

N

# CENTRE ANCIEN

RENNES

RÉINVENTONS

NOTRE PATRIMOINE



S

# UNE OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN, POURQUOI ?

Suite aux accidents parfois dramatiques (incendies, effondrements partiels de bâtiments...) survenus ces dernières années dans le centre-ville, la Ville de Rennes a décidé de renforcer les démarches précédemment menées sur le centre par la mise en place d'une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Renouvellement urbain (RU).

Le constat est sans appel : sur 1600 immeubles environ, le périmètre du Centre ancien de Rennes ne compte pas moins de **660 immeubles dégradés, dont 300 très dégradés.**

Pour faire face aux questions d'insalubrité, de sécurité des occupants et des bâtiments et de dégradation de l'habitat du Centre ancien, la Ville de Rennes a décidé de confier à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics la mise en œuvre d'une opération d'envergure engagée en 2011, renouvelée en 2016 et soutenue financièrement par **l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)** et par **Rennes Métropole.**

L'OPAH de Renouvellement urbain vise à **accompagner les propriétaires privés du Centre ancien de Rennes** dans la réhabilitation de leurs bâtiments et de leurs logements dégradés grâce à la mobilisation de subventions publiques.



À l'échelle nationale, l'OPAH Renouvellement urbain de Rennes est l'une des plus ambitieuses grâce à un effort financier de grande ampleur.





**16 M€**  
de travaux générés chaque année

**8 M€**  
de financement public attribué chaque année  
pour cette opération au titre de :

- ◇ **2,5 M€** de participation d'équilibre de la Ville de Rennes,
- ◇ **5,5 M€** de versement de subventions ANAH et Rennes Métropole pour les propriétaires privés.

**Des objectifs ambitieux pour lutter contre l'habitat dégradé et sécuriser vis-à-vis du risque incendie les habitants du Centre ancien.**

# LE DISPOSITIF OPAH-RU

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?	SOUS QUELLES CONDITIONS ?	POUR QUELS TYPES DE TRAVAUX ?
<p><b>LES COPROPRIÉTÉS</b> à travers le syndicat des copropriétaires</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇ Immeuble situé dans le périmètre de l'opération</li><li>◇ Immeuble sous statut de copropriété</li><li>◇ Nombre de lots ou tantièmes généraux correspondant aux logements supérieur à 75 % de l'ensemble</li><li>◇ État de dégradation justifiant une réhabilitation globale de l'immeuble</li></ul> 	<ul style="list-style-type: none"><li>◇ Tous travaux de réhabilitation des immeubles à l'exception des travaux non subventionnés par l'ANAH</li><li>◇ Les diagnostics préalables et l'ensemble des prestations d'étude et de maîtrise d'œuvre</li></ul> 
<p><b>LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS</b> de logements, occupants ou bailleurs et <b>LES MONO-PROPRIÉTÉS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇ Immeuble situé dans le périmètre de l'opération</li><li>◇ Logement situé dans un immeuble en bon état général ou en projet de restauration, défini par Territoires Publics sur la base d'une visite</li></ul> 	

# MODE D'EMPLOI

## POUR QUEL NIVEAU DE SUBVENTION ?

- ◇ Une aide au syndicat des copropriétaires sans contrepartie : jusqu'à **30 %** du montant des travaux HT et honoraires subventionnables ANAH
- ◇ Une aide individuelle au propriétaire sous conditions de ressources des propriétaires occupants ou de maîtrise des loyers pour les propriétaires bailleurs :
  - > ANAH : aide pouvant aller de **10 à 35 %** en fonction de l'état de dégradation de l'immeuble
  - > Rennes Métropole : aide forfaitaire allant de **2 500 à 7 500 €** pour les propriétaires bailleurs et un complément d'aides allant de **25 à 30 %** pour les propriétaires occupants
- ◇ Une aide de solidarité écologique si les travaux réalisés permettent un gain énergétique supérieur à 35 %

### Un déblocage des subventions en 3 temps :

- > une avance de 40 % de la subvention ANAH et 50 % de la subvention Rennes Métropole
- > un acompte de 30 % de la subvention ANAH en cours de chantier
- > Le solde des subventions à la réception des travaux

- ◇ Une aide individuelle au propriétaire sous conditions de ressources des propriétaires occupants ou de maîtrise des loyers pour les propriétaires bailleurs :
  - > ANAH : aide allant de **35 à 60 %** du montant des travaux HT
  - > une aide forfaitaire allant de **2 500 à 7 500 €** pour les propriétaires bailleurs ; une aide complémentaire allant de **60 à 95 %** pour les propriétaires occupants

Le montant des subventions est plafonné à **45 000 €**.

- ◇ Une aide de solidarité écologique si les travaux réalisés permettent un gain énergétique supérieur à 35 % pour les propriétaires bailleurs et 25 % pour les propriétaires occupants

- 1** Prise de contact avec l'équipe Rennes Centre ancien (Territoires Publics)
- 2** Visite de la copropriété par Territoires Publics et le syndic
- 3** Présentation de l'OPAH-RU en AG de copropriété
- 4** Accord de l'AG pour l'engagement du diagnostic préalable et choix du bureau d'études par la copropriété
- 5** Réalisation d'un diagnostic préalable Parties communes et Parties privatives

**Le diagnostic est obligatoire pour mobiliser les subventions publiques. Il est le garant d'une réhabilitation réussie et durable.**

- 6** Réalisation par le maître d'œuvre d'un avant-projet de travaux : estimation, phasage et évaluation par Territoires Publics des financements publics mobilisables par les propriétaires privés
- 7** Appel d'offres et choix des entreprises par la copropriété dans le cadre d'une AG de vote des travaux
- 8** Montage des dossiers de financement, incluant le diagnostic par Territoires Publics en lien avec le syndic
- 9** Réalisation des travaux puis visite de fin de travaux

**La copropriété est accompagnée à tous les stades d'avancement de son projet.**

## NOUVEAU ! LE DISPOSITIF PRÉVENTIF DE L'OPAH RU

Il vise à accompagner les copropriétés dans l'élaboration et le financement de diagnostics, de programmes pluriannuels de travaux, de leur carnet d'entretien... par la mobilisation de subventions publiques.



# ACTEURS

## VILLE DE RENNES / RENNES MÉTROPOLE

À l'initiative de l'Opération Rennes Centre ancien, la Ville de Rennes porte la requalification du centre historique depuis fort longtemps. Avant d'engager cette opération globale et l'OPAH-RU qui s'y intègre, la Ville de Rennes a mené, dès les années 1970, plusieurs opérations de soutien à la réhabilitation des copropriétés privées.

Dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH), Rennes Métropole participe au pilotage et au financement de l'OPAH-RU du Centre ancien de Rennes.

## TERRITOIRES PUBLICS

Concessionnaire de l'Opération Rennes Centre ancien depuis 2011, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics agit aux côtés de la Ville de Rennes, via une équipe dédiée, pour soutenir les copropriétés du Centre ancien dans leurs projets de requalification.

**Les missions de l'équipe Centre ancien sont variées : coordination générale, mise en œuvre et animation de l'OPAH-RU, action foncière, conduite des opérations publiques de requalification, études urbaines, architecturales et techniques, etc.**

## L'ÉTAT ET SON AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

L'ANAH a deux missions principales : la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique.

À ce titre, elle accompagne plusieurs dispositifs, dont les OPAH de Renouvellement urbain.

Dans le cadre d'une OPAH, l'ANAH apporte un financement majoré aux propriétaires qui entreprennent des travaux. Le niveau des subventions varie selon les enjeux et les partenaires co-financiers.



Pour tout renseignement, contacter l'équipe  
Rennes Centre Ancien de TERRITOIRES PUBLICS  
au 02 99 35 22 00

Contact mail : [karine.guegan@territoires-rennes.fr](mailto:karine.guegan@territoires-rennes.fr)

Adresse postale :

1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 50726 Rennes Cedex 2

[www.territoires-rennes.fr](http://www.territoires-rennes.fr)

territoires  
PUBLICS  
territoires  
territoires  
territoires  
territoires  
OPÉRATIONS D'URBANISME  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

 **rennes**  
VIVRE EN INTELLIGENCE