Une OPAH-RU et une opération façades pour accompagner la rénovation du centre-ville de Die - 2023-2028

OPAH-RU: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

Qui habite dans le centre ville de Die ?

Qui est propriétaire occupant ?
Qui est propriétaire bailleur ?
Qui est locataire ?

Qui vit dans une copropriété ?
Qui ne sait pas s'il vit dans une copropriété ?

Qui réfléchit à réaliser un projet de rénovation de son logement ?
Qui ressent un besoin d'accompagnement sur son projet ?

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

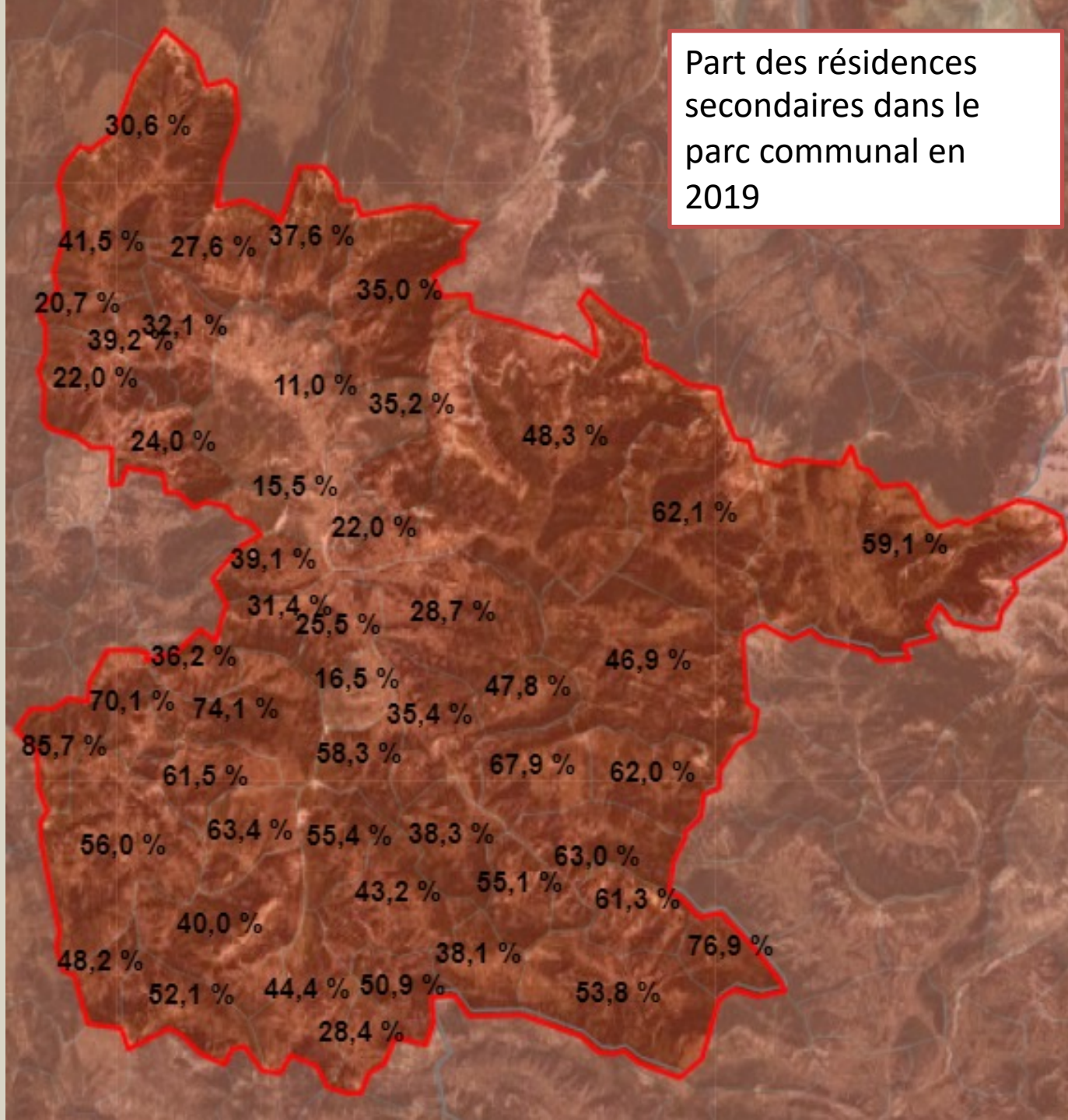
1

Diagnostic : quels enjeux de rénovation du parc privé?

- Contexte intercommunal
- Méthodologie déployée
- Les enjeux pour le centre de Die

Dynamiques intercommunales

- Un territoire attractif et touristique
- Un marché immobilier en forte tension
- Une vacance modérée
- Des besoins de rénovation énergétiques forts et exprimés

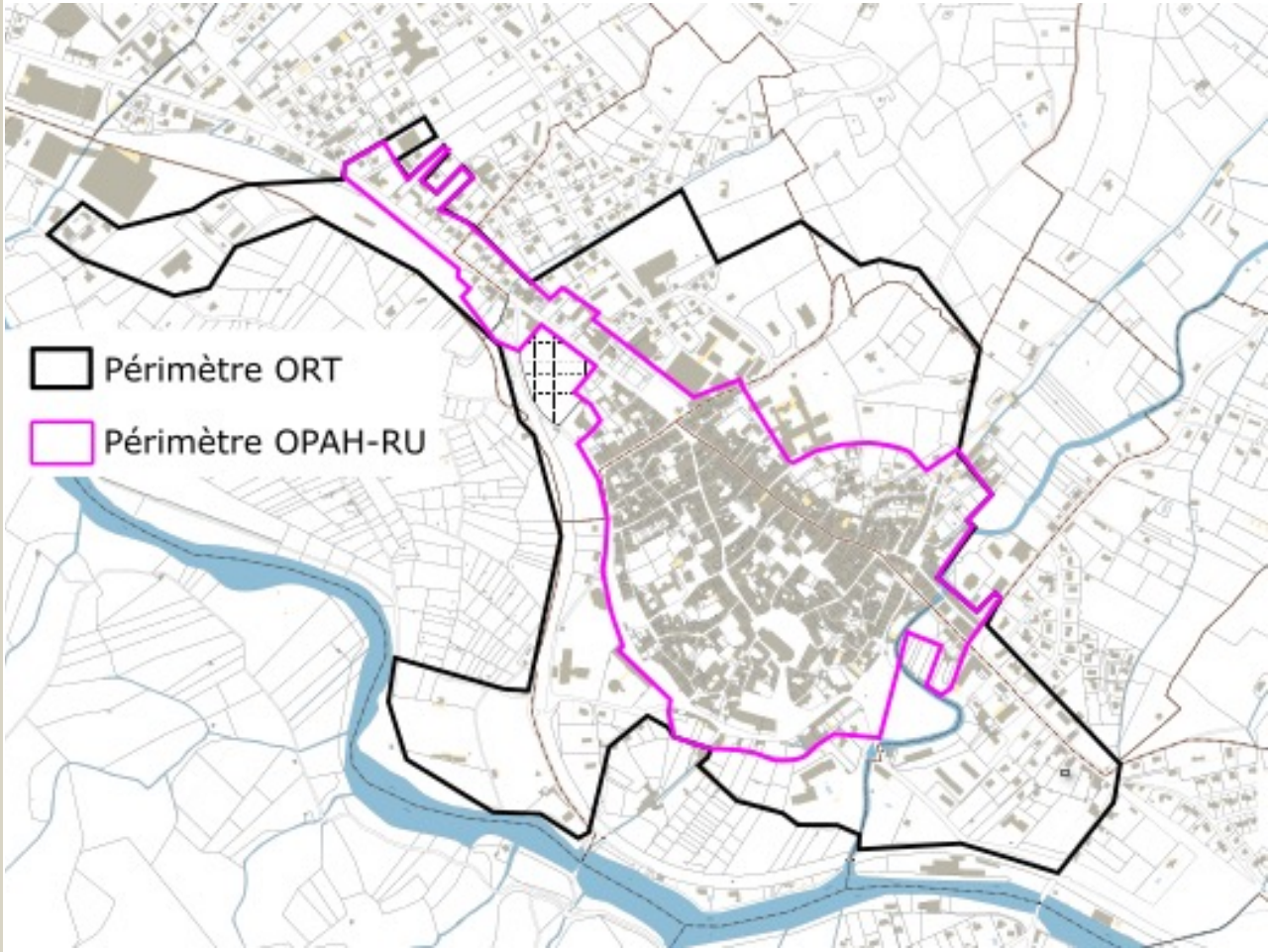


Méthodologie

Un périmètre d'investigation construit en lien avec le périmètre de projet Petites Villes de Demain

Une définition des enjeux habitat en croisant :

- Des données statistiques (prix de vente, dégradation, vacance…)
- Des entretiens avec des acteurs du territoire
- Un repérage sur le terrain
- Des ateliers avec les élus
- Des immeubles tests
- Des temps d'échange avec les propriétaires



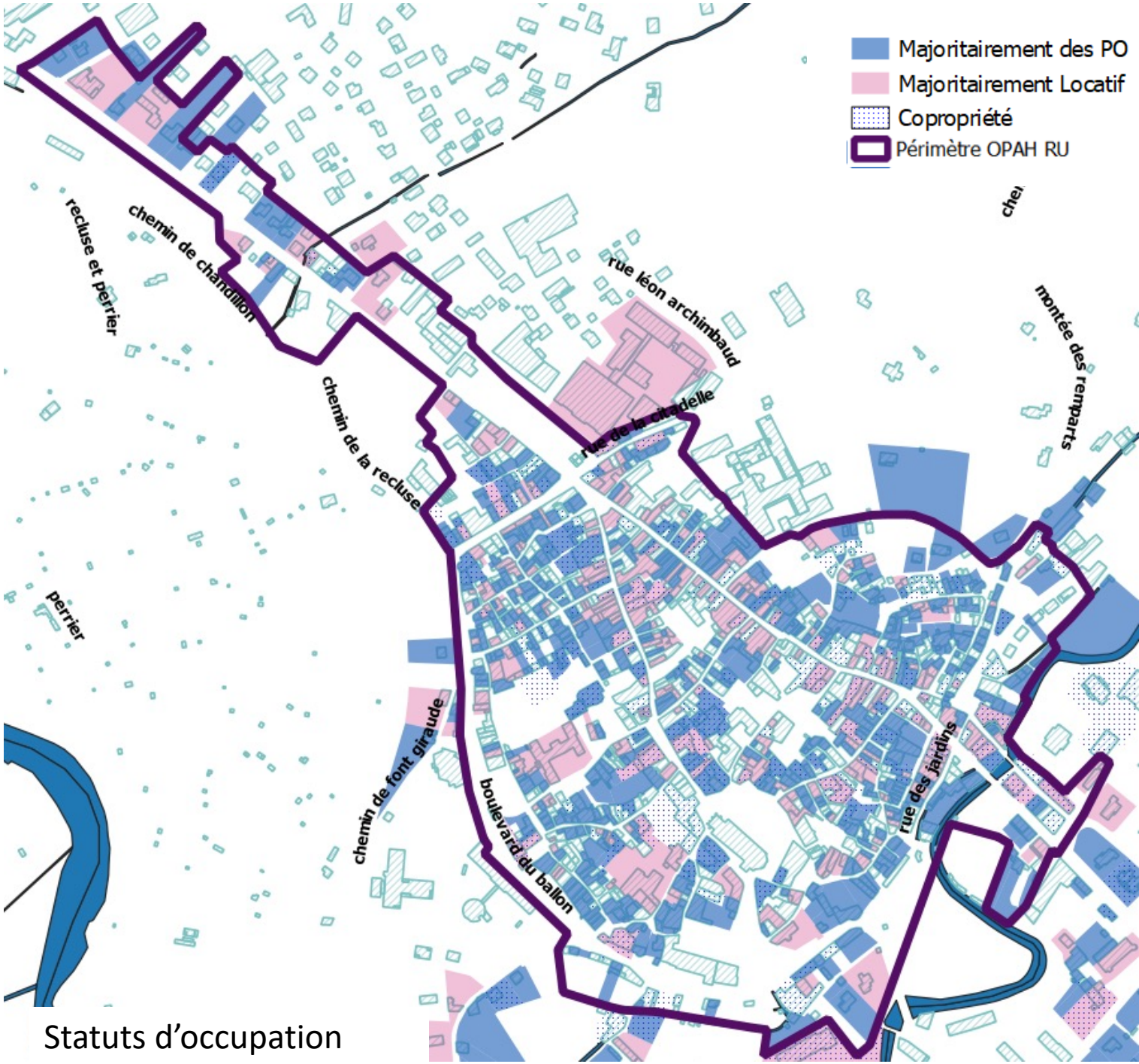
Centre ville de Die

Des enjeux spécifiques :

- Surreprésentation des biens locatifs et des copropriétés
- Une dégradation plus marquée
- Une vacance localisée
- De nombreuses copropriétés non constituées

Un centre ville singulier

- **Peu de résidences secondaires** par rapport au reste du territoire intercommunal: 8 % du parc privé
- **Nombreux locataires : 56 % de biens occupés**
- **Nombreuses copropriétés : 34 % des logements** sont en copropriété- *152 copropriétés avec au moins un logement*
- **Nombreux appartements** : **61 %** des logements



Statuts d'occupation

Une forte tension sur l'accès au logement malgré un centre en « décrochage » par rapport aux prix immobiliers du territoire

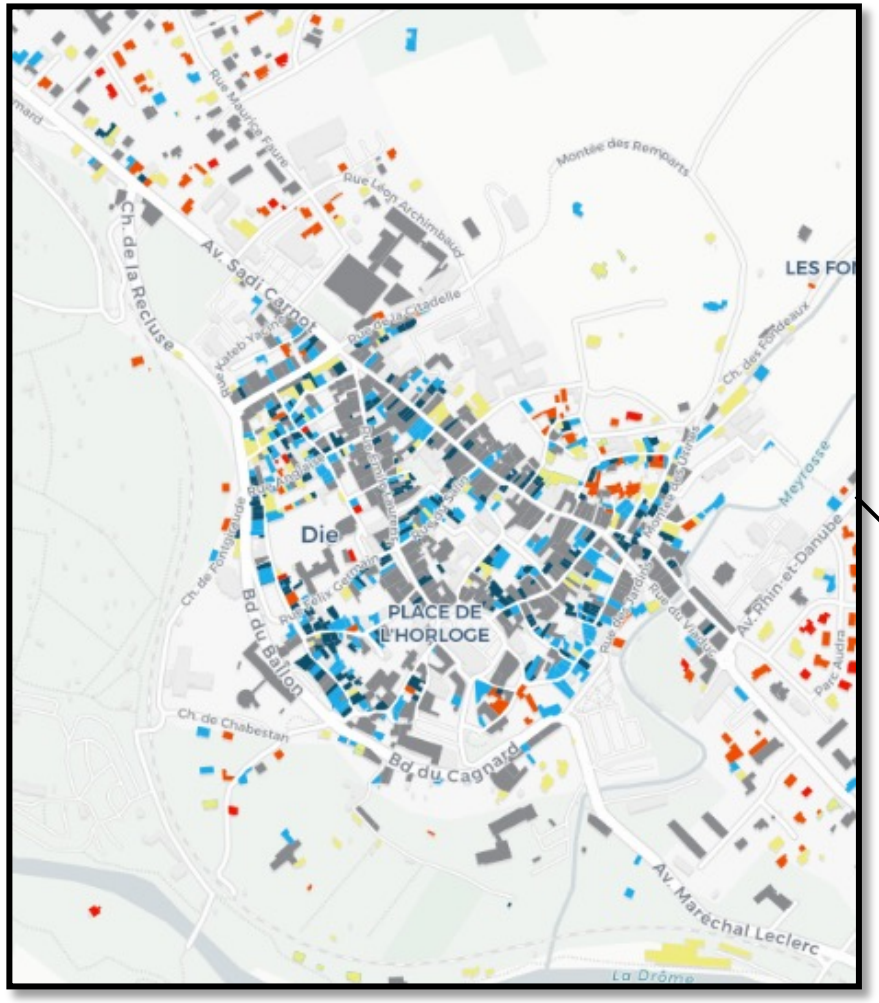
Des prix à la transaction plus faible en centre ville – qui restent cependant peu accessibles

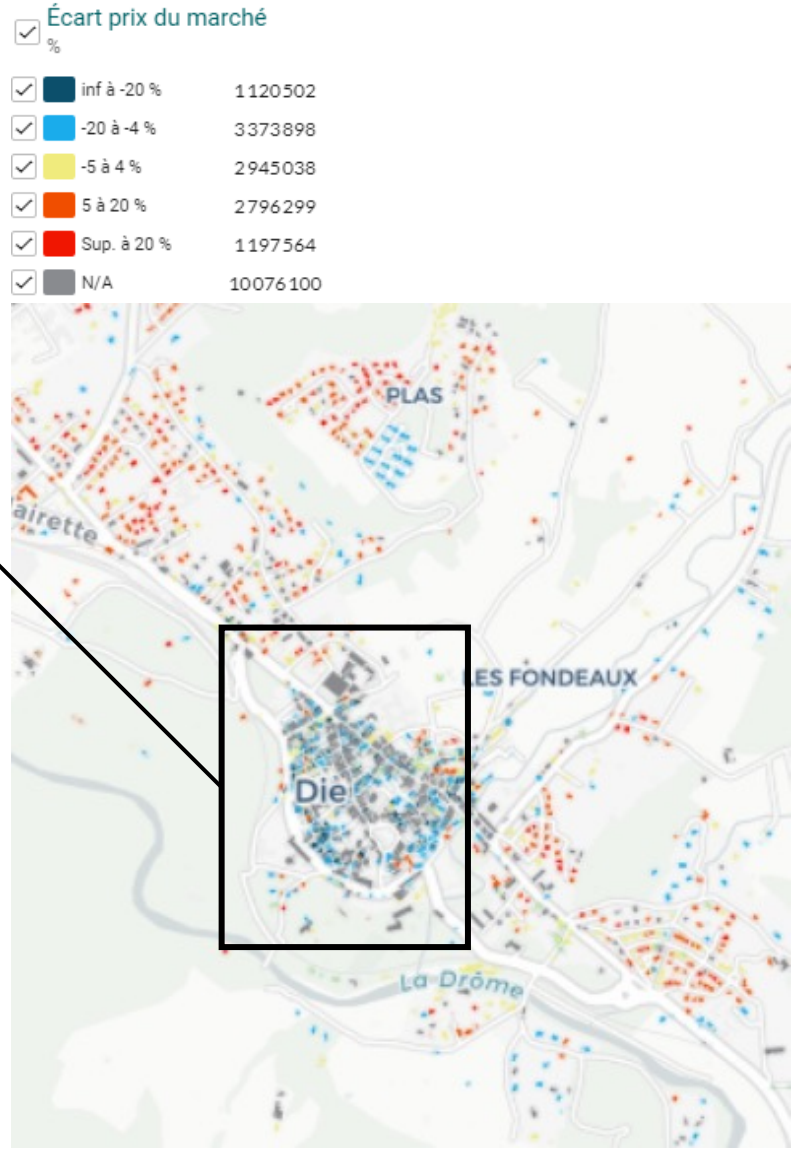
Une **forte tension** sur la demande en locatif :

3,5 demandes/attribution sur la CCD pour le logement social

Dans le privé une **offre limitée** et en partie vétuste

Des **niveaux de loyers élevés: 11,5€/m²** pour un appartement sur Die en moyenne en 2022





URBS Urban Retrofit Business Services

Observatoire National des Bâtiments

Un centre ville plus dégradé que vacant

Une dégradation marquée : 7% du parc potentiellement touché

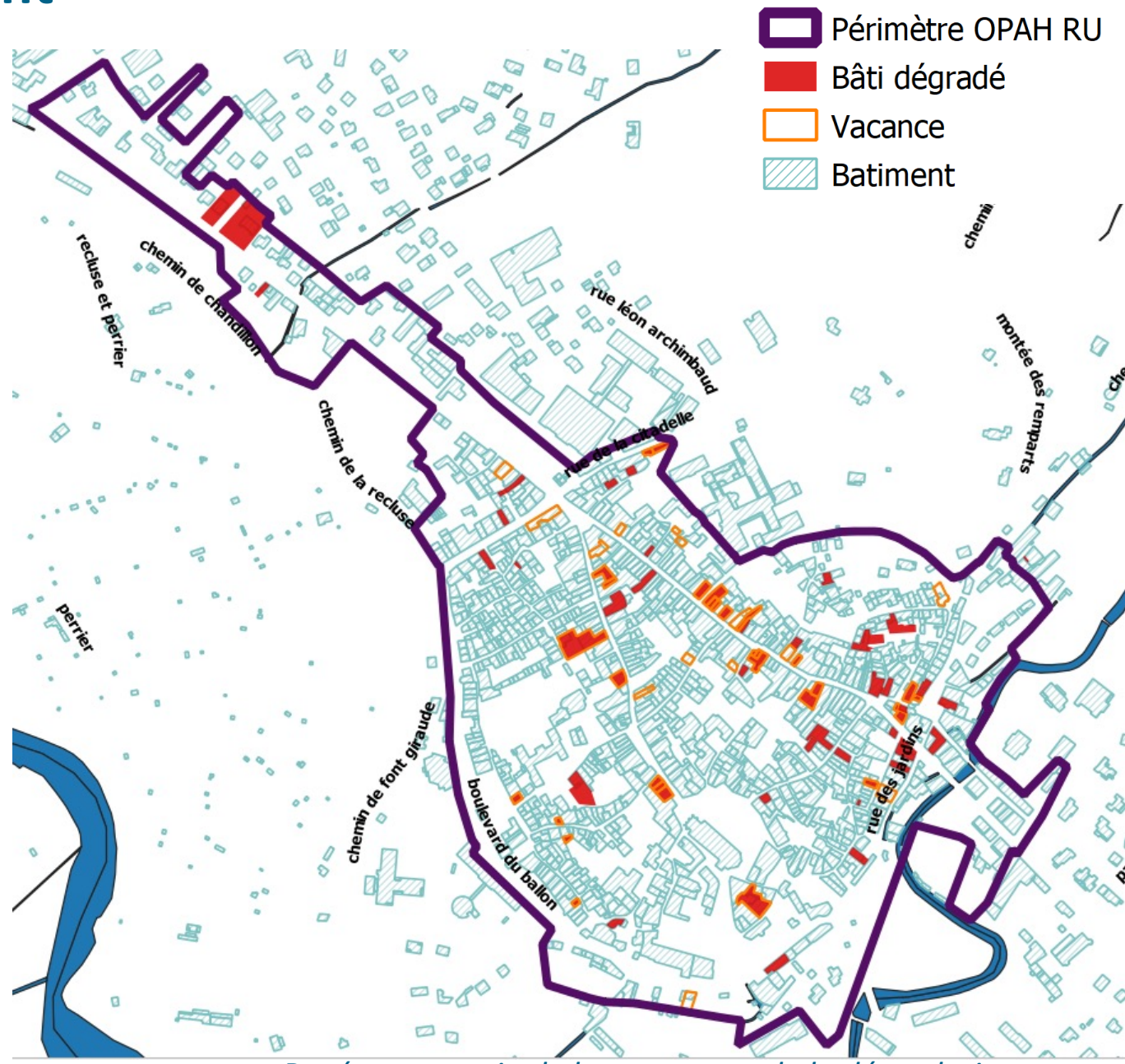
Un parc locatif dégradé difficile à repérer

	% du parc de logements dans du bâti dégradé repéré
Vacant	**38% du parc dégradé**
Locatif	**36 % du parc dégradé**
Propriétaire occupant	26 % du parc dégradé

Une vacance modérée: 5% (de plus de 2 ans)

Excepté sur le triangle des rues Buffardel-Laurens-Armellerie
12% de logements vacants rue Camille Buffardel

→ **Un lien entre rdc commercial et vacance de logements**



Repérage terrain de la vacance et de la dégradation

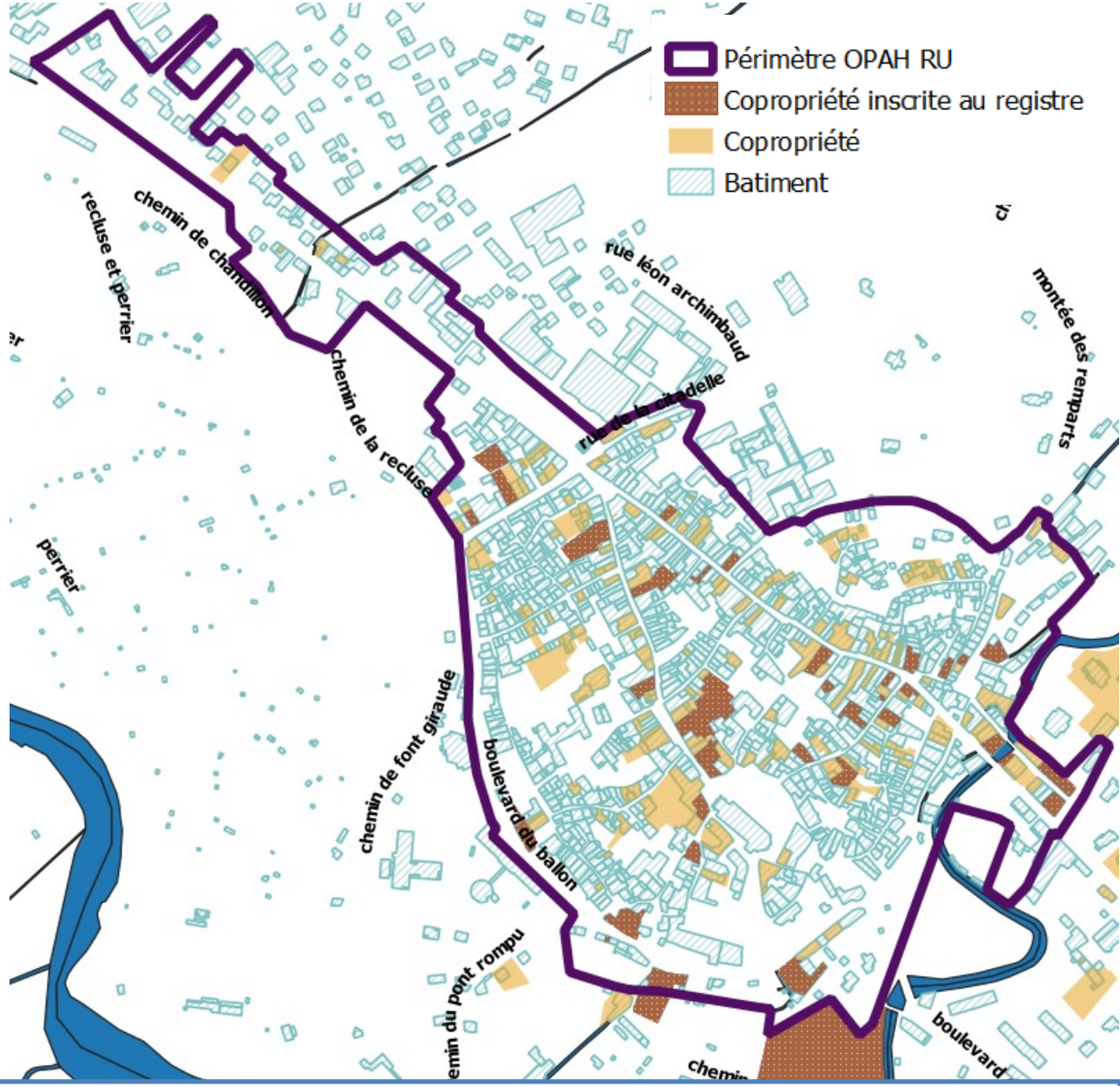
Des linéaires fortement dégradés impactant l’ambiance du centre-ville

Exemple Place du Marché et Rue Emile Laurens

Des copropriétés fragiles voire dégradées à accompagner

- 1/3 des logements sont situés en copropriété

- 10 copropriétés repérées dégradées
- Intérêt fort à intervenir en prévention des difficultés :
  - Un nombre probablement important de copropriétés non constituées : 23 % des copropriétés inscrites au *Registre d'Immatriculation des Copropriétés* à Die
  - Des créations de copropriétés par vente à la découpe de monopropriété



Les copropriétés et leurs inscriptions au Registre des Copropriétés

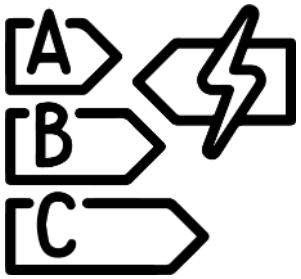
Les enjeux de l’OPAH RU à venir :

Développer l’offre de logements abordables en s’appuyant sur les logements vacants (accession et location)

Lutter contre l’habitat indigne

Prévenir les risques de dégradation des copropriétés non constituées

Permettre la rénovation des copropriétés dégradées



Accompagner la rénovation énergétique tout en préservant l’aspect patrimonial du bâti ancien

2

Plan d’action retenu

Un périmètre d’intervention ciblé

Des objectifs ambitieux

Des aides exceptionnelles

Un périmètre d’intervention ciblé

Un périmètre incitatif

=

aides complémentaires

+ accompagnement

Une démarche pro-active sur 32 adresses

=

Démarche d’aller-vers

+ aides complémentaires

+ accompagnement

Objectifs : 117 logements rénovés sur 5 ans

La stratégie se déclinera en trois modalités d'intervention :

Des aides financières pour les propriétaires privés

Une mobilisation possible d'outils coercitifs pour les bâtiments dégradés en cas d'absence de volonté de rénover

Un portage des travaux par les collectivités locales sur des immeubles ou îlots très dégradés

Une opération bénéficiant d'un cadre partenarial fort

- Au service de publics ciblés

- Les propriétaires occupants aux ressources Modestes et Très Modestes
- Les propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'Anah

- Bénéficiant de moyens exceptionnels

2 167 000 € d'aides aux travaux engagés par l'Anah sur 5 ans

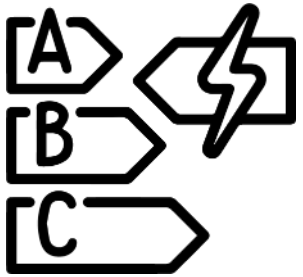
+ des engagements du Département, de l'UDAP, de la Fondation du Patrimoine
+ des prêts et avances de subventions sans intérêts accordés par PROCIVIS

Des aides complémentaires locales importantes

Sortie de Vacance

Lutte contre l'Habitat Indigne

Accompagner les copropriétés



Accompagner la rénovation énergétique tout en préservant l'aspect patrimonial du bâti ancien

Une aide aux travaux lourds pour les propriétaires occupants (logements occupés ou projets d'accession)

Une aide aux travaux lourds pour les propriétaires bailleurs

Une aide au syndicat pour les copropriétés dégradées

Une aide à la constitution des petites copropriétés

Un accompagnement spécifique des projets de travaux en centre-ancien

+ aide spécifique au ravalement de façade

650 000 € d'aides aux travaux engagés par les collectivités locales sur 5 ans

L'Opération façade- Périmètres

FACADE

plafond de surface subventionnable est de 150m² pour immeuble

Sur le secteur incitatif

> taux de subvention correspondant à 30% du montant total HT des travaux retenus

> plafonné à un montant maximal de 3600€

Sur le secteur prioritaire

> taux de subvention correspondant à 50% du montant total HT des travaux retenus

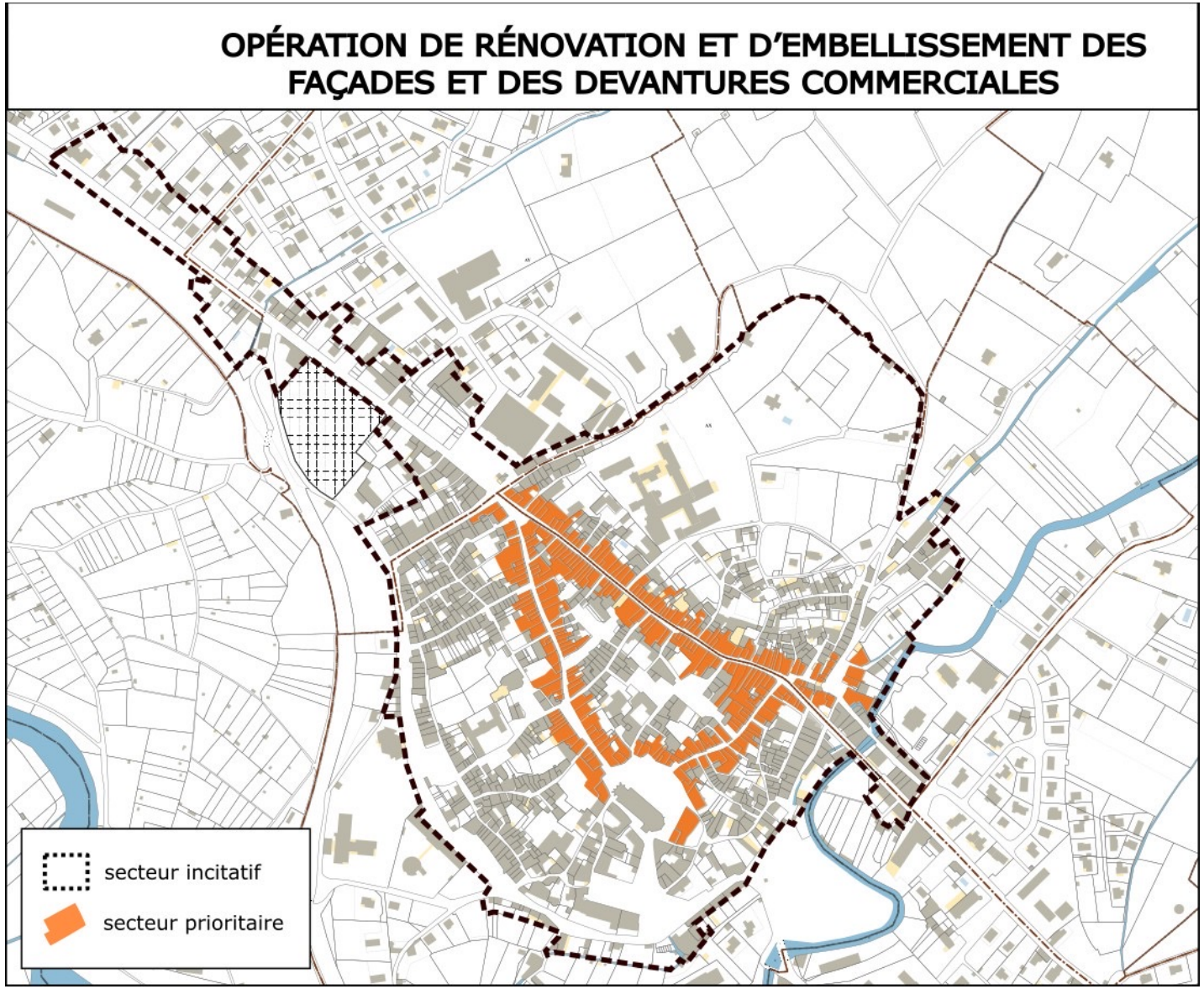
> plafonné à un montant maximal de 6000 €

BONIFICATION PATRIMOINE

une subvention de 50%, plafonnée à un montant maximal de 1000 € HT

DEVANTURE COMMERCIALE

Le montant de la subvention communale peut couvrir jusqu'à 50% du montant des travaux HT.
La subvention est plafonnée à 2500 € HT.



Etape 1 : Prise de contact avec le service urbanisme de la commune

Etape 2: Rendez-vous obligatoire avec l'Architecte Conseil de la commune (gratuit)

Etape 3 : Dépôt d'une autorisation d'urbanisme

3

Mon parcours rénovation

Rôle de l’opérateur

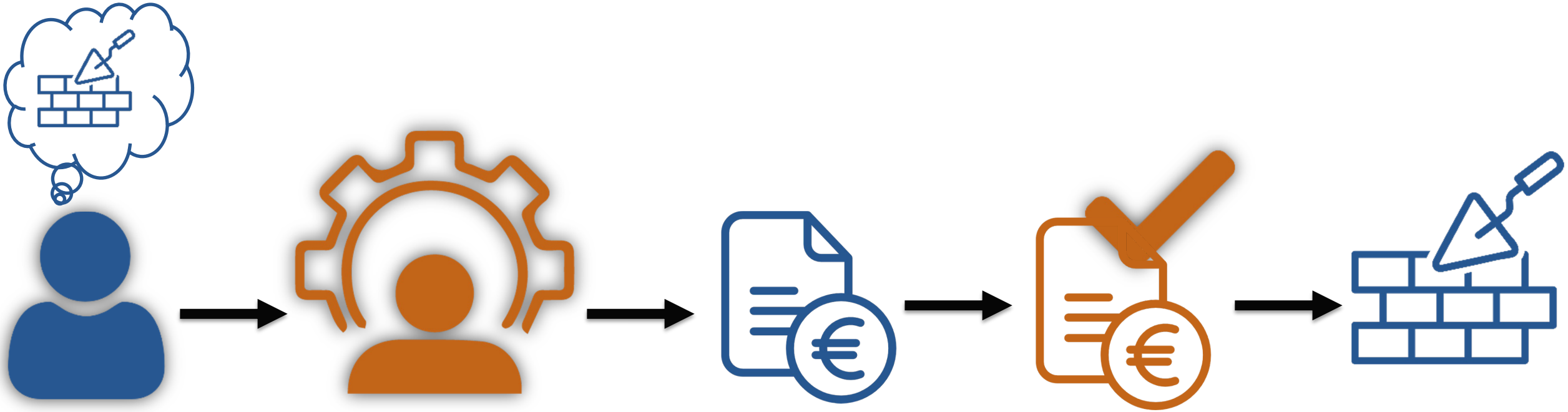
Parcours pour le bénéficiaire, dans et hors du périmètre OPAH -RU

Un opérateur, choisi par la collectivité, pour accompagner les propriétaires

Ses missions :

- Animation et information : communication, sensibilisation des propriétaires, locataires, et professionnels ;
- Démarche pro-active vers les immeubles prioritaires: rencontre des propriétaires, diagnostic, proposition d'une stratégie d'intervention;
- Accueil du public et assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires privés : conseil technique, assistance administrative et financière ;
- Accompagnement des ménages en difficulté : orientation au besoin vers les travailleurs sociaux de secteur ;
- Animation des instances de pilotage de l'opération
- Suivi-évaluation

Mon parcours dans l’OPAH



J’ai un projet de travaux

Je rencontre l’opérateur qui va gratuitement me proposer:
-une visite du logement
-un diagnostic des travaux nécessaire et différents scenarii
-un premier chiffrage des aides potentielles pour m’aider à me positionner

Je choisi les artisans de mon choix.
Je fais réaliser les devis

L’opérateur monte gratuitement les dossiers de subventions auprès des différents organismes

Une fois les demandes validées je signe les devis. Les travaux débutent.
Je toucherai les aides une fois les travaux réalisés.

Opération façades en cours

Lancement : 1er mars 2023

OPAH-RU à venir

Démarrage à l'automne 2023