

# Centre Ancien de Rennes

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
OPÉRATIONS D'URBANISME  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble

## Le constat



### L'habitat du centre ancien c'est :

- 1 600 immeubles qui sont principalement des copropriétés (près de 80% du total) ; ces copropriétés sont souvent morcelées, ce qui rend difficiles les prises de décisions.
- Une très large majorité de propriétaires bailleurs (environ 80% du total).
- Des parties communes souvent laissées à l'abandon.
- Une forte proportion de petits logements, ce qui pousse souvent à rechercher une rentabilité locative maximale.
- Une dégradation du bâti peu visible de l'extérieur, mais réelle, avec notamment les structures des immeubles en pans de bois très abîmées :
  - Sur les 1 600 immeubles, 660 sont dégradés, dont 300 très dégradés



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN



# Centre Ancien de Rennes

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
OPÉRATIONS D'URBANISME  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble

## Des actions ont déjà été menées



- Des interventions sur l'espace public.
- Des campagnes de ravalements obligatoires.
- Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la réhabilitation des logements.
- Des OPAH thématiques : interventions sur les cages d'escalier et les parties communes des copropriétés.
- L'OPAH "copropriétés" (2007-2010), qui a permis de financer la réhabilitation de 58 immeubles pour un volume de travaux effectifs de 22,4 millions d'euros.
- Une large sensibilisation du public et des professionnels a été menée au travers de l'exposition « Centre ancien, Nouvel avenir », qui a dressé l'état des lieux, énoncé les objectifs du projet et présenté les acteurs et le dispositif d'intervention et de concertation.



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN



# Centre Ancien de Rennes



Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) et nouveau dispositif d'ensemble

## La démarche



**La nécessité de devoir prendre des décisions parfois lourdes en termes financiers, constitue souvent un obstacle à l'engagement des réhabilitations.**

Pourtant, la responsabilité de la copropriété est engagée lorsqu'un immeuble présente des signes de dangerosité pour ses occupants, voire pour le domaine public.

**D'où la nouvelle démarche qui comporte :**

- Un effort public de plus grande ampleur :
  - Un diagnostic préalable mieux subventionné
  - Des niveaux de subventions qui restent élevés pour les travaux
  - Davantage d'immeubles concernés
  - Des acquisitions publiques pour permettre des réhabilitations lourdes
- Plus d'exigences demandées aux intervenants privés, notamment en matière de sécurité, en contrepartie des efforts de la collectivité,
- Une information permanente de la population et des professionnels
- Une adaptation de la réglementation pour mieux répondre aux besoins de requalification du centre ancien.



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN





# Centre Ancien de Rennes

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
opérations d'urbanisme  
équipements publics

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble



## Les moyens

**Pour porter cette ambition collective, la Ville de Rennes a décidé de confier à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics la mise en œuvre sur les 5 prochaines années d'une opération portant sur :**

→ L'aide à la réhabilitation de 200 immeubles et de 150 logements

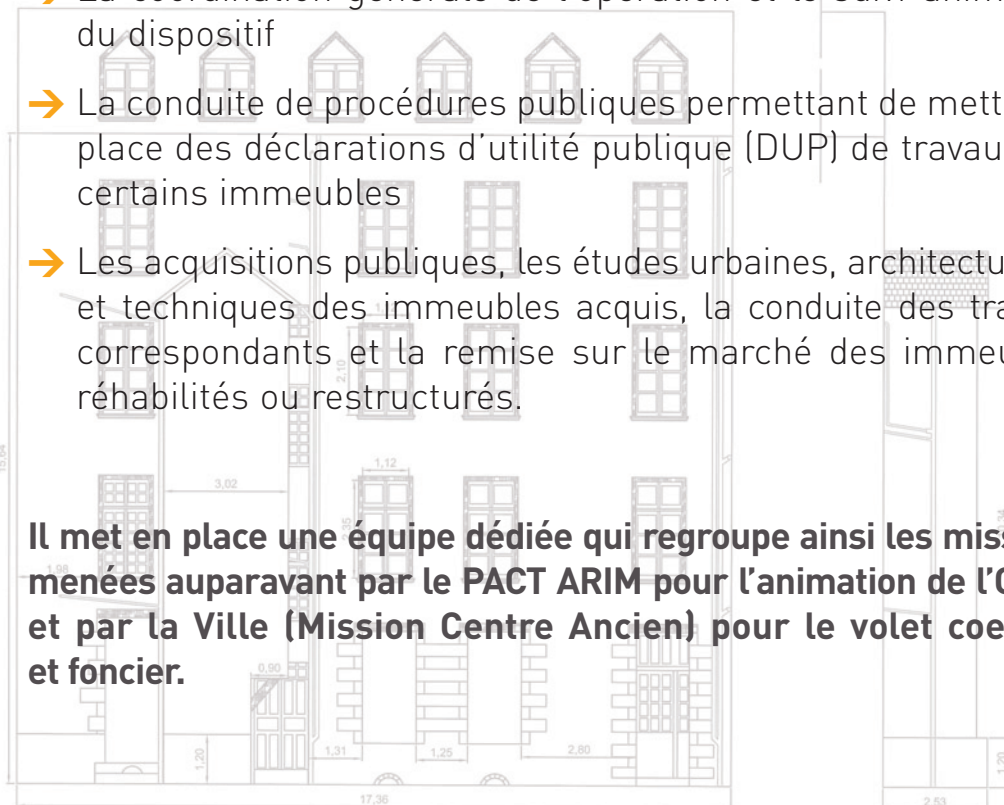
**Les missions de l'aménageur sont les suivantes :**

→ La coordination générale de l'opération et le suivi-animation du dispositif

→ La conduite de procédures publiques permettant de mettre en place des déclarations d'utilité publique (DUP) de travaux sur certains immeubles

→ Les acquisitions publiques, les études urbaines, architecturales et techniques des immeubles acquis, la conduite des travaux correspondants et la remise sur le marché des immeubles réhabilités ou restructurés.

**Il met en place une équipe dédiée qui regroupe ainsi les missions menées auparavant par le PACT ARIM pour l'animation de l'OPAH et par la Ville (Mission Centre Ancien) pour le volet coercitif et foncier.**



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN

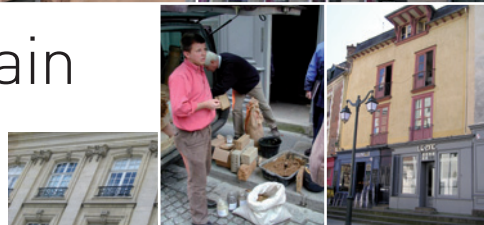


# Centre Ancien de Rennes

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
OPÉRATIONS D'URBANISME  
EQUIPEMENTS PUBLICS

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble

## Le dispositif OPAH-Renouvellement Urbain



**Il fait l'objet d'une convention pour 5 ans entre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Ville de Rennes et Rennes Métropole. Cette convention définit les engagements de chacun des partenaires. Ces engagements sont très importants :**

- Près de 15 M€ de participation d'équilibre de la Ville de Rennes à la conduite du dispositif d'ensemble
- Près de 19 M€ de subventions attendues de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Plus de 5 M€ de subventions de Rennes Métropole

Pour un total de 80 M€ de travaux à engager.

Territoires Publics est désormais l'interlocuteur unique de l'ensemble des acteurs et personnes concernées, avec une équipe affectée spécialement à l'OPAH-RU de Rennes.

L'équipe accompagne les syndicats de copropriété et les professionnels qu'ils missionnent, tout au long de leur projet de réhabilitation :

- Orientations et conseil pour le diagnostic initial
- Montage du dossier de subvention
- Suivi de l'instruction du dossier et du débloqué des subventions
- Présence tout au long du chantier jusqu'à la réception des travaux.



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN

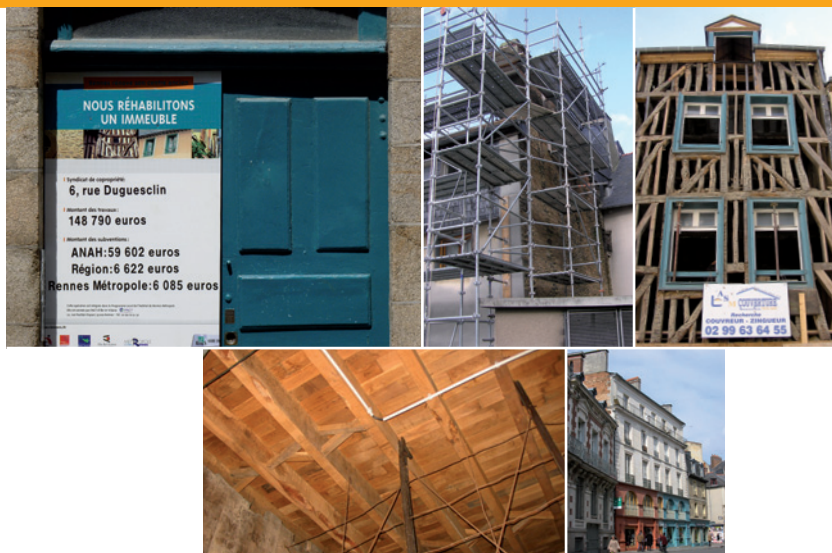


# Centre Ancien de Rennes

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
OPÉRATIONS D'URBANISME  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

## Les aides de l'OPAH RU aux copropriétés



- Le diagnostic préalable, obligatoire, est subventionné à hauteur de 75%.
- Les subventions publiques peuvent atteindre un maximum de 40% du montant des travaux\*.
- Une subvention complémentaire de 10% de leur quote-part de travaux est possible pour les propriétaires occupants, sous conditions de ressources.
- L'avancement des travaux peut faire l'objet d'acomptes :
  - jusqu'à 70% des subventions de l'ANAH
  - de 50% des subventions de Rennes Métropole

\* Au cas par cas, un complément de financement pourra être étudié.



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN



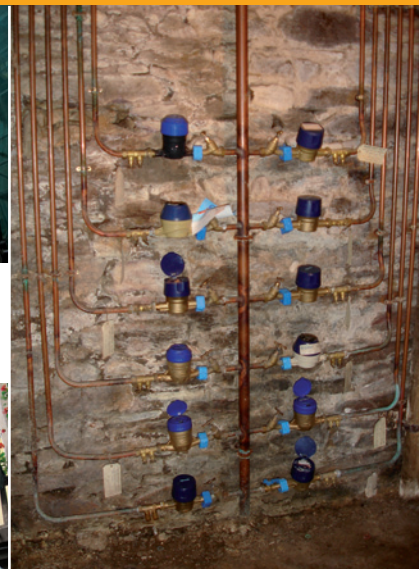


# Centre Ancien de Rennes

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
OPÉRATIONS D'URBANISME  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble

## Les modalités de mise en œuvre des aides aux copropriétés



**Le dossier fait l'objet d'un diagnostic préalable indispensable pour le montage du dossier incluant les volets suivants :**

- Urbain
- Patrimonial
- Structurel
- Sanitaire
- Sécurité incendie
- Énergétique
- Juridique
- Social

Le dossier est contrôlé par l'équipe de Territoires Publics au stade du projet et des travaux.

**Le contenu du dossier de subvention doit notamment inclure :**

- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant voté les travaux et le planning des appels de fonds
- Un compte travaux crédité par les copropriétaires à hauteur de 30% du montant des travaux votés
- Le récépissé du dépôt de permis de construire

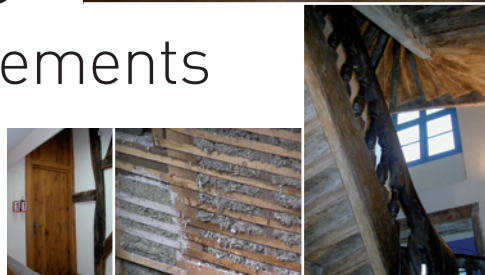
Territoires Publics fournit un panneau à apposer sur l'immeuble.



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN



## Les subventions à la réhabilitation des logements



En complément des subventions pour les travaux des parties communes, des aides individuelles au logement peuvent être accordées :

→ **Pour les propriétaires occupants**, sous conditions de ressources :

- Le montant des aides cumulées peut atteindre de 80 à 95 % de 20 000 € HT de travaux par logement.

→ **Pour les propriétaires bailleurs :**

Le niveau d'aide est conditionné à un niveau de loyer maîtrisé pendant 9 ans.

Par ailleurs, l'aide aux propriétaires bailleurs est calculée sur la base de trois critères :

- Un plafond pour le coût des travaux pris en compte : 1 000 € HT/m<sup>2</sup> pour les travaux lourds (logement indigne ou très dégradé), ou 500 € HT / m<sup>2</sup> pour les travaux d'amélioration
- Une surface maximum prise en compte pour un logement fixée à 80 m<sup>2</sup>
- Un taux d'aide plafonné de 65% à 90%.





# Centre Ancien de Rennes

Nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)  
et nouveau dispositif d'ensemble



## La SPLA Territoires Publics, un aménageur au service de l'intérêt général



Créée en 2010, Territoires Publics est une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) détenue en totalité par des collectivités locales (principaux actionnaires : Ville de Rennes, Rennes Métropole).

Elle est adossée à la SEM Territoires & Développement, elle-même créée en 1957, qui intervient dans tous les domaines du développement urbain (aménageur d'opérations comme Beauregard ou la Courrouze).

Spécialiste de l'aménagement urbain et de l'immobilier, elle intervient dans les domaines du logement, des équipements publics et du développement économique, à l'échelle de Rennes et de son agglomération.

Animée par le respect de l'intérêt général, Territoires Publics est soucieuse de concilier la bonne gestion financière et l'efficacité économique des opérations qu'elle engage ; elle agit aussi avec la culture de l'utilité publique.

Pour toutes ses activités d'aménagement et de constructeur d'équipements publics, elle est juridiquement responsable (elle est maître d'ouvrage), mais elle intervient sous le contrôle des collectivités, pour qui sont étudiées et réalisées ces opérations.

### → Votre contact pour tout renseignement sur l'opération :

Territoires Publics - Opération Centre Ancien  
7, rue de Viarmes - Rennes - tél. : 02 99 35 22 00



RENNES RÉNOVE SON CENTRE ANCIEN

