

Un volet « copropriétés fragiles » pour l'OPAH RU du centre ville d'Epinal

Fiche
expérience



Un centre ville aux multiples enjeux

Le centre ville d'Epinal, a été identifié comme prioritaire compte tenu de son taux de vacance très élevé (7% de vacance > à 2 ans) et de son occupation modeste (30% des locataires sous le seuil de pauvreté), dans un contexte de diminution du nombre d'habitants à l'échelle de la ville et de stagnation sur le centre-ville.

L'utilisation de plusieurs études et d'un POPAC

Le périmètre du centre ville « élargi » (5700 logements, dont 2/3 construits avant 1975 et 60% de copropriétés), a fait l'objet de **plusieurs études pré-opérationnelles** (étude sociologique de la demande de logement en 2016, identification « visuelle » de 200 petits immeubles dégradés et repérage de 40 copropriétés d'après-guerre en impayés).

Un **Popac** (2017-2020) en cours cible par ailleurs les copropriétés des QPV, dont une fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle (en raison de sa situation centrale dans un QPV, non traitée par le PNRU et avec la perspective d'une Opah CD). Quatre copropriétés ont fait l'objet de diagnostics approfondis sur un ensemble de 70 copropriétés (qui ont fait l'objet d'enquêtes de terrain visant à vérifier les indicateurs statistiques de fragilité).

Maitrise d'ouvrage : Ville d'Epinal

Habitants : 34 000 (29% de l'agglo)

RP dont en copros : 100 000 42 000 (3400)

Priorités d'interventions sur l'habitat :

1. Copropriétés d'après-guerre de grande taille
2. Petites copropriétés en quartiers anciens

Ancienneté des interventions sur les copropriétés :

- Popac depuis 2017
- Opah RU volet copros fragiles depuis 2018

Autres dispositifs d'amélioration de l'habitat :

PIG à l'échelle de l'agglo (2015)

Une stratégie globale intégrant un volet « copropriétés fragiles »

L'objectif général de l'intervention étant de rétablir l'attractivité résidentielle des logements de centre-ville, il a été choisi **une stratégie de réhabilitations lourdes de mono-proprétés combinée à des rénovations énergétiques de copropriétés**. Compte tenu de la part importante des copropriétés et d'une population de copropriétaires majoritairement bailleurs, âgés et peu aisés, les outils déployés visent principalement à inciter à engager des travaux. En complément l'utilisation de procédures coercitives est prévue dans certains cas (insalubrité) ou sur certains ilots (Opération de Restauration Immobilière ciblant principalement des mono-proprétés).

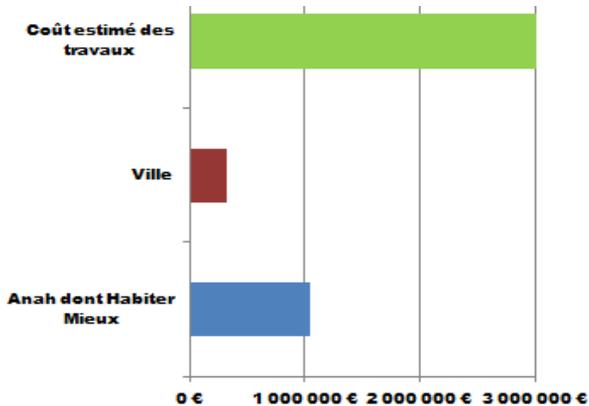
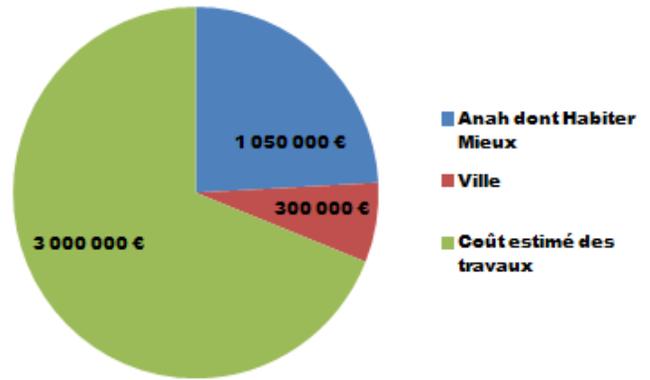
Le choix de **l'Opah RU avec volet « copropriétés fragiles »** pour le centre-ville « élargi » s'appuie sur l'identification de y copropriétés des années 60-70 totalisant 200 logements classés « D » (potentiel important de difficultés selon le fichier de pré-repérage Anah), avec des charges élevées et dont la visibilité est importante (dont 5 copropriétés également étudiées dans le Popac). En complément, 150 copropriétés plus petites et anciennes, a priori non éligibles à l'aide aux copropriétés « fragiles » (car ayant des charges et impayés limités) seront aidées par la Ville pour réaliser des travaux de rénovation énergétique.



Fiche expérience : Un volet « copropriétés fragiles » pour l'OPAH RU du centre ville d'Epinal

1,5 M d'euros mobilisés pour 350 logements en copropriétés

Sur un ensemble de près de 6 M d'euros d'aides aux travaux mobilisées pour la rénovation de 550 logements, 1,5 M sont prévus pour 350 logements en copropriétés dont **1,3 M euros pour 200 logements en copropriétés éligibles à l'aide « Habiter Mieux Copropriétés »** :

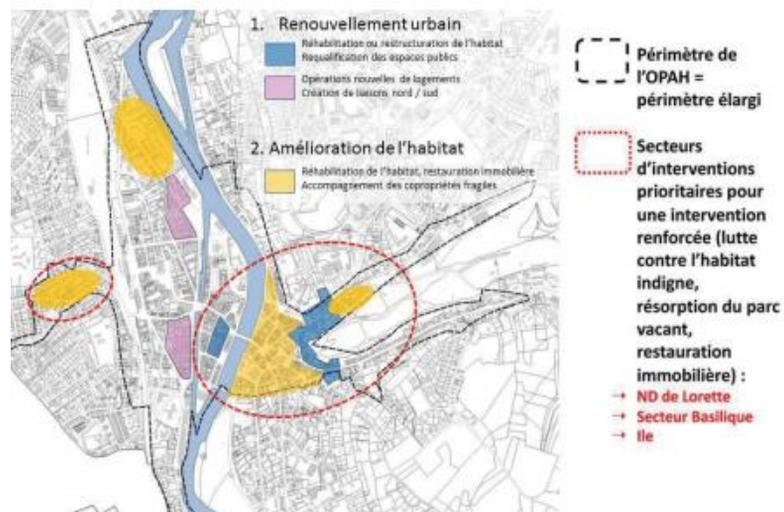


En complément, l'ingénierie de cette opération est financée à hauteur de 1,1 M d'euros (dont 0,63 M € euros de l'Anah pour le suivi-animation), auxquels s'ajoutent 0,9 M d'euros de déficit foncier prévu pour l'Opération de Restauration Immobilière.

Une articulation forte avec le projet urbain

L'Opah RU s'articule au **projet urbain « Epinal au cœur »** lancé en 2017, qui intègre des volets habitat, mobilité, cadre de vie, patrimoine et numérique. Au-delà d'une intervention priorisée sur 2 secteurs visant à travailler en profondeur le cadre urbain, il est également intégré à l'OPAH-RU la requalification/création d'espaces publics et la restructuration de 4 ilots (2 îlots à enjeu urbain et immobiliers et 2 ilots de foncier mutable à l'est).

Le périmètre « Epinal au cœur » intègre également le NPNRU du quartier Bitola-Champbeauvert (70 démolitions vs. 37 nouveaux LLS, 522 réhabilitations de logements sociaux et amélioration de l'habitat ouvrier privé).



PAC Copro

DREAL Grand Est

Fiche expérience : Un volet « copropriétés fragiles » pour l'OPAH RU du centre ville d'Epinal

Lancée en octobre 2018, l'Opah RU démarre et plus de 400 contacts ont déjà été recensés, 15 dossiers déposés et une grande copropriété « fragile » a voté les travaux (*1 est en cours d'études+ 1ers contacts avec quelques copropriétés plus anciennes et non éligibles à l'aide « HM copropriétés »*)

Afin de pérenniser le travail d'impulsion « amont » des copropriétés, la Ville mène actuellement des réflexions sur les modalités d'intervention et compétences adaptées pour réaliser la mission de mobilisation « amont » des copropriétés, en particulier pour :

Mobiliser le plus en amont possible les copropriétés afin de qualifier le projet de travaux et de maximiser le plan de financement

Engager à terme les plus de 40 copropriétés sur le périmètre dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

