



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**

du CENTRE ANCIEN DE CHATEAURENARD

**CONVENTION D'OPERATION 2017 - 2022
AVENANT N° 1**

La présente convention est établie entre :

- **la Ville de Châteaurenard**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Marcel MARTEL, Maire,
- **l'État**, représenté par M. le préfet du département des Bouches-du-Rhône, Pierre DARTOUT,
- **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. le préfet du département des Bouches-du-Rhône, Pierre DARTOUT, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »
- **le Conseil Départemental des Bouches du Rhône**, représenté par sa Présidente, Mme Martine VASSAL
- **la Région Provence Alpes Côte d'Azur**, représentée par son Président, M. Renaud MUSELIER, habilité par délibération n° 16-870 en date du 03 novembre 2016, ci-après dénommée la Région,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2011-2016, adopté par la Communauté d'Agglomération Terre de Provence et approuvé par le conseil municipal de la Ville de Châteaurenard le 24 novembre 2011,

Vu la délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération Terre de Provence, en date du 18 février 2016 modifiant de l'intérêt communautaire pour la compétence « équilibre social de l'habitat »,

Vu les délibérations de conseil régional n° 14-1327 du 12 décembre 2014 relative au cadre d'intervention en matière d'habitat et de logement et n° 15-667 du 16 octobre 2015 relative au Contrat Régional d'Equilibre Territorial entre la Région et le Pays d'Arles,

Vu les délibérations du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012 relative au cadre d'intervention en matière d'habitat et de logement,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 29 septembre 2016, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 04 octobre 2016

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ... (hors délégation de compétence uniquement)

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du 31/3/2016 au 06/07/2015 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Vu la délibération du Conseil de Communauté d'agglo, en date du 18 février 2016, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date XXXXXXXXX sur l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU.

Vu la délibération du Conseil Régional, en date du XXXX, relative à la l'avenant n°1 à convention d'OPAH-RU,

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

Vu la délibération du Conseil Départemental, du xxxxxx, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Châteaurenard, du 23 mai 2019, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	10
Article 2 – Enjeux	10
2.1 La politique communautaire de l'Habitat	10
2.2 La politique à l'échelle communale	10
2.3 Enjeux de l'opération identifiés suite à l'étude pré-opérationnelle	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	12
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain	16
3.2. Volet foncier	16
3.3. Volet immobilier	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	21
3.5. Volet copropriété en difficulté	24
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	25
3.8 Volet social	26
3.9. Volet patrimonial et environnemental	28
3.10. Volet économique et développement territorial	28
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	28
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	30
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	30
5.1. Financements de l'Anah	30
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	32
5.3. Financements de la Ville de Châteaurenard	32
5.4. Financements de la Région	34
5.5. Financements du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône	37
Article 6 – Engagements complémentaires	38
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	40
Article 7 – Conduite de l'opération	40
7.1. Pilotage de l'opération	40

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	40
7.1.2. Instances de pilotage	40
7.2. Suivi-animation de l'opération	41
7.2.1. Équipe de suivi-animation	41
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	41
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	41
7.3.2. Bilans et évaluation finale	43
Chapitre VI – Communication.	44
Article 8 - Communication	44
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	45
Article 9 - Durée de la convention	45
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	45
Article 11 – Transmission de la convention	46
Annexes	47
<i>Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés</i>	
<i>Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)</i>	
<i>Annexe 3. Liste des travaux recevables – Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône</i>	
<i>Annexe 4. Récapitulatif des aides communales de Châteaurenard - Avenant 1</i>	
<i>Annexe 5. Note de l'ABF relative à l'opération de l'îlot ATEC</i>	

Préambule

Châteaurenard, ville de 16 000 habitants membre de la Communauté d'Agglomération Terre de Provence, est située au Nord-Ouest du département des Bouches-du-Rhône. Inscrite dans la Zone d'emploi d'Avignon, elle se caractérise par une économie fondée sur l'agriculture, l'agroalimentaire et le commerce de gros, fortement soumise aux évolutions extérieures des marchés. Le fort développement démographique enregistré sur la période récente (+1,9% par an entre 2007 et 2012) s'explique pour partie par la proximité d'Avignon et l'installation de ménages travaillant à l'extérieur de la commune. La commune bénéficie en effet globalement d'une attractivité résidentielle en lien avec une politique communale dynamique en matière d'aménagement d'espaces publics ou d'habitat avec cependant un développement différencié sur le centre ancien qui enregistre d'importantes difficultés.

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

En effet, dans un contexte communal de faible part du logement locatif social (991 logements soit 14% du parc), de besoins importants en logement social (690 demandes HLM en 2014 soit 8 demandes pour 1 attribution) et d'un objectif de rattrapage triennal important (112 logements), le parc de logements du centre ancien présente les caractéristiques d'un parc de locatif social de fait.

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. Ainsi le niveau de pauvreté comme le taux de chômage y sont deux fois supérieurs à la moyenne communale. La fragilité économique recoupe la question immigrée avec une part des minorités d'origines étrangères elle aussi 2 fois supérieure. Il faut rappeler en effet un contexte de main d'œuvre de saisonniers liée à l'économie agricole d'une part et de faiblesse de l'offre d'hébergement structurée d'autre part. Ainsi près de 30 adresses du centre ancien ont été identifiées comme accueillant des travailleurs saisonniers (actifs ou retraités).

Le renouvellement générationnel de la population amorcé sur la période récente pourrait conforter les évolutions actuelles avec un développement du parc locatif privé de mauvaise qualité. En effet le départ des propriétaires occupants les plus âgés (14% de plus de 75 ans contre 10% à l'échelle communale en 2011) entraîne une remise sur le marché de logements dont la faible qualité génère un fort taux de rotation.

Ainsi sur les 330 logements du centre ancien identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, près de 45% sont repérés comme dégradés. Ce niveau de dégradation est confirmé par l'enquête réalisée sur un échantillon de 30 immeubles visités ; 55% présentent une « dégradation très importante » ou une « dégradation moyenne » au sens de la grille de cotation de l'Anah.

Enfin sur les près de 150 immeubles dégradés, équivalents à plus de 270 logements, plus de 80% relèvent très majoritairement, voire exclusivement de propriétaires bailleurs. La Ville, propriétaire de 29 logements locatifs dispose de 20% du parc dégradé. En effet, elle a acquis depuis plus d'une vingtaine d'années des immeubles dégradés mis à la vente, dans une perspective d'un projet de restructuration.

Dans le même temps, le centre ancien, situé entre le château féodal et le cours Carnot, constitue le cœur commerçant de la ville et dispose d'atouts importants. La qualité des espaces publics, le dynamisme commercial du cours Carnot, la proximité des services et un sentiment de « tranquillité » encourage la réhabilitation d'immeubles acquis par de nouveaux accédants à la propriété sur les faubourgs, voire parfois au cœur même du centre ancien. La Ville de

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

Châteaurenard mène en effet depuis plusieurs années des actions importantes de valorisation de son centre-ville par la réalisation d'espaces publics (cours Carnot), la réalisation d'équipement public (nouvel office du tourisme), de parking public en ouvrage ou la résorption de l'habitat indigne via la mise en place d'une cellule LHI depuis 2010.

En continuité avec les opérations réalisées au cours de la période récente, la Ville de Châteaurenard envisage dans le cadre de l'actuelle mandature de passer à une nouvelle étape du renouvellement du centre ancien. En effet au regard des enjeux d'interventions en termes immobilier, d'espaces publics, de foncier, d'accompagnement social et plus globalement urbain, la Ville et ses partenaires souhaitent mettre en place une Opération programmée d'amélioration dite de Renouvellement Urbain (OPAH RU) concernant le centre-ville de Châteaurenard.

Plusieurs types d'actions sont proposés :

- **Une action strictement incitative** de conseils, d'accompagnement à l'élaboration d'un projet de travaux et de demandes de subvention, destinée aux propriétaires du parc privé sur les immeubles en diffus,
- **Une action curative de recyclage foncier sur l'îlot ATEC** élargi avec la démolition des immeubles de logements dégradés en vue de la réalisation :
 - d'un espace public (place) et la création d'un passage public reliant la rue des pensionnaires et le cours Carnot,
 - d'une opération de construction neuve de logements locatifs sociaux,
- **Une action coercitive d'obligation de travaux de type DUP de restauration immobilière** et incitative de conseils et de subventions aux propriétaires (actuels ou acquéreurs) sur :
 - les immeubles les plus dégradés situés dans le centre ancien et composés majoritairement de propriétaires bailleurs,
 - les immeubles, propriété de la Ville destinés à être vendus sous la forme de permis de construire à réhabiliter,
- **Une action d'aménagement des espaces publics** sur les voiries contiguës aux îlots prioritaires du centre ancien relevant d'actions de recyclage immobilier et foncier.

Ces interventions permettront de :

- renouveler durablement l'offre de logements et la repositionner à l'échelle du marché immobilier Châteaurenardais,
- développer l'offre locative sociale privée et publique en vue de répondre aux besoins,
- diversifier l'offre de logements d'accédants à la propriété et notamment de primo-accédants,
- conforter le renouvellement de l'attractivité du centre ancien.

Dans ce cadre, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Châteaurenard, l'État, l'Anah, la Région Provence Alpes Côte d'Azur et le Conseil Départemental des Bouches du Rhône décident de réaliser l'**opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) « Centre ancien »**.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

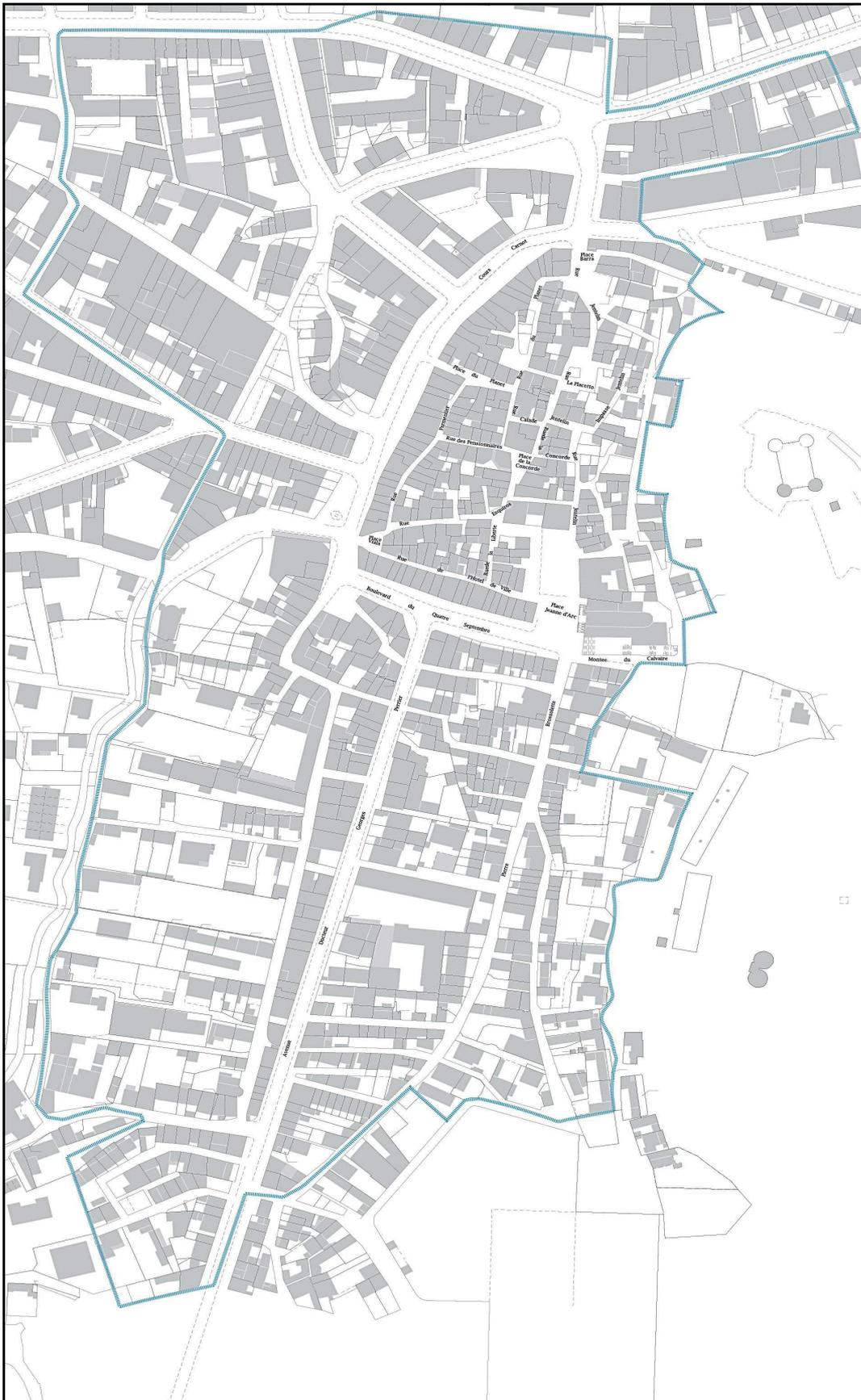
Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le périmètre d'OPAH RU intègre le périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville et l'élargit. Il est délimité par le domaine du Château à l'Est, l'avenue de la Libération et le boulevard Gambetta au Nord, la rue Emile Zola à l'Ouest et la fin de l'avenue Docteur Georges Perrier au Sud. L'OPAH RU s'applique au périmètre figurant ci-dessous, correspondant au périmètre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et retenu comme périmètre opérationnel pertinent.

Il intègre les franges du périmètre du quartier politique de la Ville comprenant un certain nombre d'immeubles dégradés en diffus. Les immeubles pris en compte seront situés de part et d'autre de des rues délimitant le périmètres et /ou des parcelles cadastrales attenantes à la délimitation du périmètre (cf cartographie page 9).

L'opération consistera en la réhabilitation complète de logements et d'immeubles incluant des travaux de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, au sens de l'Anah, ou des travaux d'amélioration dont notamment de mise en conformité avec les critères de la décence.

Périmètre de l'OPAH-RU Centre ancien



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

2.1. La politique communautaire de l'habitat

L'OPAH RU Centre ancien de Châteaurenard participe à plusieurs titres aux orientations de politique publique de l'habitat inscrites dans le programme local de l'habitat (PLH) en vigueur pour la période 2011-2016 pour 5 de ses 11 fiches actions.

Ainsi globalement l'OPAH RU décline à l'échelle du centre ancien de Châteaurenard l'objectif de l'action n°8 qui vise à « accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc existant dans le respect des objectifs du développement durable » et l'action 5 « programmer un PIG ou une OPAH ciblée sur les problématiques de Terre de Provence Agglomération (insalubrité, adaptation au vieillissement et au handicap, économies d'énergie, introduction de mixité sociale).

En termes de diversification de l'offre existante du centre ancien actuellement quasi exclusivement composée de logements locatifs privés, la programmation des immeubles sous DUP d'ORI à réhabiliter cible à hauteur de 25% des ménages accédants à la propriété. Cet objectif de développement de l'accession à la propriété dans le cadre de l'OPAH RU s'inscrit pleinement dans les orientations de la fiche action n°3 du PLH qui vise à faciliter l'accession à la propriété notamment par « l'acquisition réhabilitation de maisons anciennes ».

Enfin, les enjeux en matière de publics spécifiques (personnes dépendantes et jeunes), représentent près d'une vingtaine de logements susceptibles de bénéficier d'aides aux travaux pour l'autonomie de la personne répondant à la fiche action n°4 du PLH relevant du « logement des publics spécifiques sur le territoire de Terre de Provence Agglomération visant à créer une offre de logements « adaptables ».

De plus la production de logements conventionnés pourrait permettre de mettre à disposition un parc de logements abordables réhabilités sur des petites typologies susceptibles de recevoir des jeunes en décohabitation comme le propose l'action n°4.

2.2. La politique logement à l'échelle communale

Cette intervention s'inscrit dans la continuité des actions de la cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne) engagées depuis 2010 afin d'éradiquer l'habitat indigne et insalubre.

Ainsi ce sont 36 adresses situées quasi exclusivement dans le périmètre de l'OPAH RU qui ont donné lieu à une procédure de police du Maire : péril, local impropre à l'habitation, insalubrité, RSD.

Il s'agit dans le cadre de l'OPAH RU de poursuivre et d'amplifier cette politique par un changement d'échelle, la mobilisation de nouvelles procédures (DUP d'aménagement et DUP d'ORI) et la mobilisation de moyens humains et financiers importants pour accompagner les propriétaires.

Cette politique de lutte contre l'habitat indigne a été renforcée depuis 2018 avec la mise en place du dispositif de permis de louer sur le périmètre de l'OPAH RU.

En effet, La loi ALUR a donné la possibilité aux établissements de coopération intercommunale et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensemble immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien devra faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Dans ce cadre la ville a choisi de mettre en place l'autorisation préalable à la mise en location permettant de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location.

Il s'agit là d'un outil complémentaire dans la lutte contre l'habitat indigne, qui vient renforcer les

volets coercitifs et incitatifs de l'OPAH RU du centre ancien : les logements visités seront orientés vers les aides de l'OPAH RU ; en outre les propriétaires contrevenants au respect de l'autorisation de mise en location seront passibles d'amendes.

2.3. Enjeux de l'opération identifiés suite à l'étude pré-opérationnelle.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU a permis d'identifier près de 150 adresses représentant près de 330 logements nécessitant des travaux. La vacance est faible en lien avec la forte tension du marché. Plus des 2/3 des ménages sont locataires avec des niveaux de loyers élevés pour des logements dégradés (11€/m² pour un T2, voire 16€/m² sur certain T1).

L'étude pré opérationnelle a défini les 3 caractéristiques principales du logement en centre ancien :

→ Une transformation d'un parc locatif social de fait relevant du mal logement en parc social de droit

La plupart des locataires interrogés dans le cadre de l'enquête ont effectué une demande de logements sociaux notamment sur des petites typologies. Ils participent des 690 demandeurs enregistrés en 2014 pour 91 attributions effectuées la même année. De manière théorique sur la base du taux de rotation actuelle du parc HLM Châteaurenardais, il faudrait attendre près de 8 ans pour satisfaire la demande enregistrée en 2014. Ces ménages locataires du parc privé sont ainsi captifs du parc ancien déficitaire en petits logements de qualité et accessibles en termes de loyer. Ainsi dans un contexte où la tension locative est forte (8 demandes pour une attribution) voire très forte sur les petits logements (15 demandes pour une attribution), l'enjeu est de produire une offre de logements conventionnés de qualité adaptée en termes de loyers aux besoins des habitants sur le centre ancien mais aussi d'en diversifier l'offre.

→ Un besoin d'amélioration thermique des bâtiments et une intervention contre la précarité énergétique.

Les besoins d'amélioration thermique sont importants avec plus de 20% des locataires interrogés dans le cadre de l'enquête relevant de la précarité énergétique entraînant des problèmes de santé (plus de 10% du budget du foyer consacré à l'énergie). Il faut rappeler que la précarité énergétique par les types de chauffage utilisés et les défauts de ventilation, est par ailleurs un facteur aggravant de dégradation des logements. Ainsi un des enjeux sanitaires de l'OPAH RU est d'améliorer la performance thermique des logements (y compris la ventilation).

→ Des immeubles ou îlots à enjeux nécessitant un traitement renforcé relevant du renouvellement urbain

Outre le manque d'entretien de la part des propriétaires, l'offre de logements apparaît structurellement déficiente. En effet, la morphologie caractérisée par une forte densité du bâti, des parcelles étroites avec des immeubles mono orientés (une seule façade sur rue) dans un contexte de système viaire étroit font du parc de logements du centre ancien un parc de petits logements dégradés faiblement éclairés relevant de l'insalubrité ou de la « petite indignité ».

Ce type d'immeubles appelle une intervention relevant du recyclage immobilier et parfois foncier seule susceptible d'assurer un renouvellement de l'attractivité résidentielle durable du parc de logements.

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

Par ailleurs la maîtrise par la Ville et l'EPF PACA de la quasi-totalité d'un des îlots dégradés permet une amélioration de l'espace public sur la rue des pensionnaires et la rue Parmentier. La programmation d'une opération neuve en accompagnement des opérations de réhabilitation sur les îlots pensionnaires et calade est susceptible, par un niveau de densité modérée, de conforter le renouvellement de l'attractivité résidentielle du parc de logements du centre ancien.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, cinq grands enjeux ont pu être identifiés :

- La résorption de l'habitat insalubre ou indigne,
- L'amélioration du confort des logements des propriétaires occupants à faibles ressources,
- Le développement d'une offre de logements sociaux à charges maîtrisées et adaptée relevant de propriétaires bailleurs privés ou publics aux ressources des ménages,
- L'amélioration de la qualité thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique et améliorer la santé des occupants,
- La mise en œuvre d'actions en vue de l'aménagement des espaces publics (création d'une placette, élargissement de voies, création d'un passage sous porche liant le centre ancien via la rue des pensionnaires au cours Carnot).

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Le dispositif

L'intervention sur l'habitat ancien dans le cadre de l'OPAH RU en vue de s'assurer de la réhabilitation des immeubles et logements identifiés comme dégradés repose sur l'articulation de 2 leviers :

- Des leviers incitatifs : aide aux travaux (Anah et collectivités), fiscalité (crédit d'impôt, loi Malraux) et prêts bonifiés (éco-PTZ,...),
- Des leviers coercitifs : obligations de travaux dans le cadre d'opérations de restauration immobilière sur les immeubles les plus dégradés (DUP d'ORI) et DUP d'aménagement.

Les DUP d'ORI seront prononcées sur les immeubles les plus dégradés du périmètre appartenant à des propriétaires bailleurs, ou encore encadrant les travaux futurs à réaliser dans le cadre de la revente de biens communaux.

L'arrêté préfectoral qui crée l'ORI permet de mettre les propriétaires des immeubles les plus dégradés face à une obligation de travaux, selon l'article L. 313-4-1 du Code de l'urbanisme.

Ces travaux visent à améliorer les conditions d'habitabilité et à mettre en valeur le patrimoine bâti. La liste des travaux prescrits s'appuie sur les textes réglementaires en vigueur.

Les objectifs :

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre ancien, l'intervention sur l'habitat privé poursuit deux objectifs généraux :

- **Améliorer les conditions de logement des populations en place.** L'intervention sur le parc le plus déqualifié du centre ancien nécessite :

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

- De réhabiliter et agrandir (par restructuration) les logements locatifs privés non décents ou insalubres. Le conventionnement des logements privés et le développement du parc social public contribuent à financer ces réhabilitations et permet de passer d'un parc social de fait à un parc social de droit ;
- D'accompagner les propriétaires occupants modestes dans l'amélioration de leur logement. Pour ces derniers, il s'agira notamment de mettre sur le marché des logements adaptés aux personnes âgées et handicapées, favoriser une mission de conseil en amont pour tous travaux d'adaptation,

→ **Favoriser la mixité sociale en développant une offre attractive.** Pour y parvenir, il est prévu de :

- Diversifier l'offre de logements du centre ancien, prioritairement en réhabilitation et de manière complémentaire par la construction neuve sur un des îlots (îlot Atec), pour favoriser des parcours résidentiels ascendants pour les résidents actuels et à venir,
- Requalifier les espaces publics existants et en créer de nouveaux par des interventions prévues sur l'îlot Atec et la création d'un passage public entre la rue des pensionnaires et le cours Carnot.

Les engagements exposés dans cette convention contribuent à la réalisation de ces deux objectifs par le financement de l'habitat privé. Ils sont donc ciblés vers :

- L'amélioration de logements locatifs privés non décents à insalubres par leur conventionnement en logements locatifs privés ou publics conventionnés,
- L'amélioration des logements occupés par leurs propriétaires ou destinés à l'accession à la propriété,
- La revalorisation des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

Article 3 – Les volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Six îlots prioritaires ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme représentant de forts enjeux du fait de leur important niveau de dégradation et de leur positionnement urbain.

Ils sont situés au cœur du centre ancien et constituent des séquences urbaines et architecturales clés du patrimoine de Châteaurenard. Ces îlots demandent à la fois une intervention sur l'habitat, mais aussi plus globalement sur leur configuration en vue d'améliorer l'éclaircissement et la taille des logements. Le renouvellement de leur attractivité résidentielle passe notamment pour les îlots pensionnaires et ATEC par une intervention sur l'espace public.

Les objectifs sur le plan urbain visent à :

- Créer et rénover un réseau d'espace public attractif confortant l'attractivité résidentielle et

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

urbaine des îlots du centre ancien, par un désenclavement de l'îlot des pensionnaires et de l'îlot ATEC.

- Réaliser une opération de renouvellement de l'îlot ATEC permettant la création d'une offre neuve de logements locatifs sociaux.
- Réaménager ou créer des espaces publics.
- Améliorer l'attractivité du centre-ancien grâce à une trame viaire aérée et renouvelée, incitant à la circulation piétonne et permettant d'en améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale,
- Améliorer l'habitabilité des logements renouvelés en limitant les effets de vis-à-vis et en favorisant l'éclairage.

Plusieurs aménagements seront réalisés :

- Un passage sera percé entre le Cours Carnot et la rue des Pensionnaires, sur la parcelle AC 356, afin de relier la rue des pensionnaires au Cours Carnot en vue d'améliorer le fonctionnement des îlots pensionnaires et ATEC.
- A cette occasion dans le cadre d'une DUP d'aménagement globale une nouvelle place publique sera créée au niveau du nouveau passage public. Elle sera animée par des locaux de services de rez de chaussées prévus sur le projet immobilier de l'îlot ATEC.
- De même, dans le cadre de l'opération neuve de l'îlot ATEC, le bâtiment créé pourra se situer en retrait vis-à-vis de la rue Parmentier via la création de rez-de-jardin privé en vue d'améliorer l'éclairage des immeubles de part et d'autre de la voie.
- Les réseaux publics et le revêtement des principales voies bordant les îlots dont l'offre de logements est destinée à être renouvelés, seront renouvelés.

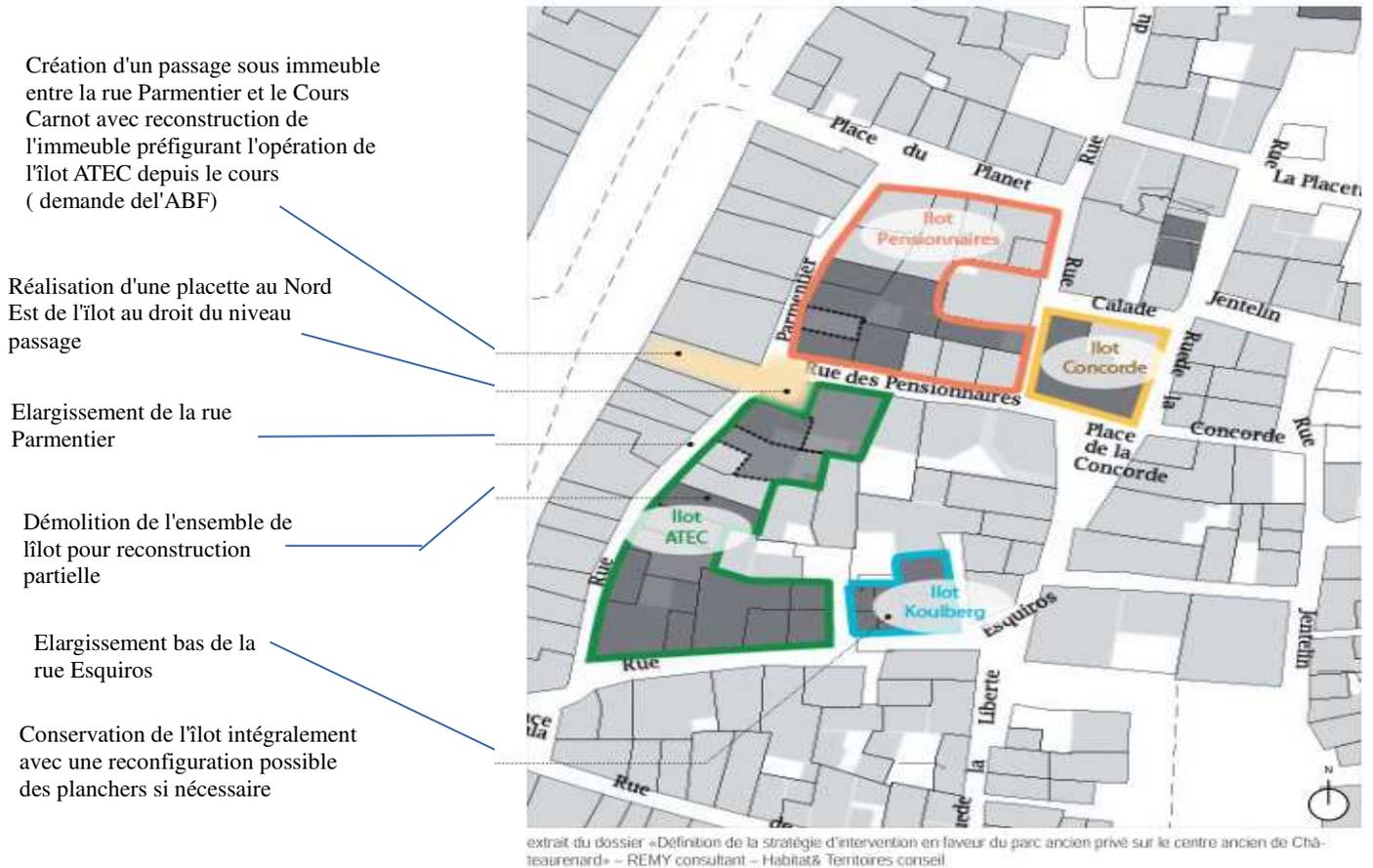
Le renouvellement de l'îlot ATEC

L'importante maîtrise foncière publique sur cet îlot permet l'ambition d'une opération d'ensemble. Elle doit être complétée par l'acquisition de deux immeubles permettant d'en achever la maîtrise foncière d'une part, et la création d'un passage et d'une place public d'autre part, permettant de désenclaver et renouveler l'attractivité des îlots ATEC et pensionnaires.

L'îlot ATEC composé de 18 bâtiments et de 27 logements donnera lieu à une opération de démolition-reconstruction en vue de proposer une offre neuve de logements sociaux.

Le niveau de compacité et de densité de l'opération devra être finement étudié en vue de ne pas contribuer à dégrader la commercialité des immeubles limitrophes pour certains déjà réhabilités et relevant de propriétaires occupants.

Enfin le projet urbain et architectural devra répondre aux recommandations architecturales de l'Architecte des bâtiments de France.



Le programme d'aménagement de l'îlot ATEC comporte un volet foncier d'acquisition évalué en dépenses à 1 340 000€ dont 680 000€ acquis au fil de l'eau par la Ville et des acquisitions complémentaires réalisées par l'EPF-PACA, évaluées à 530 000€ et 130 000€ de travaux de démolition.

Suite à la procédure de DUP d'aménagement, la finalisation des acquisitions permettra de lancer les démolitions et la commercialisation du foncier auprès d'un opérateur. Les travaux de construction neuve qui pourraient être lancés au 1er semestre 2018 devraient s'achever par la livraison du nouveau programme de logements neufs à la fin du 1er semestre 2020.

Sur le même mode, la réalisation du passage public pourrait s'effectuer après maîtrise de l'immeuble AC 357 suite à la procédure de DUP d'aménagement. Les travaux de finition des espaces publics pourraient être réalisés une fois le gros œuvre achevé sur l'immeuble de l'îlot ATEC et des travaux de l'îlot pensionnaires, soit au 2ème semestre 2020.

La Ville pourra faire appel au dispositif financier du CRET (Contrat Régional d'équilibre territorial) ou tout autre dispositif s'y substituant en vue d'une prise en charge partielle du déficit foncier occasionné par les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ladite opération, ainsi qu'au titre du soutien aux études et aux aménagements urbains.

3.2. Volet foncier

La Ville de Châteaurenard mène depuis plusieurs années des opérations de rachats des immeubles les plus dégradés sur les îlots centraux. Sur la période récente, elle fait appel en matière de négociation et d'acquisition foncière à l'EPF-PACA, notamment sur le site du centre ancien avec la

signature en janvier 2014 d'une convention d'intervention foncière et d'une durée de 5 ans.

- Foncier maîtrisé par EPF et négociations en cours
- Propriété de la ville de Châteaurenard



3.2.1 Descriptif du dispositif

Îlot ATEC : une finalisation de la maîtrise foncière

La maîtrise foncière du site est partiellement achevée. Afin de finaliser les acquisitions sur l'îlot et reconfigurer l'espace public avec la création d'une place et d'un passage publics liant la rue des Pensionnaires et la rue Parmentier au cours Carnot, une DUP d'aménagement est en cours d'élaboration. L'assiette foncière totale devrait être ainsi maîtrisée au 2ème semestre 2017.

Des acquisitions foncières potentielles : les immeubles concernés par une ORI

Le volet coercitif de l'OPAH RU vise à une réalisation effective des travaux nécessaires sur les immeubles les plus dégradés. Les propriétaires en place sont alors informés et peuvent en être les premiers acteurs. Face à l'ampleur des travaux, il est cependant fréquent qu'ils renoncent à les conduire et préfèrent vendre. C'est alors à la collectivité de prendre le relais. Dans le cadre des ORI, un budget sera donc destiné aux acquisitions foncières et aux frais de recyclage des immeubles avant revente pour réhabilitation.

L'ORI se développe comme suit :

A l'issue de la déclaration d'utilité publique de travaux et d'une première phase d'animation, pour les propriétaires qui ne sont pas engagés dans un projet de réhabilitation ou de cession, la phase proprement coercitive est enclenchée : l'enquête parcellaire, menée conformément aux articles R-11-19 à R-11-31 du Code de l'expropriation.

Si le contact avec le propriétaire ne peut être établi, ou si aucune solution n'est engagée, le préfet est sollicité pour prononcer un arrêté de cessibilité de la parcelle.

Suite à l'arrêté de DUP de travaux ou suite à l'enquête parcellaire, la collectivité est en position d'acquérir les parcelles concernées. Une phase de recyclage immobilier, propre à l'opération de restauration immobilière, débute alors. Son action est double :

- Préparer les immeubles à une réhabilitation complète : études techniques, libération des logements, travaux de sécurisation et de « mise en prêt à réhabiliter », définition d'un cahier des charges de cession
- Céder le foncier à des investisseurs, des bailleurs sociaux ou de futurs propriétaires occupants, à un prix fixé selon la méthode du compte à rebours. La qualité des travaux attendus en sortie, le conventionnement des logements, les subventions mobilisables et les mécanismes de défiscalisation influent en effet sur la rentabilité de l'opération. Le prix du foncier est adapté en conséquence.

En copropriété, où la maîtrise foncière complète est difficilement envisageable, l'ORI constitue un outil d'animation renforcée. Au cas par cas, l'acquisition de certains lots permet de peser sur les décisions de travaux, leur encadrement et leur suivi.

L'ORI porte ainsi le déficit correspondant à la différence entre :

- Le coût d'acquisition, de portage des biens et les frais d'étude et d'ingénierie afférents ;
- Leur prix de revente aux investisseurs, bailleurs ou futurs occupants.

Il faut rappeler que la reprogrammation des immeubles à réhabiliter dépend de l'apport de subventions contenues dans la présente convention. Le volet incitatif de l'OPAH RU est une condition indispensable au montage financier des opérations, permettant des travaux de qualité et rendant possible la commercialisation des immeubles à des prix conformes au marché immobilier.

Dans le cadre de l'OPAH RU 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 propriétés** de la Ville à commercialiser sous la forme de vente de permis de construire à réhabiliter avec une obligation de travaux en vue de s'assurer de leur réalisation par le futur acquéreur utilisateur ou investisseur,
- **32 immeubles soit 67 logements** appartenant à des propriétaires bailleurs et dans une

moindre mesure des propriétaires occupants.

Trois à quatre ORI sont proposées sur la durée de l'OPAH RU se déclinant comme suit :

- DUP d'ORI n°1 concernant 13 immeubles dégradés des îlots pensionnaires et calade (soit 16 logements en entrée)- élaboration au 1er semestre 2016,
- DUP d'ORI n°2, concernant 8 immeubles dégradés de l' îlot Planet (soit 10 logements en entrée)- élaboration au 2ème semestre 2017,
- DUP d'ORI n°3 et n°4 concernant 23 immeubles dégradés situés en diffus (soit 50 logements en entrée)- élaboration au cours de l'année 2019,



Le montant des dépenses de recyclage immobilier des immeubles sous DUP d'ORI susceptibles d'être acquis par la Ville ou son aménageur, faute de la réalisation des travaux par les propriétaires, est évalué à 2 744 000€ se répartissant notamment entre 1 930 000 € de frais d'acquisition et de 246 000 € de travaux préparatoires.

3.2.2 Objectifs

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

Le volet foncier de l'OPAH RU du centre ancien de Châteaurenard vise au travers des DUP d'ORI et d'une DUP d'aménagement à :

- Traiter efficacement les immeubles les plus dégradés,
- S'assurer de la réalisation effective des travaux par les propriétaires existants, ou après acquisition par la Ville ou son aménageur par les propriétaires acquéreurs des immeubles à réhabiliter,
- S'assurer du recyclage foncier des immeubles de l'îlot ATEC en vue de la réalisation d'une opération neuve de logements locatifs sociaux.

Le montant des dépenses de recyclage immobilier des immeubles sous DUP d'ORI (les 3 volets) susceptibles d'être acquis par la Ville ou son aménageur, faute de la réalisation des travaux par les propriétaires, est évalué à 2 744 000€ se répartissant notamment entre 1 930 000 € d'acquisition et de frais annexes et de 246 000 € de travaux préparatoires.

Concernant la 1ère vague de DUP ORI, le montant des dépenses d'acquisition est estimé à 820 000€ dans le cas où l'ensemble des propriétaires ne réalise pas les travaux et que la ville est obligée d'acquérir temporairement les biens, avant revente. Cela ne comprend pas de travaux mais uniquement les frais d'acquisition et de montage de PC.

La Ville pourra faire appel au dispositif financier du THIRORI en vue d'une prise en charge partielle du déficit foncier, dans le cadre de la mise en œuvre des DUP d'ORI sur leur volet foncier.

De même, la ville pourra solliciter des subventions auprès de la région sur la base d'acquisitions foncières destinées à la création de logements locatifs sociaux conventionnés PLUS/PLAI.

Elle pourra aussi faire appel auprès de la DDTM et du Préfet à la ligne financière portant sur l'amélioration des centres anciens dégradés inscrite dans la loi de Finances 2016 (article 159).

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU prendra en charge les **253 logements les plus dégradés du quartier** pour produire, à leur place, 206 logements neufs, équivalents neufs et réhabilités. Ces objectifs seront mis en œuvre par :

- **Le recyclage complet de l'îlot ATEC, représentant aujourd'hui 18 immeubles soit 26 logements, tous vacants**, qui permettra la production d'environ 25 logements locatifs sociaux et 5 en accession à la propriété.
- **La réhabilitation complète de 52 immeubles soit 88 logements situés principalement sur 5 îlots prioritaires**, en diffus, qui feront l'objet d'injonction de travaux lourds. Suite à la fusion de certains logements dans l'optique de développer une meilleure habitabilité, le nombre de logements en sortie sera moins élevé.

Par ailleurs, les actions strictement incitatives permettront de réaliser des travaux d'amélioration sur 82 immeubles soit 139 logements.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs du volet immobilier se déclinent comme suit :

→ 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,
- D'environ 25 logements locatifs sociaux publics neufs dans le cadre de l'opération de recyclage foncier de l'îlot ATEC,
- De 17 logements locatifs sociaux publics dans le cadre de la réhabilitation des immeubles sous DUP d'ORI.

Les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L365-2 du CCH, pourront solliciter le financement des travaux.

Concernant le parc privé, un conventionnement systématique des logements à réhabiliter sera proposé. Ainsi pour bénéficier des aides aux travaux de l'Anah et des collectivités, le propriétaire bailleur privé d'immeuble ou de logements à réhabiliter s'engage à louer son logement pendant 9 ans minimum à un loyer plafond au m² de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement. Ces logements conventionnés ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et sont accessibles aux ménages selon leurs plafonds de ressources.

Les aides aux travaux de l'Anah destinés aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants sont déclinées en annexe.

→ Conforter et développer la présence des propriétaires occupants au sein du centre ancien.

En complément des aides de l'Anah existantes, la Ville de Châteaurenard, la Région et le Conseil Départemental mettent en place des aides complémentaires. Et ce afin de conforter les propriétaires occupants du centre ancien et favoriser l'accession abordable à la propriété.

En vue conforter et de développer la présence des propriétaires occupants au sein du centre ancien, il est envisagé :

- De cibler 34 logements existants relevant de propriétaires occupants,
- De commercialiser 12 logements à réhabiliter issus des immeubles sous DUP d'ORI acquis par la Ville .

Les aides aux travaux de l'Anah destinés aux propriétaires occupants seront déclinées en annexe.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Descriptif du dispositif

Repérage effectué par la cellule LHI de la Ville

Une cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne), pilotée par le service Logement de la Ville de Châteaurenard, est active depuis 2010. Elle a permis de repérer un certain nombre d'adresses présentant de l'habitat indigne, et de réaliser les signalements nécessaires. Cependant, les travaux réalisés par les propriétaires ne sont souvent pas à la hauteur des besoins et le logement a toutes

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

les chances de refaire l'objet d'un signallement rapidement comme on peut l'observer sur le 32 rue Brossolette.

adresses	secteurs	centre ancien /hors centre ancien	n° de sections	N° de parcelle
32 RUE DU PLANET	centre ancien-ilots prioritaires -lot 3- Planet	centre ancien	AC	241
30 RUE DU PLANET	centre ancien-ilots prioritaires -lot 3- Planet	centre ancien	AC	242
28 RUE DU PLANET	centre ancien-ilots prioritaires -lot 3- Planet	centre ancien	AC	243
2, 4 et 6 RUE CALADE	centre ancien-ilots prioritaires -lot 6 calade	centre ancien	AC	333
1 0 place du planet	centre ancien-ilots prioritaires -lot 8- pensionnaires	centre ancien	AC	336
7 rue des remparts	centre ancien-ilots prioritaires -lot 8- pensionnaires	centre ancien	AC	337
5 rue calade	centre ancien-ilots prioritaires -lot 8- pensionnaires	centre ancien	AC	338
7 RUE DES PENSIONNAIRES	centre ancien-ilots prioritaires -lot 8- pensionnaires	centre ancien	AC	342
30 rue parmentier	centre ancien-ilots prioritaires -lot 8- pensionnaires	centre ancien	AC	349
18 et 20 rue Esquiros	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	315
5, traverse Jentelin	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	311
6 traverse Jentelin	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	288
20 bis rue Jentelin	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	278
24 et 26 rue Jentelin	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	445
46 rue jentelin	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	257
10 rue Concorde	diffus -centre ancien	centre ancien	AC	328
30, 32, 34 rue P. Brossolette	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	172
19 rue P. Brossolette	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	304
4 rue P. Brossolette	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	44
22 Av. Docteur Perrier	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	204
2 montée du calvaire	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	69
4 montée du calvaire	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	70
6 montée du calvaire	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	71
3 rue Pic Chabaud	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	395
3 rue Pic Chabaud	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	391
3 rue Pic Chabaud	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	396
3 rue Pic Chabaud	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	393
3 rue Pic Chabaud	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AD	394
5 rue des Halles	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AC	162
7 rue des Halles	diffus -périmètre QPV hors centre ancien	hors centre ancien	AC	164
6 impasse voltaire	diffus-hors périmètre QPV	hors centre ancien	AC	33
19bis Av. Victor Hugo ou 1 AV FREDERIC MISTRAL	diffus-hors périmètre QPV	hors centre ancien	AC	133

En complément des aides de l'Anah existantes, la Ville de Châteaurenard met en place les aides complémentaires suivantes (délibération prévue le 29/9/2016) dans le cadre de l'OPAH RU concernant :

- Les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- Les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Les aides aux syndicats.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires bailleurs : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ou prime

Par ailleurs, suite à l'enquête logement, il est estimé que plus de 50% des logements dégradés identifiés en diffus et relevant d'actions strictement incitatives relèvent du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé soit 67 logements se répartissant entre :

- 62 logements appartenant à des propriétaires bailleurs,
- 6 logements appartenant à des propriétaires occupants.

Repérage et diagnostic technique, social et juridique des logements indignes dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle

Le repérage réalisé par la cellule LHI a été complété par une enquête logement menée par le bureau de conseil H&TC dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU.

L'enquête a ainsi permis de visiter 34 immeubles, représentant plus de 42 logements, et se composant de :

- 68% d'immeubles en mono-propriété bailleur ou copropriété avec une majorité de propriétaires bailleurs,
- 32% d'immeubles appartenant à des propriétaires occupants ou copropriété avec une majorité de propriétaires occupants.

Sur les 34 immeubles, 29 diagnostics approfondis ont pu être réalisés.

Sur l'échantillon, 5 immeubles ont été réhabilités de manière complète. La plupart des autres immeubles visités ont fait l'objet de travaux n'ayant pas permis une remise à niveau durable. Six immeubles présentent, par ailleurs, des problèmes structurels de conception limitant la pertinence d'une réhabilitation classique (absence de fenêtre dans la pièce principale ou les chambres, par exemple).

L'enquête fait apparaître que :

- 41% des logements visités relèvent de l'indignité et appartiennent quasi exclusivement à des propriétaires bailleurs,
- 15% des logements visités relèvent de l'indécence (manquement au RSD), dont 80% appartiennent à des propriétaires bailleurs,
- 26% des logements visités sont en mauvais état technique se répartissant entre 67% de propriétaires bailleurs et 33% de propriétaires occupants,
- 18% des logements sont en bon état.

Ainsi, au total, ce sont plus de 50% des logements qui relèvent du mal-logement, justifiant une action volontariste d'amélioration de l'habitat.

L'enquête est par ailleurs corroborée par les indices de dégradation, calculés au moyen des grilles Anah. Près de 50% des logements visités ont un indice de dégradation supérieur à 0,45, c'est-à-dire sont en état de « dégradation moyenne à très importante », dont 79% en état de « dégradation très importante ».

Les problèmes les plus fréquemment rencontrés sont le manque d'isolation thermique, l'humidité, l'absence d'étanchéité de la toiture, des dysfonctionnements des réseaux en raison de leur vétusté.

Cette étude a permis de rendre compte de l'étendue du problème de l'habitat indigne et indécent

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

sur le centre ancien de Châteaurenard, et de répondre par des outils adaptés.

Les logements les plus dégradés se concentrent dans les adresses qui relèveront des DUP d'ORI. Le recyclage de ces immeubles constituera ainsi l'essentiel du traitement de l'habitat indigne.

Le suivi animation aura pour missions de :

- Repérer toute situation présentant un risque pour les occupants, tant en parties communes que privatives,
- Un suivi rapproché des propriétaires et des occupants visera à inclure ce traitement dans le programme de travaux,
- Concernant les immeubles et logements relevant du volet strictement incitatif et en cas d'échecs de ces procédures, les procédures coercitives d'insalubrité et de péril pourront être déclenchées et conduites à leur terme dans le cas de travaux d'office. L'opérateur de l'OPAH RU apportera un appui à la collectivité pour mettre en œuvre ces mesures coercitives. Il préparera les documents nécessaires et prendra en charge l'accompagnement social des occupants, en cas de besoin leur relogement en lien avec les services concernés.

Un accompagnement sanitaire et social spécifique sera mis en œuvre pour les logements relevant d'un habitat indigne. Cet accompagnement consistera à :

- Assurer une médiation entre les locataires et leurs propriétaires ;
- Assister les locataires dans le déclenchement de la procédure d'habitat indigne notamment en termes d'appui juridique,
- Mettre en place un hébergement ou un relogement et tout particulièrement en cas de carence du propriétaire. Outre la définition des besoins et de l'organisation du relogement ou de l'hébergement, il s'agira d'assurer un suivi du ménage jusqu'à la mise en place d'une solution pérenne,
- Suivre les ménages les plus fragiles en lien avec les travailleurs sociaux de droit commun ou mettre en place ce lien pour les ménages qui ne disposent pas d'un suivi.

3.5. Volet copropriété en difficulté

L'étude pré-opérationnelle a identifié moins d'une dizaine de copropriétés en difficulté, représentant une vingtaine de logements, et sont autant de situations de blocage pour les projets de réhabilitation.

Le traitement de ces copropriétés doit permettre de les organiser et redresser tant sur le plan financier que sur le volet gestion et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux à réaliser.

Outre, les copropriétés déjà identifiées, l'animation de l'OPAH-RU permettra de déterminer les copropriétés sur lesquelles intervenir ainsi que les modalités d'interventions.

L'aide à la copropriété sera engagée sur la base d'une stratégie d'accompagnement de la copropriété dans un fonctionnement positif et d'un projet technique de remise aux normes globales des parties communes.

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

Préalablement à la mise en œuvre des aides aux travaux de l'OPAH RU, il s'agira d'identifier les processus de dégradation et de dévalorisation à l'œuvre pour proposer un mécanisme d'amélioration du fonctionnement interne des copropriétés, l'assainissement des situations financières et l'accompagnement des ménages en difficulté. Les copropriétés dont la situation pourra justifier la mise en œuvre de ce dispositif particulier font l'objet d'une étude préliminaire de l'immeuble (étude technique, juridique, de fonctionnement et financière). Leur inscription au dispositif sera proposée à l'Anah et à la Ville.

Pour les copropriétés gérées de manière satisfaisante, l'équipe d'animation initiera et accompagnera la définition, la planification et la réalisation de travaux. A l'échelle de l'immeuble, l'ORI permet à l'équipe d'animation d'exiger un programme complet de travaux, lesquels sont fortement aidés. L'équipe d'animation se focalisera sur les décisions de travaux : vote de l'étude de maîtrise d'œuvre en assemblée générale, réalisation d'un diagnostic complet et d'un programme adapté à la configuration de chaque copropriété, information complète sur les subventions, décision de travaux en assemblée générale, dépôt de permis de construire.

Pour les autres copropriétés, gérées de façon bénévole et sommaire, l'équipe d'animation s'assurera de la légitimité du syndic et de formalisation des prises de décision. L'équipe d'animation veillera à la bonne gestion de la copropriété et à la convocation d'une première assemblée générale, pour ensuite accompagner le déclenchement de travaux, comme exposé dans le cas précédent.

Dans le cadre de l'OPAH RU les travaux en parties communes sur les copropriétés pourront bénéficier des aides de l'Anah complétée par des de la Ville de Châteaurenard.

Indicateurs de résultats pour les copropriétés : établissement d'une fiche par copropriété (éléments de diagnostic, actions mises en œuvre, résultats, propositions, ...)

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » permet d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Avec l'augmentation prévisible des prix de l'énergie, la précarité énergétique – plus de 10% du budget du foyer consacré à l'énergie – devrait toucher de plus en plus de ménages.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, l'enquête logement a permis d'évaluer que plus de 20% des ménages interrogés relevaient de situations de précarité énergétique (budget énergie > 10% des revenus du ménage).

Ce sont principalement les occupants du parc locatif privé (22 % des locataires interrogés) et de manière mineure les propriétaires occupants. Plus globalement près de 40% des ménages interrogés signalent « avoir froid » chez eux en hiver et 3 logements visités sur 34 ne sont pas équipés d'un système de chauffage.

Aussi, dans le cadre du projet d'OPAH RU, il est proposé que 15% des logements soient éligibles à des subventions Anah pour réaliser des travaux de lutte contre la précarité énergétique, soit 30 logements se répartissant entre 12 logements de propriétaires occupants et 18 logements appartenant à des propriétaires bailleurs.

Les réhabilitations complètes d'immeubles dans le cadre des DUP d'ORI constituent l'essentiel de la programmation énergétique.

Commission permanente du 27 juin 2019 - Rapport n° 60

Les travaux nécessaires concernent principalement l'isolation de la toiture et des murs, le changement des fenêtres et des portes, l'installation d'un système de chauffage performant.

L'objectif est d'améliorer la performance thermique des habitations plutôt que d'aider les ménages en difficulté à payer leurs factures d'énergie.

Le Département et la Ville de Châteaurenard s'engagent à apporter des aides en complément des subventions de l'Anah et du Programme Habiter Mieux.

La Région incite les propriétaires à s'engager dans une trajectoire de rénovation BBC compatible, où les travaux entrepris satisfont à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au crédit d'impôt Transition Énergétique, et prime les opérations dont les gains sont plus importants.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire généralement à rester le plus longtemps possible dans son logement. L'adaptation à la vieillesse et l'amélioration thermique des logements s'imposent ainsi comme des champs d'intervention majeurs pour lesquels l'Anah a conçu un dispositif d'aides particulier.

Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes handicapées, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent également être pris en considération dans les projets. Le public ciblé est autant les propriétaires occupants que les locataires.

Il s'agit de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement (création d'un monte-escalier électrique, aménagement de la salle de bain, installation de sanitaires à tous les étages, création de système d'appels lumineux pour les sourds et malentendants, etc...).

Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile par des travaux d'adaptation des logements constitue 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 plus de 75 ans contre 10% sur l'ensemble de la commune. Ces personnes âgées se situent très majoritairement au sein du parc de propriétaires occupants dont l'âge moyen est, dans le cadre de l'enquête logement, de 55 ans.

Par ailleurs, les revenus des propriétaires occupants s'inscrivent dans les plafonds des ménages aux revenus très modestes de l'Anah avec un revenu fiscal de référence médian de 18 K€ /an pour un couple sans enfant. La réalisation des travaux d'adaptation du logement demande donc un appui de l'Anah et des collectivités.

Sur le périmètre, 17 logements ont été identifiés comme susceptibles de relever des subventions de l'Anah pour des travaux pour l'autonomie de la personne.

L'équipe chargée du suivi-animation justifiera ainsi de compétences en la matière.

Pour produire ses effets, ce volet nécessite de plus un effort d'information. Le partenariat avec la Maison des Personnes Handicapées des Bouches du Rhône, le CCAS, la MSA et plus généralement la commune, sera engagé dès le démarrage de l'opération. En plus du repérage, l'équipe du suivi-animation activera ce réseau de partenaires en vue de mobiliser des aides complémentaires pour les propriétaires.

3.8 Volet social

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et la précarité énergétique.

→ L'accompagnement social et le relogement

Le volet social de l'opération réside tout d'abord dans ses exigences quant au maintien d'une offre de logements à loyers accessibles dans le quartier.

Le centre ancien de Châteaurenard est caractérisé par une prépondérance de ménages aux revenus modestes. Les revenus des plus pauvres sont inférieurs de 40% à la médiane communale et le taux de chômage est deux fois supérieur à la moyenne communale. **Le maintien d'une offre de logements accessibles sur le quartier est alors primordial.**

L'intervention publique visera à produire une offre de logements requalifiés, à loyer modéré et aux consommations énergétiques limitées, notamment par le biais des loyers conventionnés Anah.

Pour ce faire l'équipe de suivi animation veillera à inciter les propriétaires bailleurs à la modération des loyers et cherchera les montages les plus pertinents pour solvabiliser les propriétaires occupants conformément aux objectifs quantitatifs rappelés plus haut.

En amont de ces montages, les contacts pris avec les occupants des logements visés et/ou les diagnostics sociaux réalisés dans le cadre de l'opération offriront l'occasion de faire le point sur leurs droits, liés au logement (aide personnalisée au logement) ou issus de situations spécifiques (allocation adulte handicapé...). Systématiquement, le lien sera fait avec les travailleurs sociaux de secteur.

→ Besoins en relogement lié aux opérations de recyclage des immeubles sous DUP

Dans les immeubles sous DUP, les occupants ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux et leur relogement incombe au propriétaire (articles L313-6 et 7 du Code de l'Urbanisme). Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le relogement est à la charge de l'aménageur (article L314 du Code de l'Urbanisme).

Lors du déroulé de l'opération, la puissance publique veillera à ce que les propriétaires respectent la prise en charge du relogement. Les budgets prévisionnels doivent cependant tenir compte de l'éventualité où tous les propriétaires de parcelles et de lots sous DUP font jouer leur droit de délaissement. L'ensemble des locataires des immeubles sous DUP de travaux a donc été pris en compte dans l'estimation des besoins de relogement.

Enfin, malgré les aides et l'accompagnement mis en place, certains propriétaires occupants seront dans l'incapacité à financer les travaux. S'ils décident de vendre, la faible valeur de leur bien ne leur permettra pas toujours de racheter un autre bien, conduisant à privilégier un relogement dans le parc locatif social, plus adapté à la situation financière de ces ménages.

→ Mise en place d'une commission relogement

Dans un contexte de faible taux de rotation, de parc HLM réduit et de très forte tension locative sociale (8,1 demandes pour 1 attribution de logement HLM en 2014 voire 15 demandes pour 1 attribution concernant les petits logements), près de 90 attributions de logements HLM sont proposées chaque année. Au cours de la période 2017 à 2020, c'est 10 à 15 attributions par an qui pourraient relever du relogement de ménages issus d'opérations de résorption d'immeubles dégradés dans le cadre de l'OPAH RU.

Aussi la mise en place d'une commission de relogement et d'une charte de relogement avec l'ensemble des bailleurs pourraient être envisagés en vue de faciliter le déroulement des opérations de réhabilitation et de recyclage immobilier.

Tableau prévisionnel du besoin de relogement par année :

	2017	2018	2019	2020	2021	total
Nombre de relogements prévus	0	13	13	14	14	54

Il faut rappeler que parmi les 54 besoins en relogement identifiés, une part importante relève d'une offre de logement ou d'hébergement temporaire. En effet dans le cadre de l'enquête logement, 28 adresses du centre ancien ont été identifiées comme accueillant des travailleurs saisonniers (actifs ou retraités), représentant 22% du parc dégradé du périmètre d'étude.

A noter que la Ville dispose de 3 logements relais/d'urgence de type 2 et 3. Ces logements pourront être utilisés en logement tiroir, le temps de la mise en œuvre des travaux de leur logement.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

La mise en œuvre de réhabilitations lourdes ou encore la construction de programmes neufs soulève nécessairement la question patrimoniale. Le choix a été fait par la collectivité, avec l'accord de l'ABF, de permettre au tissu villageois du centre ancien d'évoluer pour s'adapter aux exigences de confort actuelles.

En effet, aujourd'hui, la configuration des logements ou encore l'étroitesse de l'espace public, entraînant un manque de luminosité, est, pour une part, responsable du peu d'attractivité des logements du centre ancien.

L'idée est cependant de ne pas dénaturer le cadre du centre ancien, ayant une forte valeur patrimoniale et lui aussi vecteur d'aménités résidentielles.

Les réhabilitations se feront en respect du règlement du PLU pour la zone UA, notamment au regard du nuancier fourni en annexe du règlement. Les opérations de démolition-reconstruction font l'objet d'une note de recommandations de l'ABF, mise en annexe de la présente convention.

La restructuration de l'espace public permettra la création d'un passage sous porche et l'élargissement de la rue Parmentier en vue d'améliorer le fonctionnement du centre ancien, d'offrir une meilleure habitabilité des logements adjacents en limitant les vis-à-vis et en augmentant la luminosité.

3.10. Volet économique et développement territorial

Le centre ancien se situe en limite du Cours Carnot, cœur commerçant de Châteaurenard. Si un développement commercial du centre ancien n'est pas opportun (manque d'accessibilité, nature résidentielle), la partie située aux abords du Cours Carnot permettra l'installation de locaux commerciaux et techniques qui prolongeront ainsi l'animation commerciale.

Le programme de l'îlot ATEC comprendra, environ 50 m2 environ dédiés à de l'activité commerciale et à un local technique.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

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

- 38 logements occupés par leur propriétaire
- 146 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 21 logements dans le cadre d'une copropriété

Dont 30 dossiers dans le cadre du Programme Habiter Mieux

Objectifs de réalisation de la convention :

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Logements des propriétaires occupants	4	7	9	9	9	38
- Dont logements indignes ou très dégradés	1	2	3	3	3	12
- Dont travaux pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de l'habitat	0	1	1	2	2	6
- Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	3	3	2	2	12
- Dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	2	2	2	8
Logements des propriétaires bailleurs	18	29	30	33	36	146
- Dont logements indignes ou très dégradés	11	17	17	20	22	87
- Dont travaux pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de l'habitat	1	2	2	2	2	9
- Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	4	4	4	4	18
- Dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0
- Dont travaux pour réhabilité un logement moyennement dégradé	2	4	3	3	3	15
- Dont travaux réalisés à la suite d'une procédure de RSD ou d'un contrôle décence	1	1	1	2	2	7
- Dont travaux de transformation d'usage d'un local	0	0	1	0	0	1
- Dont travaux lourds réalisés par un organisme agréé au titre de l'article L365-2CCH	1	1	2	2	3	9
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	3	5	6	7	21
- Dont Propriétaires Occupants	0	1	1	1	1	4
- Dont Propriétaires Bailleurs	0	2	4	5	6	17
Total logement bénéficiant du Programme Habiter Mieux	5	6	6	6	7	30
- Dont Propriétaires Occupants	2	2	2	3	3	12
- Dont Propriétaires Bailleurs	3	4	4	3	4	18
- Dont logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	0

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les aides de l'Anah sont mobilisables pour les propriétaires occupants sous critères de ressources, pour les propriétaires bailleurs selon la nature des travaux réalisés et sous condition de conventionnement des loyers et pour les syndicats de copropriétaires selon la nature des travaux effectués et des difficultés de la copropriété.

La Prime d'Intermédiation Locative (PIL) est attribuée aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement de LCS (Loyer Conventionné Social) et LCTS (Loyer conventionné Très Social) dans la cadre d'une gestion locative réalisée par une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou d'un organisme agréé dans le cadre d'un mandat de gestion d'Intermédiation Locative.

L'ensemble des critères de recevabilité techniques, juridiques, et économiques des aides et des primes, ainsi que leurs montants sont explicités dans le Programme d'Action de la délégation Locale de l'Anah des Bouches-du-Rhône secteur non délégué, qui reprend chaque année les orientations nationales de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

L'Anah s'engage, dans la limite des dotations annuelles notifiées localement, à accorder chaque année une contribution par voie de subvention, au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU.

Le suivi-animation inclut le repérage de l'insalubrité et la phase préparatoire des mesures de polices. L'Anah réserve pour cela la somme de 225 000€ sur cinq ans. Pour la première année, la subvention sera attribuée sur la base d'un taux maximum de 50% d'un montant maximal de 45 000 € HT, soit 22 500 € HT. Pour les années suivantes, cette aide sera accordée sans qu'il soit nécessaire au maître d'ouvrage de reconstituer le dossier initial de demande de subvention. Cette subvention sera complétée par une prime « MOUS » destinée à l'accompagnement renforcé des ménages les plus fragiles. Le nombre de ménages concernés, en situation d'habitat indigne et situés sous les plafonds de revenus du PLA-I est évalué à 26. Des primes permettant l'accompagnement renforcé du propriétaire

occupant seront également mobilisées. En outre, la mise en place du Programme Habiter Mieux se traduira par l'octroi d'une subvention d'ingénierie de 400€ par logement bénéficiant d'une Aide.

Les mesures d'exception 2019 pour les territoires d'accélération :

Le Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2019 met en place des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur 6 territoires dit « d'accélération » dont le département des Bouches du Rhône. La délibération n°2019-08 du conseil d'administration autorise l'Anah à répartir les crédits exceptionnels sur :

- L'augmentation du taux de financement à 100% des travaux d'office réalisés par les collectivités dans le cadre d'arrêté d'insalubrité, de péril ou de remise en état des équipements collectifs lors de la défaillance du ou des propriétaires,
- La majoration des taux de financement des travaux en partie privatifs réalisés par les propriétaires occupants et bailleurs des logements indignes et/ou très dégradés dans les proportions suivantes :
 - + 20% de subventions pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes pour des projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ou dans le cadre de travaux pour la sécurité ou la salubrité de l'habitat.
 - + 15% de subventions pour les propriétaires bailleurs pour des projets de travaux lourds sur des logements très dégradé ou pour des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou encore pour des travaux liés à la moyennes dégradation.

Le soutien financier de l'Anah à la mise en place d'une prime réduction de loyer pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent les logements en loyer conventionné social ou très social.

Le montant de l'aide complémentaire est de 3 fois l'aide attribuée par la commune de Châteaurenard, soit une aide de 150 €/m² habitable dans la limite de 80m²/logement.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 512 000€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	902 513 €	902 513 €	902 513 €	902 513 €	902 513 €	4 512 564 €
dont aides aux travaux (hors Programme Habiter Mieux)	857 513 €	857 513 €	857 513 €	857 513 €	857 513 €	4 287 564 €
dont aides à l'ingénierie	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €

5.2. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés du Programme Habiter Mieux sont désormais gérés par l'Agence nationale de l'habitat. L'ensemble des critères techniques sont explicités dans le Programme d'Action de la délégation Locale de l'Anah des Bouches-du-Rhône secteur non délégué, qui reprend chaque année les orientations nationales de l'Anah.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2017-2019), de **38 188 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 1ere phase (2017-2019)
AE prévisionnels	12 729,33 €	12 729,33 €	12 729,33 €	38 188,00 €
Dont aides du programme Habiter Mieux pour les travaux	10 278,33 €	10 278,33 €	10 278,33 €	30 835,00 €
Dont aide à l'ingénierie	2 451,00 €	2 451,00 €	2 451,00 €	7 353,00 €

L'objectif est de traiter 6 dossiers annuellement soit 4250€/an de frais d'ingénierie.

5.3. Financements de la Ville de Châteaurenard

5.3.1. Règles d'application

Sous réserve du vote annuel du budget de la Ville de Châteaurenard par le conseil municipal, la collectivité maître d'ouvrage s'engage à apporter un financement complémentaire en bonifiant les taux Anah concernant les volets prioritaires suivants:

- Les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- Les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Les travaux lourds réalisés par un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH,
- Les copropriétés dégradées au travers d'une aide versées aux syndicats de copropriétaires,
- Les travaux pour l'autonomie de la personne,
- Les travaux de lutte contre la précarité énergétique et notamment dans le cadre du Programme Habiter Mieux,
- Les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé.

→ **Mise en place d'une prime de compensation à la réduction de loyer** pour les propriétaires

bailleurs qui conventionnent les logements en loyer conventionné social ou très social.

Le montant de l'Aide communale compensatoire à la réduction de loyer s'élève à 50 €/m² habitable dans la limite de 80m²/logement. Cette prime est soutenue par l'Anah qui triple l'aide attribuée par la commune.

Le détail des aides aux propriétaires occupants ou bailleurs sont soumis aux mêmes critères que ceux déterminés par l'Anah dans le cadre des volets prioritaires énoncés.

Les aides travaux destinées aux propriétaires occupants dépendent des ressources des ménages et celles destinées aux propriétaires bailleurs dépendent des travaux réalisés et sont soumis aux conventionnements des loyers sociaux, très sociaux ou intermédiaires des logements.

Le détail des aides de la commune sont exposés en annexe 4.

Enfin, la Ville de Châteaurenard participe au financement de l'équipe d'animation de l'OPAH RU à hauteur de **225 000€**.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **568 100€** dont 225 000€ d'ingénierie et 343 100€ de subvention travaux, selon l'échéancier suivant :

	1ere année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année	TOTAL
Dont travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	40 178.00 €	40 178.00 €	40 178.00 €	40 178.00 €	40 178.00 €	200 890 €
Dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité	701.60 €	701.60 €	701.60 €	701.60 €	701.60 €	3 508 €
Dont travaux lourds réalisés par un organisme agréé au titre de l'article L365-2CCH	14 175.00 €	14 175.00 €	14 175.00 €	14 175.00 €	14 175.00 €	70 875 €
Dont travaux pour l'autonomie de la personne	853.60 €	853.60 €	853.60 €	853.60 €	853.60 €	4 268 €
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3 253.60 €	3 253.60 €	3 253.60 €	3 253.60 €	3 253.60 €	16 268 €
Dont travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	2400.00 €	2400.00 €	2400.00 €	2400.00 €	2400.00 €	12 000 €
Dont travaux d'amélioration pour les syndicats de copropriétaires	4 658.00 €	4 658.00 €	4 658.00 €	4 658.00 €	4 658.00 €	23 291 €
Dont travaux du Programme Habiter Mieux	2 400.00 €	2 400.00 €	2 400.00 €	2 400.00 €	2 400.00 €	12 000 €
AE Prévisionnels	68 620.00 €	68 620.00 €	68 620.00 €	68 620.00 €	68 620.00 €	343 100 €
Dont frais d'ingénierie de suivi animation	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
AE Prévisionnel dont frais d'ingénierie	113 620 €	113 620 €	113 620 €	113 620 €	113 620 €	568 100 €

5.4. Financements de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

5.4.1 Règles d'application

Conformément au cadre d'intervention en matière d'Habitat délibéré le 16 Décembre 2016, la Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la commune. La Région s'engage à apporter un financement complémentaire à hauteur de 50 % de la part de la Ville de Châteaurenard.

Les travaux préconisés aux propriétaires doivent être BBC compatibles, c'est-à-dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'Impôt Transition Energétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation www.123renomed.eu.

→ Aides aux propriétaires occupants

La Région interviendra, au bénéfice des propriétaires occupants très modestes (en référence aux plafonds de ressources appliqués par la réglementation de l'Anah). La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la commune et sera conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention pourra être majorée par deux primes :

- une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € HT.
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € HT. Cette seule prime sera mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais pourra se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 € HT. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

→ Aides aux propriétaires bailleurs

La Région interviendra au bénéfice des propriétaires bailleurs sous réserve de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux. La subvention sera de 50% du montant de la subvention de la commune et sera conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention pourra être majorée par deux primes :

- une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant HT des travaux ;
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation post travaux : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 € HT.

Pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien, l'aide conditionnée à un gain énergétique

global de 38% pourra être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention, mais restera proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants très modestes.

Les primes « facteur 2 » et « BBC Rénovation » seront allouées en cas de gains supérieurs. Pour cela, des scénarii de travaux BBC compatibles seront proposés aux propriétaires.

→ **Critères qualitatifs :**

En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants et les copropriétés ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée sera réalisée par l'opérateur afin de justifier la non-atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété....

5.4.2. Modalités de versements des aides de la Région

La Ville effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de remboursement transmis par la Ville au Président du Conseil Régional et répondant au règlement financier Régional, sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la Ville, visé par le Maire et le comptable du Trésor Public.

Le courrier de notification de la subvention globale de la Ville et de la Région, adressé par la Ville aux propriétaires concernés, devra faire apparaître précisément la répartition des Financements entre la Ville et la Région, et devra comporter le logo de la Région.

Une convention de financement entre la Ville et la Région permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Ville de l'aide régionale relative à la requalification du centre ancien et les conditions de leur remboursement par la Région.

5.4.3 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de **163 796 €**, selon l'échéancier suivant :

	1ère année	2ère année	3ère année	4ère année	5ère année	TOTAL
Dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	20 089,00 €	20 089,00 €	20 089,00 €	20 089,00 €	20 089,00 €	100 445,00 €
dont travaux lourds réalisés par organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	7 087,50 €	7 087,50 €	7 087,50 €	7 087,50 €	7 087,50 €	35 437,50 €
dont travaux pour l'autonomie de la personne	426,80 €	426,80 €	426,80 €	426,80 €	426,80 €	2 134,00 €
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1 626,80 €	1 626,80 €	1 626,80 €	1 626,80 €	1 626,80 €	8 134,00 €
dont travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	6 000,00 €
Dont. travaux d'amélioration aides aux syndicats	2 329,10 €	2 329,10 €	2 329,10 €	2 329,10 €	2 329,10 €	11 645,50 €
AE prévisionnel	32 759,20 €	37 759,20 €	37 759,20 €	37 759,20 €	37 759,20 €	163 796,00 €

De plus, dans le cadre du CRET contractualisé avec le Pays d'Arles, les bailleurs sociaux pourront solliciter des subventions relatives à la production de logements locatifs sociaux.

Chaque demande fera l'objet d'un dossier de demande de subvention transmis par le bailleur social et déposé auprès de la Région et répondant aux critères d'intervention du CRET et du règlement financier régional en vigueur au moment du dépôt de la demande.

5.5. Financements du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

5.5.1 Règles d'application

Les aides départementales sont attribuées en faveur des propriétaires bailleurs qui conventionnent en loyer intermédiaire dans la limite de l'enveloppe financière déjà attribuée dans la convention initiale d'OPAH RU à hauteur d'un montant de 90 000 €.

Les autres modalités restent inchangées.

Article 6 – Engagements complémentaires

Des conventions partenariales ont été conclues ou sont sur le point de l'être avec les partenaires listés ci-dessous :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement -ADIL- qui apporte des conseils juridiques liés au logement qui sont de qualité et gratuits pour les demandeurs. Elle intervient sur le territoire par le biais de permanences mises en place depuis 2010. La bonne information aide aux déblocages de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions.... En particulier, ce partenaire aidera au repérage nécessaire pour alimenter l'opération « Habiter mieux » de l'Anah.
- La SACICAP en direction des propriétaires occupants aux faibles revenus. Un partenariat pourra être mis en place avec la SACICAP pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement retenus dans le cadre de la précédente OPAH RU. Ainsi par le biais d'un prêt, aux modalités préférentielles, ce dispositif permet d'assurer une caisse d'avance des subventions prévues et/ou d'avoir un prêt sur le reste à charge du propriétaire.
- L'EPF : convention visant l'accompagnement de la Ville de Châteaurenard dans le traitement des îlots dégradés principalement sous forme de portage foncier.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Châteaurenard sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires et de leurs dispositifs. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Ville de Châteaurenard, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux instances de pilotage.

- Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Outre la Ville de Châteaurenard, il sera composé de la DREAL, de la DDTM, de l'Anah, la Région, du Conseil Départemental, de la communauté d'agglomération Terre de Provence, de l'Architecte des Bâtiments de France, l'ARS, la CAF et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (EPF, SACICAP, ...).

Il suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés.

Il se réunit au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel.

- Des comités techniques se réuniront par thématique pour assurer la conduite opérationnelle. Outre la Ville de Châteaurenard, de la DDTM, de l'Anah, du Conseil départemental, de la communauté d'agglomération Terre de Provence, des partenaires locaux, et des partenaires spécifiques invités selon les dossiers.

A cette occasion, l'équipe du suivi-animation présentera un tableau de bord actualisé, et un point sur l'avancement des projets et dynamiques en cours au moins tous les 3 mois.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Ville de Châteaurenard effectuera le pilotage de l'OPAH RU.

Le suivi d'animation concernant le volet incitatif, ainsi que le volet coercitif (DUP d'ORI et d'aménagement) sera assuré par un (ou plusieurs) prestataire(s) qui sera retenu conformément au code des marchés publics, pour la durée de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- aide à la décision des propriétaires d'immeubles locatifs et de logements : visite des lieux, préparation d'un programme de travaux, estimation sommaire des travaux, pré-étude de financement, aide aux choix d'un maître d'œuvre et expertise énergétique des travaux envisagés,
- sensibilisation des syndics et copropriétaires : travaux à l'échelle de l'immeuble, retour sur investissement. Appui à la gestion des copropriétés et à la définition d'un programme de travaux,
- montage des dossiers de subventions Anah et autres financeurs avant dépôt aux services compétents,
- participation à la production de bilans annuels, avec répartition des subventions par secteurs et par adresses,
- aide à la décision des propriétaires de logements : visite des lieux, préparation d'un programme de travaux, estimation sommaire des travaux, pré-étude de financement, réalisation des diagnostics sociaux,
- participation à la production des bilans annuels de subventions par secteurs et par adresses,
- animation des propriétaires soumis à une DUP,
- participation COPIL et COTECH
- les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Indicateurs de fonctionnement

- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers ;
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux ;
- Nombre et fréquence des réunions ;
- Communication et information du public : nombre d'action de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL,...) ;
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décents ; précarité énergétique...)
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris dans le cadre du

travail partenarial de l'OPAH RU ;

- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés; de lutte contre la précarité énergétique ;
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH RU ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement spécifique (MOUS, accompagnement renforcé PO LHI / LTD, PO FART) ;
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH RU) ;
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police...);
- Points de blocage identifiés par l'opérateur.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, KWh économisés, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages, temps de retour sur investissement ; analyse du reste à charge des propriétaires.

Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles ;
- Dynamique de vente et valorisation immobilière attribuées à l'OPAH RU ;
- Points de blocage identifiés par l'opérateur ;
- Cartographie des réhabilitations.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires ;
- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de DUP travaux et d'ORI suivies ;
- État d'avancement des opérations d'aménagement (îlots, espaces publics) ;
- Opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé ;
- Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du

recyclage, de l'aménagement urbain.

Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées par périmètre, nombre de primes spécifiques, effets bancaires spécifiques : accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux (SACICAP),
- Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés,
- Impact de l'OPAH sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH RU.

Effets démographiques et sociaux :

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- Évolutions sociales observées.

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions et l'impact sur le cadre de vie et les occupants. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs, qui alimenteront l'observatoire de l'habitat, et de listes d'adresses ou de propriétaires: contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

L'équipe opérationnelle établira des bilans semestriels et un bilan final de l'opération qui seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération et déclinés par objectifs.

Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. L'évaluation de la convention intégrera donc les réalisations suivantes :

- mise en place d'un tableau de suivi de l'OPAH-RU et analyse des indicateurs de résultats
- rédaction et présentation de bilans semestriels et annuels
- information régulière du Comité de Pilotage et secrétariat de ce comité

Le prestataire co-animera avec le service habitat de la Ville de Châteaurenard, le comité de pilotage et les comités techniques de suivi de l'OPAH RU.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et des partenaires financiers sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du jour de la signature complète de la convention d'OPAH RU par l'ensemble des partenaires.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

Le présent avenant n°1 à la convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 5 exemplaires à Châteaurenard, le

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la Région

Pour le Département des Bouches Du Rhône

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées Anah (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe 3. Liste des travaux recevables – Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Annexe 4. Récapitulatif des aides communales

Annexe 5 Note de l'ABF relative à l'opération de l'îlot ATEC

Annexe 1

Périmètre de l'OPAH-RU



Annexe 2

Récapitulatif des aides Anah

Anah

	Aides de l'Anah		
	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Autonomie à la personne pour les P/O
Taux applicables au montant des travaux subventionnables	50%	50%	35 à 50 %
Plafonds de travaux subventionnables	50 000 €	20 000€	
Prime ASE	1600€ à 2000€		

Objectifs sur 5 ans

	Dispositif OPAH RU
Nombre de copropriétés	21 logements en copropriété pour travaux sur parties communes
Besoin de financement Anah	155 000 €
Besoin de financement Ville (prime)	800€ (par lot d'habitation principale)

	Dispositif OPAH RU
Nombre de primes Habiter Mieux	30
Dont nombre de prime Habiter Mieux pour les PO	12
Dont nombre de prime Habiter Mieux pour les PB ou syndicats de copropriétés	18
Total du financement Habiter Mieux et AMO spécifique	63 000€
Total de l'aide complémentaire de la Ville de Chateaufort	12 000 €
Total de l'aide complémentaire conseil départemental des Bouches du Rhône	15 000 €

	Dispositif OPAH RU
Nombre de logements dont 9 locataires pris en compte en tant que PO dans le plan de financements	17
Besoins de financement ANAH	52 000 €
Aides complémentaires du CD 13	12 000€

Aides de l'ANAH						
	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé			Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		
Taux applicables au montant des travaux subventionnables	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
	20%	35%	35%	20%	30%	35%
Plafonds de travaux subventionnables	1000€HT/m2 de surface utile dans la limite de 80 m2/lgt			500€HT/m2 de surface utile dans la limite de 80 m2/lgt		

Annexe 3-

Liste des travaux recevables – Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

AIDE DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN PERIMETRES D'O.P.A.H. ou de P.I.G. – liste des travaux éligibles dans le cadre du « développement durable »

1- Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),

Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,

Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),

Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,

Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,

Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon).

2- Economies d'énergie

Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),

Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,

Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,

Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmeurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,

Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,

Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,

Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,

Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,

Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,

Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,

Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),

Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte.

AIDE DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES BAILLEURS ACCEPTANT LE CONVENTIONNEMENT SOCIAL EN PERIMETRES D'O.P.A.H. ou de P.I.G. – liste des travaux éligibles

1- Etanchéité et isolation thermique de l'enveloppe bâtie

Réfection générale ou grosses reprises de toitures et couvertures d'immeubles rendues nécessaires par des défauts d'étanchéité, intégrant les ouvrages annexes (zinguerie, descentes, ferronnerie...),

Isolation de la toiture ou des combles perdus, de planchers,

Remplacement et renforcement de charpentes (y compris traitement des matériaux),

Isolation par l'extérieur ou l'intérieur des façades,

Isolation de parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés,

Installation de menuiseries équipées de double vitrage d'une épaisseur supérieure à 24 mm (avec éventuellement un remplissage argon)

2- Economies d'énergie et d'eau

Installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne, géothermie...) ou les énergies peu exploitées (bois, déchets, rejets thermiques...),

Création d'une installation de chauffage ou remplacement de l'équipement existant par un système de chauffage (fioul, gaz) « basse température » ou « à condensation »,

Raccordement d'un immeuble aux réseaux de distribution d'énergie,

Remplacement de convecteurs électriques par des panneaux rayonnant ou radiants associés à l'installation de thermostats et programmeurs, ces travaux devant être couplés à une intervention sur l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe bâtie,

Installation d'un système de ventilation du logement ou complément d'une installation partielle existante associée à une intervention sur l'enveloppe bâtie ou le chauffage,

Mise en place de matériels de contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie, chasse d'eau « double-flux » dans les WC...),

3- Accessibilité des immeubles et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite

Installation, adaptation d'ascenseurs (ou autres appareils : monte personne, plate-forme élévatrice...) pour favoriser le transport de personnes à mobilité réduite,

Mise en place ou réfection d'un escalier pour rétablir l'accès aux étages,

Aménagement de rampe d'accès à un immeuble,

Suppression de murs, murets, marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle à l'accessibilité de l'immeuble ou à l'adaptation du logement,

Création, suppression ou modification de cloisons de distribution,

Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries,

Adaptation d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets), y compris les travaux induits (carrelage, plâtrerie, sols),

Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte

4- Travaux de sécurité, de mise aux normes et d'amélioration du logement (Uniquement en cas de sortie de vacance du logement)

Renforcement du gros œuvre (fondations, murs, cheminée, planchers, escaliers) et lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...)

Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant de l'amiante et des sels de plomb,

Création ou réfection des réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, d'électricité ou de gaz,

Création d'équipements sanitaires

5- Travaux d'extension ou de restructuration du logement

Ces travaux sont destinés à favoriser l'adaptation du logement aux besoins recensés sur le territoire (logement de jeunes ménages, de familles nombreuses, de personnes en situation de handicap...).

Extension du logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...) et de 20 m² pour le logement des personnes handicapées,

Création, suppression, modification de cloisons de distribution,

Création d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries

Création ou réaménagement de planchers,

Revêtements de sols y compris travaux préparatoires (chapes, isolation...) et travaux de peinture consécutifs à une réfection globale,

Branchements et raccordements aux divers réseaux de distribution d'eau et d'énergie.

Annexe 4 - Récapitulatif des aides communales de Châteaurenard - Avenant 1

DISPOSITIF Propriétaires Bailleurs et Occupants AVENANT 1													
Situation initiale suite à visite technique du logement	Cas n°1 Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (GI=>0,4 et/ou GD>0,55)	Cas n° 2 Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (Petite LHI, Péril, Saturnisme sécurité équipements communs)	Cas n°3 : Travaux pour réhabiliter un logement dégradé suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence ou moyennement dégradé	Cas n°4 : Uniquement amélioration des performances énergétiques (gain>35% = ID<0,35)	Cas n°5 Travaux pour l'autonomie de la personne <u>sur justificatifs</u>	Cas n° 6 Travaux de transformation d'usage	(GI=>0,4 et/ou GD>0,55)	Constat Péril, présence de plomb, saturnisme ou dégradation moyenne (GD<0,55)	Dégradation moyenne (GD<0,55)	(hors cas 1, 2 et 3)			
	Niveau de performance énergétique après travaux	Etiquette D minimum après travaux et 35% de gains énergétique	Etiquette D minimum après travaux et 35% de gains énergétique	Etiquette D minimum après travaux et 35% de gains énergétique			Etiquette A, B, C, D, après travaux et gain énergie + 35%	Etiquette A, B, C, D, après travaux	étiquette D minimum				
SUBVENTIONS DESTINEES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS													
Ressources du propriétaire		POTM	POM					POTM	POM		POTM	POM	
VILLE CHATEAURENARD	Aide Commune de Chateaurenard	20%	10%					Prime			Prime	Prime	
	plafond à	2 100 €						1 000 €			400 €	550 €	
SUBVENTIONS DESTINEES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS													
Type de conventionnement des logements / objectifs		PB LCTS	PB LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI	LCTS	LCS	LI
VILLE CHATEAURENARD	Aide Commune de Chateaurenard	20%	10%		20%			20%			Prime		
	plafond à	4 000 €			1 200 €			1 400 €			1 000 €		
subv max/logt		4 000 €			1 200 €			1 400 €			1 000 €		
PRIME DE REDUCTION DE LOYER	Ville	50 €/m ²											
	Anah	150 €/m ²											
	Total	200 €/m ²											
	Plafonné à 80 m ² / logement												

Annexe 5 Note de l'ABF relative à l'opération de l'îlot ATEC

10 MARS 2016



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône Affaire suivie par Olivier BLANC Tel. : (33) [0]4 90 96 48 14 Fax. : (33) [0]4 93 91 57		L'Architecte des Bâtiments de France adjoint au Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine à M. MICHEL LOMBARDO adjoint au maire, délégué à l'urbanisme Hotel de Ville BP 10 13838 CHATEAURENARD
Références:	OB/N°33	
objet : Ilot ATEC/KOULBERG		Arles, le 09 mars 2016

Monsieur,

Je tiens à vous remercier de m'avoir associé au comité de pilotage qui précède l'aménagement du centre ancien du village. Dans le cadre de cette réflexion et afin de faire suite à notre réunion du 02 octobre 2015, je vous propose de répondre aux questions que m'ont posées vos services sur l'ilot ATEC/KOULBERG.

1/ La démolition

A ma connaissance, le projet dans le vieux village prévoit donc de démolir un ensemble de vingt-quatre maisons dont l'état d'insalubrité est avéré. L'étude menée par le cabinet Habitat et Territoire Conseil a montrée l'opportunité de cette opération qui devrait permettre de réaliser de 19 logements sur une emprise de 1000m². Le projet démolition me paraît adapté au contexte villageois. Il sera analysé dans le cadre des demandes d'autorisations ad hoc.

Cependant, je vous propose de re-évaluer la démolition, afin de considérer cinq parcelles (section AC n° 355, 356, 388, 389 et 456) située dans le périmètre. Ces cinq maisons font partie de l'ilot voisin et contribuent à maintenir l'alignement de la rue Esquiros.

2 / Volumétrie et hauteurs

Dans la reconstruction à venir, la hauteur des façades à l'égout doit être sensiblement égale à celle des façades qui font face, rues Parmentier et Esquiros (R+1 et R+2). Un étage supplémentaire pourra être ajouté en retrait. Il me paraît très important de maintenir les alignements sur rue. La préservation de ce front de façades contribuera à

perpétuer une structure villageoise et patrimoniale. Cet alignement peut laisser place à des ouvertures, en rez de chaussée, qui réaliseront des vues et des passages vers le cœur d'îlot, à la manière des anciennes « chartreuses ». On peut observer de tels passages dans les cours des mas de village.

La question des volumétries et des hauteurs du bâti doit être envisagée en même temps que la question des continuités urbaines. Il convient de regarder le site depuis les hauteurs du château. En effet, les toitures du vieux village offrent un panorama de qualité au pied du monument historique. Il conviendra que les concepteurs produisent une véritable « cinquième façade ». C'est-à-dire que les plans de toitures des nouveaux immeubles conservent l'allure villageoise (crénelage des plans de toiture, dimension des surfaces couvertes, orientation des terrasses en toiture etc.).

3/ Le cœur de l'îlot ATEC

Des espaces communs à ciel ouvert permettront ouvrir le cœur d'îlot sur le quartier. De plus ces espaces libres laisseront s'épanouir les jeux d'enfants en centre village. Le végétal (arbres et pelouses) pourrait jouer un rôle essentiel dans la relation visuelle avec l'extérieur, et en tant qu'agrément d'un espace commun. Ces espaces seront clos mais il est souhaitable que des relations visuelles soient possibles avec les rues latérales. Le débouché sur le cours Carnot constitue une orientation forte du projet.

4/ Architecture du projet à venir

Le parti pris architectural ne doit pas être défini à ce stade du projet. Au contraire, la question urbaine doit rester une priorité afin de libérer le projet architectural de l'a priori de forme et de matériaux. Cependant le vocabulaire architectural sera en référence directe avec le bâti traditionnel villageois afin d'en restituer l'échelle modeste. Il appartient aux architectes d'analyser le site du vieux village afin de livrer une interprétation des fonctionnalités et de la beauté des lieux.

Je me tiens à votre disposition pour de plus amples commentaires.

Veuillez agréer Monsieur l'expression de mes salutations distinguées et cordiales



Olivier BLANC