

# Les outils utilisés dans l'Opah RU-CD de Troyes

## Fiche expérience



### Contexte et enjeux locaux

Le centre-ville de Troyes comprend environ 9500 habitants, il est principalement composé par des immeubles en mono-propriété très anciens (16<sup>ème</sup> siècle en pan de bois), mais également par 320 petits immeubles de 2 à 10 logements en copropriété, dont 194 sont potentiellement en difficulté (classées « D » dans le fichier Filocom « copropriétés fragiles » Anah).

### Des interventions de longue date dans le « Bouchon de Champagne »

Constatant une baisse de la population et une dégradation du bâti du quartier ancien dès 1990, **une première Opah est mise en place sur une partie du quartier** (la « tête » du bouchon) **en 1994** (avec un objectif de mise aux normes de 250 logements), suivie d'une seconde Opah en 1998 (visant 290 logements supplémentaires repérés comme étant indignes). Une Opah-RU est ensuite mise en œuvre entre 2004 et 2009 avec un objectif de remise en valeur du centre ancien, alors que le secteur déjà « sauvegardé » est visé par un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** approuvé en 2003. Ce plan sera d'abord appliqué à une partie du centre ancien, puis étendu en 2017 à l'ensemble du Bouchon de Champagne.

#### Maitrise d'ouvrage : Ville de Troyes

Habitants : 61 000

#### Priorités d'interventions sur l'habitat :

1. Petites mono-proprétés en quartiers anciens
2. Petites copropriétés en quartiers anciens

#### Ancienneté des interventions sur les copropriétés

Opah RU (1994)

#### Autres dispositifs d'amélioration de l'habitat :

Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le quartier ancien

### Choix de la stratégie et des dispositifs

**Une nouvelle Opah-RU** a été mise en œuvre sur l'ensemble du Bouchon de Champagne **entre 2012 et 2017** (prorogée jusqu'à 2020), **en lien avec un Plan de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD)**.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2011 n'avait pas identifié de copropriétés à cibler en particulier. Mais dans le cadre de la candidature au **PNRQAD**, une AMO flash réalisée début 2012 a recommandé d'articuler à la nouvelle Opah RU une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, ciblant certains immeubles « compliqués » (non traités par les précédentes Opah-RU en raison de difficultés supérieures de fonctionnement ou de bâti), dont 3 copropriétés.

Suite aux premiers repérages opérationnels et à une nouvelle AMO flash de 2014, **un volet Copropriétés Dégradées a ainsi été ajouté par avenant** à l'Opah RU fin 2015 sur 5 adresses (dont les 3 concernées par l'ORI débutée en 2012) cumulant 30 logements.



## Moyens mobilisés

Sur l'ensemble de l'opération, environ **4,4 M d'euros d'aides aux travaux** (dont 1,5 M€ d'aides de la Ville) ont été engagées pour soutenir environ **23 M€ de travaux sur l'ensemble de l'Opah RU en 8 ans** (310 logements, principalement en mono-propriétés).

Pour les bailleurs, **des aides fiscales « Malraux »** sont également disponibles en lien avec le classement en secteur sauvegardé et l'intégration dans un PRQAD et une ORI, à hauteur de 30% du coût des travaux.

En complément, **l'ANRU intervient pour le financement de 50% des déficits fonciers** des acquisitions en ORI (qui ne couvriront qu'environ 30% de l'ensemble des déficits totaux, *en raison des coûts importants dépassant les plafonds de prise en charge*).

En complément, **l'ingénierie** de cette opération a été financée à hauteur d'environ **660 000 euros sur 8 ans**, dont 50% pris en charge par l'Anah, 20% par la Région et 30% par la Ville.

## Une articulation forte avec le projet urbain et l'ORI

**Le plan de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD)** – relayé par le Programme Action Cœur de Ville – ajoute en particulier à l'Opah-RU un ensemble de 49 logements ciblés par l'Opération de Restauration Immobilière, l'aménagement de 2 espaces publics et la création d'un équipement public multifonctions.



## Des opérations en cours facilitées par l'utilisation d'outils coercitifs

Début 2020, 3 rénovations étaient engagées sur les 5 copropriétés visées par le volet CD et 2 étaient encore au stade amont des démarches de rénovation.

Parmi les 3 copropriétés engagées, 2 étaient dans des situations particulièrement difficiles (absence de fonctionnement et scission en cours pour l'une et degré important d'insalubrité pour l'autre).

**Le portage ciblé de logements dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière a permis d'instaurer un Syndic professionnel et de modifier la majorité des votes** pour les travaux sur l'une des copropriétés les plus en difficultés. En effet, les votes étaient précédemment bloqués par des propriétaires « mauvais payeurs » (acquisition judiciaire) ou impécunieux.

Pour l'autre (12 logements, avec un syndic professionnel depuis 2013), elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés : péril, puis insalubrité d'urgence ponctuelle (13.11-4), local « impropre » à l'habitation (13.31-22) et insalubrité sur les parties communes (13.31-26). **Ces arrêtés ont contribué à faire voter des travaux** bloqués en partie par certains bailleurs. En complément, les travaux ont pu être engagés grâce au paiement par la Ville du reste à charge d'un PO impécunieux (la Ville a récupéré ensuite la subvention Anah et est en cours de récupération du reste à charge).

Compte tenu de l'importance limitée des charges (pas d'ascenseur ni de chauffage collectif ou de gardiens), la plupart des copropriétés ne connaissent pas d'impayés élevés, du moins en valeur. Sans « fonctionnement » (absence de syndic et d'AG), elles n'engagent jamais de travaux et n'intègrent pas de charges communes.



Fiche expérience : Outils utilisés dans l'Opah RU de Troyes