



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
-BOUCHON DE CHAMPAGNE-
(2020-2025)**

Concertation préalable au projet

OPAH-RU : Présentation générale

➤ **Qu'est-ce qu'une OPAH-RU ?**

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) consiste en un dispositif d'aides techniques et financières visant à encourager, sur un territoire donné, la restauration des logements privés et l'amélioration de leur confort.

Elle constitue depuis 1977 le principal outil d'intervention publique sur des territoires présentant des dysfonctionnements liés au parc d'habitat privé. L'opération peut durer de 3 ans (OPAH simple) à 5 ans (OPAH-RU).

➤ **Quels sont les objectifs poursuivis?**

- Lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique
- Réduire la vacance
- Développer une offre de logements diversifiée
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- Accompagner la requalification urbaine et la mutation des territoires

OPAH-RU : Présentation générale

➤ **Qui sont les financeurs ?**

- L'Etat
- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah)
- Les Collectivités (Conseil régional, Conseil départemental, Ville...)

➤ **Qui peut bénéficier des aides ?**

- les propriétaires occupants (sous conditions de ressources)
- les propriétaires bailleurs (sous réserve de conventionner leurs logements, c'est-à-dire de les louer à des niveaux de loyers maîtrisés)
- les syndicats de copropriété

➤ **Quels sont les logements aidés et les travaux subventionnables ?**

- les logements aidés doivent avoir plus de 15 ans et être occupés à titre de résidence principale
- les travaux subventionnés doivent contribuer à l'amélioration des logements en terme de salubrité, de confort et de sécurité (les travaux de simple entretien ou purement décoratifs ne sont pas aidés).

Bilan positif pour les précédentes OPAH troyennes

Plus de 1100 logements restaurés grâce au dispositif

➤ 4 OPAH ont déjà été réalisées à Troyes :

- 143 logements réhabilités dans la Tête du Bouchon entre 1994 & 1998
- 297 logements réhabilités dans le Corps du Bouchon entre 1998 & 2002
- 357 logements réhabilités dans l'ensemble du Bouchon entre 2004 & 2009
- 310 logements réhabilités dans l'ensemble du Bouchon entre 2012 et 2020

➤ Bilan de la dernière OPAH-RU (2012-2020) :

- 310 logements réhabilités
- Plus de 23 M€ de travaux engagés
- 4,4 M€ de subventions versées
 - * Anah : 1,9 M€
 - * Ville de Troyes et Région : 2,5 M€



Pourquoi une 5^{ème} OPAH-RU dans le Bouchon de Champagne ?

- **En raison du succès des 4 opérations précédentes qui ont démontrées l'efficacité du dispositif** (1 100 logements restaurés dans ce cadre)
- **En raison de la persistance d'un parc de logements dégradés dans le centre ancien :**
 - le parc privé potentiellement indigne demeure important : 14% sur le Bouchon pour un taux communal de 8%
 - le taux de vacance reste élevé : plus de 1 200 logements privés sont estimés vacants dans le Bouchon
 - les situations de précarité énergétique subsistent : l'ancienneté du bâti contribue à des logements énergivores
- **En raison de l'éligibilité du Bouchon de Champagne au Programme Action Cœur de Ville**

Les enjeux de la future OPAH-RU Bouchon de Champagne

Une OPAH-RU à enjeux social, immobilier & patrimonial

- **Un objectif social et de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique qui doit :**
 - Lutter contre les situations de logement indigne et non décent,
 - Permettre aux occupants modestes d'améliorer le confort de leur logement, en veillant à la qualité des projets,
 - Encourager le maintien des propriétaires occupants sur site
 - Encourager les travaux d'économie d'énergie et de charges pour lutter contre la précarité énergétique

- **Un objectif immobilier de reconquête et de diversification de la structure du parc privé qui doit :**
 - Résorber la vacance et favoriser la remise sur le marché locatif de logements inoccupés et dégradés,
 - Créer une offre de logements à loyers maîtrisés (conventionnés et intermédiaires) afin de disposer d'un parc de logements privés accessibles et de qualité, pour répondre à l'enjeu de diversification de l'offre en logement.

Les enjeux de la future OPAH-RU Bouchon de Champagne

Une OPAH-RU aux enjeux social, immobilier & patrimonial

➤ Un objectif patrimonial qui doit :

- Encourager la qualité des projets en incitant les propriétaires à engager une démarche de réhabilitation globale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural



Avant

Après

Avant

Après



Les enjeux de la future OPAH-RU Bouchon de Champagne

Les objectifs quantitatifs

Une cible de 115 logements réhabilités en 5 ans :

- 20 logements de propriétaires occupants
- 75 logements de propriétaires bailleurs
- 20 logements concernés par la prime aux syndicats de copropriétaires
- dont 90 logements éligibles à la prime Habiter Mieux



Le projet de financement de l'OPAH-RU

➤ 4 partenaires financeurs :

- l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (2 466 900 € hors ingénierie)
- la Région Champagne-Ardenne (500 000 € hors ingénierie)
- Le Département de l'Aube (*en négociation*)
- la Ville de Troyes (1 600 000 € hors ingénierie)



Avant/Après



Avant/Après



Une équipe de suivi-animation à disposition des habitants

**Un public assisté dans ses démarches
pour faciliter l'accès au dispositif**

- **Les propriétaires bailleurs ou occupants intéressés par l'opération recevront gratuitement et sans engagement un appui technique et administratif pour la mise en œuvre de leur projet.**
- **Une équipe de suivi-animation aura ainsi la charge pendant 5 ans :**
 - d'informer et d'accueillir le public dans le cadre de permanences régulières et de visites de terrain
 - de réaliser les pré-études techniques et financières permettant aux propriétaires de prendre leur décision (diagnostic des travaux à réaliser, plan de financement et estimation des subventions...)
 - d'assurer le montage administratif des dossiers de subventions
 - d'accompagner les bénéficiaires du programme dans l'exécution de leurs projets (contrôle de la conformité des travaux après mise en œuvre, assistance lors des demandes de paiement...)



Merci de votre attention