

**PRESENTATION DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (O.P.A.H.- R.U.) DU CENTRE
ANCIEN DE CHATEAURENARD 2017–2021**

1- Le contexte

Une étude pré-opérationnelle du dispositif de Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) a été produite en juin 2015 par le bureau d'études Habitat et Territoires Conseil.

Le centre ancien de Châteaurenard a été classé comme quartier prioritaire de la politique de la Ville. Il occupe au sein du marché du logement, une fonction d'accueil et de transit de travailleurs et de ménages précaires, en lien notamment avec les caractéristiques du parc de logements.

On note une faible part du logement locatif social (991 logements soit 14% du parc), des besoins importants en logement social (690 demandes HLM en 2014 soit 8 demandes pour 1 attribution) et un objectif de rattrapage triennal important (112 logements).

Le centre ancien est composé très majoritairement de logements locatifs privés (66% en 2011) sous forme de petits logements et de T3 (70% du parc). Il abrite les ménages les plus pauvres de la commune avec des difficultés socio-économiques importantes.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 330 logements du centre ancien soit près de 45% ont été identifiés comme dégradés.

Enfin sur les 150 immeubles dégradés, équivalents à environ 270 logements, plus de 80% relèvent très majoritairement, voire exclusivement de propriétaires bailleurs. La Ville avec 29 logements à la location dispose de 10% du parc dégradé. En effet la commune a acquis depuis plus d'une vingtaine d'années des immeubles dégradés mis à la vente, dans la perspective d'un projet de restructuration.

2 Les objectifs qualitatifs globaux de l' O.P.A.H.- R.U 2017-2021

Le dispositif de l'O.P.A.H. R.U. s'attachera à :

- développer une offre locative sociale de droit

En lien avec la forte tension locative sociale observée à Châteaurenard, en particulier sur les petits logements, la production de logement social constituera la filière de recyclage privilégiée au travers de :

- 141 logements privés conventionnés ANAH dont 28 logements dans le cadre des immeubles sous DUP d'ORI (Opération de Restauration Immobilière),

- 25 logements locatifs sociaux publics neufs dans le cadre de l'opération de recyclage foncier de l'îlot ATEC,

- 17 logements locatifs sociaux publics dans le cadre de la réhabilitation des immeubles sous DUP d'ORI.

- une action coercitive d'obligation de travaux au travers des DUP d'ORI et d'une DUP d'aménagement

Dans le cadre de l'OPAH RU du centre ancien, 52 immeubles soit 85 logements ont été identifiés comme relevant de DUP d'ORI. Il s'agit de logements et d'immeubles dont l'état de dégradation suppose des travaux lourds.

Sur ces 52 immeubles il faut distinguer :

-18 immeubles soit 21 logements propriété de la Ville à commercialiser sous la forme de vente de permis de construire avec une obligation de travaux en vue de s'assurer de leur réalisation par le futur acquéreur utilisateur ou investisseur,

-33 immeubles soit 67 logements appartenant à des propriétaires bailleurs et dans une moindre mesure à des propriétaires occupants,

-1 immeuble soit 1 logement visé par une action de restructuration de l'espace public via une DUP d'aménagement (création d'un passage public).

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a identifié moins d'une dizaine de copropriétés en difficulté, représentant une vingtaine de logements. Le traitement de ces copropriétés doit permettre de les organiser et de les redresser tant sur le plan financier que sur le volet gestion et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux.

- le maintien des personnes âgées à domicile par des travaux d'adaptation des logements constitue également un objectif prioritaire dans le cadre de l'OPAH RU. En effet, le centre ancien de Châteaurenard est un quartier vieillissant qui compte 14% de personnes de plus de 75 ans contre 10% sur l'ensemble de la commune. Ces personnes âgées se situent très majoritairement au sein du parc privé de propriétaires occupants dont l'âge moyen est, dans le cadre de l'enquête logement, de 55 ans. Une vingtaine de logements est susceptible de bénéficier de ce type d'aides.

- L'étude pré-opérationnelle a permis d'évaluer que plus de 20 % des ménages interrogés relevaient de situation de précarité énergétique (budget énergie > 10 % des revenus). Aussi, 30 logements feront l'objet de travaux de lutte contre la précarité énergétique, soit 12 logements de propriétaires occupants et 18 logements de propriétaires bailleurs.

1- Les objectifs quantitatifs de l'O.P.A.H.- R.U 2017-2021

Les objectifs globaux sont évalués à 205 logements minimum, répartis comme suit :

- 38 logements occupés par leurs propriétaires

- 146 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

A cela se rajoutent 4 logements de propriétaires occupants et 17 logements de propriétaires bailleurs traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

ANNEXE II

En application de ses critères d'intervention, le Conseil Départemental pourrait être associé à la réalisation des objectifs suivants :

- Pour accompagner les travaux de 20 propriétaires occupants :

PROPRIETAIRES OCCUPANTS				
Type de travaux	Ressources des occupants	Objectifs quantitatifs	Montant de la prime	Montant total engagé
Lutte contre la précarité énergétique	Très modestes	12	2 000 €	24 000 €
Autonomie de la personne	Modestes et très modestes	8	1 500 €	12 000 €
Primes complémentaire économie d'énergie : Travaux permettant d'atteindre une étiquette D :	Très modestes	12	500 €	6 000 €
Montant total propriétaires occupants				42 000 €

Les propriétaires occupants doivent conserver à minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à l'économie d'énergie (sauf pour les propriétaires occupants très sociaux).

- Pour accompagner les travaux de 27 propriétaires bailleurs :

PROPRIETAIRES BAILLEURS Loyer conventionné social			
Type de travaux	Objectifs quantitatifs	Montant de la prime	Montant total engagé
Sécurité et/ou mise aux normes, salubrité du logement	9	3 000 €	27 000 €
Primes complémentaire économie d'énergie : Travaux permettant d'atteindre un gain de 2 classes énergétiques	18	2 000 €	36 000 €
Prime de sortie de vacance depuis plus d'un an	27	1 000 €	27 000 €
Montant total propriétaires bailleurs			90 000 €

Les propriétaires bailleurs doivent conserver à minima 20 % du coût de l'investissement TTC à charge hors prime liée à la sortie de vacance.

TABLEAU N° 1 D'AFFECTION BUDGETAIRE

Imputation budgétaire I.B.	Montant de l'A.P. en M. 52	Total affecté à ce jour	Montant de la nouvelle affectation	Nouveau total affecté en M.52
A.P. : n° 2016-10395S	1 080 000 €	749 967 €	79 200 €	829 167 €
N° d'opération : 1012779 Dont imputation budgétaire IB : 204-72-204142		749 967 €	79 200 €	829 167 €
Date des commissions permanentes ayant voté une imputation concernant cette AP : CP n° 104 et 109 du 27 mai 2016 , n ° 159 du 21 octobre 2016				