

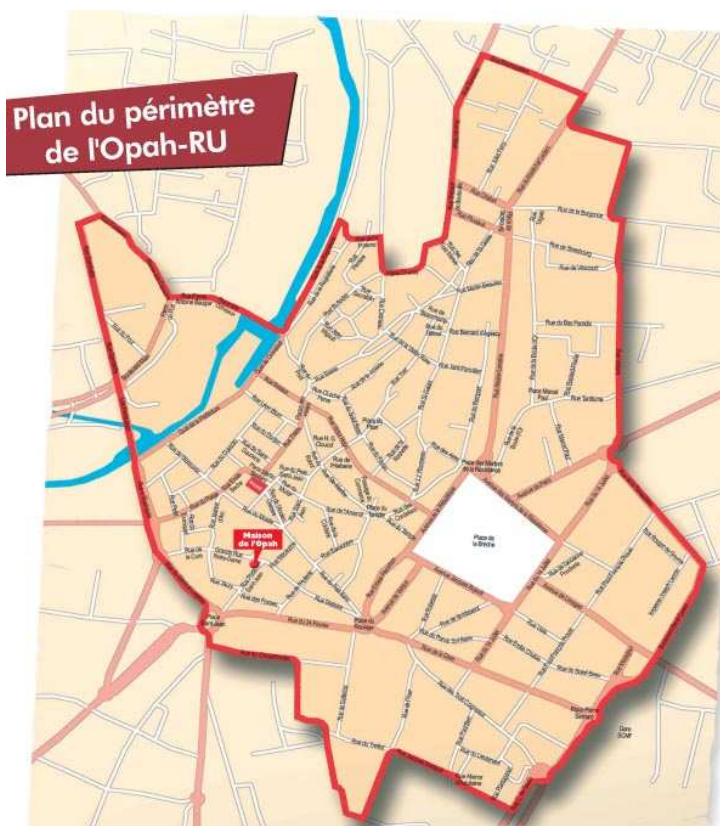


# NIORT

I N F O R M A T I O N   A   L A   P R E S S E

## *Opération programmée d'amélioration de l'habitat : plus qu'un an !*

**Rénover un logement en centre-ville ? C'est le moment ou jamais !  
L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de  
renouvellement urbain (Opah-RU), lancée par la Ville de Niort en  
partenariat avec l'Etat, prend fin le 16 novembre 2012.**



Direction de la Communication

Contacts presse : Sylvie Méaille, tél. 05 49 78 74 97 ; courriel : [sylvie.meaille@mairie-niort.fr](mailto:sylvie.meaille@mairie-niort.fr)

Isabelle Toesca, tél. 05 49 78 74 03 ; courriel : [isabelle.toesca@mairie-niort.fr](mailto:isabelle.toesca@mairie-niort.fr)

## **Bilan de l'Opah-Ru**

Depuis le lancement de l'opération en novembre 2007, 146 logements ont bénéficié de subventions prévues par le dispositif. Sur ces 146 logements, 15 sont des logements de propriétaires occupants, 131 sont des logements de propriétaires bailleurs. Déjà 82 logements sont achevés. Ils sont tous occupés.

Les réhabilitations concernent l'ensemble du périmètre de l'Opah-Ru, qui correspond au centre ancien de la ville. Elles sont particulièrement nombreuses sur la colline Saint-André, notamment rue Saint-Gelais et ses abords.

Plus de 4,2 millions d'euros de subventions ont été accordées : environ 3,3 millions d'euros ont été versés par l'Anah, Agence nationale de l'habitat, et 900 000 € par la Ville.

Le montant moyen de travaux par logement est de 62 000 €. Celui des subventions est de 32 000 € (25 000 € versés par l'Anah, 7 000 € versés par la Ville).

L'Opah-RU a déjà généré plus de 8 millions d'euros de travaux.

## **Logements locatifs**

Sur les 131 logements locatifs rénovés, 11 sont des studios et des T1 ; 63 sont des T2 ; 38 sont des T3 ; 13 sont des T4 ; 6 sont des T5. L'occupant type est un jeune actif originaire de Niort.

Avant leur rénovation, 63% de ces logements étaient vacants, 8% avaient l'objet d'un signalement au service communal d'hygiène et de santé pour des problèmes de salubrité ou de sécurité.

En 2010 et 2011, des logements plus grands que les deux années précédentes ont été remis sur le marché. La surface moyenne des logements locatifs aidés est passée à 61 m<sup>2</sup>. Les T3 et + représentent près de la moitié des logements réhabilités.

## **Réforme des aides de l'Anah**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, un nouveau régime d'aides a été instauré par l'Anah. La Ville a elle-même revu ses modalités d'intervention pour que le dispositif reste attractif et adapté à la situation du centre ville.

Le nouveau dispositif mis en place par l'Anah recentre les aides en faveur des propriétaires occupants. Il leur permet de bénéficier d'une aide de solidarité écologique versée dans le cadre du Fonds d'aide à la rénovation thermique. Une aide de 2100 € est prévue lorsque les travaux permettent un gain de 25% des performances énergétiques.

Pour les propriétaires bailleurs, la priorité est donnée au traitement des immeubles indignes ou très dégradés. Le niveau des aides apporté ne dépend plus du loyer qui sera pratiqué

après travaux (conventionné social, très social ou intermédiaire), mais de l'état initial du logement.

La Ville continue pour sa part à financer plus fortement les logements locatifs conventionnés très sociaux. Elle prend en charge la prime de sortie de vacance pour les logements supérieurs à 60 m<sup>2</sup> et prévoit également une aide pour l'aménagement d'accès aux logements au-dessus des commerces.

### **Ravalements de façades**

La Ville de Niort a créé en 2010 une nouvelle aide financière qui permet de subventionner les ravalements de façades à hauteur de 20% du montant HT des travaux, dans la limite de 2 500 € et à condition qu'au moins un logement de l'immeuble concerné soit réhabilité dans le cadre de l'Opah-RU. A noter que le ravalement de façades sera bientôt rendu obligatoire dans certains périmètres du centre ancien. La Ville de Niort a demandé son inscription sur la liste des villes habilitées à imposer le ravalement de façades (conseil municipal du 7 novembre 2011).

### **Objectifs pour 2012**

Les objectifs pour la dernière année de l'Opah-RU sont de réhabiliter :

- 65 logements locatifs
- 20 logements appartenant à des propriétaires occupants

### **Pourquoi valoriser un logement ancien dans le centre-ville ?**

Dans une résidence principale :

- pour faire des économies en énergie avec le programme « Habiter mieux »
- pour rendre le logement plus confortable et plus agréable
- pour miser sur la sécurité et la salubrité

Les taux de subventions de l'Anah et de la Ville pour les propriétaires occupants varient de 35 à 80% d'un plafond de travaux de 20 000 à 50 000 € HT en fonction de l'état du logement, du type de travaux et des ressources des propriétaires.

Dans un bien à louer :

- pour trouver un locataire plus facilement en rendant le logement attrayant et économe en énergie
- pour valoriser le bien en vue d'une revente à long terme
- pour participer à l'embellissement de la rue

Les taux de subventions de l'Anah et de la Ville pour les propriétaires bailleurs s'établissent de 25 à 90% du montant hors taxes des travaux plafonnés à 500 ou 1 000 € HT/m<sup>2</sup> suivant l'état initial du logement et le loyer pratiqué.

### **Pour quels travaux ?**

- la structure, la toiture, les réseaux...
- l'amélioration de la performance thermique et les remises aux normes (chauffage, électricité, plomberie)
- la sécurité et la salubrité (peintures au plomb, termites...)
- l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite ou en perte de mobilité.

L'immeuble ou l'habitation individuelle doivent être construits depuis au moins 15 ans. Les travaux doivent être exécutés par des professionnels.

C'est le moment ou jamais ! L'Opah-RU prend fin le 16 novembre 2012.

### **Opération de restauration immobilière**

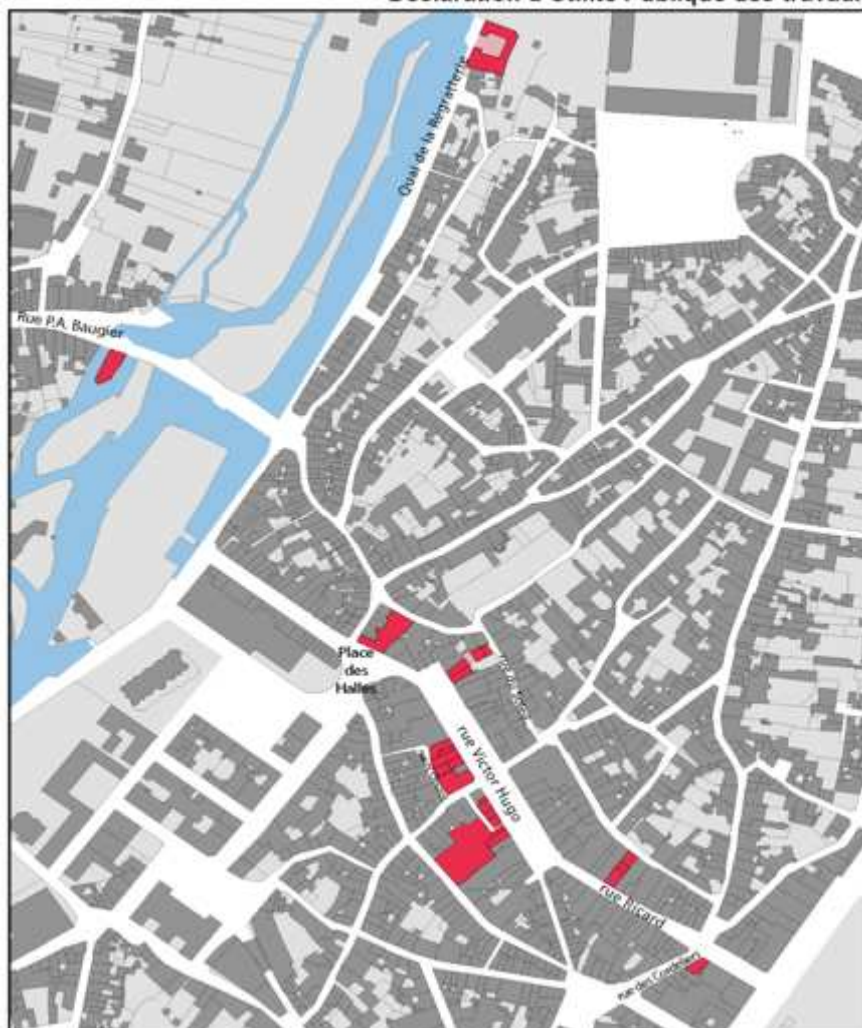
Pour lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé de logements dans le centre ancien, la Ville de Niort a décidé de lancer une opération de restauration immobilière (Ori) sur 21 immeubles principalement situés dans l'hyper centre marchand, où le commerce s'est développé au détriment de l'habitat. Ce dispositif coercitif repose une déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière (prononcée par l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2011) qui permet, en dernier recours, l'expropriation des biens pour lesquels les travaux n'auront pas été réalisés. Les propriétaires ont été informés de leur obligation d'exécuter des travaux de remise en état d'habitabilité dans un délai de 18 mois.

Certains propriétaires se sont d'ores et déjà engagés dans un projet. En contrepartie de l'obligation de travaux, ils peuvent bénéficier des aides de l'Opah-RU et d'avantages fiscaux.

Les deux immeubles, situés 34 bis et 36 rue Victor-Hugo, au rez-de-chaussée desquels est installé le marchand de chaussures Béryl, ont été acquis à l'amiable par l'Établissement public foncier du Poitou Charentes pour le compte de la Ville. Une étude de faisabilité (proposition de création d'accès aux étages, chiffrage des travaux...) est en cours. Les deux immeubles seront remis en vente en 2012. L'acquéreur devra s'engager à réhabiliter les étages pour en faire des logements locatifs sociaux et à conserver le rez-de-chaussée en commerce.

Pour deux autres immeubles de la rue Victor-Hugo, aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires. Une procédure de mise à enquête parcellaire a donc été engagée, en vue d'obtenir la cessibilité des immeubles par arrêté préfectoral.

**Localisation des parcelles sous  
Déclaration d'Utilité Publique des travaux**



(Carte Urbanis)

**Où se renseigner ?**

Maison de l'Opah, 3 Grande Rue Notre-Dame, 79000 Niort, tél. 05.49.04.84.70  
L'équipe d'Urbanis, chargée du suivi et de l'animation de l'Opah-RU, reçoit sur rendez-vous.

Sur le web : niort.aideshabitat.fr

[www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com)

---

Direction de la Communication

Contacts presse : Sylvie Méaille, tél. 05 49 78 74 97 ; courriel : [sylvie.meaille@mairie-niort.fr](mailto:sylvie.meaille@mairie-niort.fr)  
Isabelle Toesca, tél. 05 49 78 74 03 ; courriel : [isabelle.toesca@mairie-niort.fr](mailto:isabelle.toesca@mairie-niort.fr)

## Réhabilitation immeuble 10-12 rue Porte St Jean

Propriétaire : M. LEROUX François

Projet : réhabilitation de deux immeubles vacants avec redéfinition de 5 logements locatifs (la totalité bénéficie du dispositif OPAH RU)

Montant du projet : **426 892 € TTC** (travaux : 377 260 € - maîtrise d'œuvre : 49 632 €)

Montant total de subventions réservées pour le projet : **243 653 €** (soit 57% du coût du projet)

Participation de la Ville de Niort : **54 215 €** (dont 2 500 € pour le ravalement de la façade)

Participation de l'Anah : **189 438 €**

Détail des logements :

- Logement 1  
Type 2  
60,75 m<sup>2</sup> + terrasse  
Loyer mensuel 317,36 € - LCTS  
Chauffage gaz  
DPE projeté étiquette C
- Logement 2  
Type 4  
92,72 m<sup>2</sup> + terrasse  
Loyer mensuel 528,94 € - LCS  
Chauffage gaz  
DPE projeté étiquette C
- Logement 3  
Type 2  
54,59 m<sup>2</sup> + cave  
Loyer mensuel 394,32 € - LCS  
Chauffage gaz  
DPE projeté étiquette C
- Logement 4  
Type 3 en duplex  
98,35 m<sup>2</sup> + cave  
Loyer mensuel 553,02 € - LCS  
Chauffage gaz  
DPE projeté étiquette B
- Logement 5  
Type 3 en duplex  
99,85 m<sup>2</sup> + cave  
Loyer mensuel 560,82 € - LCS  
Chauffage gaz  
DPE projeté étiquette B