des revenus des locataires, plafonnée à 60 000 € par logement
- une aide 10 à 30% du coût total HT des travaux liés à la remise en état de logements très dégradés ou indignes, plafonnée à 80 000 € par logement.

Le coût pour Grand Poitiers est estimé à 124 000 € par an, soit 620 000 € sur les 5 ans de l'OPAH-RU.

En investissement, le coût global pour Grand Poitiers serait de 150 000 € par an, soit 750 000 € sur la durée de l'OPAH-RU.

Le projet de convention

Le projet de convention, jointe en annexe de la présente délibération, a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 14 août 2015 au 15 septembre 2015 inclus au siège de Grand Poitiers, en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation.

La convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} novembre 2015 au 31 octobre 2020.

Le projet de convention, joint en annexe de la présente délibération, présente le détail des objectifs et périmètres d'intervention, les missions de l'opération, ainsi que l'ingénierie financière pour accompagner les propriétaires dans une démarche de réhabilitation des logements.

Il vous est proposé :

- d'approuver le projet de convention pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain des secteurs d'habitat ancien dégradé de Grand Poitiers à conclure entre l'Agence Nationale de l'Habitat, Grand Poitiers et l'Etat, joint en annexe de la délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou un Vice-Président à signer cette convention, et tous les documents à intervenir, avec l'Agence Nationale de l'Habitat et les partenaires concernés ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou un Vice-Président à solliciter auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat et de l'Etat les financements liés au dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU et toute demande de subvention concernant l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain des secteurs d'habitat ancien dégradé de Grand Poitiers.

Les dépenses liées à l'animation de l'OPAH-RU d'un montant de 100 000 euros TTC par an, seront imputées à la fonction 70, article 611, service 3400 du budget de Grand Poitiers.