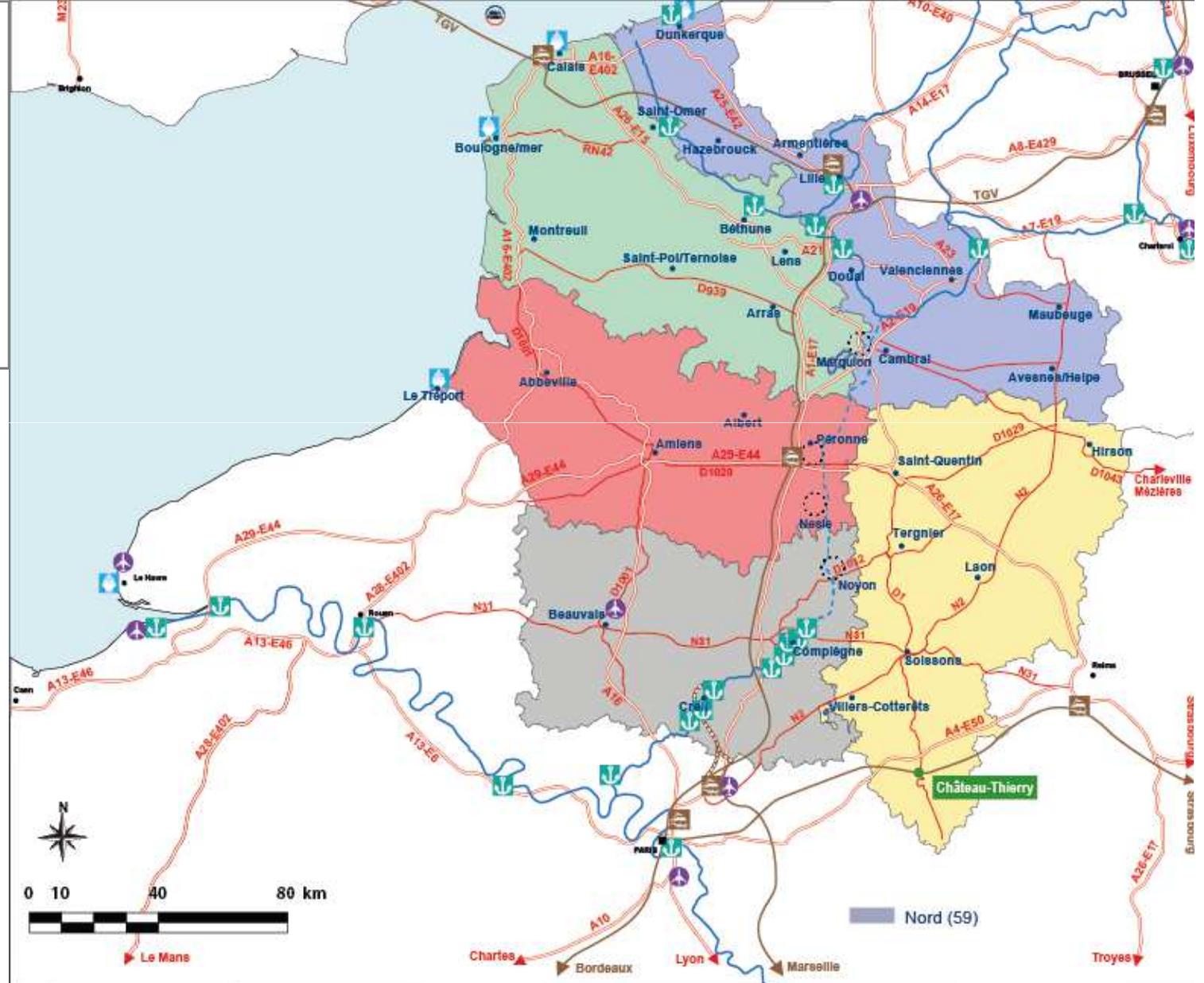


L'OPAH-RU de Château-Thierry

Situation de Château-Thierry en Région Hauts-de-France



- Autoroute
- Route nationale
- TGV international

- Projet liaison Roissy-Picardie
- Canal grand gabarit
- Projet canal Seine Nord
- Plateformes en projet liées au Canal Seine Nord Europe

- Port maritime
- Port fluvial public
- Gare TGV international
- Aéroport international

Source : Traitement SOLIHA Aisne
d'après CCI de région Hauts-de-France

SOLIHA
SOCIÉTÉ D'ÉTUDES ET DE
CONSEILS

- Nord (59)
- Pas-de-Calais (62)
- Aisne (02)

- Somme (80)
- Oise (60)

Les principales problématiques de la Ville de Château-Thierry

- Château-Thierry : baisse de la population pendant une trentaine d'année
- Reprise démographique récente : 15 300 habitants en 2019
- Vacance des logements en augmentation : 20% du parc dans l'hyper centre
 - Cause principale** : l'inadéquation des logements anciens à la demande actuelle, notamment en raison du défaut global de qualité résidentielle et de l'état général de l'offre
 - Conséquences** directes : sur la santé des habitants et le peuplement du centre-ville
- Désertification des commerces, même dans les principales rues commerçantes
- Ruptures du linéaire commercial pourtant diversifié et qualitatif

L'OPAH-RU

Un dispositif public d'amélioration de l'habitat sur 5 ans (2019-2023)

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

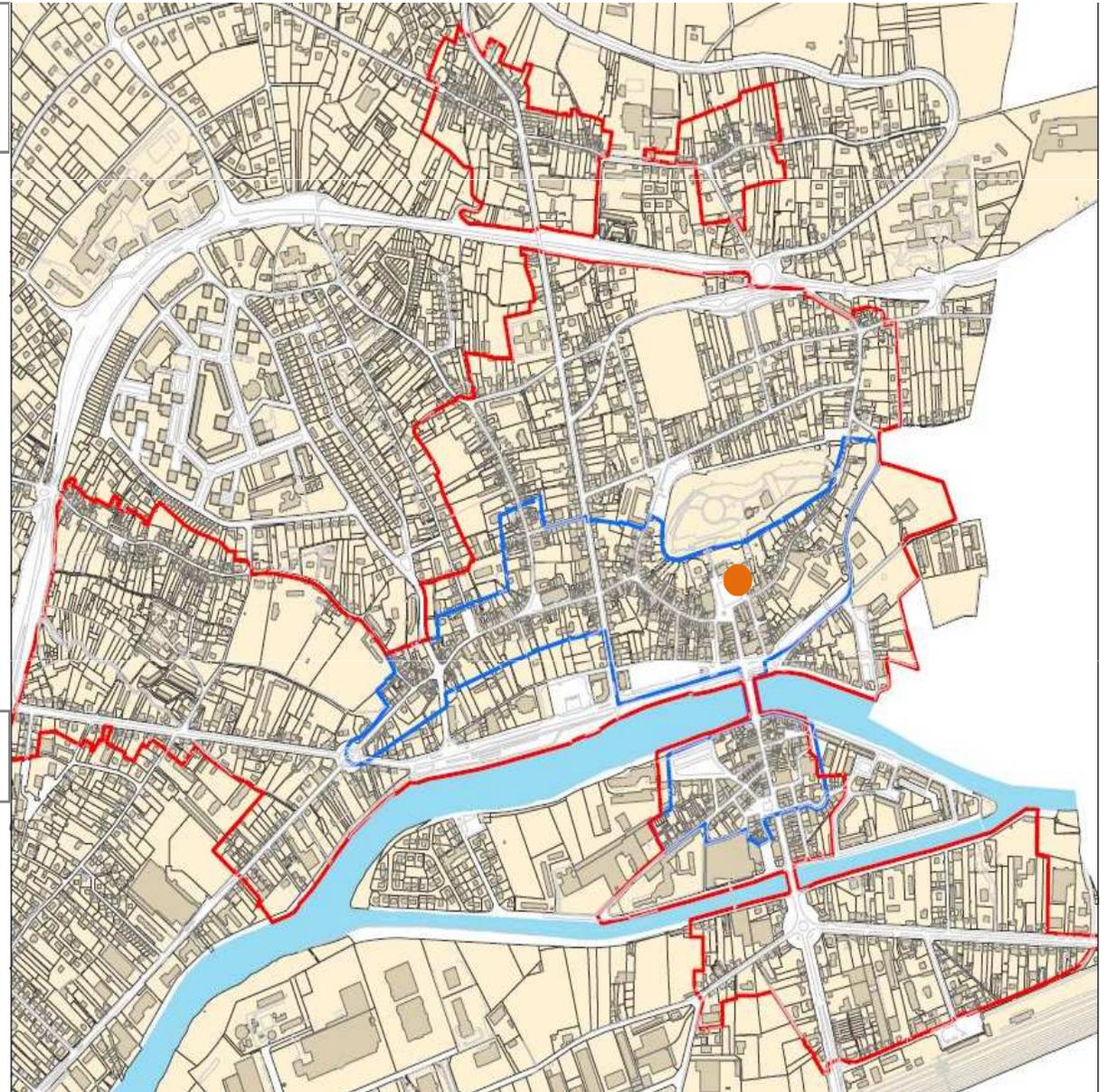
Les périmètres de l'OPAH-RU

Périmètres OPAH-RU

Secteur renforcé 

Secteur incitatif 

Hôtel de Ville 



L'OPAH-RU



LES OBJECTIFS DE L'OPAH-RU

1,5 millions d'€ d'aides publiques réservés pour réhabiliter 95 logements de propriétaires occupants (51) et de propriétaires bailleurs (44) :

- Favoriser les travaux d'amélioration énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne, dégradé et non décent
- **Remettre sur le marché les logements vacants**
- Répondre aux besoins d'adaptation à la personne en perte d'autonomie

Exemple de la Grande Rue

L'une des principales rues commerçantes du centre-ville

Atouts :

- Rue piétonne : déambulation agréable
- Offre commerciale diversifiée
- Stationnement à disque à proximité et gratuit à 5 min à pied
- Concession d'aménagement de la SEDA qui intervient dans la recomposition et renouvellement urbain des îlots dégradés

Difficultés :

- Vacance des rdc commerciaux et des logements
- Part importante de logements rattachés aux baux commerciaux



Exemple de la Grande Rue

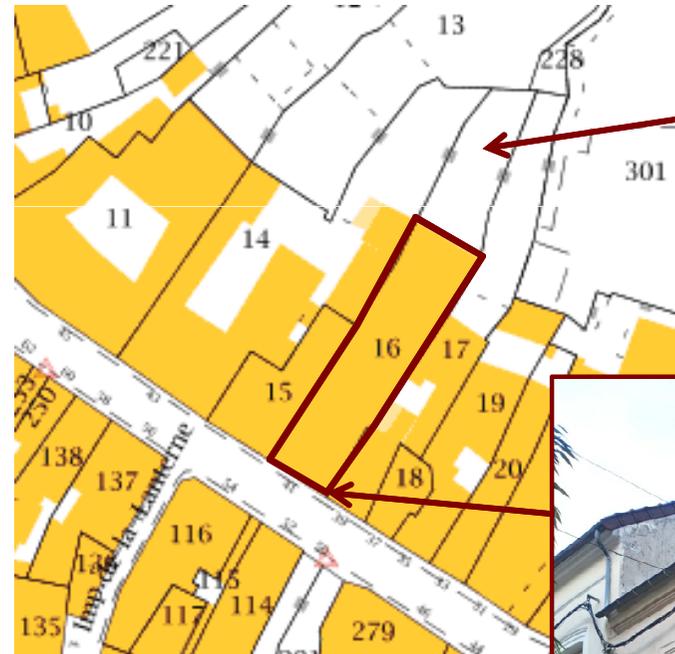
Dans le cadre d'un projet de réhabilitation des logements subventionné par l'Anah :

Conditions :

- Création d'un accès indépendant au logement si inexistant
- Création d'un bail d'habitation si logement sur bail commercial

Contraintes :

- Création d'un accès indépendant parfois impossible
 - réduction de la surface commerciale en rdc la rendant inexploitable
 - façade arrière parfois inaccessible
- Volonté de la Municipalité de maintenir le linéaire commercial dans cette rue



Jardins du château =
arrière inaccessible
par l'extérieur



Accès indépendant à créer sur façade avant

Exemple de la Grande Rue

Deux exemples de projet de réhabilitation de logements dans un immeuble mixte



Dossier Propriétaire Bailleur
Logement du 1^{er} étage vacant
T2, 50 m² après travaux
Loyer conventionné social : 382 € HC
Gain énergétique ap. travaux : 70,3 %



Exemple de la Grande Rue

Deux exemples de projet de réhabilitation de logements dans un immeuble mixte



Avant

Projet :

- Réhabilitation du logement du 1^{er} étage
- Modification du pas de porte pour créer un accès indépendant aux logements
- A moyen, long terme, unification de la façade commerciale



Après

Montant de travaux : 40 528 € HT, 42 577 € TTC

Total des subventions : 21 368 € (50% de travaux subventionnables)

RAC sur TTC : 21 209 €

Exemple de la Grande Rue

Deux exemples de projet de réhabilitation de logements dans un immeuble mixte



Projet d'un monopropriétaire :

- 2 logements vacants à réhabiliter
- Accès indépendant créé par le vendeur
- RDC commercial à réhabiliter et exploiter par le propriétaire

Exemple de la Grande Rue



Solutions de sortie de vacance :

- Mise en place de réunions d'information et de sensibilisation à l'attention des propriétaires
- Définition d'un projet de réhabilitation avec opérateur de l'OPAH-RU, la SEDA, chef de projet Action Cœur de Ville et nouvel acquéreur d'immeuble dans la rue commerçante
- Inciter malgré tout les propriétaires à réhabiliter les logements des baux commerciaux, souvent négligés, et ce même sans aides financières