



# RÉNOVONS ENSEMBLE VOTRE LOGEMENT, VOTRE IMMEUBLE

Opération Programmée d'Amélioration  
de l'Habitat de Renouvellement Urbain  
2022-2027



QUARTIERS ANCIENS DE SÈTE



# SOMMAIRE

P.03

**Qu'est ce que l'OPAH RU ?**

P.04

**Comment ça marche ?**

P.05

**Vous avez un projet de réhabilitation ?**

P.06

**Les visages de la transformation - récits de la rénovation des quartiers anciens de Sète**





## Périmètre de l'OPAH

### Quartiers anciens de Sète

Un dispositif public qui accompagne gratuitement les propriétaires et les syndicats de copropriétés pour rénover le bâti ancien. Avec des aides financières importantes, il permet d'améliorer le confort, l'énergie, l'accessibilité des logements et de valoriser le patrimoine.

# QU'EST-CE QUE L'OPAH-RU ?

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

Ce programme, lancé par Sète agglomération méditerranéenne, en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Ville de Sète, de 2022 à 2027, cible un périmètre précis : les quartiers anciens de Sète. Il concerne principalement les immeubles anciens, souvent dégradés ou énergivores, qui constituent une part importante du patrimoine local.

Les projets relèvent de :

- l'amélioration énergétique (isolation, menuiseries, chauffage performant),
- l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (douches accessibles, aménagements spécifiques),
- la réhabilitation lourde des logements indécents, insalubres ou en péril,
- la restauration des parties communes de copropriétés (toitures, réseaux, cage d'escalier, façades...).

Au-delà de la rénovation des logements, l'OPAH-RU poursuit des objectifs stratégiques :

- lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- préserver le patrimoine architectural et urbain sétois,
- favoriser la mixité sociale en proposant une offre de logement diversifiée,
- revitaliser le centre-ville en améliorant son attractivité et la qualité de vie des habitants.e.s.

1

## Prise de contact

---

Tout commence par un appel ou une visite auprès de la Maison de l'Habitat, qui vous orientera vers l'opérateur In Situ.

Un premier échange permet de vérifier votre éligibilité et de programmer une visite du logement.

Permanences sans rendez-vous : lundi et mercredi de 9h à 12h à la Maison de l'Habitat, 10 rue du 8 mai 1945 à Sète.

2

## Visite technique

---

In Situ se rend sur place pour observer l'état du logement ou de l'immeuble. C'est l'occasion d'évaluer les problèmes, d'écouter vos attentes, de définir les priorités de travaux et le plan de financement : évaluation des travaux et estimation des subventions.

# COMMENT ÇA MARCHE ?

**VOUS CHERCHEZ  
DES CONSEILS,  
FINANCEMENTS ?  
VOUS N'AVEZ PAS  
COMMENCÉ VOS  
TRAVAUX ?**

3

## Conception commune du projet

---

Avec vous, In Situ élabore un projet de rénovation adapté : type de travaux, devis d'entreprises, plan de financement et demandes de subventions.

Vous avez 3 ans pour réaliser les travaux à compter de la date de notification d'octroi des subventions Anah et SAM.

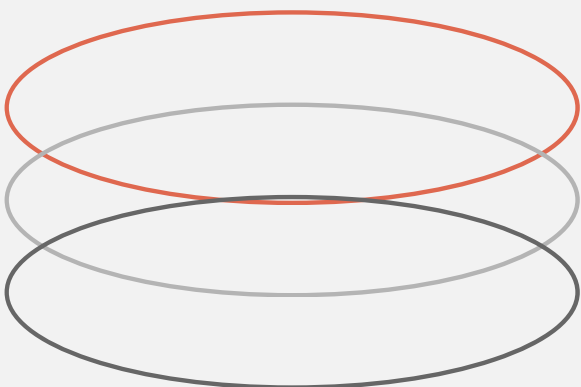
4

## Réalisation des travaux et versements des aides financières

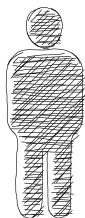
---

Une fois les subventions allouées, les travaux peuvent commencer.

À la fin du chantier, l'opérateur contrôle la bonne réalisation des travaux et réalise les demandes de paiement des subventions avec les factures.



# VOUS AVEZ UN PROJET DE RÉHABILITATION ?



**POUR QUI ?**

**01.**

**PROPRIÉTAIRE OCCUPANT.E**

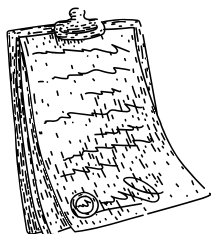
**02.**

**PROPRIÉTAIRE BAILLEUR**

**03.**

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ**

## LES CONDITIONS

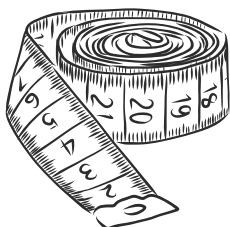


- Résidence principale de plus de 15 ans
- Occupée pendant 3 ans après les travaux
- Respect des plafonds de ressources de l'Anah

- Résidence principale de plus de 15 ans
- Location à usage de résidence principale à des ménages sous conditions de ressources
- Conventionnement des loyers
- Les logements doivent être conformes au décret "décence"

- Bâtiment à usage principal d'habitation : 65% des lots ou tantième pour les copropriétés de moins de 20 lots (75% pour plus de 20 lots)
- Les logements doivent être conformes au décret "décence"

## QUELS TRAVAUX ?



- Travaux lourds logement indigne ou très dégradé
- Travaux de mise en sécurité
- Adaptation du logement aux PMR
- Amélioration des performances énergétiques du logement

- Travaux lourds logement indigne ou très dégradé ou moyennement dégradé
- Travaux de mise en sécurité
- Travaux de mise en décence
- Amélioration des performances énergétiques du logement

- Rénovation des parties communes des copropriétés dégradées : toitures, structure, cages d'escalier, réseaux...

## LES SUBVENTIONS



- Anah et SAM : De 25 % à 100 % d'un montant de travaux HT plafonné de 20 000 à 70 000 € selon état initial
- Primes énergie

- Anah et SAM : De 25 % à 70 % d'un montant de travaux HT plafonné de 750 €/m<sup>2</sup> à 1 000 € selon état initial
- Primes énergie

- Anah : De 35 % à 50 % d'un montant de travaux HT plafonné à 150 000 € + 25 000 euros € par logement
- SAM : 25% d'un montant de travaux HT plafonnée à 120 000 €
- Déplafonnement possible sous conditions



# OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN 2022 - 2027

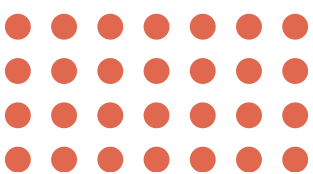
## LES VISAGES DE LA TRANSFORMATION RÉCITS DE LA RÉNOVATION DES QUARTIERS ANCIENS DE SÈTE

*“Au fond, si j’aime mon travail, c’est aussi parce que j’aime ma ville”*

*“Le bâti sétois a ses spécificités, héritées de l’histoire portuaire : les vestiges des chais le long des quais, des immeubles anciens étroits et populaires aux principes constructifs sobres, et un patrimoine à préserver”*

*“L’OPAH, c’est une démarche qui nous relie à la ville et au bien commun”*





# L'expérience d'Antoine

Architecte - animateur OPAH-RU du centre ville de Sète - In Situ



## “L’OPAH, C’EST DE LA DENTELLE ET DE L’ORIGAMI : UNE RÈGLE GÉNÉRALE À ADAPTER POUR CHAQUE SITUATION SINGULIÈRE”

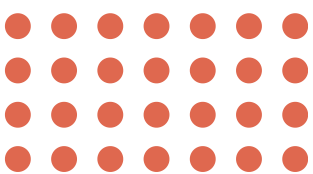
Le bâti sétois a ses spécificités, héritées de l’histoire portuaire : les vestiges des chais le long des quais, des immeubles anciens étroits et populaires aux principes constructifs sobres, et un patrimoine à préserver. Mon travail depuis 2022 sur l’OPAH de Sète se déploie à plusieurs échelles : technique et architecturale, sociale avec l’accompagnement des ménages modestes, mais aussi urbaine et politique, avec la volonté publique de maintenir une ville vivante. Au quotidien, on prospecte, collecte de la donnée, on repère où ça ne va pas : logements indécents, insalubres, en péril. On accompagne les habitant.e.s et les copropriétés pour leurs projets de rénovation : on évalue, on préconise, on monte les dossiers et on suit les travaux jusqu’au solde des aides. La lutte contre l’habitat indigne, c’est titanesque, on n’a jamais fini, même si on espère qu’un jour ce sera le cas. Je repense souvent à ce père de trois enfants, veuf, qui a pu finir ses travaux malgré des délais très longs. Ce qui m’anime dans mon métier, c’est l’espoir qu’à la fin, chaque sétois.e puisse vivre dignement dans son logement.



“SOCIAL & HUMAIN”

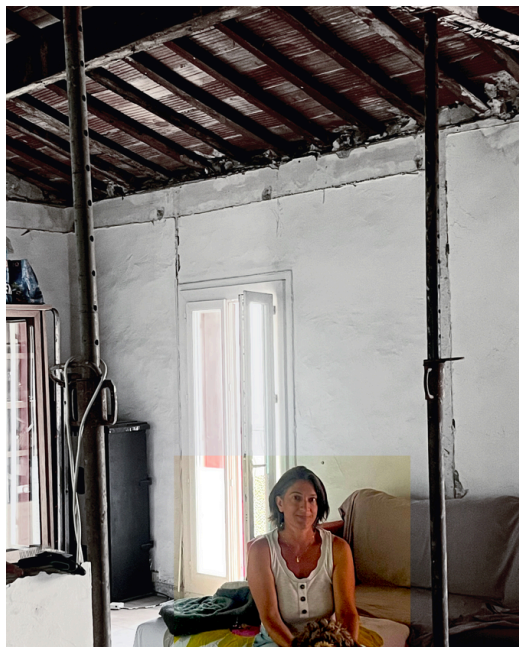
CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
ANTOINE RACONTER  
SON MÉTIER :





# L'expérience de Marion

Propriétaire occupante - Rénovation énergétique d'une maison



**“JE RESSENS UNE FORME D'IMPATIENCE À L'IDÉE DE PASSER MON PREMIER HIVER AU CHAUD ET VIVRE LE MIEUX DU MONDE MA MAISON”**

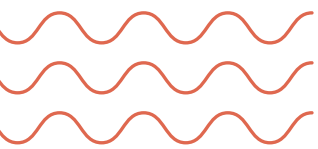
Installée à Sète depuis 2020, j'ai acheté une petite maison de ville fin 2023, un projet personnel auquel je tiens beaucoup. Habitable en l'état, mais... surprise au moment de l'installation : pas d'isolation ! Cela expliquait le ressenti du premier hiver passé dans les lieux ! Avec l'OPAH, j'ai pu définir un programme de travaux ambitieux, que je n'aurai pas pu financer seule : isolation des combles et des murs non-mitoyens, chauffe-eau thermodynamique, nouvelles menuiseries et pose de velux... Une solution technique a été trouvée pour isoler en rampant. En retirant le faux plafond, la pièce principale a déjà changé : plus lumineuse, plus spacieuse. On redécouvre cet espace ! Les travaux débutent bientôt et devraient faire gagner deux classes énergétiques à la maison, avec des économies importantes à la clé. Le parcours a parfois été compliqué, un combat administratif et technique, mais qui en vaut la peine.



**“CHALEUR & RENOUVEAU”**

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
MARION RACONTER  
SON HABITAT:





# L'expérience de **Françoise**

Propriétaire occupante - Bien vieillir dans son logement



**“ MON LOGEMENT, C’EST MON COCON, MON REFUGE, MA MÉMOIRE ET MES SOUVENIRS.”**

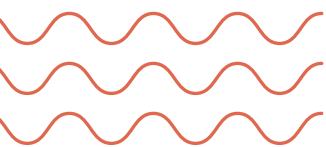
J’y vis depuis 1987. Ici, j’ai connu les jours heureux avec mon mari, ma fille y est née, mes petits-enfants y viennent encore. Quand le handicap a rendu ma salle de bain difficile d’accès, je ne pouvais pas imaginer déménager. C’est en entendant parler de l’OPAH à la radio que j’ai appelé : l’ergothérapeute est venue, les études, les aides et subventions m’ont convaincue et permis d’agir vite. Un mois et demi de travaux, dans la poussière comme en 87, quand on a transformé cette ancienne bijouterie avec mon mari, beaucoup d’attente pour le solde de la subvention, mais aujourd’hui, douche à l’italienne et équipements adaptés me rendent la vie bien plus facile.



**“TRANQUILLITÉ & CONFORT”**

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
FRANÇOISE RACONTER  
SON HABITAT :





# L'expérience de **Jeanne**

Propriétaire occupante - Réhabilitation complète du logement



## “L'OCCASION DE CRÉER MON CHEZ-MOI TOUT EN RESPECTANT L'ÂME DE L'ANCIEN”

C'est mon premier achat immobilier, avec l'envie de me sentir chez moi. Quand j'ai acquis ces 40 m<sup>2</sup> délabrés mais pleins de charme et une vue sur les toits sétois, je voulais tout rénover sans masquer l'ancien, préserver les tomettes, certains papiers peints, la disposition d'origine. Naviguer entre devis et avis d'artisans n'était pas simple... La visite OPAH-RU, dès mon acquisition, a permis de construire un vrai projet : garder l'essentiel, améliorer l'isolation, choisir des matériaux de qualité. Les 22 000 € de subventions et l'expertise apportée ont permis de confirmer certaines intuitions, d'aller plus loin que prévu et de pousser les artisans à se dépasser. Un an après la première visite et quatre mois de travaux, j'ai appris, grandi, et créé un lieu à mon image.



## “APPRENTISSAGE”

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
JEANNE RACONTER  
SON HABITAT:





# L'expérience d'Antoine

Propriétaire bailleur - Rénovation complète d'un studio



**“ QUE DEVIENDRAIT UNE VILLE SANS HABITANT PERMANENT ? L'IMMOBILIER NE SE FAIT QU'AVEC L'HUMAIN. ”**

J'ai investi il y a cinq ans un appartement en centre-ville de Sète, inhabité depuis trente ans. Mon choix a été de le conventionner avec l'ANAH : plafonner le loyer, proposer un logement, à l'année, décent et abordable, plutôt que de le transformer en location touristique de courte durée. Avec l'OPAH, j'ai pu monter un dossier et bénéficier d'aides pour rendre le projet réalisable. Les travaux ont été lourds : renforcement du plancher, isolation thermique... Ce que j'ai apprécié, c'est la réflexion à plusieurs — on va plus loin à plusieurs cerveaux. Pour moi, l'immobilier n'est pas une logique de rentabilité immédiate mais un investissement durable : se constituer un patrimoine sur le temps long, tout en offrant de bonnes conditions de vie. Un locataire qui reste, c'est mieux pour lui comme pour le propriétaire. Derrière ce projet, il y a une idée sociale : louer correctement, c'est faire en sorte que l'immobilier demeure éthique.



**“ÉTHIQUE”**

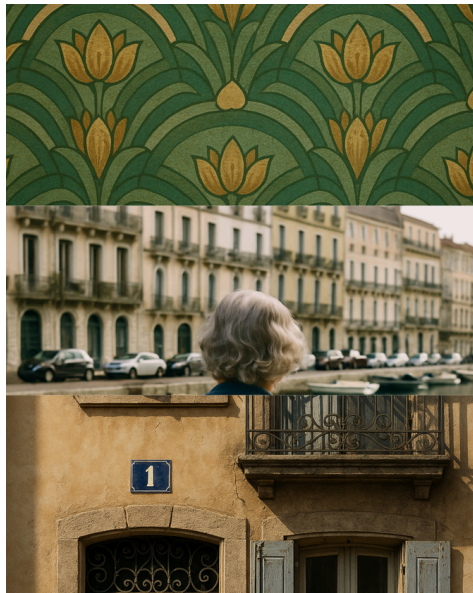
CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
ANTOINE RACONTER  
SON PROJET :





# L'expérience de **Nadine**

Propriétaire bailleur- Réhabilitation de trois logements



**“JE VEUX LAISSER À MES FILLES UN PATRIMOINE PROPRE ET DIGNE, FIDÈLE À L’HISTOIRE DE MA FAMILLE”**

J’ai 80 ans et possède trois logements dans un immeuble du centre-ville, hérités de mes grands-parents. C’est un patrimoine familial auquel je suis très attachée et que je veux transmettre dans de bonnes conditions. Les appartements, achetés dans les années 30, étaient restés dans leur jus. Au départ, l’idée du conventionnement m’inquiétait, mais j’ai compris les avantages, fiscaux notamment. J’ai rénové appartement par appartement, en échelonnant au départ des locataires. On a tout refait : isolation, redistribution des espaces, suppression des chambres noires sans fenêtre. J’ai appris qu’il valait mieux moins de pièces, mais avec de bonnes dimensions, que beaucoup de petites pièces étriquées. Sans l’OPAH et les aides, je n’aurais fait que du rafistolage ; là, j’ai pu aller au bout. Aujourd’hui, mes logements sont occupés par des locataires qui en ont vraiment besoin : ils paient moins mais bien.



**“HÉRITAGE”**

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
NADINE RACONTER  
SON PROJET :





# L'expérience d'Alexis et Pierre

Propriétaires occupants et syndicat bénévole de copropriété



**“ UNE AVENTURE COLLECTIVE, EXPERIMENTALE ET PROFONDÉMENT POLITIQUE. ”**

Nous avons eu la chance d'acheter, à trois, un vieil immeuble en plein centre de Sète : quatre appartements délabrés et une ancienne boucherie fermée depuis vingt ans. Nous avons créé une copropriété - « Le Syndic », très original ! - et lancé deux dynamiques en parallèle. D'abord, un projet propriétaire occupant : notre propre T2 : isolation, électricité, menuiserie... L'accompagnement OPAH a permis, par exemple, de poser des fenêtres en bois plutôt qu'en PVC. Ça change tout côté charme. Ensuite, un projet copropriété : reprise des planchers, traitement des problèmes structurels, restauration de l'ancien séchoir, typiquement sétois, et de la façade. Avec l'OPAH, les projets deviennent plus ambitieux, on engage plus de frais mais pour une véritable plus-value globale sur l'immeuble. Au-delà du financier, c'est une démarche qui nous relie à la ville et au bien commun. Long, exigeant, parfois ric-rac côté budget... mais incroyablement porteur. Pour nous, « La Bou-bouch » (pour boucherie) est devenue un projet à la fois intime, collectif et citoyen.



**“ENGAGEMENT”**

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
ALEXIS RACONTER  
SON HABITAT :





# L'expérience de **Marion**

Gestionnaire - Syndicat de copropriété CENTURY 21 Alizés



## “JONGLER ENTRE URGENCES TECHNIQUES ET CONFIANCE DES COPROPRIÉTAIRES”

Depuis cinq ans, je gère une quarantaine de copropriétés à Sète. Celle de la rue Paul Valéry, six propriétaires seulement, présentait deux urgences : une toiture qui fuyait et une façade fissurée qui s'effritait. Les quotes-parts des copropriétaires étaient énormes. Sans l'OPAH, ils n'auraient jamais pu aller au-delà des réparations minimales. Le dispositif a permis de poser un plan de marche : toiture d'abord, puis façade, grâce aux subventions. Oui, les délais d'instruction sont longs, mais sans cette aide, on se serait contenté des urgences. Là, on a redonné de la valeur, du confort, et surtout une fierté : celle d'avoir une façade digne d'une artère centrale. Pour moi, c'est ça le sens du métier : accompagner des copropriétaires pour transformer un problème en projet collectif et rendre à un immeuble sa place esthétique dans le cœur de ville.



## “EMBELLISSEMENT”

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
MARION RACONTER  
SON MÉTIER :





# L'expérience de Charles

Artisan façadier - Pro Façade



**“RÉNOVER DANS LES RÈGLES DE L'ART, DANS UNE AMBIANCE OÙ L'OUVRIER FAIT LE PATRON ET LE PATRON L'OUVRIER.”**

Je suis artisan à Sète depuis 35 ans. Ce qui me passionne, c'est de redonner vie aux vieux bâtiments. Les enduits traditionnels, la pierre, la zinguerie, les modénatures... Quand tout est repris correctement, avec les bons matériaux... Sète a un style bien à elle : on ne peut pas poser n'importe quoi, il faut respecter ce qui existe, même si j'utilise aussi des matériaux modernes quand ils servent la durabilité. Avec l'OPAH, on croise les regards et on trouve des solutions pérennes ensemble. Pour nous, artisans, c'est une garantie de projets valorisants. Je dis souvent que mon métier ressemble à celui d'un orfèvre : il faut observer la matière, travailler avec précision, respecter les formes existantes et redonner éclat et solidité au bâtiment. Au fond, si j'aime mon travail, c'est aussi parce que j'aime ma ville, et j'espère qu'elle se souviendra de moi à travers les immeubles que j'ai rénovés. Comme je dis souvent, un artisan doit être une éponge : apprendre sans cesse et transmettre le respect du patrimoine.



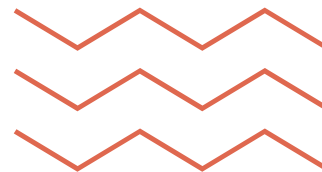
**“VALORISATION & PATRIMOINE”**

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
CHARLES RACONTER  
SON METIER :



# L'expérience de **Dany**

Artisan couvreur zingueur - DS Couverture



**“ON AIME CE QUI EST COMPLEXE : C’EST LÀ QUE LE MÉTIER PREND TOUT SON SENS. ON A DÉVELOPPÉ UNE MÉTHODOLOGIE SÉTOISE POUR MENER À BIEN LES CHANTIERS”**

Gérant de DS Couverture depuis 2017, je travaille avec une équipe de 8 personnes très qualifiées en réfection de couverture, charpente et zinguerie. Ce qu’on aime dans les chantiers sur le bâti ancien, c’est la finesse des finitions : ce n’est pas du travail d’usine comme sur du neuf, c’est plus complexe, mais beaucoup plus gratifiant. On suit les directives des architectes, notamment des Bâtiments de France, et on apporte aussi notre conseil aux clients. Quand on refait une toiture, on propose toujours l’isolation : c’est le moment ou jamais, l’échafaudage est là, la charpente ouverte. Ce métier reste dur — sur 100 m<sup>2</sup> de couverture, on évacue 5 tonnes de gravats — mais on se régale, parce qu’on travaille sur 2 km<sup>2</sup> seulement, au cœur d’un cadre magnifique. Ce qui me motive, c’est mon équipe, la transmission aux plus jeunes et la satisfaction des habitant.e.s quand le chantier est fini. Pour moi, l’OPAH est une vraie aubaine pour la population de Sète : une chance de rénover un logement ancien et de rester vivre en ville.

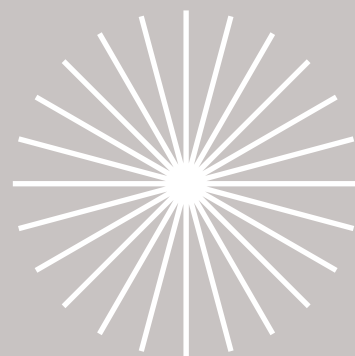


**“TRANSMISSION & PASSION”**

CAPSULE SONORE  
SCANNEZ POUR ENTENDRE  
DANY RACONTER  
SON MÉTIER :







# VOTRE CONTACT

In Situ - animateur de l'opération  
14 rue de la Peyrade, 34200 Sète  
04 67 74 16 19 - [opah-ru-sete@wanadoo.fr](mailto:opah-ru-sete@wanadoo.fr)

© réalisé par In Situ



Informations et renseignements par téléphone ou par mail  
Accueil sans rendez-vous : lundi et mercredi de 9h à 12h  
dans les locaux de la Maison de l'Habitat, 10 rue du 8 mai 1945 à Sète