

| ACTION REALISEE        |   |                     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
|------------------------|---|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| <b>Référence</b>       | <b>AXE 1 – AM 1</b>   |                     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| Axe de rattachement    | AXE 1: De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville   |                     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| <b>Nom de l'action</b> | <b>Etude de préfiguration Renouvellement Urbain Centre Ancien</b>   |                     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| Objectifs              | <p>Réalisation de l'étude nécessaire à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière qui viendra compléter les volets incitatifs et coercitifs au titre de l'habitat indigne menés dans le cadre de la future OPAH RU.</p> <p>Il s'est agi, en s'appuyant à la fois sur les éléments fournis par le Maître d'Ouvrage et sur un travail de terrain complémentaire, de définir dans le détail quels sont les immeubles, groupes d'immeubles ou îlots dégradés sur lesquels les actions incitatives sont insuffisantes et qui nécessitent une maîtrise transitoire du foncier par la collectivité (morphologie urbaine contraignante, orientation des produits de sortie...) ou à minima, une procédure de coercition lourde qui peut mener à l'acquisition foncière (ORI).</p> <p>Cette approche a permis aboutir à des actions pré-opérationnelles ciblées et chiffrées.</p> <p>Les études ont porté sur l'ensemble du périmètre pressenti pour l'OPAH RU, cependant les principaux secteurs à enjeux sur lesquels les attentes sont les plus importantes sont ceux de « La Roquette » et de « Voltaire-Portagnel » (cf. plan périmètre d'étude).</p> |                     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| Description Générale   | <p>La mission confiée au cabinet URBANIS a été conduite en 4 phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phase 1 : Identification des immeubles, groupes d'immeubles ou îlots dégradés qui nécessitent en priorité une intervention publique pour la maîtrise du foncier ; hiérarchisation des propositions par ordre de priorité (niveau d'impact sur la dynamique générale) en vue d'une validation politique ;</li> <li>- Phase 2 : Étude détaillée à l'immeuble des secteurs retenus en phase 1 (état détaillé du bâti, occupation, potentialités...), élaboration des premières orientations opérationnelles qui seront soumises à validation ;</li> <li>- Phase 3 : Élaboration d'une stratégie d'intervention chiffrée : plan d'action – outils opérationnels – gouvernance – type de produits de sortie envisagés – type d'opérateurs pressentis – subventions publiques mobilisables... ;</li> <li>- Phase 4 : Montage d'un dossier de demande de vérification d'éligibilité auprès de l'Anah.</li> </ul>  |                     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| Stratégie retenue      | <p>01/ LE VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN </p> <p>Les 4 piliers d'une OPAH-RU</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pilier</th> <th>Nombre d'immeubles</th> <th>Nombre de logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Prévenir</b></td> <td>6 immeubles</td> <td>11 logements</td> </tr> <tr> <td><b>Inciter</b></td> <td>20 immeubles</td> <td>29 logements</td> </tr> <tr> <td><b>Contraindre</b></td> <td>13 immeubles</td> <td>38/45 logements</td> </tr> <tr> <td><b>Recycler</b></td> <td>21 immeubles</td> <td>19/27 logements</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stratégie proposée Ville d'Arles<br/>60 immeubles<br/>112 logements</p> <p>01 02 03 04</p> <p>En fonction de la réussite de la mobilisation des acteurs privés, cette stratégie sera adaptée.</p> <p>COPE, OPAH-RU Arles, Coeur de Ville et Coeur de Ville de Tarascon / 04.06.2023</p>   | Pilier              | Nombre d'immeubles | Nombre de logements | <b>Prévenir</b> | 6 immeubles | 11 logements | <b>Inciter</b> | 20 immeubles | 29 logements | <b>Contraindre</b> | 13 immeubles | 38/45 logements | <b>Recycler</b> | 21 immeubles | 19/27 logements |
| Pilier                 | Nombre d'immeubles  | Nombre de logements |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| <b>Prévenir</b>        | 6 immeubles   | 11 logements        |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| <b>Inciter</b>         | 20 immeubles  | 29 logements        |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| <b>Contraindre</b>     | 13 immeubles  | 38/45 logements     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |
| <b>Recycler</b>        | 21 immeubles  | 19/27 logements     |                    |                     |                 |             |              |                |              |              |                    |              |                 |                 |              |                 |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Réalisation              | Juin 2020 – Décembre 2022   |
| Maître d'ouvrage         | CDC / Ville d'Arles   |
| Intervenants/partenaires | Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires<br>ACCM |
| Budget global            | Prévu : 54 700 € HT – Réalisé 54 700 € HT                         |
| Modalités de financement | 100% Banque des Territoires                                       |
| Indicateurs d'avancement | Rendu de l'étude  |
| Indicateurs de résultat  |   |

|                             | <b>ACTION EN COURS</b>  |
|-----------------------------|---|
| <b>Référence</b>            | <b>AXE 1 – AM 2</b>   |
| <b>Axe de rattachement</b>  | AXE 1: De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville   |
| <b>Nom de l'action</b>      | <b>OPAH-RU « Arles Cœur de Ville »</b>  |
| <b>Objectifs</b>            | <p>Sur la durée de l'opération (5 ans), les objectifs quantitatifs et qualitatifs envisagés sont au total de 110 logements réhabilités en Centre Ancien (soit 22 / an) dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>50 logements locatifs</u> (soit 10/an) répartis, selon : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; d'une part, des objectifs de sortie : d'insalubrité (5, soit 1/an), de logements plus « classiques » (20, soit 4/an), de vacance (25, soit 5/an), de précarité énergétique (45 en double compte, soit 9/an),</li> <li>&gt; et d'autre part, des objectifs de loyers différenciés avec du loyer intermédiaire (Loc'1) (5, soit 1/an), conventionné social (Loc'2) (35, soit 7/an), conventionné très social (Loc'3) (10, soit 2/an).</li> </ul> </li> <li>- <u>60 logements de propriétaires occupants</u> (soit 12/an) répartis, selon : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; d'une part, des objectifs de sortie de logements : de l'insalubrité (10, soit 2/an), très dégradés (15, soit 3/an), adaptation (15, soit 3/an), énergie (20, soit 4/an),</li> <li>&gt; et d'autre part, des objectifs de sortie : de la vacance (15 en double compte, soit 3/an) et de la précarité énergétique (45 en double compte, soit 9/an).</li> </ul> </li> </ul> <p>Par ailleurs, un objectif de <u>6 copropriétés</u> sur la durée de l'opération (5 ans) est également visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 5 copropriétés &lt; 16 lots et plus</li> <li>&gt; 1 copropriété &gt; 16 lots.</li> </ul>  |
| <b>Description Générale</b> | <p>Des enjeux immobiliers liés à l'attractivité du Centre-Ville, des enjeux sociaux, des enjeux de lutte contre la vacance et l'habitat indigne, et des enjeux culturels et patrimoniaux ont été identifiés pour la ville d'Arles et plus particulièrement pour son Centre Ancien, lors notamment de l'étude pré-opérationnelle menée en 2018-2019. Pour répondre à ces enjeux, une des conclusions de l'étude pré-opérationnelle fut la mise en place d'une OPAH-RU. Ce dispositif est à la fois incitatif et coercitif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Incitatif</u> car en mobilisant un ensemble de partenaires (Anah, Ville, Région, Département, Action Logement, ...), il permet de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs, mono-propriétaires ou copropriétaires, à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements privés existants dans un périmètre précis.</li> <li>- <u>Coercitif</u> car il permet, en plus, à des territoires urbains et plus particulièrement à des quartiers ou zones où il y a des problématiques liées à des dysfonctionnements urbains et sociaux, de favoriser la mise en place de dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public, complétant ainsi les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat.</li> </ul> <p>Les objectifs développés au sein de l'OPAH-RU d'Arles, en articulation avec le dispositif « Action Cœur de Ville » d'Arles (l'OPAH-RU d'Arles faisant partie du volet habitat d'ACV), sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir la production et le renouvellement de l'offre locative de qualité et à loyer maîtrisé dans le centre ancien d'Arles,</li> <li>- renforcer les moyens en faveur de la lutte contre les logements vacants, l'habitat indigne et le réinvestissement des îlots dégradés,</li> <li>- contribuer à la mixité sociale et urbaine,</li> <li>- contribuer à la valorisation du patrimoine architectural et aux savoir-faire locaux,</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- contribuer à l'accompagnement et à l'amélioration des copropriétés en difficulté ou non structurées en Centre Ancien.</li> </ul> <p>Le périmètre retenu pour l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », est formé par les quartiers de la Roquette à l'Ouest, République et Forum au Centre et de Voltaire à l'Est, soit 28 hectares et 2 539 parcelles.</p>  |
| Planification   | <p>Durée : 5 ans → 2021-2026<br/> Démarrage effectif au 01.06.2021</p>   |
| Maître d'ouvrage  | ACCM   |
| Intervenants/partenaires  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anah</li> <li>- Etat</li> <li>- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur</li> <li>- Département des Bouches-du-Rhône</li> <li>- Ville d'Arles</li> <li>- Action Logement</li> <li>- Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires</li> </ul>   |
| Budget global   | 4 149 019 € (dont 450 000 € HT de suivi-animation financés par ACCM, et subventionnés par l'Anah et par la CDC/Banque des Territoires)   |
| Modalités de financement  | <p><b>ACCM (fonds propres) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 708 987 € au titre des aides aux travaux (résorption de l'habitat très dégradé et indigne, réhabilitation de logements « moyennement » dégradés, accession-amélioration aidée, adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap, économies d'énergie et réduction de la précarité énergétique, création de grands logements, réhabilitation de copropriétés, fond de recherche et d'innovation)</li> <li>- 450 000 € HT au titre du financement du suivi-animation</li> </ul> <p><b>ACCM (fonds délégués Anah) :</b> 2 007 313 € (dont : 1 696 863 € au titre des aides aux travaux PO, PB, copropriétés, fonds de recherches et d'innovations et 310 450 € au titre des aides à l'ingénierie (suivi-animation))</p> <p><b>Région Provence-Alpes-Côte d'Azur :</b> 357 909 € au titre des aides aux travaux</p> <p><b>Département des Bouches-du-Rhône :</b> 237 310 € au titre des aides aux travaux</p> <p><b>Ville d'Arles :</b> 275 000 € au titre des aides aux travaux (dont fonds de recherches et d'innovations)</p> <p><b>Action Logement :</b> Mobilisation des prêts et subventions AL au bénéfice des salariés des entreprises pour faciliter l'accession à la propriété, l'accès et le maintien dans un logement et appui à la communication de l'équipe opérationnelle OPAH RU pour mieux faire connaître les dispositifs AL au profit des salariés des entreprises.</p> <p><b>Caisse des Dépôts et Consignations/Banque des Territoires :</b> 112 500 € au titre des aides à l'ingénierie (suivi-animation)</p> |
| Indicateurs d'avancement<br><br>Point mensuel / bi-mensuel<br><br>+<br><br>Bilan annuel et/ou final | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de contacts</li> <li>- Profil des propriétaires rencontrés (âge, situation familiale et professionnelle, ressources, domiciliation, nombre de primo-accédants, ...)</li> <li>- Nombre de logements visités</li> <li>- Nombre de dossiers/logements en cours</li> <li>- Nombre d'évaluations techniques et rapports présentés</li> <li>- Nombre de signalements d'habitat indigne</li> <li>- Avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office</li> <li>- Nombre de dossiers/logements (PB TD/LHI, PB MD/NRJ, PO TD/LHI, PO NRJ, PO AUTO, COPRO) engagés / réalisés / restant à réaliser</li> <li>- Spatialisation des prospects et dossiers</li> <li>- Volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser</li> <li>- Nombre et qualification des dossiers ayant bénéficié d'une avance de subvention (Anah), d'un acompte de subvention (Anah, ACCM)</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie des logements réalisés</li> <li>- Points de blocages identifiés par l'opérateur, difficultés rencontrées (techniques (accès aux étages lorsque commerce en RDC, PPRI, ...), financières, administratives) :</li> <li>- Efficacité de la coordination des acteurs en charge de la réhabilitation et du relogement</li> <li>- Nombre de relogements réalisés</li> </ul>   |
| <p>Indicateurs de résultat</p> <p>Bilan annuel et/ou final</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recensement des actions et solutions mises en œuvre, des dispositifs spécifiques ou innovants (par exemple, sur la sensibilisation des propriétaires, des locataires et des acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, ...)</li> <li>- Déroulement des chantiers, maîtrise des coûts, ...</li> <li>- Nombre de recours à un maître d'œuvre</li> <li>- Evolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment</li> <li>- Nombre de sorties d'insalubrité notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité, après résolution de situations à risque d'exposition au plomb, nombre de sorties de sécurité immeuble</li> <li>-</li> <li>- Nombre de façades ravalées</li> <li>- Répartition des financements sollicités par financeur dont prêts complémentaires</li> <li>- Analyse du reste à charge des propriétaires</li> <li>- Ratio de transformation des contacts en visites et, des visites en dossiers</li> <li>- Exemples et détails d'opérations</li> <li>- Impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)</li> <li>- Provenance des entreprises de travaux et équivalent emplois créés</li> <li>- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel</li> <li>- Impact sur le cadre de vie et la vie sociale, évolutions sociales observées</li> <li>- Identification des opérations non-réalisées (particulièrement indigne tt dégradé) + raisons</li> <li>- Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés</li> </ul> |
| <p>Bilan au 04.05.2023 (COFIL)</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 111 contacts (107 PO / PB et 4 SDC)</li> <li>- 56 logements visités</li> <li>- 13 logements rénovés (12 PO et 1 PB), tous via le volet incitatif</li> <li>- 613 304 € de travaux TTC (honoraires de Md'O inclus), dont 79% par des artisans du territoire d'ACCM</li> <li>- 324 592 € de subventions (dont 5 486 € du dispositif façade), soit 53 % du TTC</li> <li>- En moyenne, 47 % de gain énergétique</li> <li>- Les perspectives : 29 logements potentiels (15 PO et 14 PB), actions de communication, actions spécifiques (copropriétés, LHI, artisans, ...),</li> </ul> <p><b>déploiement du volet RU</b></p>   |
| <p><b>Déploiement du volet RU</b></p> <p><b>Ingénierie étude :</b><br/>Maîtrise d'ouvrage Ville d'Arles avec le concours d'ACCM en parallèle de l'OPAH-RU</p> <p><b>Ingénierie opérationnelle :</b> A déterminer</p> | <p>Le volet renouvellement urbain est inscrit dans le cadre de l'OPAH-RU d'Arles (2021-2026). Ce volet a démarré en amont de l'OPAH-RU afin d'être au plus tôt opérationnel.</p> <p>60 immeubles en début d'étude ont été repérés et validés pour une poursuite du travail RU. A ce jour, l'étude RU en est à la phase élaboration des stratégies à l'îlot et à l'immeuble et comprend les proto-bilans d'aménagement projetés (effectué/rendu).</p> <p>9 immeubles / 22 logements sont concernés par une intervention opérationnelle, soit 18 à 23 logements réhabilités / remis sur le marché, avec production de logements locatifs conventionnés privés et de logements locatifs sociaux.</p> <p>Va rester, avant la mise en œuvre opérationnelle :</p>  |

**Actions opérationnelles (DUP, RHI, THIRORI) : Maîtrise d'ouvrage Ville d'Arles avec le concours d'ACCM**

- L'étude de faisabilité : confirmer le périmètre et le choix du dispositif, préparer un dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères RHI-THIRORI (CNHLI Anah).
- La phase calibrage : calibrer plus finement l'opération pour garantir son passage en phase opérationnelle, réunir tous les éléments permettant la mise en œuvre opérationnelle (stabilisation du périmètre opérationnel, programme opérationnel (démolitions, produits de sortie, principes d'aménagement), lancement ou poursuite des acquisitions, plan de relogement, conduite opérationnelle).
- Le choix du mode d'intervention dans le cadre de ces opérations de recyclage (régie, AMO, concession).

Les choix restant à opérer impacteront le chiffrage.

Les objectifs sont de prévoir des solutions (DUP, RHI, THIRORI), en dernier recours, en cas de complet délaissement par le propriétaire de son bien immobilier (pas de prise d'initiative de réhabilitation, de vente, ...) alors que des possibilités existent, lui ont été soumises :

- Objectif de recyclage de biens immobiliers repérés, étudiés, validés,
- Objectif d'action sur ces immeubles repérés, étudiés et validés, dont la situation s'avère totalement bloquée. La situation ne peut plus se résoudre sans l'intervention publique ; d'autant que ces immeubles dévalorisent fortement les îlots/quartiers à proximité.

