

Conseil municipal du 15 mai 2023

Délibération

PSDA/DAUH/SAm

Rapporteur : M. Le Bougeant

DCM 2023-0118 – Aménagement et services urbains, environnement – Opération Rennes Centre Ancien III – Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) avec volet copropriété dégradées – Convention entre l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH), Rennes Métropole et la Ville de Rennes 2023-2028

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 17 h 02.

Présents : Mme Appéré, Maire ; M. Hervé, Mme Rougier, M. Travers, Mme Brière, M. Nadesan, Mme Andro, M. Chapellon, Mme Noisette, M. Sémeril, Mme Boukhenoufa (à partir de 17 h 05), M. Careil, Mme Papillon, M. Le Bougeant, Mme Faucheux, M. Morel, Mme Bouchonnet, M. Monnier, Mme Hakni-Robin, M. Desmots, Mme Deniaud, M. Fouillère, adjoints ; MM. Guillotin, Puil, Pinchard (à partir de 17 h 17), Jannin, Mmes Marie, Béchet, M. Bourcier, Mmes Phalippou, Casacuberta-Palmada, Binard, Letourneux, M. Goater, Mme Frisque, M. Hamon, Mme Rousset, MM. Stephan, Roullier, Boudes, Brossard, Lahais, Theurier, Mmes Tonon, Koch (à partir de 19 h 15), M. Jeanvrain, Mme Affilé, M. Cressard, Mme Caroff-Urfer, MM. Le Brun (à partir de 17 h 23), Compagnon, Mme Id Ahmed, M. Boucher, Mme Jehanno, M. Esneault (jusqu'à 21 h 11), conseillers municipaux.

Ont donné procuration : Mme Pellerin à Mme Letourneux, Mme Condolf-Férec à Mme Binard, Mme Zamord à M. Theurier, Mme Lemeilleur à M. Nadesan, Mme Koch à Mme Faucheux (jusqu'à 19 h 15), Mme Gandon à M. Cressard, Mme du Plessis d'Argentré à Mme Caroff-Urfer.

Absents/Excusés : Mme Boukhenoufa (jusqu'à 17 h 05), M. Pinchard (jusqu'à 17 h 17), M. Le Brun (jusqu'à 17 h 23), M. Esneault (à partir de 21 h 11).

Le quorum s'élève à 31 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

Mme Bouchonnet est nommée secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation du 9 mai 2023 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies. Le 11 mai 2023, un rapport supplémentaire valant note de synthèse a été envoyé aux membres du conseil municipal dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article L2121-12 du CGCT. Le procès-verbal de la séance du 13 mars 2023 est arrêté.

Mme Hakni-Robin, concernée par un arrêté de départ, ne prend pas part au vote des délibérations n° 82, 115, 116, 117, 119.

M. Nadesan, concerné par un arrêté de départ, ne prend pas part au vote de la délibération n° 124.

M. Stephan concerné par un arrêté de départ, ne prend pas part au vote de la délibération n° 82.

M. Travers, concerné par un arrêté de déport, ne prend pas part au vote de la délibération n° 124.

La séance est levée à 22 h.

Vu le règlement général de l'ANAH ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2022, adopté par le conseil de Rennes Métropole, le 17 décembre 2015 ;

Vu la délibération n°C23.036 du Conseil de Rennes Métropole du 23 mars 2023 relative à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de Rennes Métropole ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 décembre 2022 ;

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région, en date du 11 avril 2023 ;

Vu la délibération du Conseil de Rennes Métropole du 11 mai 2023, approuvant l'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) avec volet copropriété dégradées et la Convention afférente entre l'Agence nationale de l'Habitat (Anah), Rennes Métropole et la ville de Rennes ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programme d'Amélioration de l'Habitat du 2 février 2023 au 2 mars 2023 à l'hôtel de Rennes Métropole en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération n°2022-0324 du 5 décembre 2022, relative à la définition des objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de l'opération Rennes Centre Ancien III

EXPOSÉ

La présente OPAH Renouvellement urbain centre-ancien de Rennes 2023-2028 s'inscrit dans la continuité de l'opération longue et complexe de requalification du centre-ancien conduite par la ville de Rennes depuis 2011. À ce titre, la ville de Rennes a engagé, lors du conseil municipal du 5 décembre 2022, une concertation préalable et des études en vue de la création d'une opération d'aménagement Rennes Centre ancien III sur la période 2023 – 2030, afin de prendre le relais de l'actuelle opération Rennes Centre ancien II 2016-2023. Objet de la présente délibération, la convention d'OPAH-RU 2023-2028, qui définit et encadre le dispositif de subventions à destination des copropriétés, sera l'outil incitatif majeur de Rennes Centre ancien III.

Le centre ancien de Rennes remplit plusieurs fonctions essentielles pour la Ville et la Métropole : habitat, commerce, tourisme, vie étudiante. La qualité des ambiances urbaines adossée à un patrimoine exceptionnel en centre ancien est l'un des éléments constitutifs de l'atmosphère, de l'identité et de l'attractivité rennaise.

Le bilan de la précédente OPAH-RU, les études pré-opérationnelles et diagnostics réalisés dans le cadre du PLH en cours d'élaboration ont permis de mesurer les enjeux et de définir des objectifs volontaristes et réalistes.

Ils conduisent à apporter des réponses visant la sécurité des immeubles et des occupants, l'éradication de l'insalubrité et du risque incendie et le soutien à la réalisation de travaux lourds de réhabilitation des immeubles afin de garantir la pérennité du bâti, du patrimoine.

L'OPAH-RU "Rennes Centre Ancien" est axée sur la pérennité du parc de logements dans de bonnes conditions d'habitabilité et de sécurité, et ce, dans le respect d'une mixité intégrant un accueil abordable du cœur de métropole et le maintien des (co)propriétaires occupants et d'un marché privé abordable.

Le bilan de la précédente OPAH-RU 2016-2022

Cette opération de requalification du centre-ancien de Rennes, s'appuie sur un dispositif ensemblier qui décline une boîte à outils combinant intervention incitative et coercitive.

Dans le cadre des deux premières phases de l'opération Rennes centre-ancien (2011-2022), la mobilisation de ces différents outils a permis de traiter 245 immeubles. L'investissement total 2011-2022 représente 110 millions d'euros TTC et 62 millions d'euros d'aides publiques.

Les niveaux d'engagement dans le cadre de l'OPAH-RU 2016-2022 ont pu être mobilisés pour répondre aux enjeux définis dans le cadre de l'OPAH-RU précédente :

- L'engagement de 18 millions d'euros de l'ANAH de 2016 à 2022 (aides aux travaux et à l'ingénierie).
- Le versement de 2,5 millions d'euros d'aides individuelles de Rennes Métropole le cadre de l'OPAH-RU 2016-2022

Soit un total de 20,5 millions d'euros de financements publics sous forme de subventions aux copropriétaires de 2016 à 2022. A ce bilan, il convient d'ajouter la participation de la Ville de Rennes au bilan de la concession d'aménagement Rennes Centre Ancien II qui s'élève à 16 millions d'euros sur la période 2016-2023.

L'OPAH-RU 2016-2022 aura permis le financement et la réhabilitation globale de 65 copropriétés et de 469 logements.

En outre, grâce au mixage des aides introduit en 2014, le niveau global de contreparties sociales a permis d'aider les propriétaires occupants sous plafond de ressources et propriétaires bailleurs conventionnant leur logement à hauteur (pour la période 2016-2022) de :

- 104 logements conventionnés ANAH sur une durée de 9 ans,
- 42 logements appartenant à des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou propriétaires sous plafond de ressource HLM.

La décision de poursuivre l'intervention sur le Centre Ancien

Face aux enjeux du centre-ancien et forts du bilan de l'OPAH-RU précédente, Rennes Métropole, l'État, l'ANAH et la Ville de Rennes décident de réaliser la troisième opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain du centre-ancien de la Ville de Rennes, avec un volet copropriétés dégradées, dénommée "OPAH-RU Rennes Centre-ancien".

Aux termes de l'opération d'aménagement Rennes Centre ancien II et de la convention d'OPAH-RU 2016-2022, on identifie 400 immeubles encore dégradés.

Dans le cadre de l'opération globale d'aménagement Rennes Centre Ancien III, l'ambition portera sur un objectif de réhabilitation d'une centaine d'immeubles supplémentaires à l'horizon 2030.

Aux côtés d'autres outils (coercitifs notamment), l'OPAH-RU 2023 – 2028 constituera l'outil incitatif principal de cette opération, et permettra la réhabilitation d'environ 65 copropriétés.

Le périmètre de la nouvelle OPAH-RU 2023-2028

Le périmètre s'étend sur une surface de 65 ha intégrant le précédent périmètre et incluant une extension sur l'ilot Antrain.

Les objectifs de cette troisième OPAH-RU Rennes Centre ancien

L'OPAH-RU 2023-2028 va conforter les enjeux historiques de l'opération, à savoir :

- Lutter contre l'habitat indigne, éradiquer l'insalubrité, remettre en état d'habitabilité les logements, lutter contre la précarité énergétique, veiller à la sécurité des personnes et des biens, en particuliers face aux risques structurels et incendie ;
- Réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés ; préserver la qualité patrimoniale ;
- Faire de l'amélioration énergétique du bâti ancien existant, un axe prioritaire dans la réhabilitation des immeubles dégradés.
- Créer les conditions d'une diversification de l'offre : maintenir et accompagner les propriétaires occupants, notamment très modestes, développer une offre de logements locatifs abordable par le conventionnement, prévenir les mutations à risque (division, aménagement de greniers ou de sous-sol) et remettre sur le marché une plus grande variété de logements (remembrements, offre nouvelle, sortie de vacance).
- Améliorer la fonction résidentielle des immeubles, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles (mise en place de syndic, mise à jour des documents) et d'usages (mutualisation de locaux communs, cohabitation, logements/commerces) ;
- Conforter l'attractivité du centre-ancien, améliorer le cadre de vie de certains ilots (oxygéner des cœurs d'ilots), maintenir, voire diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti

Les financements de cette OPAH-RU

Ces objectifs nécessitent de mettre en place la meilleure articulation possible entre les financements de l'ANAH et ceux de Rennes Métropole.

En tant que délégataire et conformément à l'article R.321-21-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, Rennes Métropole majore les taux d'aide individuelle, dans la limite maximale de 10 points et de plafond de travaux dans la limite de 25 %. Cette possibilité, retenue dans la précédente OPAH-RU 2016-2022 est conservée dans le cadre de la présente OPAH-RU.

Les financements ANAH relèvent de l'aide au syndicat de copropriétaires et des aides individuelles pour des travaux réalisés en parties communes et/ou en partie privatives.

L'aide au syndicat ne peut être accordée à la copropriété que si celle-ci s'inscrit dans le mode opératoire de l'OPAH-RU Rennes centre-ancien : diagnostic approfondi, projet de travaux répondant aux enjeux du diagnostic, respect des règles de sécurité contre l'incendie, résorption des pathologies caractérisant l'indignité de l'habitat, etc. Aucune

aide au syndicat ne pourra être accordée si un des logements de la copropriété reste indigne ou non conforme aux règles de secourabilité en cas d'incendie.

Le mixage du financement ANAH est recherché dans toutes les copropriétés, et selon la répartition suivante :

- Le taux d'aide au syndicat des copropriétaires est de 35 % du montant des travaux et honoraires HT ;
- Le taux d'aide individuelle complémentaire est fonction de l'engagement de conventionnement des propriétaires bailleurs ou des plafonds de ressources des propriétaires occupants. Il reprend les taux identifiés dans la convention précédente et détaillés dans la nouvelle convention.

Rennes Métropole complète le financement de l'ANAH à travers :

- Des aides individuelles complémentaires en cas de mixage des aides suivant les règles de calcul des aides individuelles ci-dessous, et afin de prendre en compte le complément d'assiette des travaux non financée par l'ANAH ;
- Une prime forfaitaire au diagnostic de 7 000 euros par immeuble (copropriété dégradée). Celle-ci vise à engager davantage de copropriétés dans la démarche et à compenser le coût d'un audit thermique dans le cadre de la réalisation du diagnostic technique global.

Les aides individuelles

Sous réserve de l'éligibilité des travaux (définie par l'ANAH) et du respect des conditions de ressources ou d'un engagement de conventionnement, des aides individuelles permettent de financer les travaux dans les parties communes et les parties privatives. Aucune aide individuelle ne sera accordée dans un immeuble présentant des parties communes dégradées et non engagé dans un processus de réhabilitation.

Pour les propriétaires bailleurs, les aides aux travaux de la Métropole sont les suivantes :

- Pour un conventionnement à un loyer intermédiaire avec travaux (LOC 1 de l'ANAH), 2 500 euros ;
- Pour un conventionnement à un loyer social (LOC 2 de l'ANAH) ou très social (LOC 3 de l'ANAH), 7 500 euros.

Pour les propriétaires occupants, les aides aux travaux de la Métropole sont les suivantes :

- Bouclage jusqu'à 95 % du montant HT des travaux pour un propriétaire occupant très modeste ;
- Bouclage jusqu'à 80 % du montant HT des travaux pour un propriétaire occupant modeste ;
- Bouclage jusqu'à 65 % du montant HT des travaux pour un propriétaire occupant sous plafond HLM.

Dans le cadre du dispositif OPAH-RU et plus particulièrement des travaux éligibles aux aides de l'ANAH (Sérénité, autonomie, conventionnement ANAH, relogement social prioritaire et copropriétés en difficulté), Rennes Métropole identifie également les primes suivantes :

- Une prime de "maintien du statut locatif" de 3 500 euros /logement sur les travaux réalisés qui ont permis à l'immeuble ou au logement dont l'étiquette initiale est E,F,G d'attendre au minimum l'étiquette D (à l'échelle du logement) après travaux dans le cadre de l'OPAH-RU, sous conditions ;
- Une prime de sortie de vacance de 1 500 euros / logement qui sera allouée pour tout logement vacant depuis plus de 2 ans, remis sur le marché à l'issue des travaux ;
- Une prime en faveur de l'intermédiation locative en cas d'intermédiation locative dans le cadre du relogement social prioritaire, d'un montant de 5 000 euros par logement, auquel s'ajoute un bonus de 4 000 euros qui sera versé si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m². Un second bonus de 2 500 euros pourra être mobilisé si ce conventionnement est pratiqué à un niveau très social. À noter que ces primes au conventionnement ne rentrent pas dans le calcul des règles d'écrêtement des subventions.

Un dispositif de préfinancement des aides publiques est mobilisé dans le cadre du dispositif d'OPAH-RU grâce à un partenariat avec le Crédit Immobilier de Bretagne (CIB) dans le cadre des SACICAP. L'engagement de la CIB pourra être formalisé dans le cadre d'une convention partenariale globale entre la collectivité, l'opérateur et la CIB. Ce dispositif de préfinancement est un outil important pour les copropriétés les plus fragiles notamment celles composées de propriétaires occupants aux ressources modestes.

Gouvernance et pilotage

Rennes Métropole et la Ville de Rennes seront chargées de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Ils s'assureront par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Rennes Métropole, compétente en matière de politique de l'habitat, amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, est chargée de s'assurer que les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU seront conformes aux orientations et objectifs de la politique de l'habitat métropolitaine.

La Ville de Rennes, en tant qu'autorité compétente de l'opération d'aménagement de requalification du centre ancien, est chargée de mettre en œuvre, à travers une concession d'aménagement toutes les actions concourant à cette requalification : actions incitatives dont le suivi-animation de l'OPAH RU, actions coercitives, portage foncier et recyclage immobilier, assistance à maîtrise d'ouvrage... Cette concession est confiée à la SPLA Territoires Publics.

Synthèse de la maquette financière

Afin d'établir les simulations de subventions, des paramètres et ratios ont été pris en compte issus de moyennes identifiées dans le cadre des bilans des OPAH précédentes sur la base de dossiers réels, financés dans le cadre des précédents dispositifs.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'OPAH-RU 2023-2028 sont estimés à 23 millions d'euros et ceux de Rennes Métropole à 4 millions d'euros.

En parallèle, la Ville de Rennes prend en charge le déficit de l'opération globale d'aménagement Rennes Centre ancien, qui résulte de la différence entre les recettes (cessions de lots, d'immeubles, perception de loyers, subventions...) et les dépenses

(acquisitions, études, travaux sur les immeubles, rémunérations du concessionnaire, frais de portage, de structure...). Le bilan de la concession actuelle 2016-2023 fait état de la mobilisation d'une participation de 16 millions d'euros sur la période 2016-2023. La participation de la nouvelle concession 2023-2030 reste à ce stade à stabiliser.

Après en avoir délibéré, le Conseil :

À l'unanimité,

- approuve les termes de la convention 2023-2028 à intervenir avec Rennes Métropole, agissant tant pour son propre compte, que pour le compte de l'État et celui de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), relative au versement des subventions mentionnées ci-dessus ;
- autorise Madame la Maire ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin à signer ladite convention et les arrêtés ainsi que tous les documents s'y rapportant.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 2121-25 et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

La Secrétaire de séance,

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Signé par : Iris
BOUCHONNET
Date : 22/05/2023
Qualité : Elue
BOUCHONNET Iris ACTES

Iris BOUCHONNET

Signé par : Laurence
QUINAUT
Date : 19/05/2023
Qualité : Directrice
Générale des Services

Laurence QUINAUT