



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

Une nouvelle OPAH-RU va être lancée

La Ville de Niort s'est engagée ces dernières années dans un vaste programme de requalification de son centre-ville, de la place de la Brèche à la Sèvre : amélioration de l'habitat, requalification des espaces publics, redynamisation de l'offre commerciale, refonte des plans de circulation et de stationnement.

Pour lutter contre la vacance des logements et l'habitat indigne, elle a lancé en novembre 2007, en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et Renouvellement urbain (OPAH-RU).

- **Réhabilitation de logements** - Cette première OPAH-RU, qui arrive à son terme le 15 novembre 2012, concernait le centre ancien. Elle a permis à ce jour la réhabilitation de 170 logements: 16 logements de propriétaires occupants et 154 logements propriétaires bailleurs, dont 96 qui étaient vacants et qui ont pu être remis sur le marché.
- **Restauration immobilière** - Début 2011, la Ville a eu recours à une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière (ORI) portant sur 21 immeubles situés principalement rues Ricard et Victor Hugo, où le commerce s'est développé au détriment de l'habitat. Des propriétaires ont accepté de réaliser des travaux. Une vingtaine de logements pourront être réhabilités prochainement avec les aides de l'OPAH-RU.
- **Opérations d'aménagement** – Le lancement des études des opérations d'aménagement (OA) concerne deux îlots.

- le premier rue Victor-Hugo qui englobe la galerie du Donjon et l'ancien immeuble Marionnaud.

- le deuxième à l'entrée de la rue Brisson (côté Sèvre) compris entre la rue Brisson et la rue du Pont. Il longe le passage Madame de Maintenon.

L'objectif est de construire de nouveaux logements, de créer de nouveaux espaces publics pour améliorer les circulations douces (piétons et vélos) et de reconfigurer les surfaces de vente existantes.

- **Plan de ravalement de façades** - Pour poursuivre la requalification de son centre-ville, la Ville de Niort a sollicité fin 2011 la prise d'un arrêté préfectoral qui lui permet d'enjoindre les propriétaires d'immeubles de procéder au ravalement de leurs façades. Les devantures commerciales ne sont pas intégrées au dispositif. Elles sont prises en compte dans le cadre de la charte de qualité urbaine.

L'opération est découpée en trois grandes phases d'une durée de trois ans chacune, dont le lancement s'échelonne de 2012 à 2018. La première concerne le secteur du centre-ville réaménagé : rue et place du Donjon, bas de la rue Thiers, rue Victor-Hugo, rue Ricard, rue Mathurin Berthomé, place Amable Ricard, rue et place du Temple, rue des Cordeliers.

Bilan de la première OPAH RU (au 18/10/12)

170 logements réhabilités avec les subventions.

- 154 logements de propriétaires bailleurs (dont 90 achevés et loués, les autres sont en cours de réhabilitation). D'ici la fin de l'OPAH-RU, 5 et 10 logements supplémentaires pourraient être agréés.
- 16 logements de propriétaires occupants.

Près de 5,1 millions d'€ de subventions accordées :

- 3,9 millions par l'Anah
- 1,2 million par la Ville de Niort.

Montant moyen de subvention par logement : 33 000€ (25 000 € versés par l'Anah, 8000€ par la Ville).

Près de 10,5 millions d'euros de travaux engagés, les 2/3 étant réalisés par des entreprises artisanales de l'agglomération niortaise.

(montant moyen de travaux par logement 66 000 €).

75% des logements locatifs agréés sont des T2 et T3

Le profil type des occupants sont des actifs, célibataires, qui ont en moyenne 30 ans.

16% des logements sont des T4 et +, tous occupés par des familles.

A noter que 96 logements étaient vacants depuis plus d'un an.

Tous les logements réhabilités trouvent preneurs dès leur livraison.

Une deuxième OPAH-RU (2013-2017)

Le renouvellement en profondeur du centre-ville nécessite la mise en oeuvre d'une seconde OPAH RU, qui va être réalisée conjointement par la Ville, l'Etat, l'Anah et la Communauté d'Agglomération de Niort, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017.

Cette OPAH-RU du coeur de l'agglomération niortaise s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville pour les propriétaires occupants, et sur le centre ancien ainsi que le secteur Du Guesclin-Largeau pour les propriétaires bailleurs.

Ses objectifs sont de lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, contre la précarité énergétique et contre la vacance, d'assurer la mixité sociale et générationnelle, d'améliorer le cadre de vie et de valoriser le patrimoine. Elle va se traduire par :

- la poursuite de l'opération de restauration immobilière, avec un renforcement des aides;
- le lancement d'une nouvelle opération de restauration immobilière portant sur 5 à 10 immeubles de l'hypercentre (à déterminer);

- une incitation majorée pour la réhabilitation de logements conventionnés très sociaux;
- L'aide au financement de travaux qui permettent de faire des économies d'énergie pour les propriétaires occupants.
- L'aide au financement de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de ses occupants.
- la poursuite des études sur les opérations d'aménagement des deux îlots du centre-ville : rue Victor-Hugo et rue Brisson (cf. p.1). Le démarrage des travaux est envisagé en 2018.
- l'accompagnement du plan de ravalement de façades (aide d'un montant maximum de 2500 euros dès lors que les propriétaires réhabilitent au moins un logement de l'immeuble dans le cadre de l'OPAH-RU)
- L'amélioration du cadre de vie sur le secteur Du Guesclin-Largeau (espaces publics, équipements) et traitement de l'habitat vétuste.

Objectifs de cette nouvelle OPAH-RU

Objectifs : 180 logements (propriétaires bailleurs) – 80 logements (propriétaires occupants)

Les taux de subventions :

- **Propriétaires occupants** : de 35 à 80% du montant HT des travaux plafonnés de 20 000 à 50 000€ HT en fonction de l'état du logement, du type de travaux et des ressources des propriétaires.
- **Propriétaires bailleurs** : de 35 à 90% du montant HT des travaux plafonnés à 750 ou 1000€ HT/m² en fonction de l'état initial du logement et du loyer pratiqué.

Pratique

Les propriétaires, qui souhaitent se renseigner sur l'OPAH-RU et sur les aides à la réhabilitation de logements, peuvent s'adresser à la Maison de l'OPAH, située 3 grande rue Notre-Dame, au 05 49 04 84 70.

Du 15 novembre 2012 au 1^{er} janvier 2013, la Maison de l'Opah reste ouverte selon les mêmes conditions.

Urbanis, conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations, désigné en 2007 pour animer la première OPAH-RU, sera reconduit dans sa mission à partir du 1^{er} janvier 2013, selon la décision prise par le Conseil municipal du 15 octobre 2012.