

PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Légende

PÉRIMÈTRE OPAH-RU

▭ PÉRIMÈTRE OPAH classique

▭ PÉRIMÈTRE OPAH renforcé

▭ PÉRIMÈTRE concession SEDA

▭ PÉRIMÈTRE FISAC

▭ PÉRIMÈTRE quartiers prioritaires politiques de la ville

▭ PÉRIMÈTRE ZPPAUP

▭ Projet de périmètre de l'AVAP

LEXIQUE

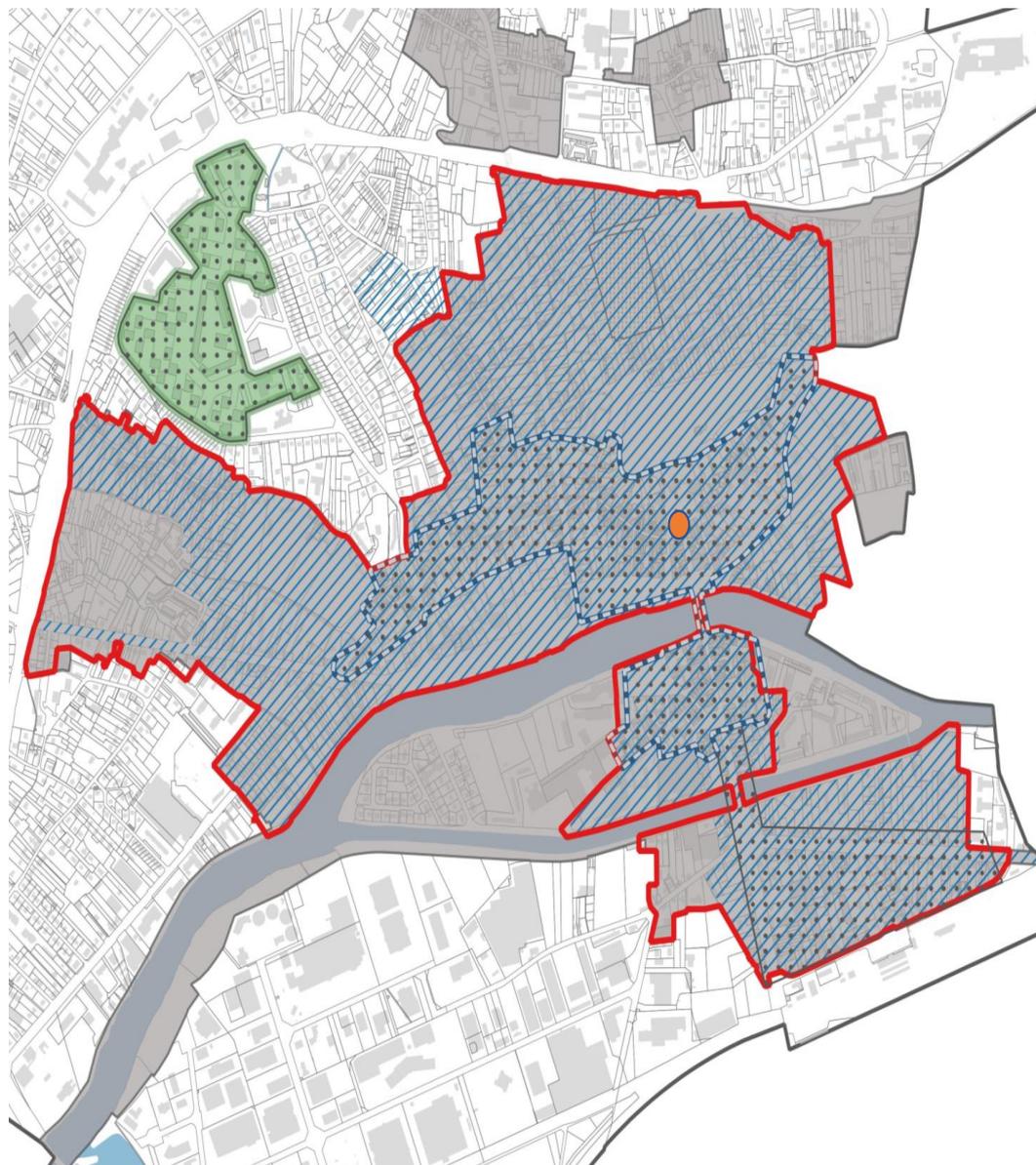
ZPPAUP

AVAP

ACV

ORT

OPAH-RU



L'OPAH-RU

L'opérateur URBAM Conseil assure le suivi-animation de l'OPAH-RU
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry
en partenariat avec la Ville de Château-Thierry et l'Anah

pour accompagner les propriétaires d'habitats privés
dans leurs projets d'amélioration de l'habitat (aides financières, conseils, montage des
dossiers de subventions,...)

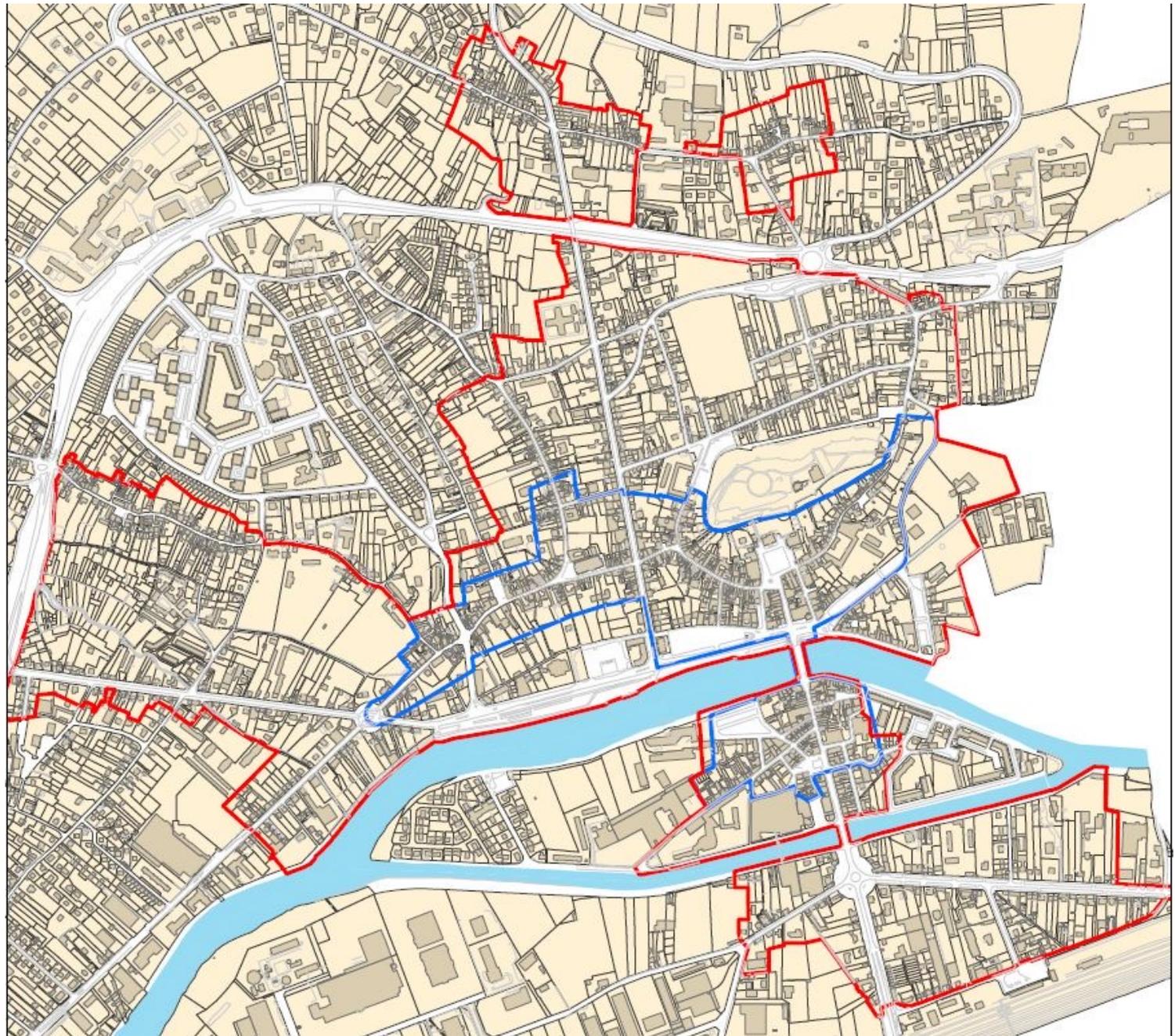
pendant 5 ans
de 2019 à 2023



Périmètres OPAH-RU

Secteur 1 « renforcé » 

Secteur 2 « incitatif » 



L'OPAH-RU du centre-ville de Château-Thierry

Signature de la convention de l'OPAH-RU le 30 octobre 2018

Les objectifs quantitatifs de la convention

Réhabilitation de 95 logements (51 propriétaires occupants / 44 propriétaires bailleurs)

Les enveloppes financières réservées par les partenaires financiers

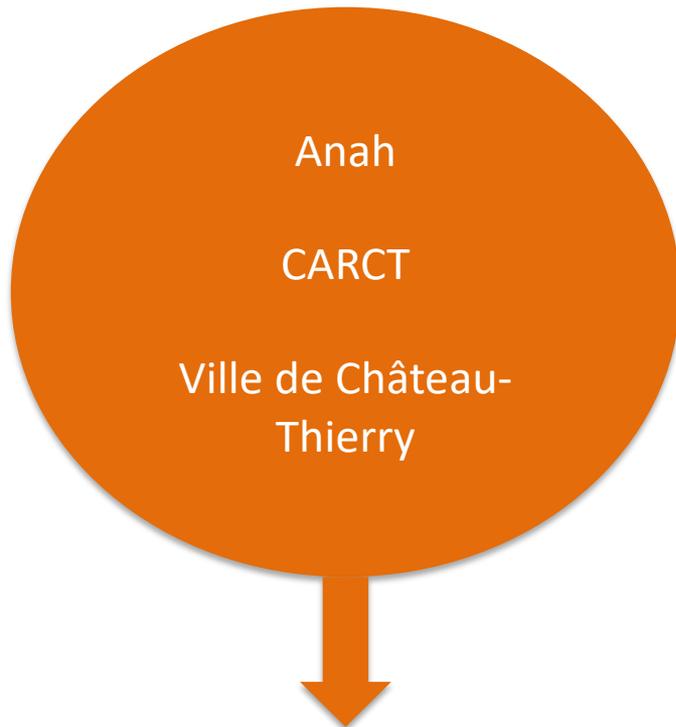
Financeurs	Montants prévisionnels des aides sur 5 ans
Anah	870 750 €
Anah Habiter Mieux	146 720 €
CARCT	219 350 €
Ville	288 200 €
Total	1 525 020 €

Et 4,5 millions € de travaux subventionnés

Financements et dispositifs d'aide

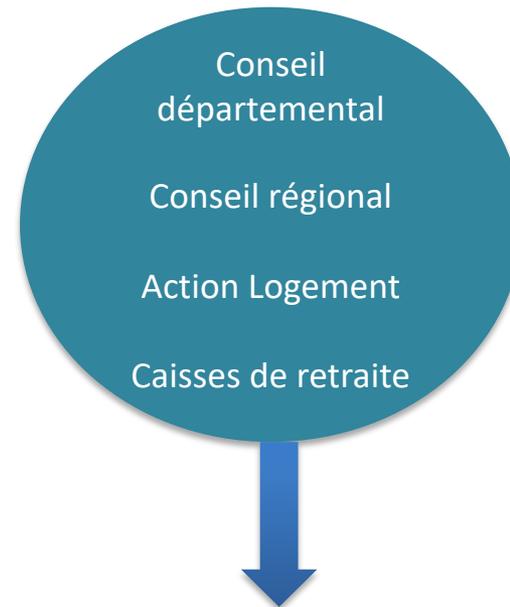
LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les partenaires financeurs
de l'OPAH-RU



De 45 à 60 % de subventions
sur le montant TTC

Les autres co-financeurs de projets



De 5 à 40 % de subventions
sur le montant TTC

L'OPAH-RU du centre-ville de Château-Thierry

Les aides financières aux propriétaires bailleurs

Des financements exceptionnels

- L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
- La Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry
- La Ville de Château-Thierry
- Action Logement (à partir de septembre 2019)

de 35 % à 50 % en secteur incitatif

de 45 % à 60 % en secteur renforcé

du montant HT des travaux plafonnés

à 750 €/m² ou 1 000 €/m² dans la limite de 80 m²

soit 60 000 € ou 80 000 € maximum

selon le type de dossier de subventions Anah

L'OPAH-RU du centre-ville de Château-Thierry

Cas de la réhabilitation d'un immeuble de 3 logements de 50 m²

Dossier travaux lourds

Coût des travaux estimés à 195 000 € (avec maîtrise d'œuvre)

En secteur renforcé

Montant HT des travaux subventionnables
50 000 €/logt soit **150 000 €**

Subventions Anah, collectivités, prime HM
31 500 €/logt soit **94 500 € (48 % du coût total)**

Reste-à-charge
33 500 €/logt soit **100 500 €**

En secteur incitatif

Montant HT des travaux subventionnables
50 000 €/logt soit **150 000 €**

Subventions Anah, collectivités, prime HM
24 000 €/logt soit **72 000 € (37 % du coût total)**

Reste-à-charge
41 000 €/logt soit **123 000 €**

L'OPAH-RU du centre-ville de Château-Thierry

Conditions générales

- ❖ Atteindre l'étiquette énergétique d'après travaux
- ❖ Pratiquer un loyer maîtrisé pendant 9 ans

LCS : 7,64 €/m²

LCTS : 5,93 €/m²

Exemple d'un immeuble de 3 logements
de 50 m²

LCS : 13 752 € brut annuel

LCTS : 10 674 € brut annuel

Avantages

- ❖ Valorisation du bien et amélioration de sa performance énergétique
- ❖ 50% d'abattement fiscal sur les revenus fonciers en LCS et LCTS

85% en cas d'intermédiation locative (LCTS)

L'OPAH-RU du centre-ville de Château-Thierry

Le rôle d'URBAM Conseil

Nous vous accompagnons dans votre projet de travaux :

- Visite et état des lieux techniques du bien
- Conseils techniques et financiers
- Proposition d'un programme de travaux
- Informations sur les autorisations nécessaires au titre du Code de l'Urbanisme
- Montage des dossiers de subventions
- ...

et vous recevons en permanence à la Maison Cœur de Ville au 25 bis, Grande Rue à Château-Thierry :

- Le mardi sur rendez-vous
 - Le vendredi matin de 10h30 à 12h30
- ou sur rdv sur site

Contact : Michaëlle COMSEL par téléphone au 03 24 71 00 91 ou par mail à aisne@urbam.fr

agglo de la région de Château-Thierry

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

2019-2023

POUR RÉNOVER C'EST MIEUX D'ÊTRE AIDÉ

Aides financières
Conseils techniques
Assistance administrative

POUR EN BÉNÉFICIER, CONTACTEZ NOUS!

→ par voie postale, téléphone ou courriel :
Maison du Cœur de Ville
URBAM CONSEIL
25 bis, Grande Rue - 02400 CHATEAU-THIERRY
03 24 71 00 91
aisne@urbam.fr

→ lors des permanences*
à la Maison du Cœur de Ville - 25 bis, Grande Rue
- le mardi uniquement sur rendez-vous
- le vendredi de 10h30 à 12h30

→ lors de visites à domicile sur rendez-vous

* pas de permanence le 3^e mardi et vendredi de janvier, en août et le 4^e mardi et vendredi de décembre

UN EXEMPLE DE RÉHABILITATION DE LOGEMENT T2 (45 M²) EN CŒUR DE VILLE

Avant travaux



Projet d'un propriétaire bailleur sur le secteur renforcé :
Création d'une salle de bains, d'une cuisine, réfection de l'électricité, de la plomberie, isolation des murs, remplacement des menuiseries, etc.

Montant des travaux : 45 564 € HT / 48 943 € TTC

Travaux subventionnables : 36 865€ HT

Anah : 14 402 €

Prime Habiter Mieux : 1 500 €

CARCT : 3 686 €

Ville : 5 530 €

Région : 2 000 €

Total des subventions : 25 618 € (52% du montant TTC)

Reste-à-charge sur TTC : 23 325 €



Après travaux

Acquisitions foncières réalisées à ce jour



25 Grande rue

Préemption amiable le 18/04/2017 pour 190 000€

Objectif :

Installation des bureaux de la SEDA au cœur de l'opération – Rénovation des logements situés dans les étages supérieurs et revente à un bailleur social



18 Grande rue

Préemption amiable 07/07/2017 pour 165 000€

Objectif :

Maintien de l'activité commerciale avec bail dérogatoire de 3 ans ayant permis l'ouverture du commerce



61 rue Saint-Martin

Préemption amiable 3/11/2016 pour 63 000€

Objectif :

Restructuration complète de l'îlot

Matinale de l'ACAD
Présentation des métiers des
opérateurs
par le Groupe Habitat Privé

Temps d'échange