

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de
Renouvellement Urbain
(O.P.A.H. R.U.)**

**du Bouchon de Champagne
de la Ville de TROYES**

**BILAN PROVISOIRE
OPERATIONNEL & FINANCIER
(10 avril 2012 – 31 décembre 2019)**

/

**NOTE D'ACCOMPAGNEMENT CONTEXTUELLE
OPAH-RU 2020-2025**

La Ville de TROYES, commune chef-lieu du département de l'Aube, forte de 60 009 habitants au sein d'une agglomération de plus de 130 000 habitants, présente un centre-ville de 110 hectares riche d'histoire, qui conjugue des enjeux forts au plan urbain, économique, patrimonial, touristique, social et environnemental.

Dès 1964, le centre-ville a fait l'objet de mesures de protection avec la délimitation d'un périmètre de secteur sauvegardé, en application de la loi Malraux. Elargi en 1968, en 1975 et en 2017 afin de l'étendre à l'ensemble du centre historique dénommé « Bouchon de Champagne », le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé le 15 décembre 2017.

Dans ce cadre, la Ville de TROYES a mis en place **depuis de nombreuses années différents dispositifs financiers et techniques** qui ont fait leur preuve, permettant aux propriétaires privés de rénover et adapter leurs logements tout en valorisant le caractère patrimonial des immeubles :

- OPAH Tête du Bouchon 1994-1997 : 250 logements ciblés ;
- OPAH Bouchon de Champagne 1998-2003 : 290 logements ciblés ;
- OPAH-RU Bouchon de Champagne 2004-2009 : 380 logements aidés & 11,3 M€ versés ;
- OPAH-RU Bouchon de Champagne 2012-2017 : 260 logements ciblés & 8,2 M€ alloués ;
 - prolongation 2017-2020 : 103 logements ciblés et 2,362 M€ alloués.

Le contexte du PNRQAD Bouchon de Champagne

L'actuelle OPAH-RU a été motivée par **l'éligibilité du centre ancien troyen au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés** (Convention « PNRQAD Bouchon de Champagne » 2012-2019). Les actions de reconquête retenues en termes d'habitat sont :

- **un volet incitatif consistant à relancer une OPAH-RU** (signée le 10 avril 2012 ; ajout d'un avenant « copropriété » signé le 2 novembre 2015 ; prolongation de 3 ans par avenant signé le 3 avril 2017) pour soutenir les travaux de réhabilitation des logements dans le parc ancien par des aides financières tant en direction des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs ;
- **un volet coercitif à travers une Opération de restauration Immobilière**, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2013 073-0009 pris le 14 mars 2013 et prorogée pour 5 ans par arrêté préfectoral n°BCEP2018030-0002. Elle permet d'imposer des programmes globaux de travaux sur 12 immeubles fortement dégradés pour lesquels les dispositifs incitatifs se sont révélés insuffisants.

Le contexte Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation Territoriale

La Ville de TROYES fait par ailleurs partie des 24 villes moyennes du Grand Est qui bénéficient du programme « Action Cœur de Ville » (Convention signée le 27 juin 2018 pour une durée de 6 ans ½). Ce dispositif doit permettre aux villes dites moyennes de dynamiser leur territoire et plus particulièrement leur centre-ville autour de cinq axes prédéfinis : le développement économique et commercial, l'accessibilité et les mobilités, la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine, l'accès aux équipements et services et la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville. La Ville de TROYES bénéficie par

ailleurs depuis le 23 juillet 2019 d'une Opération de Revitalisation Territoriale ; l'ORT étant la traduction opérationnelle de la convention « Action Cœur de Ville ».

L'axe 1 de la convention portant sur l'habitat conforte l'enjeu que constitue la réhabilitation des immeubles en centre historique et la poursuite des aides à la restauration.

Bilan provisoire de l'OPAH-RU

Le bilan de l'OPAH-RU Bouchon de Champagne figure en annexe. Il se décompose en trois parties : bilan sur la durée initiale de l'opération (2012-2017) réalisé par l'Opérateur URBAM Conseil, bilan sur la durée de prolongation (2017-2020) réalisé par l'opérateur CDHU et bilan cumulé arrêté au 31 décembre 2019.

Les résultats obtenus sont les suivants (Bilan cumulé arrêté au 31 décembre 2019 – tableaux détaillés pages ? & ?) :

- 400 contacts établis avec les propriétaires, les architectes, les syndics et les locataires (718 logements potentiels) ;
- 81 dossiers instruits (310 logements) et 7 dossiers en cours d'instruction (22 logements).

Financièrement, l'OPAH-RU a engendré un montant estimé de **23 060 801 € TTC de travaux** qui ont donné lieu à l'allocation de **4 378 772 € de subventions**. Soit :

- Subvention Anah : **1 887 105 €**
- Subvention FCI Ville de Troyes – Région : **2 414 147 €**
- Autres primes : **77 520 €**

Ainsi depuis son lancement en 2012, **les constats opérationnels sont les suivants :**

- un démarrage d'opération lent : l'effet d'entraînement attendu des précédents dispositifs s'est essouffé compte tenu du délai d'interruption survenu entre la fin de la précédente opération et l'OPAH-RU suivante (3 ans) ; une césure a également été constaté lors du passage de relais entre l'opérateur ayant animé la période 2012-2017 et le nouveau prestataire missionné sur 2017-2020 ;
- un marché immobilier ralenti ;
- un coût moyen de restauration en forte hausse (x 1,7 entre la précédente opération et l'OPAH-RU 2012-2020) : les immeubles les moins dégradés ont été prioritairement réinvestis dans les précédentes opérations et les nouvelles réhabilitations portent sur l'habitat le plus déqualifié. Par ailleurs, le développement des normes et la réglementation énergétique sont à l'origine de surcoûts ;
- un taux d'aide qui ne suit pas la hausse des coûts travaux : si en valeur monétaire, les subventions accordées depuis 2012 sont du même ordre de grandeur que celles de l'OPAH-RU précédente, elles ne suivent pas la forte hausse des coûts travaux pour le pétitionnaire. (elles couvrent en moyenne 19% du montant des travaux contre 36% sur la période 2004-2009) ;
- des conditions d'accès aux aides moins incitatives : malgré un intérêt certain porté pour l'opération, les propriétaires bailleurs donnent insuffisamment suite principalement du fait d'une inadéquation entre les niveaux de loyers libres pratiqués localement et les loyers conventionnés autorisés (effort à la baisse jugé trop important). Par ailleurs, les plafonds de ressources imposés aux propriétaires occupants ne correspondent pas à leurs profils en centre de Troyes (non éligibles).

Bilan Anah & Etat :

	Types Travaux	Objectifs				Réalizations				% avancement			
		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés	
		2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020
PO	Réhabilitation logement indigne ou très dégradé	24	4	435 000 €	50 000 €	1	0	16 006 €	0 €	4%	0%	4%	0%
	Autonomie à la personne	8	3	30 500 €	9 450 €	2	1	4 072 €	1 285 €	25%	33%	13%	14%
	Autres travaux/ Energie	8	15	44 000 €	101 250 €	9	2	57 464 €	11 127 €	112%	13%	131%	11%
	Total Anah	40	22	514 500 €	160 700 €	12	3	77 542 €	12 412 €	30%	14%	15%	8%
	Prime FART/ Habiter mieux/ ASE	/	/	48 000 €	/	9	2	19 095 €	2 225 €	/	/	40%	/

	Types Travaux	Objectifs				Réalizations				% avancement			
		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés	
		2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020
PB	Réhabilitation logement indigne ou très dégradé	170	60	3 710 000 €	1 026 000 €	64	18	1 341 407 €	298 801 €	38%	30%	36%	29%
	Réhabilitation logement moyennement dégradé	36		360 000 €		6		85 236 €		17%		24%	

	Types Travaux	Objectifs				Réalizations				% avancement			
		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés	
		2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020
PB	Travaux suite à procédure RSD ou contrôle de décence	5	60	12 500 €	1 026 000 €	0	18	0 €	298 801 €	0%	30%	0%	29%
	Transformation d'usage	/		/		7		71 707 €					
	Total Anah	211	60	4 082 500 €	1 026 000 €	77	18	1 498 350 €	298 801 €	38%	30%	37%	29%
	Prime FART/ Habiter mieux/ ASE	/	/	/	90 000 €	21	18	35 200 €	21 000 €	/	/	/	23%

Bilan FCI :

	Types Travaux	Objectifs		Réalizations		% avancement	
		Nb de logements	Crédits réservés	Nb de logements	Crédits réservés	Nb de logements	Crédits réservés
PO & PB	Travaux d'intérêt architectural extérieurs	160	1 688 500 €	275	2 004 742 €	172%	119%
	Travaux d'intérêt architectural intérieurs	15	301 500 €	11	14 901 €	73%	5%
	Aide aux copropriétaires	40	390 000 €	63	133 704 €	157%	34%
	Promotion des travaux de rénovation thermique	140	260 000 €	104	187 300	74%	72%
PB	Promotion des grands logements	20	160 000 €	10	73 500 €	50%	46%
TOTAL		/	2 800 000 €	310	2 414 147 €	/	86%

Pour autant, **l'intérêt porté par les pétitionnaires** en particulier pour **les subventions accordées pour réhabiliter des logements très dégradés ou indignes** (87,5% des crédits Anah alloués depuis 2012), ou pour **les travaux d'intérêt architectural** (83% des crédits FCI alloués depuis 2012) démontrent **la pertinence du dispositif sur ces axes d'intervention et la persistance des besoins en financement pour ces typologies de travaux.**

Des problématiques persistantes

Ainsi, la reconquête du parc d'habitat privé ancien demeure un enjeu capital nécessitant une intervention volontariste pour changer l'image et conforter l'attractivité du centre-ville. En effet, plusieurs éléments de **diagnostic** sont à rappeler :

- le taux de vacance : bien qu'en phase de stabilisation, la vacance de logements reste à un niveau élevé. Elle concernerait 17% du parc en centre ancien. Ce constat traduit notamment une inadaptation de l'offre à la demande, dans un contexte de desserrement des ménages et de vieillissement de la population ;
- le parc privé potentiellement indigne : diffus, il est estimé à 15% au sein du Bouchon de Champagne ;
- la précarité énergétique : prépondérance de l'étiquette énergétique G avant travaux ;
- le marché de la construction neuve : l'offre pavillonnaire en périphérie urbaine est importante et compétitive.

Face à ces problématiques, la politique locale de l'habitat constitue un levier essentiel pour faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logement diversifiée, en remettant sur le marché des logements anciens de qualité et adaptés aux besoins des populations, et en replaçant ainsi le centre-ville au cœur de la démarche de transformation du territoire, en maîtrisant le risque de décrochage vis-à-vis des secteurs périphériques. Une **prolongation des aides financières à la restauration de l'habitat** s'avère donc indispensable.

Etat d'avancement de l'ORI

Cette prolongation **conditionne par ailleurs la réussite de l'Opération de Restauration Immobilière** lancée dans le cadre du PNRQAD troyen. Au terme de 7 ans de mise en œuvre :

- 2 immeubles font l'objet d'engagement de travaux par leurs propriétaires ;
- 5 immeubles et des lots en copropriété ont été acquis à l'amiable par la commune, et sont en cours de reprogrammation ;
- 3 immeubles ont fait l'objet d'une procédure d'expropriation suite à enquête parcellaire et cessibilité ;
- 2 immeubles demeurent en animation dans l'objectif de la mise en œuvre de travaux par leurs propriétaires, ou d'une cession.

La réhabilitation de ces immeubles constitue un enjeu majeur et **la montée en puissance du recyclage requiert des besoins en subventions au-delà du terme du PNRQAD Bouchon de Champagne, enjeu confirmé dans la convention Action cœur de Ville.**

Orientations de l'opération

A l'issue de ce constat, il est reconnu nécessaire de relancer une OPAH-RU dans la continuité des précédentes opérations afin de poursuivre les actions incitatives engagées,

appuyer l'action coercitive de l'ORI et participer à l'Opération de Revitalisation Territoriale de Troyes. **Les objectifs étant les suivants :**

- capitaliser le travail d'incitation aux travaux de rénovation ;
- continuer l'animation auprès des propriétaires en maintenant l'accompagnement par un opérateur et la possibilité de bénéficier d'aides publiques pour les programmes de travaux ;
- renouveler et développer les partenariats financiers mis en place depuis 2012 ;
- adapter les actions subventionnées pour améliorer l'attractivité des aides et assurer leur adéquation aux constats opérationnels ;
- articuler les outils opérationnels de la politique d'amélioration de l'habitat (OPAH, ORI, Action Cœur de Ville) ;
- poursuivre la lutte contre l'habitat indigne, vacant et énergivore et les copropriétés dégradées.

Durée de l'opération

La convention d'opération est prévue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature par toutes les parties.

Proposition d'objectifs

Il est proposé de retenir les objectifs quantitatifs ci-dessous :

- **75 logements de propriétaires bailleurs,**
- **20 logements de propriétaires occupants,**
- **20 logements concernés par la prime aux Syndicats de copropriétaires ;**
- **dont 90 logements éligibles à la prime Habiter Mieux.**

Soit la réhabilitation de **115 logements sur 5 ans.**

Ces objectifs quantitatifs reposent notamment sur les constats et hypothèses suivants :

- la cible annuelle de 15 logements PB correspond à la moyenne annuelle de logements PB subventionnés par l'Anah observée dans le cadre de l'opération actuelle (95 logements PB aidés en 7 ans) ;
- les objectifs concernant les PO ont respectivement été atteints à hauteur de 10% et 27% sur les périodes 2012-2017 et 2017-2020. Toutefois, même s'ils ne constituent pas la cible prioritaire, il convient de continuer à ce que les propriétaires occupants puissent bénéficier de l'opération. Pour rendre le dispositif plus incitatif, la Ville de Troyes a décidé de modifier le barème de ses aides complémentaires pour la rénovation énergétique de manière à favoriser les ménages éligibles aux aides de l'Anah et, dans le même temps, il est procédé à une diminution des objectifs annuels qui seront ramenés à 4 logements par an, prenant en compte les 3 priorités de l'Anah : rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, adaptation à la perte d'autonomie.
- la cible en termes d'aide aux syndicats de copropriété repose d'une part sur la montée en puissance des opérations de recyclage immobilier en copropriétés portées par la Ville de TROYES dans le cadre de l'ORI et d'autre part sur l'enjeu confirmé d'appui spécifique aux copropriétés dégradées (l'actuelle opération a impulsée la réhabilitation de 2 copropriétés dégradées sur les 5 ciblées dans le volet copropriétés dégradées : 4 rue Simart et 60 rue Charles Gros, soit 16 logements).
- l'objectif Habiter mieux correspond à la somme des logements ciblés PB, plus PO LHI/TD et énergie.

Besoin prévisionnel de financements Anah

Les besoins prévisionnels de financements sur la durée de prolongation de l'opération, sur la base des objectifs quantitatifs proposés et des coûts moyens de travaux observés dans l'OPAH-RU sur la période 2012-2019, seraient donc les suivants :

- une enveloppe maximale de 201 900 € sur la durée de l'opération pour financer les dossiers des propriétaires occupants.
- une enveloppe maximale de 1 785 000 € sur la durée de l'opération pour financer les dossiers des propriétaires bailleurs.
- une enveloppe maximale de 300 000 € sur la durée de l'opération pour financer les aides aux syndicats de copropriétaires.
- une enveloppe maximale de 180 000 € sur la durée de l'opération pour financer le versement des primes Habiter Mieux.

Soit une dotation globale maximum de l'Anah pour les aides aux propriétaires de 2 466 900 € sur 5 ans (hors ingénierie). Le financement du volet "copropriété dégradées" étant assuré sur cette dotation.

Besoin prévisionnel de financements FCI

Par ailleurs, la Ville de TROYES, la Région GRAND EST et le Département de l'AUBE s'engagent à cofinancer un certain nombre d'actions dans le cadre de Fonds Communs.

La répartition prévisionnelle des financements serait la suivante :

- la Ville de Troyes s'engage à réserver une enveloppe maximale de 1 600 000 € sur la durée de l'opération ;
- la Région s'engage à réserver une enveloppe maximale de 100 000 € par an soit 500 000 € sur la durée de l'opération ;
- le Département s'engage à réserver une enveloppe maximale de ? € sur la durée de l'opération (*en cours de négociation*).

L'objectif consiste à aider 250 logements ; les actions ciblées par les Fonds Communs concerneront les travaux suivants :

- les travaux d'intérêt architectural relatifs à la restauration des façades, des toitures, des menuiseries et des cours intérieures
- les travaux d'intérêt architectural relatif à la restauration intérieure des immeubles & les créations d'accès indépendant
- les travaux et frais de maîtrise d'œuvre de rénovation des logements vacants
- l'aide aux propriétaires en copropriété
- la conservation ou la création de grands logements > 70 m²
- les travaux de rénovation thermique

Les cibles et modalités d'octroi seront détaillées au sein de protocoles de gestion des Fonds Communs Ville/Région et Ville/Département.

Besoin prévisionnel de financements Ingénierie

Le suivi-animation de l'opération est estimé à 605 000 € sur 5 ans. La répartition prévisionnelle des financements serait la suivante :

- la Ville de TROYES s'engage à financer un montant plafond de 290 000 € pour les 5 années de l'opération, soit 58 000 € maximum par année opérationnelle ;
- l'Anah s'engage à subventionner la Ville de TROYES à hauteur de 50% minimum du montant HT du coût de l'animation, avec un montant maximal de subvention de 250 000 € par an.
A ce montant pourra s'ajouter le versement de primes à l'accompagnement des propriétaires, estimé à 74 300 € sur la durée de l'opération ;
- la Région s'engage à participer partiellement au financement du suivi-animation (45 000 € maximum).

ANNEXES

BILAN PROVISOIRE OPERATIONNEL ET FINANCIER 10 AVRIL 2012 – 31 DECEMBRE 2019

1/ Suivi de l'animation

DOSSIERS				
		PROPRIETAIRES OCCUPANTS	PROPRIETAIRES BAILLEURS	TOTAL selon l'instruction
1	CONTACTS PROSPECTS	52	110	162
2	DOSSIERS EN COURS	2	10	12
3	DOSSIERS DEPOSES	1	6	7
4	DOSSIERS INSTRUITS	34	47	81
5	NEGATIFS ABANDONS	55	82	137
TOTAL par statut		144	255	399

1 Dossiers potentiels : candidatures spontanées ou ciblées

2 Dossiers en cours d'instruction : projet confirmé par le propriétaire mais pièces manquantes

3 Dossiers complets non encore passés en commission

4 Dossiers avec attributions de subventions

5 Dossiers non éligibles

POTENTIALITES (en nombre de logements)			
		dont recevabilité vérifiée	dont candidatures négatives
LOGEMENTS LOUES	267		
LOGEMENTS VACANTS	201	200	95
LOGEMENTS A CREER (changement d'usage)	81		
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	173	63	63
TOTAL	722		

INSTRUCTIONS DES DOSSIERS	
Réception de documents	
Candidatures ou dossiers	75
Pièces administratives	66
Courriers – Fax - Email	976
Envoi de documents	
Accusés réception	56
Courriers – Fax - Email	801
Demandes pièces	34
Réponses négatives	12
Simulations financières	16
Dossiers pour signature	13

RENCONTRES - EXPERTISES	
Permanences	223
Rendez-vous - terrain	92
Locaux opérateur	32
Visites immeubles- Relevés - Diagnostics	178

APPELS TELEPHONIQUES	
Reçus	629
Donnés	759

2/ Bilan des dossiers instruits et déposés

	LOGEMENTS		SUBVENTIONS	
	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Subventions Anah	1 964 625 €
Avec Anah	15	95	dont Subventions Anah PO	111 274 €
	110		Subventions Anah PB	1 853 351 €
Hors Anah	19	151	Subventions FCI (Ville-Région)	2 414 147 €
	170		Autres subventions	4 700 €
TOTAL	280		TOTAL	4 383 472 €

Détail par type de financements : ANAH

SUBVENTIONS ANAH PO			SUBVENTIONS ANAH PB		
	Nb de logmts	Montants		Nb de logmts	Montants
Logement indigne			Logement indigne	12	146 302 €
Logement très dégradé	1	16 006 €	Logement très dégradé	70	1 493 906 €
Sécurité et salubrité			Sécurité et salubrité		
Autonomie : PO très modestes	1	2 038 €	Autonomie de la personne		
Autonomie : PO modestes	1	1 285 €	Logement dégradé	6	85 236 €
Autres travaux/FART : PO très modestes	10	65 534 €	RDS ou décence		
Autres travaux/FART : PO modestes	1	3 057 €	Transformation d'usage	7	71 707 €
Locataires : décences					
Locataires : autonomie	1	2 034 €			
TOTAL	15	89 954 €	TOTAL	95	1 797 151 €

PRIMES PO			PRIMES PB		
	Nb de logmts	Montants		Nb de logmts	Montants
ASE	11	21 320 €	PRIME FART/ASE	39	56 200 €
TOTAL	11	21 320 €	TOTAL	39	56 200 €

Détail par type de financements : FCI

SUBVENTIONS VILLE DE TROYES & REGION GRAND EST		
	Nb de lgmts	Montants
Travaux d'intérêt architectural (façades, toitures, menuiseries...)	275	2 004 742 €
Travaux d'intérêt architectural intérieur	11	14 901 €
Aides aux copropriétaires	63	133 704 €

Promotion des travaux de rénovation thermique	104	187 300
Promotion des grands logements	10	73 500 €
TOTAL	310	2 414 147 €