

Les financements des collectivités comme levier pour réhabiliter les logements locatifs en centre ancien : exemple de l'OPAH-RU de La Réole

Intervenants:

Beaujouan Benoît, Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde, service revitalisation

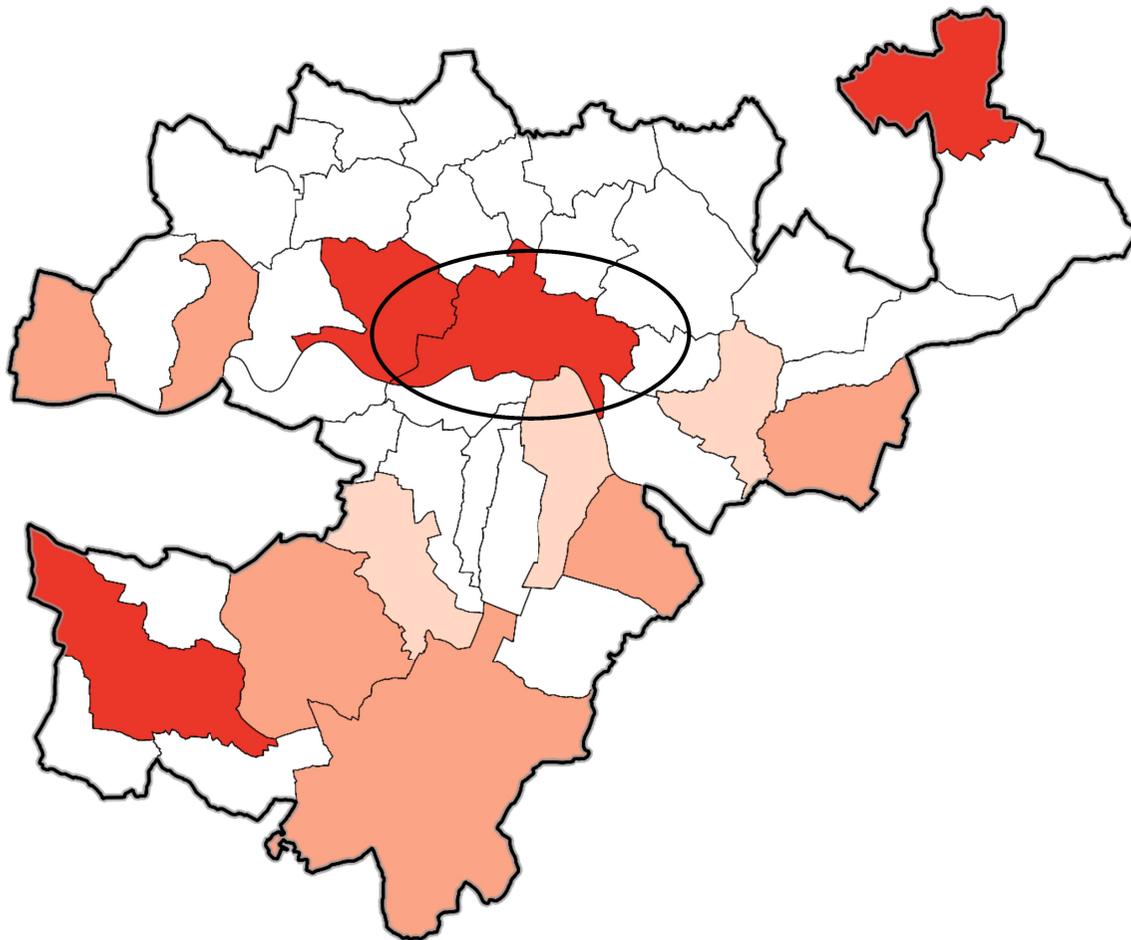
Bayle-Videau Olivier, Commune de La Réole, direction du cadre de vie

Braneyre Guillaume, SIPHEM, pôle Habitat - Logement

22 septembre 2023

Le territoire concerné

MOMENT PRO 2023



Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde

41 Communes pour 23 796 hab, dont:

- 4 pôles structurants → 35% de la pop
- 7 pôles Secondaires → 23% de la pop
- 3 pôles intermédiaires → 8% de la pop

66% de la population habite sur une polarité

La Réole, ville centre

4 351 Habitants soit 18% de la pop

Y sont implantés les équipements structurants du territoire:

Lycée
Équipements sportifs
Administrations

...

Depuis La Réole 2020, une culture du partenariat autour de la redynamisation Centre-Bourg

- Une projet de ville "La Réole 2020" engagé dès 2010, lancé en octobre 2013 (convention cadre), mise en œuvre au fil des opportunités et des budgets disponibles et pour de nombreuses années.
- Un label national Ville d'Art et d'Histoire depuis 2014
- Une convention AMI Centres-Bourgs en 2016
- Un contrat de ruralité en 2016
- Une convention action foncière avec L'EPF Nouvelle-aquitaine
- Un contrat ville d'équilibre en 2019
- Une AMI centres bourgs avec la Région NA en 2020
- Une convention Petites Villes de Demain en 2022



Une stratégie de renouvellement urbain



La Réole, vers un habitat durable

- Une campagne obligatoire de ravalement de façade de 2010 à 2012 sur un axe majeur (unique en Gironde après Bordeaux)
- Le seul Pôle Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne en Gironde, créé en 2012, déclinaison du Pôle Départemental
- Une Campagne promotionnelle pluriannuelle "33 minutes pour changer de vi(II)e" à destination des familles et primo-accédants
- Le premier projet d'Habitat Participatif Locatif de Gironde, lancé en 2016 et livré en 2021, « le Jardin sur le Toit », résidence intergénérationnelle
- Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), en 2016, « Centre-Bourg », communale, reconduite en 2023 par la CDC du Réolais en Sud Gironde, « Petites Villes de Demains » (PVD), Opération de revitalisation du Territoire (ORT)
- La Mise en place du permis de louer en 2018 (430 dossiers traités)
- La résorption des logements vacants en centre ancien : 23% à 7% en 4 ans

Moyens alloués au dispositif d'OPAH-RU

Rénover 120 Logements sur La Réole, avec un budget de **297 000 €** de la **CDC** et **78 000 €** de la **Ville/CCAS** sur 5 ans

48 PO

72 PB

Cible principale: les réhabilitations lourdes (48 logements)

Subvention :

5% du montant des
travaux

7.5% du montant des
travaux*

Aides sous forme de primes:

1 000 €

Création de locaux
poubelles

Primo-accession

Sortie de vacance (X2)

Travaux d'adaptation

** Aides pour les PB uniquement si réhabilitation complète de l'immeuble
et mixité des produits à l'immeuble*

L'effet levier des aides locales

La prime de réduction des loyers : Prime supplémentaire de l'Anah qui peut être octroyée si :

- le logement est conventionné à loyer social ou très social;
- le logement est situé dans un secteur de tension du marché locatif ;
- une aide d'au moins une collectivité est octroyée .

Montant : **3 fois** la participation des collectivités plafonnée à **150 €/m²** dans la limite de 80 m²

Illustration :



Réhabilitation totale
d'un logement vacant

-

T4 - 120 m² - R+2

-

Loyer : 580 €

-

Etiquette DPE : B

Montant TTC de travaux :	104 652 €
ANAH	28 224 €
Prime HM	1 500 €
CDC 7,5%	6 000 €
CDC prime sortie vacance	1 000 €
Ville prime sortie vacance	1 000 €
ANAH PRL	12 000 €
TOTAL	49 724 €
Reste à financer	54 428 €

effet levier

Le SIPHEM

Syndicat mixte interterritorial pour l'Habitat et la Maîtrise de l'Énergie

3 communautés de communes adhérentes → **122** communes - **56 191** habitants

Actions articulées autour de 2 pôles opérationnels :

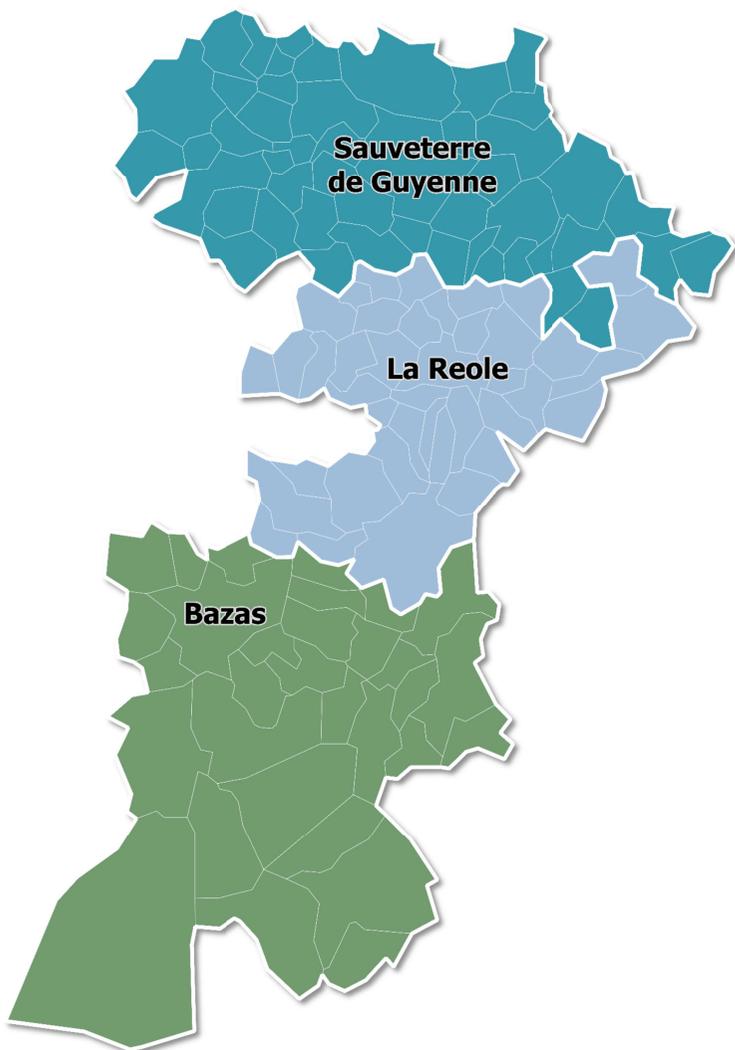
→ Énergie, Climat et Ressources locales :
Développement des ENR, Maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments, PTRE, ...

→ Habitat/Logement :
Amélioration de l'habitat, LHI, Accompagnement locatif, ...

1 guichet unique : La Maison de l'Habitat et de l'Énergie

20 ans d'OPAH animées en régie : 4 OPAH "classiques" successives + 1 OPAH RU
→ ≈ **2 800** logements améliorés/réhabilités

MOMENT PRO 2023



Animation de l'OPAH RU : un accompagnement renforcé des porteurs de projet

Objectif : Capter les porteurs de projet en créant les conditions favorables à l'investissement immobilier

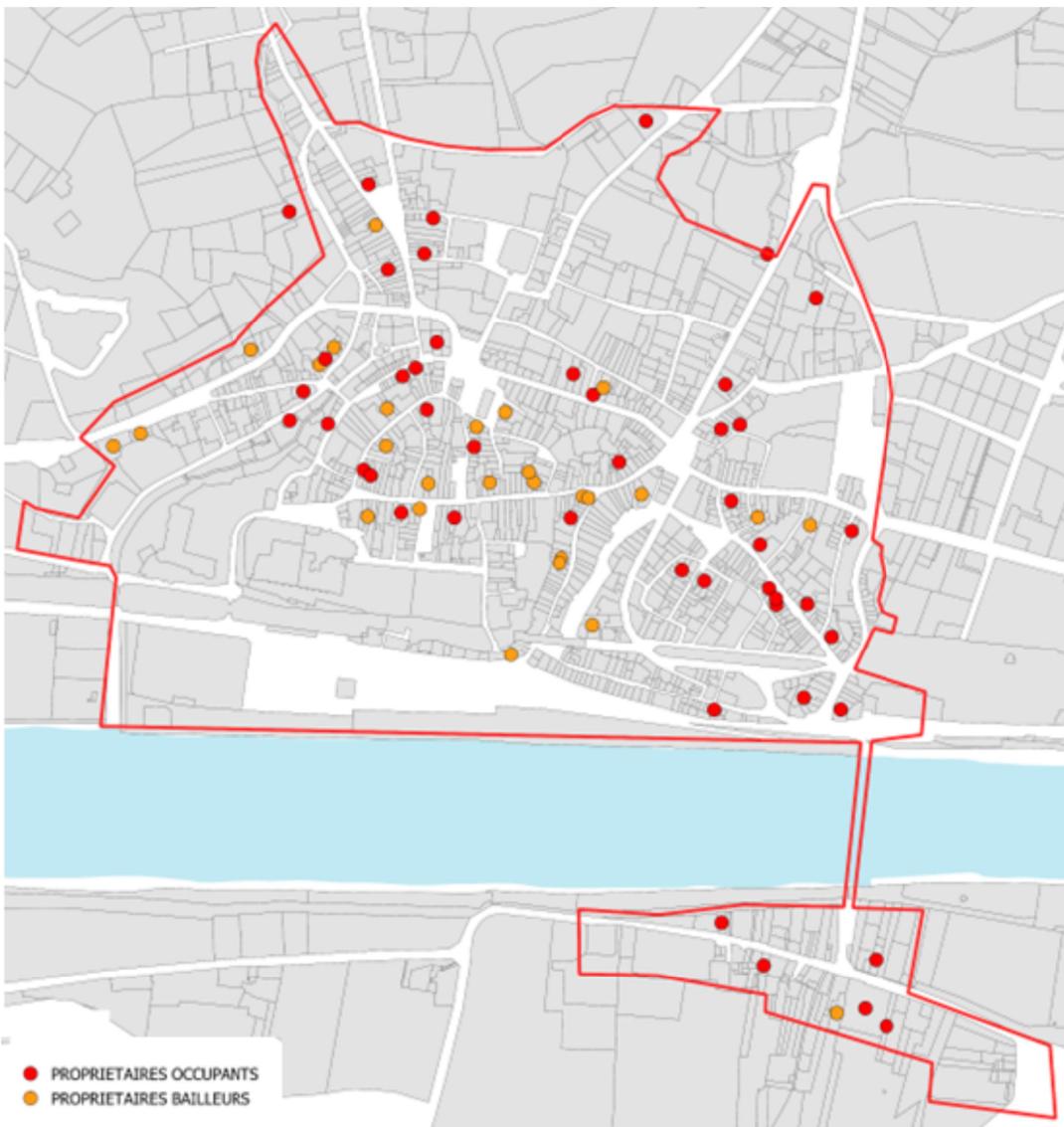
Moyens :

- ❑ 1 chargé de mission dédié, interlocuteur unique, accompagnement technique et administratif
- ❑ 1 permanence hebdomadaire (sans obligation de rdv)
- ❑ Favoriser les visites de sites pré-acquisition
- ❑ Accompagnement du service logement pendant la durée de la convention
- ❑ Accompagnement possible dans les déclarations d'urbanisme,...
- ❑ Financement incitatif, défiscalisation (Cosse Ancien), simplification des démarches administratives

Lien renforcés avec les acteurs immobiliers locaux : agences, notaires, banques, diagnostiqueurs immobiliers,...

Bilan global du programme

MOMENT PRO 2023



Rappel des objectifs :

48 logements de propriétaires occupants

72 logements locatifs conventionnés

101 logements améliorés/réhabilités :

49 logements de propriétaires occupants

52 logements locatifs conventionnés

4 951 805 € HT de travaux générés

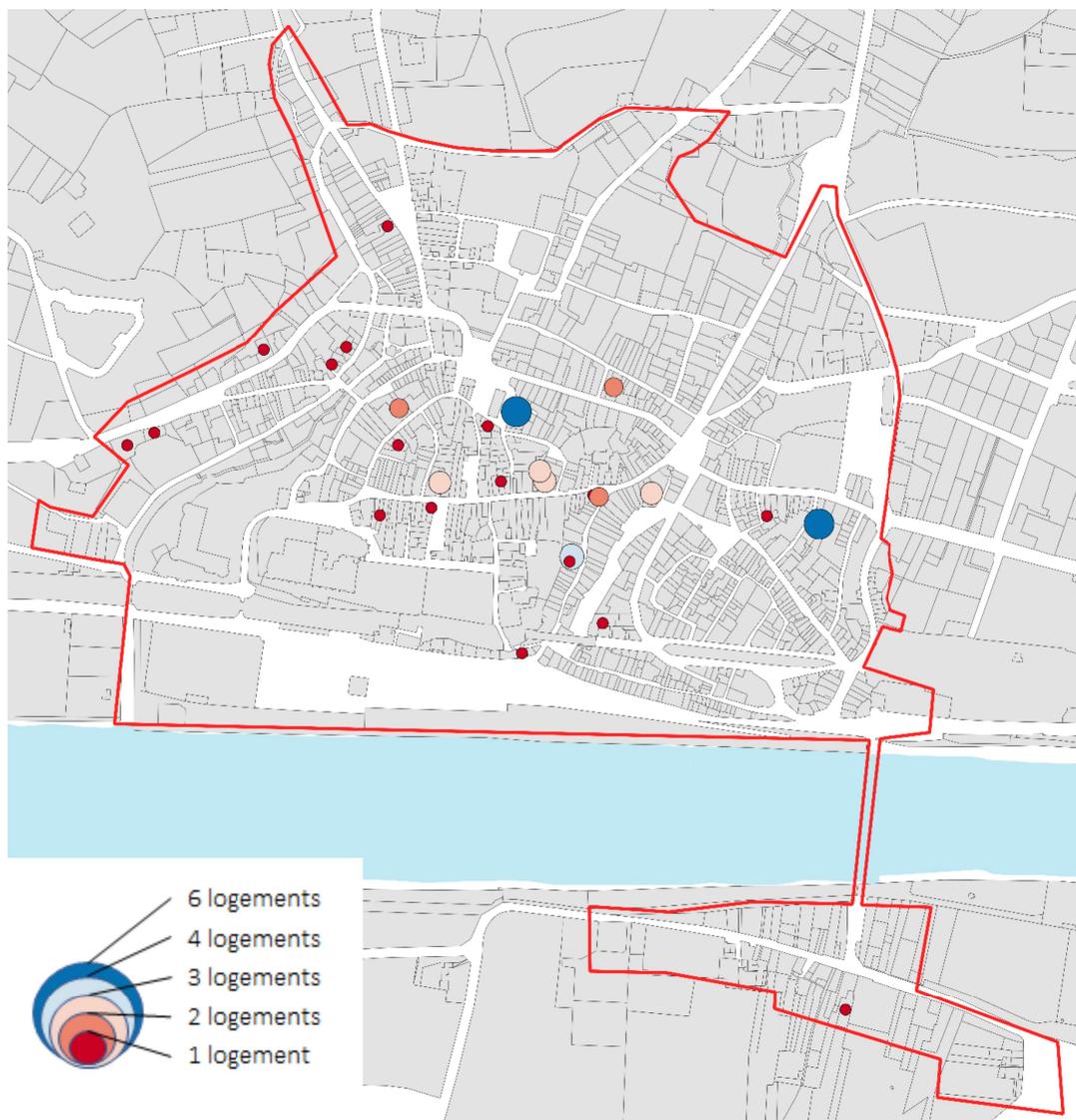
2 721 662 € de subventions :

ANAH	2 197 864 €
CD33	124 999 €
CDC RSG	250 485 €
Ville/CCAS	65 000 €
Autres	83 314 €

34 bâtiments sortis de la vacance : **20** PB, **14** PO

Consommation de la totalité de l'enveloppe annuelle CDC à mi-année 4

→ **Avenant au RI : plafonnement des aides PB à 50 €/m² € par logement**



Le profil type des biens traités :

- Vacant
- Peu onéreux (532 €/m²)
- Fortement dégradé (889 €/m² de travaux)

La typologie des logements produits :

- 7 T2 (53 m² moyenne)
- 29 T3 (76 m² moyenne)
- 13 T4 (102 m² moyenne)
- 3 T5 (136 m² moyenne)

Les conventionnements :

- 13 loyer intermédiaires
- 39 loyers sociaux
- 0 loyers très sociaux

4 interventions sur logements occupés

Un faible taux de rotation :

- Depuis 2016, 38 livraisons et 6 rotations uniquement (5 logements)

Exemple d'une réhabilitation d'un immeuble vacant à des fins locatives



2 immeubles mitoyens d'habitation vacants

Forte dégradation

Face ancien hôtel de ville



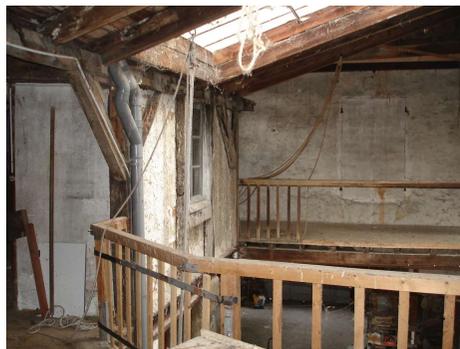
R+2 - 450 m² surface de plancher

Réhabilitation totale – 6 logements conventionnés

Création d'un local poubelle commun + box individuels

T2	T2	T3	T3	T4	T5
LI	LI	LI	LI	LCS	LCS
35 m ²	40 m ²	55 m ²	64 m ²	94 m ²	117 m ²
295 €	341 €	428 €	457 €	542 €	676 €

MOMENT PRO 2023



Exemple d'une réhabilitation d'un immeuble vacant à des fins locatives



Montant TTC opération		551 236 €
Subventions	ANAH	134 847 €
	ANAH prime ASE	9 000 €
	ANAH PRL	24 000 €
	ANAH PIL	2 000 €
	CDC subvention 7,5%	12 000 €
	CDC prime sortie vacance	2 000 €
	Ville prime sortie vacance	2 000 €
	CDC prime local poubelle	1 000 €
	Total Subvention	186 848 €

MOMENT PRO 2023



Les principaux enseignements de l'animation du dispositif

Les +++

- Atteinte d'objectifs ambitieux rendue possible par la mise en place des conditions favorables à l'investissement immobilier et l'accèsion à la propriété (communication, financement, ingénierie et accompagnement renforcée, actions de lutte contre l'habitat indigne, ...)
- Traitement d'une part non négligeable du parc dégradé du secteur d'intervention
- Sortie de vacance des biens portées par des accédants à la propriété

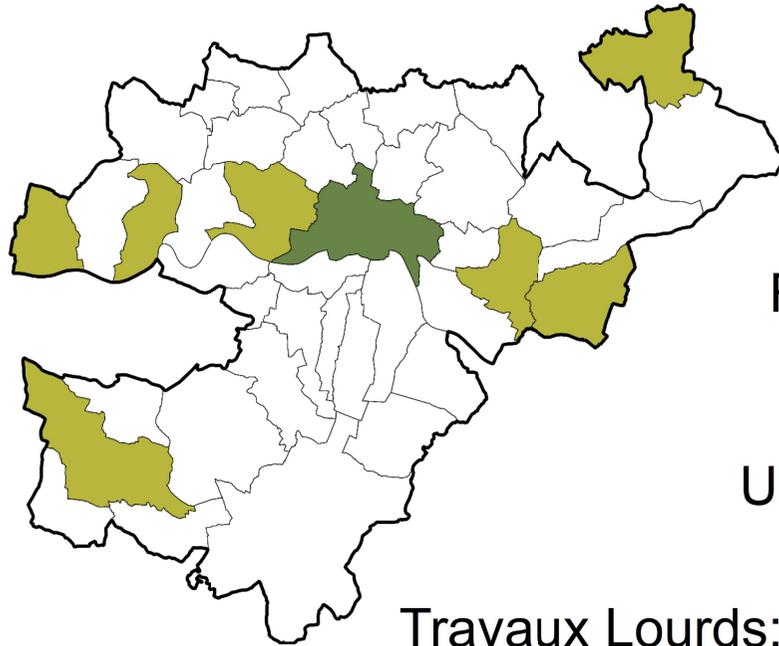
Les ---

- Essoufflement locatif sur les deux dernières années lié à la raréfaction des biens permettant de maximiser le déficit foncier
- Peu d'interventions sur des logements locatifs occupés malgré les actions de lutte contre l'habitat indigne développées
- Un parc de biens vacants récurrents n'ayant pas aboutis (prix de vente notamment,...)
- Peu d'interventions sur les façades des immeubles
- Pas de logements conventionnés en très social : place du PST dans une OPAH RU ?

Vers un nouveau dispositif d'OPAH-RU

Objectif:

1 € dépensé par la CdC pour
1€ d'investissement des communes
Un budget d'environ **350 000 €** sur 5 ans



Rénover 160 Logements sur 8 commune

90 PO

70 PB

Un mix d'aides **communes / CdC** pour un
taux de subventions de :

Travaux Lourds:	7.5%	10%
Autres:	2.5 - 5%	2.5%

Primes conservées : Sortie de vacance ; Primo-accession

Primes transformées: Locaux poubelle → Locaux collectifs

Nouvelles primes: Mixité des conventionnements

Aide à la rénovation de façades

Jusqu'à 75% de subvention
sur le plafond Anah

20% de subvention pour les
devantures commerciales

Merci pour votre attention

MOMENT PRO 2023



Benoît Beaujouan

pvd@reolaisensudgironde.fr

06 24 10 02 34



Olivier Bayle-Videau

olivier.bayle-videau@lareole.fr

06 10 45 88 61



Guillaume Braneyre

guillaume-braneyre@siphem.fr

06 82 10 11 78