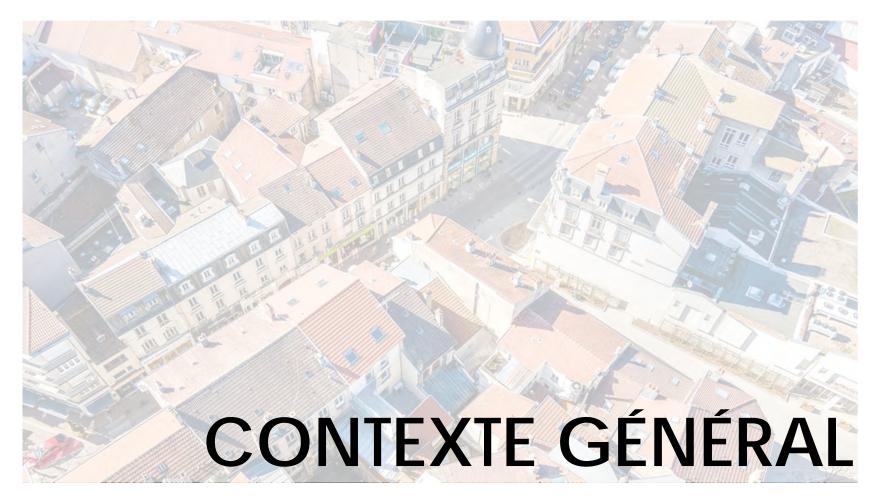




PROLONGATION DU PROJET EPINAL AU CŒUR















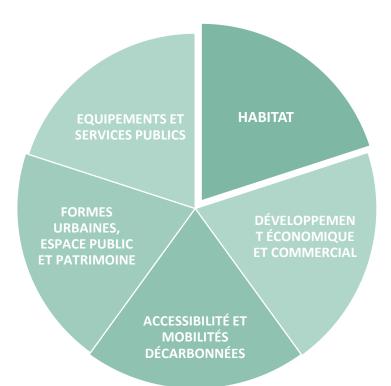








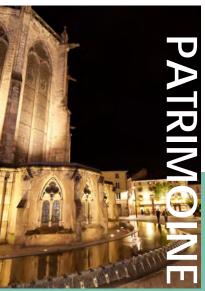
- Convention Action Cœur de Ville signée en septembre 2018
- 34 actions, études réparties en 5 axes
- Portées par 4 structures / collectivités différentes
- Aidées par des partenaires attentifs et fidèles



























- Plus de 55% actions terminées et qui contribuent au développement du territoire
- Des résultats en matière d'attractivité déjà visibles sur le territoire























Des projets qui s'inscrivent sur le temps long















Des projets qui s'inscrivent sur le temps long



- Contrat de Canal
- L'Efficacité Energétique Autofinancée
- Etudes d'aménagement des berges de la Moselle dans la traversée d'Epinal



















EPINAL AU CŒUR Les nouveaux projets

En matière de développement économique et commercial

- Réhabilitation de la Galerie Saint-Nicolas
- Etude sur le commerce de centreville pour une adaptation aux nouveaux modes de consommation
- Travail sur la logistique du dernier kilomètre













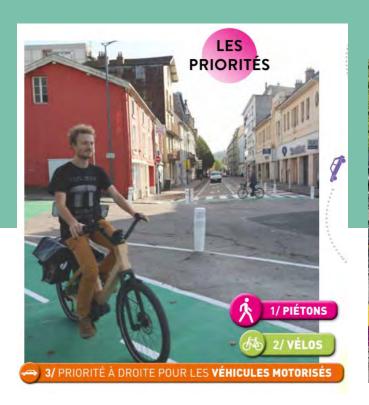






EPINAL AU CŒUR Les nouveaux projets

En matière d'accessibilité et de mobilités décarbonnées



PLAN COMMUNAL DES MOBILITÉS



















Les nouveaux projets

En matière d'accessibilité et de mobilités décarbonnées

Pour la CAE:

- Autoconsommation des bâtiments communautaires
- Requalification de l'avenue Dutac



















EPINAL AU CŒUR Les nouveaux projets

En matière de formes urbaines, espace public et patrimoine





















EPINAL AU CŒUR Les nouveaux projets

En matière d'équipements et services publics

























RENOUVELLEMENT DE L'OPAH-RU 2024-2028





01

MOYENS MIS EN OEUVRE

- Communication
- Animation de l'OPAH-RU

02

LES RESULTATS

- Les résultats quantitatifs
- Les résultats qualitatifs

03

BILAN FINANCIER

04

CONCLUSION

- Points de satisfaction
- Difficultés

DE L'OPAH-RU 2024-2028

05

ETUDES COMPLEMENTAIRES POUR RENOUVELER L'OPAH-RU

06

ORIENTATIONS POUR L'OPAH-RU

2024-2028

- Axes stratégiques
- Stratégie
- Nouveau périmètre

07

OBJECTIFS FIXÉS POUR L'OPAH-RU 2024-2028

80

LES VOLETS DE RENOUVELLEMENT

URBAIN

- Opérations de Restauration Immobilières
- Acquisitions-Réhabilitations
- llots en Renouvellement Urbain
- Site Patrimonial Remarquable





LE BILAN DE L'OPAH-RU 2018-2023



RAPPEL DES ENJEUX

RESORBTION DE VACANCE

Un phénomène de vacance dans les logements du centre-ville qui doit être éradiqué.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

La diversification de l'offre de logement et l'attraction de différents profils de propriétaires occupants

HABITAT INDIGNE

Une lutte contre l'habitat indigne ou insalubre surtout dans le locatif : configuration urbaine parfois complexe, coût de travaux très important...

COPROPRIETES

La rénovation énergétique des copropriétés et la prévention d'une fragilisation possible de ce parc

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Une lutte contre la précarité énergétique surtout chez les propriétaires modestes

550 logements à rénover en OPAH-RU 2018-2023

200 en individuel 350 en copropriétés



































COMMUNICATION

1000 contacts avec des porteurs de projet



Par téléphone, courriel, newsletter et courrier



Maison Epinal au Cœur

Permanences et rendez-vous



Salons et expositions

Salon Habitat et Bois, Salon Planète et Energies, Exposition avant/après, Exposition à la MEAC



Presse locale

Conférences de presse, magazine municipale, Site de la Ville, Vosges Matin























COMMUNICATION

1000 contacts avec des porteurs de projet







Evénements

Ateliers de sensibilisations, visites de biens vacants, visites de biens rénovés, visites de chantiers



Visites de logements



Ventes et DIA

Information des notaires, informations des nouveaux propriétaires sur les aides



Réunions publiques

Lancement de l'OPAH, copropriétaires

















ANIMATION DE L'OPAH-RU

Un accompagnement sur mesure allant du premier contact jusqu'au versement des aides

Visites des biens

- Conseils à
 - Conseils à la rénovation

- Proposition de plan et de modélisation 3D
- Montage financier administratif
- Opérations de Restauration Immobilière : un outil d'animation





Afin d'aboutir sur les travaux de rénovation suivant :

Rénovation énergétique Travaux de rénovation lourde Maintien à domicile Transformation d'usage Ascenseurs et accessibilité Création d'accès indépendants Création d'espaces extérieurs Ravalement de façades Amélioration des rez-de-chaussée















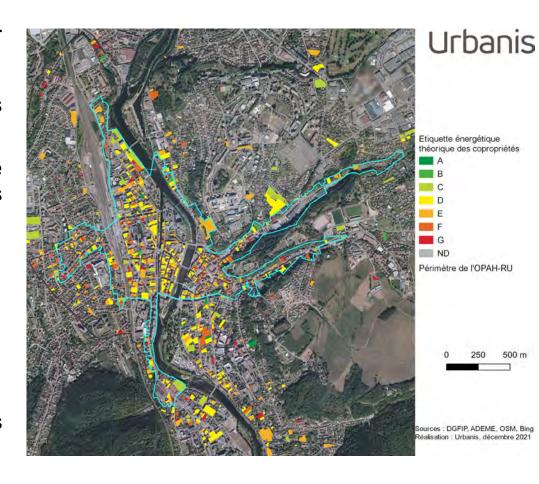
et





ANIMATION RENFORCEE ENVERS LES COPROPRIETES

- Sensibilisation des copropriétaires par des courriers et une réunion publique
- Sensibilisation des syndics et des conseils syndicaux
- Construction d'un cadastre énergétique et contact des copropriétés les plus énergivores
 - Un accompagnement des copropriétés sur le volet technique et financier (éligibilité, contraintes techniques, vulgarisation des audits énergétiques, pré-estimation des travaux...)
- Présence aux instances décisionnelles







































216 logements rénovés Sur un objectif de 300.





- 55 bénéficiant des primes Ville seules
- 16 logements conventionnés uniquement Action Logement
- 15 logements rendus accessibles avec l'installation de 3 ascenseurs













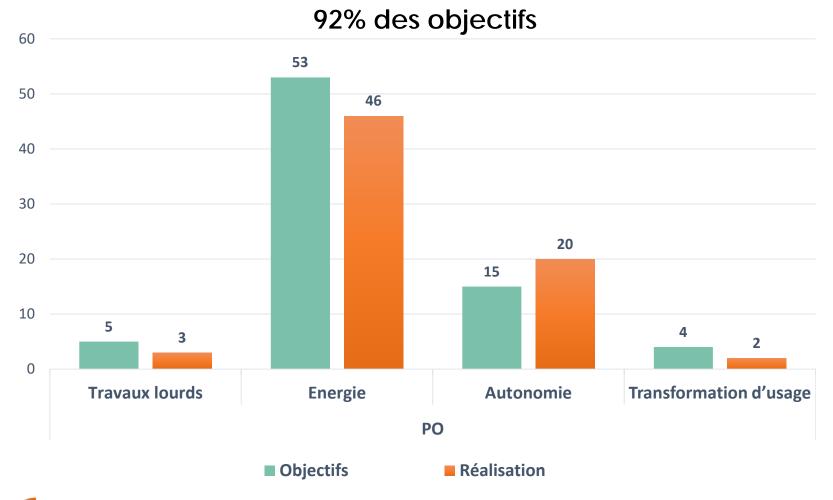






133 Dossiers engagés ANAH

71 Dossiers engagés pour les propriétaires occupants















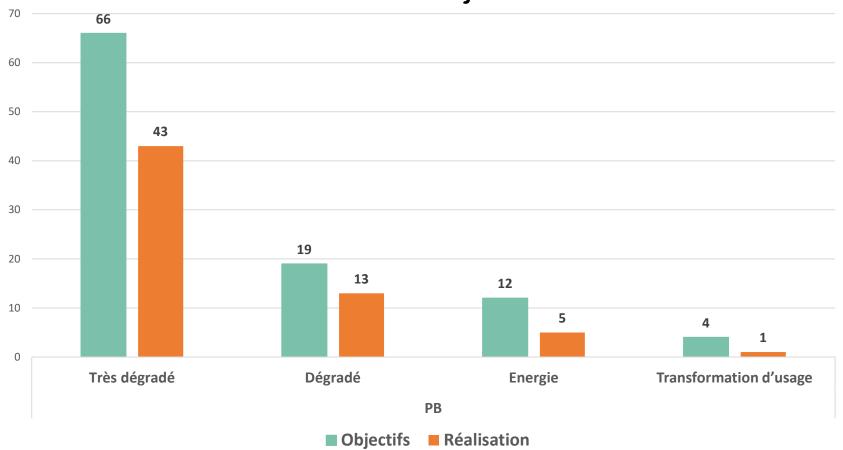




133 Dossiers engagés ANAH

62 Dossiers engagés pour les propriétaires bailleurs

62% des objectifs













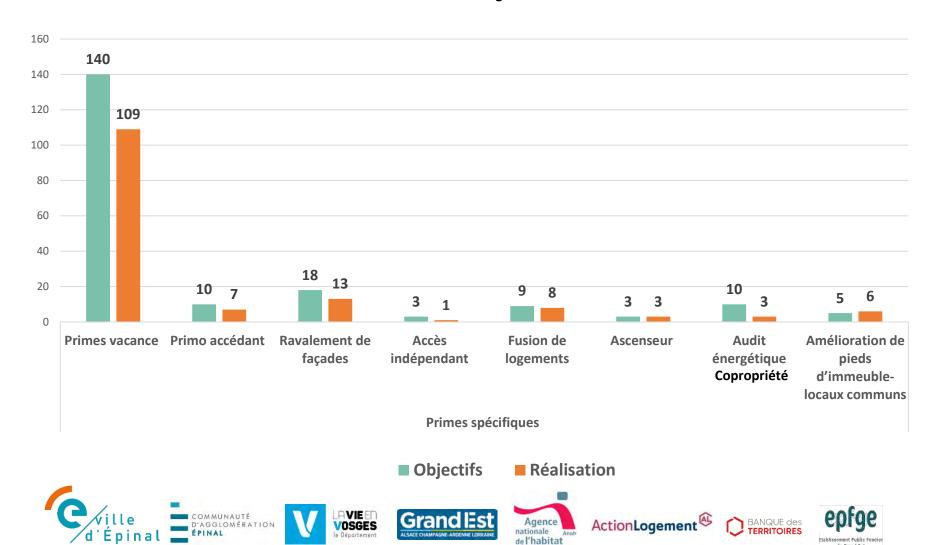






150 Primes Ville

76% des objectifs



95 logements locatifs rénovés











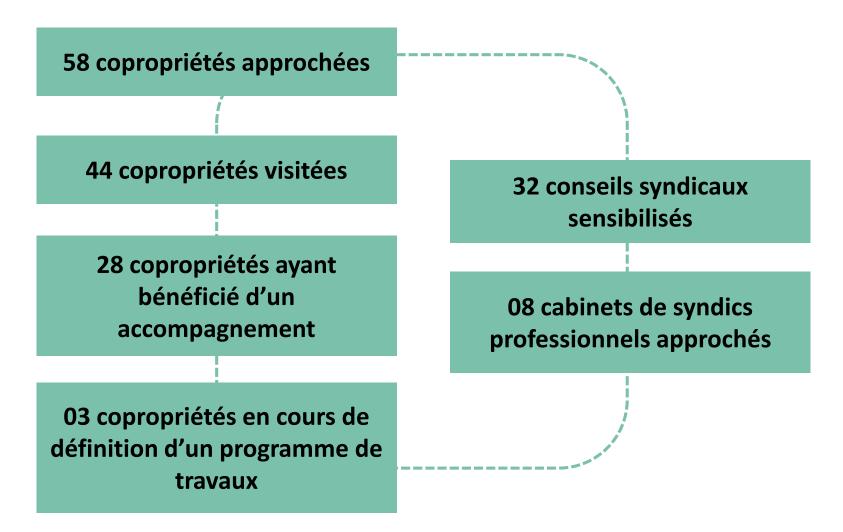








LES COPROPRIÉTÉS EN CHIFFRE



















38 immeubles totalement réhabilités































Dont 9 immeubles avec le partenariat d'Action Logement



















9 opérations avec des investisseurs privés financées à hauteur de 835 021 € de subventions et de 1 609 402 € de prêt par Action Logement











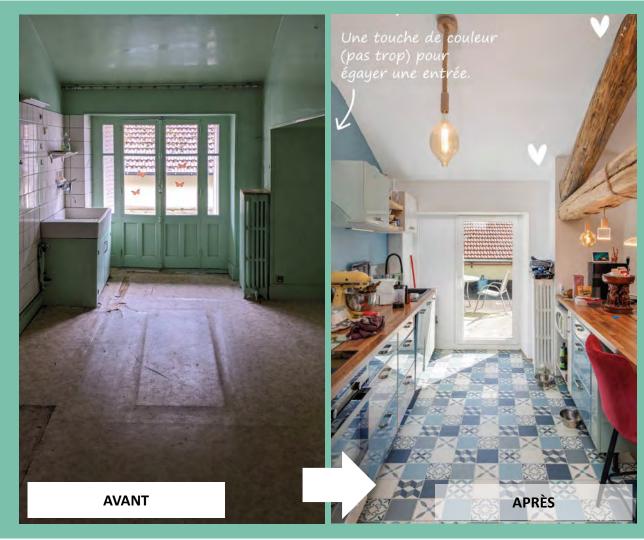






Une montée en gamme du parc de logement















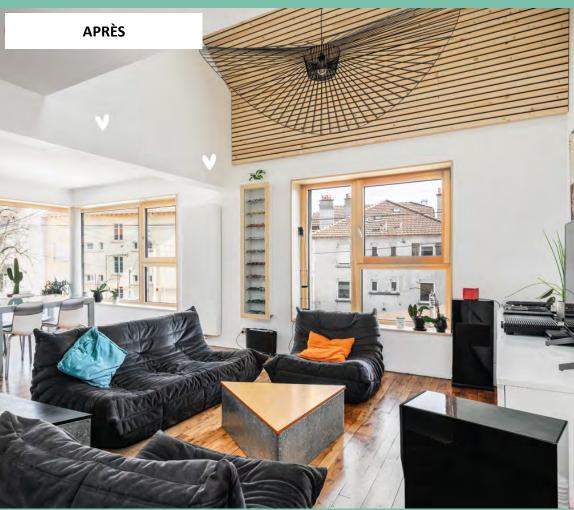






Une montée en gamme du parc de logement













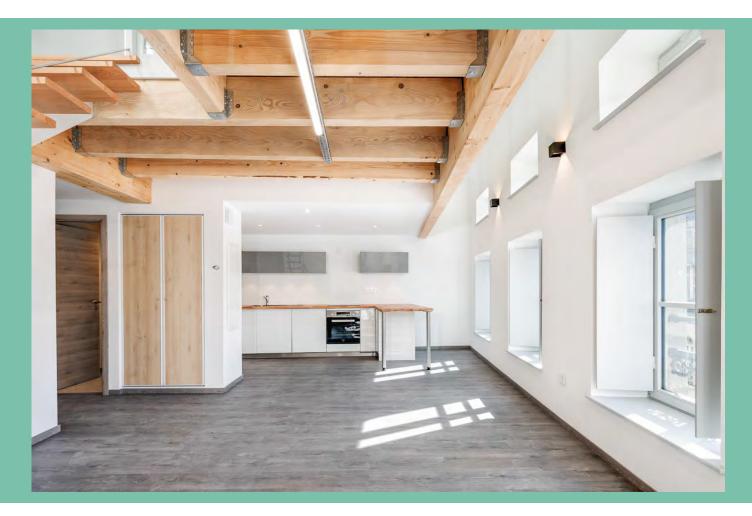








Création de grands logements : 80m² en moyenne











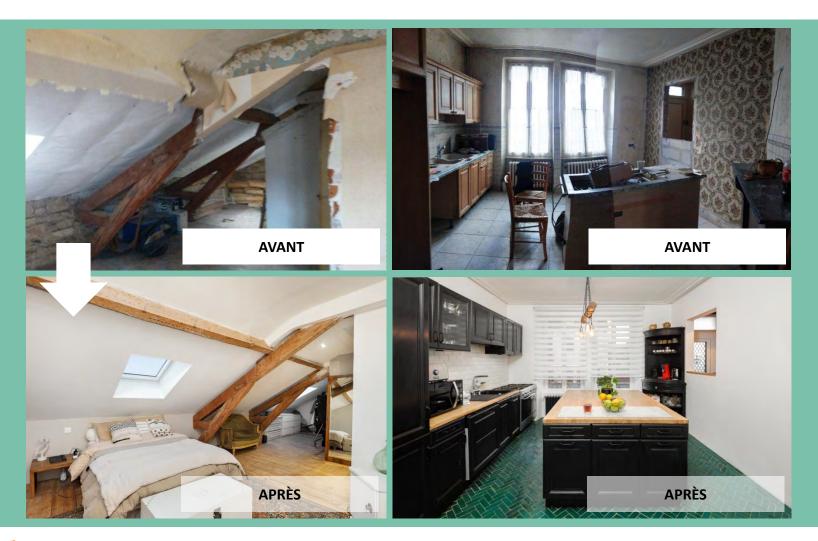








Un gain énergetique moyen de 56 %



















Une image de la Ville améliorée





















Amélioration des aménités en centre-ville

Création d'une quarantaine d'espaces extérieurs

























Amélioration des aménités en centre-ville

Création d'accès indépendant





















Amélioration des aménités en centre-ville

Des logements rendus accessibles







15 Logements rendus accessibles grâce à la subvention de 3 ascenseurs

















Arrivée de nouvelles familles





- Arrivée de 28 nouvelles familles.
- 67 ménages ont intégré des logements locatifs de très bonne qualité à loyer modéré.





































8 144 550 € engagé pour la réhabilitation des logements en centre-ville

	TOTAL	ANAH	CD	CAE	Ville	Région	Action Logement
Enveloppe financière	5 621 441 €	3 069 400 €	808 750 €	344 241 €	1 265 400 €	134 000€	
Subventions payées	1 463 249 €	544 949 €	128 617 €	125 795 €	663 888 €	/	
Subventions engagées	3 718 803 €	1 943 790 €	388 620 €	233 667 €	1 020 172 €	132 554 €	835 021 € (parc privé)

- > 4 553 824 € pour le parc privé
- + 3 590 726 € pour le parc public
- > 66 % de l'enveloppe totale réservé à l'OPAH-RU engagée
- > 83 % de l'enveloppe totale réservé à l'OPAH-RU hors copropriétés engagée











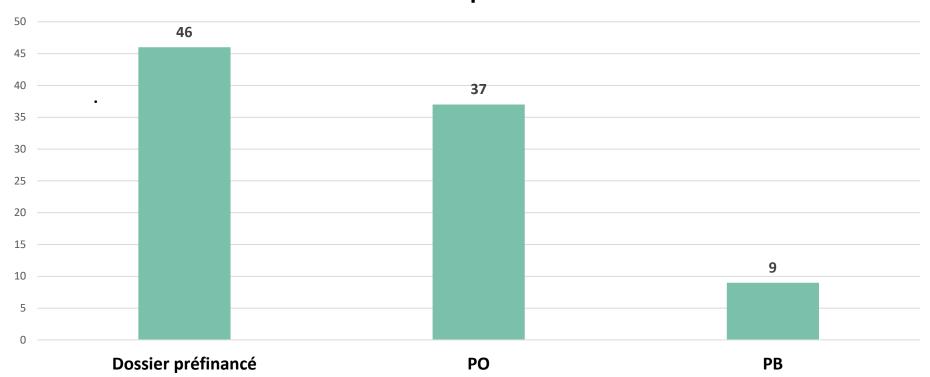






973 761 € de subvention payée directement aux entreprises par le préfinancement.

46 dossiers préfinancés



Soit **53** % des **PO** et **15** % des **PB**













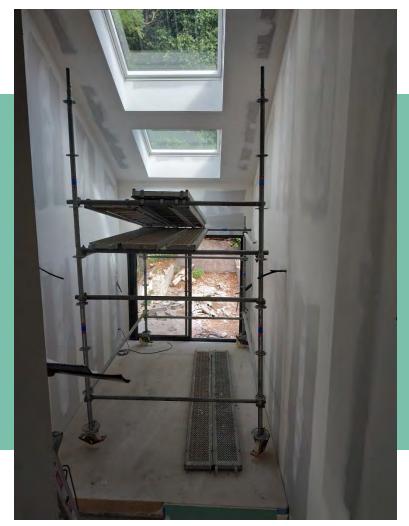




Chiffre d'affaires pour les entreprises du territoire

 8 830 000 € HT engagés sur les travaux générés par l'OPAH-RU

 85 % d'entreprises de la Communauté d'Agglomération











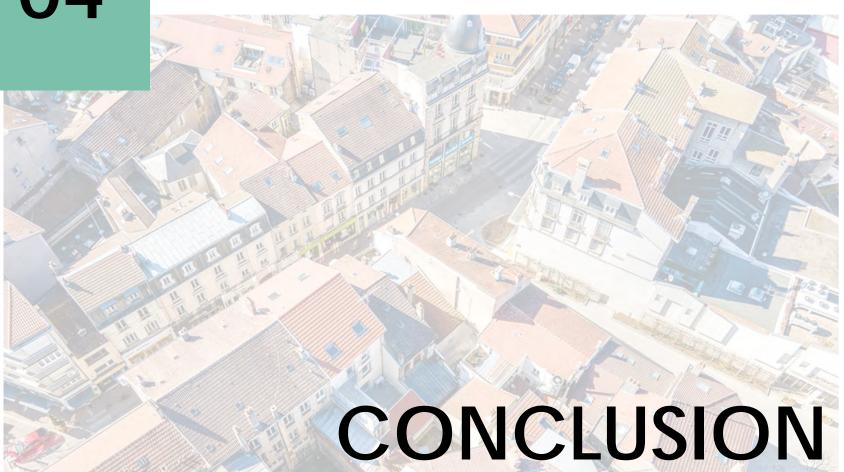




























POINTS DE SATISFACTION

- Les aides spécifiques

 Les aides spécifiques ont permis la sortie de vacance de plusieurs logements, de l'amélioration de l'accessibilité de logements et de créer de plus grands logements
- Propriétaires Occupants (énergie) et Propriétaires Bailleurs (très dégradé)

 Les aides pour la précarité énergétique des propriétaires occupants ainsi que pour les propriétaires bailleurs faisant des travaux dans des logements très dégradés ont été les plus adaptées et ont réussi à répondre aux objectifs fixés, c'est une dynamique à prolonger
- Copropriétés

 Les copropriétaires ainsi que les syndics de copropriétés sont plus conscients de l'importance de la rénovation énergétique pour la valorisation de leur patrimoine, sa conservation et l'amélioration du confort dans les logements
- ORI et opérations d'acquisition/réhabilitation

 Les opérations ont permis la mutation des biens (nombreuses ventes), la sortie de l'indécence et de la vacance de plusieurs immeubles en rénovation globale
- Requalification des ilots prioritaires

 Les études effectuées ont permis d'identifier les verrous structurels et les parcelles pouvant muter, de définir la stratégie et de phaser les interventions à venir dans l'objectif d'améliorer les cœurs d'ilots en centre-ville















DIFFICULTES

1

- Propriétaires bailleurs : difficultés sur les dossiers énergie et dégradation moyenne
 - Des coûts de rénovation très en dessus des plafonds de travaux fixés
 - Impossibilité de faire des travaux car logements occupés
 - Perte financière des propriétaires
- Propriétaires occupants : des aides sans effets leviers sur le centre-ville
 - Les coûts d'achat et de réhabilitation de logements sont lourds en comparaison avec les logements en périphérie ce qui fait que les aides n'ont pas un effet levier dans l'attirance des familles mais plutôt un effet d'opportunité
- Copropriétés : aucune réhabilitation
 - Les temps longs de prise de décision ralentissent l'aboutissement à des travaux de rénovation
 - Les copropriétés spinaliennes sont peu informées sur les sujets de la rénovation énergétique
 - Décalage entre le conditionnement des aides de l'Anah au 35% de gain énergétique et la réalité du territoire : prescriptions ABF, programme de travaux pas assez conséquent, réalisation de travaux au coup par coup.
 - Les syndics, bien que sensibilisés, ne sont pas toujours moteurs pour la rénovation énergétique



















RENOUVELLEMENT DE L'OPAH-RU 2024-2028





DES ETUDES COMPLEMENTAIRES POUR RENOUVELER L'OPAH-RU

















UN BILAN GLOBAL AVEC DES ETUDES DE TERRAIN

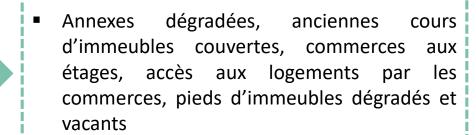


- Analyse des données statistiques
- Tests pré-opérationnels
- Evolution du marché immobilier
- Etude de fiscalité immobilière
- Analyse des réalisations/objectifs
- Diagnostics multicritères sur copropriétés tests

- Un parc ancien à 94% collectif et à 50% locatif, 44% de petites typologies
- La vacance s'est stabilisée entre 2018 et 2021 (9% à Epinal et 16% en centre-ville)
- La moitié des logements vacants du centreville sont de petites typologies, situées majoritairement en copropriétés
- Un prix des loyers qui augmente (passent de 8,2 à 10,13 €/m²) contre des loyers conventionnés très bas

Repérage proactif par des visites de biens

- Les visites suite aux DIA de biens mis en vente sur les secteurs prioritaires de la Ville
- Le repérage terrain de 110 immeubles















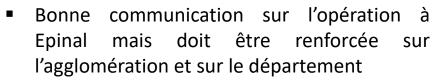


UN BILAN GLOBAL AVEC DES ETUDES DE TERRAIN



Retours des propriétaires

- Evaluation suite à des entretiens avec des propriétaires : 36 propriétaires :
- 22 propriétaires occupants et 14 propriétaires bailleurs
- 19 propriétaires aidés et 18 propriétaires non-aidés
- Questionnaire sur la vacance : 186 courriers adressés à des propriétaires repérés sur les fichiers fonciers



- Bon suivi des dossiers
- Les modélisations 3D ont permis aux propriétaires d'aller plus loin dans leurs projets
- Manque d'aides pour l'auto-réhabilitation
- Raisons principales pour la non-mobilisation des aides : revenu trop élevé du propriétaire, loyer plafonné trop bas et travaux pas assez importants



- Avec 4 Agences immobilières
- Avec 12 gestionnaires de syndics



- Demande importante de logements de qualité en centre-ville par les acquéreurs et les locataires mais pas assez d'offres
- Des biens en besoin de rénovations globales



















ORIENTATIONS POUR L'OPAH-RU 2024-2028

















AXES STRATEGIQUES

ENJEUX : Attirer et fidéliser les habitants en centre-ville

Le renouvellement de l'OPAH-RU, en continuité avec la première opération, permettra de :

01

Améliorer l'image et la qualité de vie en centre-ville

- Qualité patrimoniale
- Restructurations
 à l'immeuble
- Pieds d'immeubles
- Cœurs d'ilots
- Espaces extérieurs

02

Diminuer la vacance et la dégradation des logements en remettant sur le marché des logements de qualité

- Animation renforcée
- Primes et aides
- Permis de Louer
- ORI

03

Diversifier l'offre de logements par rapport aux modes de vie actuels

- Logements de typologie familiale
- Logements de qualité à des loyers modérés
- Réhabilitations sans divisions

04

Accompagner la montée en gamme du parc de logements avec des rénovations énergétiques, notamment dans le parc de copropriétés

- LHI
- Permis de louer
- Audits énergétiques

















STRATEGIE

- Un périmètre élargi pour accompagner le centre-ville et les rues de faubourg (sur des problématiques sectorielles identifiées)
- Des secteurs prioritaires
 - Une animation renforcée (DIA, repérage terrain, prise de contacts...)
 - Des procédures coercitives (Opérations de Restauration Immobilière, Permis de louer, Procédure LHI...)
 - Des immeubles à rénover avec Epinal Habitat (Procédures de préemption d'immeubles indécents et occupés)
- Mise en œuvre de nouveaux outils :
 Auto-réhabilitation accompagnée et
 Permis de Louer

























STRATEGIE

- L'adaptation du dispositif de financement à la réalité du territoire
 - Propriétaires bailleurs aidés jusqu'à 50% du plafond de travaux
 - Augmentation du plafond des travaux pour les réhabilitations ambitieuses
 - 33% de l'enveloppe du FCI (hors ANAH) est ouverte à tous les propriétaires occupants
 - Les aides aux copropriétaires sont adaptées aux conditions patrimoniales















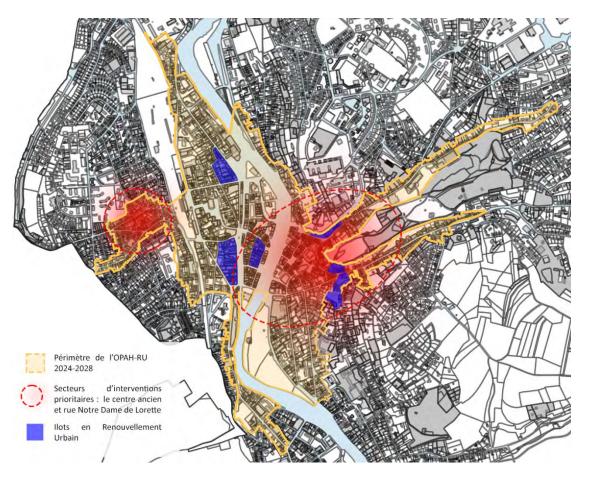








NOUVEAU PÉRIMÈTRE



- Plus de 6 000 logements
- Des secteurs prioritaires avec une animation renforcée autour des espaces publics réhabilités
- Homogénéisation avec le périmètre SPR



















OBJECTIFS FIXÉS POUR L'OPAH-RU 2024-2028









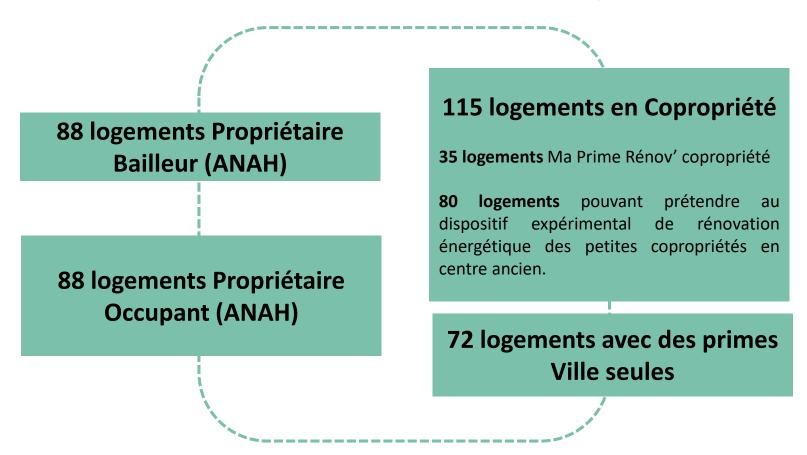








OBJECTIFS Réhabilitation de 363 logements



















Plus de 6 600 000€ d'aides aux travaux

	Net Ville	CAE	CDC	CD	Région	ANAH	TOTAL
Suivi animation (HT) (ingénierie et communication)	547 500 €	150 000€	60 000€	0€	75 000€	725 500 €	1 558 000 € TTC
Volet incitatif- aide aux travaux	1 312 472 €	502 096 €	0€	500 000€	503 500 €	3 793 613 €	6 611 681 €
TOTAL (HT) – hors ORI travaux	1 859 972 €	652 096 €	60 000€	500 000€	578 500€	4 519 113 €	8 169 681 € TTC (hors travaux ORI)



















LES VOLETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

















VOLET FONCIER- IMMOBILIER

Opérations de Restauration Immobilières (ORI)

Sur des biens très dégradés et vacants de longue durée

7 opérations faisant l'objet de DUP de travaux :

- 4 immeubles vendus à des investisseurs :
 4 permis de construire déposés
- 3 immeubles n'ont toujours pas muté
- ➤ Le délai pour la réalisation des travaux jusque septembre 2024
- ➤ Mobilisation d'une 2ème vague d'ORI possible à partir de 2025 en partenariat avec l'EPFGE.

























VOLET FONCIER- IMMOBILIER

Acquisitions-Réhabilitations

Sur des biens indécents et occupés

- Des baux emphytéotiques pour la réhabilitation de logements sociaux en partenariat avec Epinal Habitat
- > Des opérations financées par Action Logement en faveur des bailleurs sociaux :
- 6 opérations financées à hauteur de 3 796 893 € de prêt et 3 590 000 € de subventions
- Un portage foncier des opérations par l'EPFGE
- Des opérations ciblées pour la prochaine OPAH-RU :
- 28-30 rue de la Maix
- 13 rue d'Ambrail
- 14 quai Serot













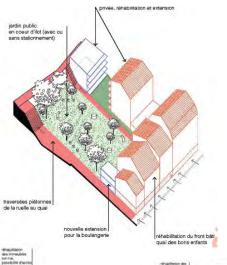


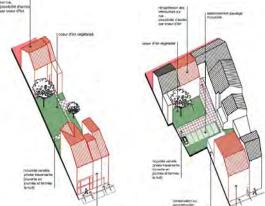


VOLET URBAIN

llots en renouvellement urbain







- Scénarii de projet et bilan d'aménagement sommaire réalisés au cours de la 1^{ère} OPAH
- Un passage à la phase opérationnel au cours de l'OPAH-RU 2024-2028 par :
- La négociation avec les propriétaires privés ;
- La recherche de subventions ;
- La recherche d'opérateurs immobiliers ou de foncières

Un travail partenarial à construire











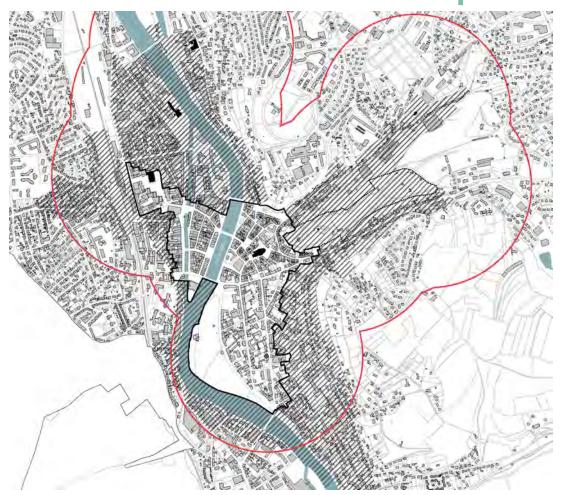






VOLET PATRIMONIAL

Site Patrimonial Remarquable



- Le périmètre SPR approuvé en CNPA le 16 mars 2023
- Le SPR accompagnera les différents volets de l'OPAH-RU par le volet patrimonial
- Un travail qui se poursuit par un inventaire du patrimoine bâti et l'élaboration du règlement SPR.

Un travail partenarial avec l'ABF et le Service Régional de l'Inventaire















