

Département des Bouches-du-Rhône (13)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE



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

« Arles Cœur de Ville »

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ARLES

CONVENTION D'OPERATION N° :

Entre :

La Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, représentée par son Président, Monsieur Patrick DE CAROLIS, dûment habilité par délibération n°2020-134 du conseil communautaire en date du 23 septembre 2020, ci-après dénommée ACCM,

Et,

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Patrick DE CAROLIS, Président de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette délégataire des aides publiques à la pierre en faveur de l'habitat dûment habilité par délibération n°2017-032 du conseil communautaire en date du 29 mars 2017,

Et,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, dont le siège est sis à Paris (75 001) 8 avenue de l'Opéra, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Patrick DE CAROLIS, Président de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette délégataire des aides publiques à la pierre en faveur de l'habitat privé, et dénommée ci-après l'Anah,

Et,

La Ville d'Arles, représentée par son Maire, Monsieur Patrick DE CAROLIS, dûment habilité par délibération n°..... du conseil municipal en date du

Et,

Le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, représenté par son Président, Monsieur Renaud MUSELIER, dûment habilité par délibération n°..... du conseil régional en date du, ci-après dénommé la Région,

Et,

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilité par délibération n°..... du conseil départemental en date du, ci-après dénommé le Département,

Et,

Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège est sis à Paris (75 643 cedex 13) 21 quai d'Austerlitz, déclaré à la Préfecture de Police de Paris sous le numéro W751236716 et dont le numéro SIREN est le 824 581 623 et, représenté par Monsieur

Philippe SAGNES, Directeur Régional Action Logement Services PACA et Corse, dûment habilité aux fins des présentes, ci-après dénommé Action Logement,

Et,

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis à Paris (75 007) 56 rue de Lille, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 180.020.026, et représentée par Monsieur Richard CURNIER, Directeur Régional PACA, en vertu d'un arrêté du 8 septembre 2020 portant délégation de signature pour la direction de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-après dénommée la Banque des Territoires.

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) 2016-2020, adopté par le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône par délibération n°8 le 25 mars 2016,
- Vu la délibération n°95 de la commission permanente du Conseil général du 22 juillet 2011 fixant les critères d'intervention du Département en faveur du parc privé,
- Vu les délibérations de la commission permanente du Conseil départemental suivantes, n°167 du 29 octobre 2012, n°17 du 14 décembre 2018, ajustant les critères d'intervention du Département en faveur du parc privé,
- Vu la délibération n°19-811 du Conseil régional en date du 16 octobre 2019 approuvant le cadre d'intervention « Mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat dans le cadre des Contrats Régionaux d'Equilibre Territorial et des programmes de rénovation urbaine »,
- Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette approuvé par délibération n°2016-221 du conseil communautaire du 15 décembre 2016,
- Vu la convention de délégation de compétence du 29 mars 2017 et l'ensemble de ses avenants conclue entre la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette et l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29 mars 2017 et l'ensemble de ses avenants conclue entre le délégataire et l'Anah,
- Vu les délibérations n°2016-76 et n°2017-215 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau programme national de renouvellement urbain de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette et son avenant de prolongation,
- Vu les délibérations n°2018-133 et n°2019-085 approuvant le programme d'Actions Cœur de Ville d'Arles,
- Vu l'arrêté préfectoral du 29 juin 2020 portant homologation, sur le territoire de la Communauté d'agglomération, Arles Crau Camargue Montagnette, de la convention cadre Action Cœur de Ville d'Arles en convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT),
- Vu le programme d'actions de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette présenté en Clah du 28 mars 2019,
- Vu l'avis favorable de la Délégation Régionale de l'Anah en date du 29 septembre 2020 concernant cette convention,
- Vu la consultation de la Clah le au sujet de cette convention,
- Vu la mise à disposition du public de cette convention d'OPAH RU du au à en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Table des matières

PREAMBULE	8
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D’APPLICATION	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l’opération	9
1.2. Périmètre et champs d’intervention	9
CHAPITRE II - ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION	11
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux	11
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L’OPERATION	12
Article 3 – Volets d'action	12
3.1. Le volet urbain	12
3.2. Le volet foncier	13
3.3. Le volet immobilier	14
3.4. Le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	16
3.5. Le volet copropriétés	16
3.6. Le volet énergie et précarité énergétique	17
3.7. Le volet social	17
3.8. Le volet patrimonial	18
3.8. Le conventionnement avec et sans travaux	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	19
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	19
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	20
5.1. Engagements de la Communauté d’agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM), sur ses crédits propres	20
5.2. Engagements de la Communauté d’agglomération ACCM, au titre de la délégation de compétence, pour la gestion des crédits Anah	25
5.3. Engagements de l’Etat	26
5.4. Engagements de la Région Provence Alpes Côte d’Azur	27
5.5. Engagements du Département des Bouches-du-Rhône	29
5.6. Engagements de la Ville d’Arles	31
5.7. Engagements d’Action Logement	32
5.7. Engagements de la Banque des Territoires	34
Article 6 - Engagements complémentaires	35
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	35
Article 7 – Conduite de l’opération	35
7.1 Pilotage de l’opération	35
7.2 Suivi-animation de l’opération	37
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées	37
CHAPITRE VI– COMMUNICATION	38

Article 8 – Communication	38
CHAPITRE VII – PRISE D’EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION	39
Article 9 – Durée de la convention	39
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	39
Article 11 – Transmission de la convention	39
Annexes	

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

« Les OPAH concernent des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces ».

Les actions opérationnelles d'amélioration de l'habitat mises en place dans le cadre d'une OPAH ont pleinement vocation à s'inscrire dans un projet de territoire, dont elles constituent le « Volet Habitat ».

Globalement, l'OPAH constitue une étape clé pour le devenir des villes et des bourgs à travers le traitement coordonné des problématiques urbaines et d'habitat. Elles doivent ainsi être ciblées sur des territoires à enjeux, circonscrits avec assez de pertinence pour que leur périmètre ait un caractère opérationnel.

L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)

« L'OPAH de renouvellement urbain permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat.

Ces dispositifs font notamment appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste, avec pour objectif d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. ».

Source : Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général

Préambule

La Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM), compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville, a mis en œuvre successivement à compter de février 2010 deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les périodes 2010-2013 et 2013-2018 afin de concourir à certaines des orientations fixées notamment dans son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Au fil de l'évolution des dispositifs menés sur son territoire, la Communauté d'agglomération ACCM a distingué à la fois les enjeux de revitalisation / amélioration des centres anciens, des enjeux d'accompagnement des propriétaires les plus modestes dans l'amélioration et l'adaptation de leur logement.

Cependant, dans le contexte immobilier, social et urbain qu'est le sien, la Communauté d'agglomération ACCM avec les communes d'Arles et de Tarascon a souhaité initier une réflexion portant à la fois sur les quartiers dits de renouvellement urbain (NPNRU) mais aussi sur la revitalisation des cœurs de ville (ORT : Opération de Revitalisation Territoriale).

Inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco depuis près de 30 ans, la Ville d'Arles bénéficie depuis d'une reconnaissance internationale pour la qualité de son patrimoine historique. Elle dispose également d'un cadre réglementaire et incitatif de protection et de mise en valeur de ce patrimoine (PSMV), approuvé par arrêté préfectoral en 2018. Un dispositif d'aide à l'embellissement des façades et des devantures commerciales animé par la Ville d'Arles, avec l'appui récent du CAUE 13, existe également depuis de nombreuses années.

Une étude pré-opérationnelle menée sur l'année 2018-2019 a conclu sur l'opportunité d'engager un projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les secteurs dégradés du centre ancien d'Arles afin notamment de poursuivre et accélérer les dynamiques de réhabilitation engagées par les précédentes opérations programmées et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens.

Dans ce contexte, la Ville d'Arles a adopté en 2018 la convention cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV) portée en binôme avec la Communauté d'agglomération ACCM, et co-signée par les partenaires financiers l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Action Logement et la Banque des Territoires. Ce nouveau programme offre l'opportunité de continuer les actions engagées afin d'enrayer les dysfonctionnements urbains du centre-ville d'Arles et de restructurer plus massivement l'habitat.

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » constitue le volet habitat du programme ACV. Dans un souci de cohérence et d'efficacité d'intervention, le périmètre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » s'inscrit à l'intérieur de celui retenu pour le projet ACV.

Le volet Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) concerne le centre-ancien intramuros d'Arles où seront prioritairement rénovés les îlots identifiés dans l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ». De même, un travail de repérage des copropriétés en difficulté est intégré dans la mission d'animation de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » en vue de réfléchir à de futures modalités d'action.

A l'horizon 2025, toutes ces opérations participeront à la transformation en profondeur de l'image et de la qualité du centre ancien d'Arles pour redonner envie de vivre en ville.

Au vue de ces éléments, il est indispensable de mettre en œuvre une convention d'OPAH-RU afin de compléter les actions engagées.

Cette convention définit les modalités retenues par les différents partenaires pour mener à bien un programme d'actions sur le périmètre « Arles Cœur de Ville » en cohérence avec : les

objectifs du PLH de la Communauté d'agglomération ACCM, la politique communale de la Ville d'Arles et la convention ACV.

A l'issue de ces constats, il a été convenu ce qui suit :

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

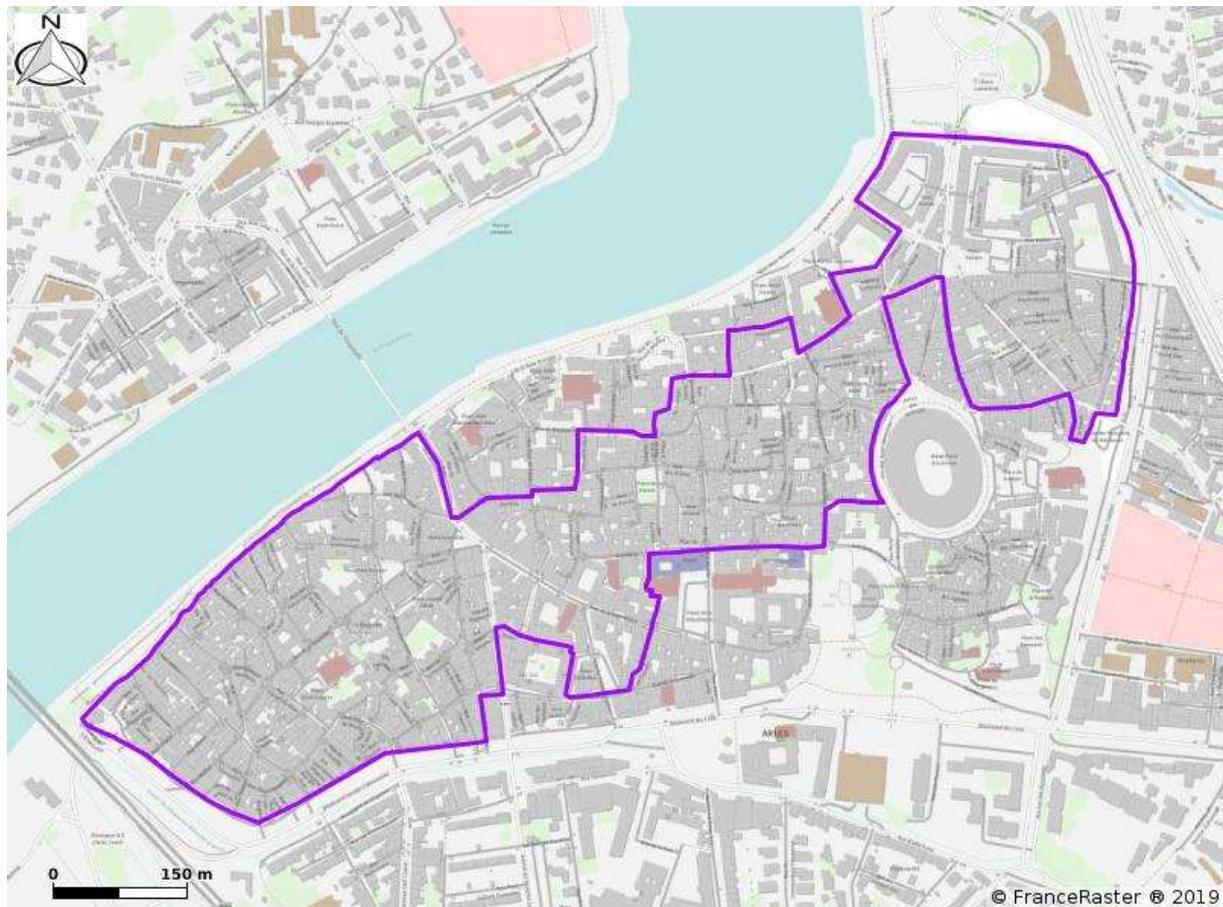
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération ACCM et l'Etat ont décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain, dénommée ci-après : OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention est constitué du périmètre formé par les quartiers de la Roquette à l'ouest, République et Forum au centre et de Voltaire à l'est. Ce périmètre couvre 28 hectares et comprend 2 539 parcelles.



L'ensemble des volets d'intervention de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » s'applique à ce périmètre, et concernent notamment :

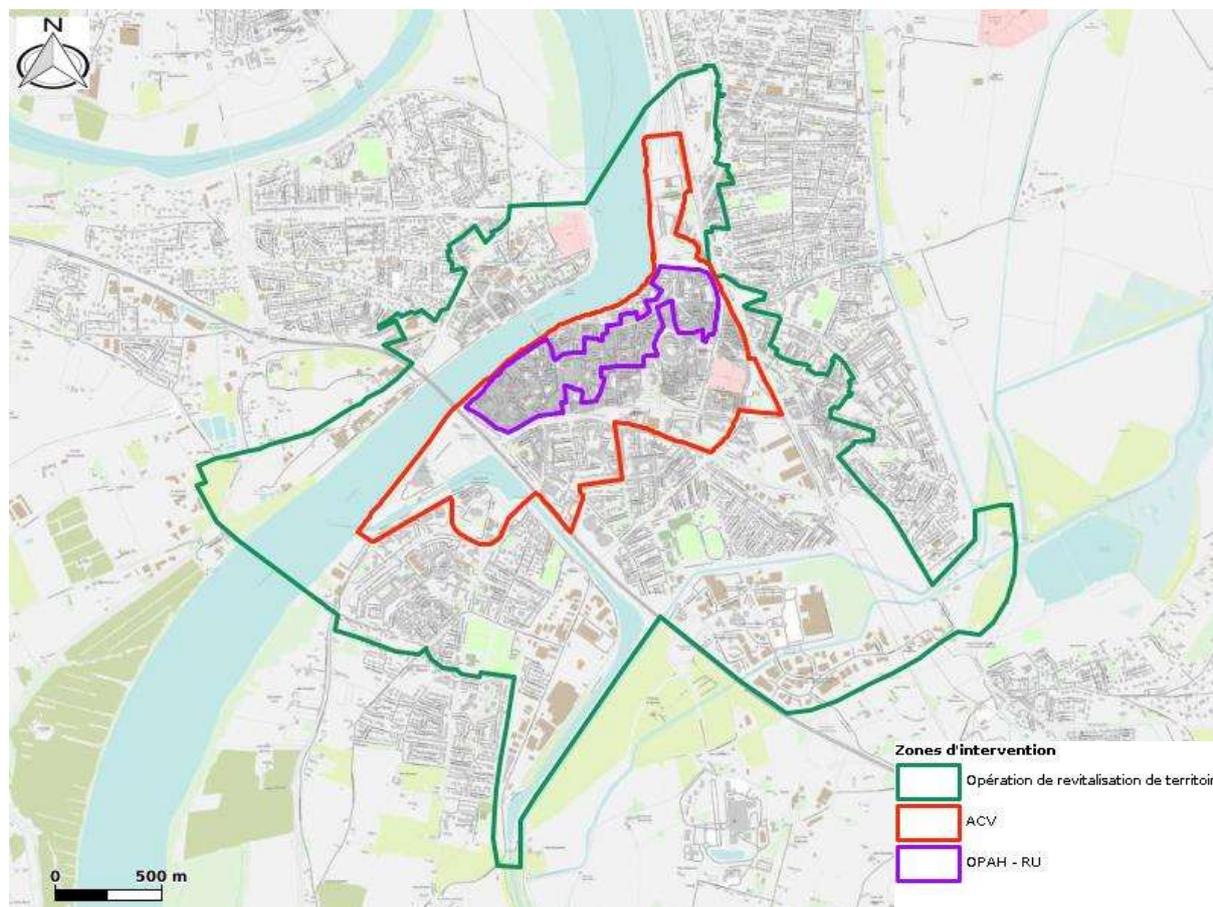
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé afin de traiter les situations résiduelles de dégradation importante, ainsi que la lutte contre les logements indécents.
- La réduction de la vacance, en particulier dans le parc de logements dégradés.
- L'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseils, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires.
- L'amélioration du parc via des aides à la réhabilitation des logements en matière d'habitabilité, de décence, de réduction des dépenses énergétiques et d'amélioration thermique, ainsi que d'adaptation du parc au vieillissement et/ou au handicap.
- La production d'une offre locative répondant à la demande, notamment avec des loyers accessibles aux habitants en place (intermédiaires et conventionnés).

Chapitre II - Enjeux et objectifs généraux de l'opération

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » participe ainsi au projet global visant à conforter Arles dans son rôle moteur du territoire en réinvestissant en profondeur le cœur de la ville grâce à une action croisée, volontaire et partenariale.

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » vient poursuivre les efforts engagés dans les précédentes OPAH. Elle s'inscrit dans la démarche de renouvellement urbain engagée par la commune d'Arles qui comprend des îlots à restructurer et la régénération de l'offre locative à l'année. L'ensemble de ces interventions lourdes sont mises en place dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.



L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » vise à répondre à plusieurs enjeux :

Des enjeux immobiliers liés à l'attractivité du centre-ville

- Développer une offre de logements locatifs à prix maîtrisés
- Favoriser des réhabilitations durables et de qualité
- Soutenir l'accès à la propriété dans le centre-ville
- Remettre sur le marché les logements vacants
- Favoriser la structuration et le bon fonctionnement des copropriétés
- Favoriser l'amélioration des immeubles en cœur d'îlot ou en impasse

Des enjeux sociaux

- Produire une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande
- Diminuer les dépenses de logement en améliorant la performance énergétique des logements
- Adapter les logements et offrir des niveaux de loyer supportable pour les ménages
- Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap
- Favoriser l'accès au droit et à l'information

Des enjeux de lutte contre l'habitat indigne

- Lutter contre les situations d'habitat indigne, d'habitat non décent
- Proposer une offre de logements pour les relogements
- Remettre en état les parties communes menaçant la santé ou la sécurité des occupants
- Intervenir sur les immeubles déqualifiés

Des enjeux culturels et patrimoniaux

- Développer la mise en valeur du patrimoine
- Requalifier les linéaires de façades
- Valoriser l'espace public

Au regard de ces enjeux, la Communauté d'agglomération ACCM a défini les grandes orientations de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » :

- Maintenir la production et le renouvellement de l'offre locative de qualité et à loyer maîtrisé dans le centre ancien d'Arles
- Renforcer les moyens en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et le réinvestissement des îlots dégradés
- Articuler le dispositif d'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » avec les projets d'aménagement urbain et plus globalement, avec les actions menées dans le cadre des dispositifs « Action Cœur de Ville »
- Contribuer à la valorisation du patrimoine architectural et aux savoirs faire locaux
- Contribuer à l'accompagnement et à l'amélioration des copropriétés en difficulté ou non structurées en centre ancien

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Le volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » est porté par la Communauté d'agglomération ACCM dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville (ACV).

Depuis le 6 juillet 2018, la Ville d'Arles s'est engagée aux côtés de la Communauté d'agglomération ACCM dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV), pour mener des actions de redynamisation de leur centre-ville, autour des 5 axes du programme : l'habitat, le commerce, la mobilité, l'accès aux équipements et la valorisation de l'espace public et du patrimoine.

Avec l'appui de la Banque des Territoires et d'Action Logement notamment, plusieurs projets ont été engagés dans le centre ancien pour répondre à ces enjeux, parmi lesquels :

- Parking de la presqu'île du cirque romain (Axe 3 convention ACV)
- Itinéraire patrimonial et commercial, Tranche 1 du secteur amphithéâtre (Axe 4 convention ACV)
- Pôle de services publics (Axe 5 convention ACV)
- Pôle associatif Mistral (Axe 5 convention ACV)

Plusieurs autres projets vont également être engagés dans le centre ancien ou sont actuellement à l'étude pour répondre à ces enjeux, parmi lesquels plusieurs projets structurants à court et moyen termes :

- Opération façades (Axe 1 convention ACV)
- Engagement du nouveau plan FISAC (Axe 2 convention ACV)
- Parking ex-caserne des pompiers (Axe 3 convention ACV)
- Réaménagement de la place Wilson (Axe 4 convention ACV)
- Réflexion du pôle universitaire Van Gogh (Axe 5 convention ACV)
- Plan pluriannuel chauffage bâtiments communaux (Axe 6 convention ACV)

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », menée conjointement à ces opérations, constitue le volet d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé.

3.2. Le volet foncier

Les actions engagées depuis plusieurs années n'ont pas permis d'éradiquer en totalité des phénomènes de vacance et des îlots dégradés persistent dans le centre historique. Pour préserver le patrimoine de grande qualité du centre-ville, des actions conjointes habitat, sociales et cadre de vie seront incontournables. Pour répondre à cet enjeu foncier, il est nécessaire de mener des opérations phares de requalification : des bâtis les plus dégradés ou d'îlots d'habitat, en mobilisant tous les outils disponibles.

Un certain nombre d'immeubles dégradés ont été identifiés dans le centre ancien. Afin d'accompagner et de favoriser la dynamique de requalification, il s'agira en priorité de traiter ces immeubles en mobilisant, dans un premier temps, les leviers incitatifs du dispositif. En cas d'échec du volet incitatif, un volet coercitif, urbain et foncier devra être étudié et affiné afin d'engager des opérations sur les immeubles et îlots stratégiques sur le plan urbain.

Durant la première phase de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », différents dispositifs seront ainsi étudiés pour faciliter leur mise en œuvre durant la seconde phase. Des opérations en maîtrise d'ouvrage publique pourront être étudiées. Elles porteront sur des logements privés et contribueront d'une part à l'éradication du parc de logements insalubres ou indécents, et d'autre part au désenclavement et à l'assainissement de cœurs d'îlots.

La stratégie opérationnelle sera envisagée en deux temps

Dans un premier temps (années 1 et 2), les immeubles identifiés comme dégradés et très dégradés seront étudiés dès le début de l'opération. L'équipe opérationnelle devra mettre en œuvre un suivi-animation renforcé auprès des propriétaires et occupants de ces immeubles et mobiliser tous les leviers incitatifs du dispositif afin d'engager une réhabilitation durable des biens par les propriétaires. L'opérateur réalisera simultanément sur certains de ces immeubles des études et diagnostics complémentaires afin d'orienter la collectivité dans le calibrage du volet foncier.

Dans un second temps (années 3 à 5), en cas d'échec de la voie incitative, l'opérateur orientera la collectivité dans la mise en œuvre d'une action foncière et la définition d'un ou plusieurs programmes d'intervention en maîtrise d'ouvrage publique (programmation et chiffrage du coût des travaux, coût d'acquisition des biens immobiliers, programmation, estimation des relogements à prévoir, chiffrage du déficit d'opération, choix du mode opératoire, étude de faisabilité de type RHI-THIRORI, ...). Les interventions publiques opérationnelles seront préparées en phase 1 pour une réalisation en phase 2.

Veille foncière

La Ville d'Arles a mis en place depuis plusieurs années un Droit de Prémption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones « U » et « AU » de la commune. Ainsi, plus de 250 Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont analysées par an.

Dans le but de renforcer ce dispositif existant, la Ville d'Arles étudie la possibilité de mettre en place un Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le périmètre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » afin de favoriser l'acquisition de biens dégradés sur lesquels aucune sortie opérationnelle privée ne pourra être envisagée.

Afin de compléter efficacement ce dispositif, la politique foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » s'appuiera sur une mission de veille foncière et des acquisitions publiques portant sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains. Ce travail permettra ainsi de contrôler les mutations foncières, d'engager le recyclage immobilier du bâti en mobilisant le droit de préemption et de mettre en place un observatoire de l'habitat à l'échelle des secteurs à enjeux du centre-ville.

Afin d'anticiper la mise en œuvre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », la Ville d'Arles a mandaté un bureau d'étude (URBANIS) pour étudier le potentiel de réinvestissement d'une cinquantaine d'immeubles dégradés identifiés dans le centre-ville.

Enfin, en complémentarité et en lien avec la Direction de l'Aménagement du Territoire de la Ville d'Arles, une visite des biens concernés par certaines DIA sur le périmètre pourra être effectuée par l'opérateur afin de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les règles en matière d'urbanisme. La visite de l'opérateur ne viendra en aucun cas se substituer à la responsabilité du propriétaire de réaliser les différents diagnostics lors de la mise en vente de son bien.

3.3. Le volet immobilier

Le volet immobilier de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » a pour objectif principal de produire une offre locative nouvelle, de qualité et abordable, en s'appuyant principalement sur la mobilisation du parc vacant. Le but est de proposer une offre (locative ou en accession) adaptée aux besoins des populations locales, notamment les familles et les jeunes ménages, afin de rendre le centre-ville à nouveau attractif.

L'amélioration des conditions d'habitabilité des logements occupés par des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, souvent âgés est également un axe majeur de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Traitement de la vacance

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » a pour vocation de poursuivre la dynamique de réhabilitation et de renouvellement durable du parc de logements anciens et privés.

Près de 1 000 logements vacants ont été identifiés dans le diagnostic (source : DGI 2017). Ce repérage a permis de localiser les immeubles vacants et dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités. L'actualisation de cette liste devra être réalisée dès la première année et pourra être complétée au gré des visites qui seront effectuées par l'opérateur.

Selon les caractéristiques de la vacance, une stratégie sera proposée en développant dans un premier temps (phase 1) une mission d'information, de communication et de prospection spécifiques auprès des propriétaires de logements vacants ou insalubres. A l'issue de cette phase, en fonction des résultats, les aspects coercitifs pourront être déployés pour garantir la mobilisation et la remise sur le marché d'immeubles et de logements vacants (phase 2).

La phase 2 permettra de contraindre certains propriétaires à réaliser les travaux, par la mise en œuvre de procédures en matière de sécurité et de salubrité, voire la mise en œuvre de procédures de type Opérations de Restauration Immobilière.

Développement d'une offre locative abordable

La remise sur le marché de logements et d'immeubles vacants, souvent fortement dégradés, permettra une mixité sociale et générationnelle en favorisant le maintien sur place des populations, tout en facilitant, l'installation de nouvelles populations, dans une optique de diversification du parc et des conditions d'occupation.

Afin de renforcer et d'offrir de meilleures conditions d'habitat et d'accroître l'offre locative (notamment abordable et sociale), l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » vise à favoriser le développement du conventionnement social et très social, en partenariat notamment avec l'Anah et Action Logement.

L'objectif est également d'améliorer durablement et de manière respectueuse en termes de qualité patrimoniale et architecturale des logements destinés à la location. Ainsi, la qualité des logements locatifs privés qui ne bénéficieront pas de travaux aidés par l'Anah, sera contrôlée par l'opérateur dans le cadre du conventionnement sans travaux et/ou à terme selon du permis de louer.

Accession, maintien à domicile et autonomie

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » vise également à améliorer, réhabiliter et valoriser le parc de logements existants à destination :

- Des propriétaires occupants exprimant des besoins en matière d'adaptation des logements au vieillissement, au handicap, en matière d'économie d'énergie ou d'amélioration de logements très dégradés.
- De jeunes ménages et de familles souhaitant accéder à la propriété dans le centre ancien mais ne pouvant le faire en raison des prix de vente pratiqués et/ou du montant des travaux de réhabilitation nécessaires.

Cette thématique a été très dynamique lors de la précédente OPAH, mais surtout en dehors du centre ancien d'Arles. Cela s'explique en partie par une forte mobilisation de l'opérateur sur ce thème et par la mise en place d'un partenariat actif avec différents partenaires en vue de mobiliser des aides complémentaires.

Ce public étant parfois difficilement mobilisable (notamment en termes de ressources), des campagnes d'informations et des actions spécifiques seront mises en place et permettront d'aider les propriétaires occupants modeste et/ou âgés à améliorer leur logement et à réduire leurs charges.

3.4. Le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Près de 25 immeubles présumés indignes, plus de 100 immeubles présumés inconfortables et près de 75 immeubles partiellement ou totalement vacants ont été recensés sur le « secteur Voltaire Portagnel », soit le tiers des immeubles de ce secteur.

Si les procédures d'insalubrité ou de péril permettent de mettre fin à des conditions d'habitat indigne ou mettant en jeu la sécurité des occupants, il n'en demeure pas moins qu'elles ne permettent pas d'assurer la réhabilitation complète et pérenne des immeubles très dégradés. L'opérateur devra, dès le lancement de l'opération, œuvrer en faveur de leur amélioration par une action poussée auprès des propriétaires.

Afin d'amplifier les actions déjà engagées, le repérage et la remontée des signalements par les autorités compétentes sont également essentiels. Un partenariat étroit sera établi entre l'opérateur, le service d'hygiène et de santé et les acteurs sanitaires et sociaux. Le traitement de l'habitat indigne fera l'objet d'un accompagnement par l'opérateur et les personnes publiques associées en phase 1, avant une intervention contraignante en phase 2 (si nécessaire).

Au fur et à mesure des démarches entreprises, et en fonction des éléments d'analyse actualisés recueillis, l'opérateur pourra alors évaluer la pertinence de la mise en place de procédures de type Opérations de Restauration Immobilière ou d'opérations de recyclage en maîtrise d'ouvrage publique. Ces procédures permettront de renforcer les actions incitatives, en déclarant par exemple d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

Permis de louer

Son objectif est de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Il s'agit de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique, en demandant au propriétaire d'effectuer soit une déclaration, soit une demande d'autorisation préalable à la mise en location de son logement.

La Communauté d'agglomération ACCM a engagé une réflexion sur l'opportunité de mettre en place, à titre expérimental, à Tarascon, un dispositif « permis de louer ». A l'issue de la période d'évaluation, la Ville d'Arles pourra, si elle le souhaite, s'engager dans ce dispositif.

3.5. Le volet copropriétés

Plus de 200 petites copropriétés (moins de 16 lots) fragiles ou dégradées ont été identifiées dans le centre historique de la Ville d'Arles, ainsi que de plus importantes (secteur de la Cavalerie).

Dans un premier temps, des diagnostics multicritères seront réalisés et porteront notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, la capacité des copropriétaires à financer le reste à charge, ...

À l'issue du diagnostic, l'opérateur proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété, allant de l'accompagnement des instances, à la structuration de la copropriété, au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives

visant à obliger les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution.

Il s'agira pour l'opérateur d'accompagner et de faire en sorte que des travaux se réalisent sur les parties communes des copropriétés, en complément des travaux réalisés dans les parties privatives (accompagnés dans le cadre des dossiers classiques de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville »).

3.6. Le volet énergie et précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique est également une priorité sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ». Elle a pour objectif d'inciter les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration qualitatifs dans le but de produire une offre de logements sains et économes.

Avec l'appui du service « hygiène et santé » de la Ville d'Arles et d'autres acteurs du territoire, l'opérateur s'attachera à repérer les ménages fragilisés en situation de précarité énergétique. L'approche énergétique sera également intégrée à toutes les démarches de diagnostic du bâti ; la réduction de la consommation énergétique devant faire partie des priorités du projet de réhabilitation.

En partenariat avec l'Anah et Action Logement, des actions de communication et de sensibilisation auprès des artisans et des entreprises seront menées afin qu'ils prennent connaissance des dispositifs existants développés par l'Anah (programme « Habiter Mieux ») et par Action Logement (« Programme d'Investissement Volontaire ») et qu'ils participent à relayer l'information auprès des particuliers.

3.7. Le volet social

Dans le cadre d'actions incitatives (phase 1) et coercitives (phase 2) de lutte contre l'habitat indigne et de traitement de la précarité énergétique, le service « hygiène et santé » de la Ville d'Arles, en étroite liaison avec la Communauté d'agglomération ACCM œuvrera à rechercher des solutions de relogement dans le cadre des réhabilitations de logements indignes.

L'opérateur apportera une ingénierie technique, juridique et sociale afin d'accompagner les propriétaires aux revenus les plus modestes dans l'élaboration d'un projet le mieux adapté aux caractéristiques de leur logement et à leur situation financière.

Afin de répondre aux besoins en relogement provisoire, en cas de défaillance des propriétaires, l'opérateur estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera avec le Service Communal Hygiène et Santé et le CCAS des solutions possibles (hôtels, foyers, ...).

Durant le temps des travaux ou en cas d'impossibilité de maintenir les occupants en place, le relogement est à la charge du propriétaire (recherche et financement selon les cas). L'opérateur pourra conseiller le propriétaire pour faciliter le relogement.

Certaines actions menées dans le cadre de la phase 2 de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » impliqueront la recherche de solutions de relogement définitives pour les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Enfin, s'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales.

3.8. Le volet patrimonial

L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » permet de participer à la valorisation du patrimoine bâti en complément des actions engagées dans le cadre de l'Action Cœur de Ville et de l'ensemble des dispositifs qui participent à la reconquête du centre historique.

Ce volet sera particulièrement important puisque le périmètre d'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » est couvert par un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur adopté en 2018. L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en coordination avec le service patrimoine, les instructeurs du service urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France.

Parallèlement, avec l'appui technique récent du CAUE, la Ville d'Arles porte une « opération façades » depuis plusieurs années. L'opérateur veillera à l'articulation de ce dispositif avec celui de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Afin de préserver l'identité et le caractère patrimonial du centre historique d'Arles, L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » aura pour objectif de préserver et améliorer le patrimoine privé en favorisant des opérations de réhabilitation de qualité, à forte main d'œuvre qualifiée et aux savoir-faire locaux.

3.8. Le conventionnement avec et sans travaux

Conventionner son logement à Arles permet :

- aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un avantage fiscal, soit d'un abattement sur les revenus locatifs pouvant aller de 30 % à 85 % selon le type de loyer (intermédiaire ou social-très social), s'il y a intermédiation locative ou pas, pendant minimum 6 ans pour du conventionnement sans travaux et pendant minimum 9 ans pour du conventionnement avec travaux.
- aux pouvoirs publics de produire une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande, de comptabiliser le loyer social et très social dans l'inventaire SRU.

Cet outil incitatif mérite d'être un peu plus encadré notamment par de la promotion mais aussi par du contrôle de décence.

Pourront également être vérifiés, en plus de la décence des logements, côté propriétaire, le respect : des engagements de loyer, de niveau de ressources des locataires au moment de l'entrée dans le logement et, côté locataire, le respect d'occupation du logement : devoirs du locataire (entretien, assurance, ...), conseils aux locataires (gestes économes en matière d'énergie, ...). L'occupation du logement par rapport à sa typologie sera aussi regardée.

La réalisation des visites de contrôle permettra ainsi :

- D'obtenir un maillage complet avec le dispositif d'OPAH-RU.
- De contrôler les demandes de conventionnement sans travaux.
- D'alimenter le cas échéant les dossiers de demande de subvention.
- De fidéliser et de sensibiliser les propriétaires au conventionnement.
- De bénéficier d'un retour d'expérience formalisé grâce à la rédaction d'un bilan synthétique mentionnant notamment la pertinence et l'opportunité du conventionnement.

La promotion et le contrôle seront alors vecteurs d'un développement vertueux de cet outil incitatif.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Sur la durée de la convention (5 ans), l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » vise à atteindre les objectifs quantitatifs suivants : 110 logements réhabilités en centre ancien en 5 ans, dont 50 logements locatifs et 60 logements de propriétaires occupants.

Objectifs globaux

Année	1	2	3	4	5	Total
Réhabilitation						110
Dont PB	10	10	10	10	10	50
Dont PO	12	12	12	12	12	60

Propriétaires bailleurs

Année	1	2	3	4	5	Total
TOTAL dont						50
Sorties d'insalubrité	1	1	1	1	1	5
Logements « classiques »	4	4	4	4	4	20
Logements vacants	5	5	5	5	5	25
<i>Dont précarité énergétique</i>	9	9	9	9	9	45

Année	1	2	3	4	5	Total
TOTAL dont						50
Loyer intermédiaire	1	1	1	1	1	5
Loyer conventionné social	7	7	7	7	7	35
Loyer conventionné très social	2	2	2	2	2	10

Propriétaires occupants

Année	1	2	3	4	5	Total
TOTAL dont						60
Habitat indigne	2	2	2	2	2	10
Logements très dégradés	3	3	3	3	3	15
Adaptation	3	3	3	3	3	15
Energie	4	4	4	4	4	20
<i>Dont logements vacants</i>	3	3	3	3	3	15
<i>Dont précarité énergétique</i>	9	9	9	9	9	45

Copropriétés

Année	1	2	3	4	5	Total
TOTAL dont						6
Copropriétés < 16 lots	1	1	1	1	1	5
Copropriétés > 16 lots						1

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Pour l'ensemble des partenaires financiers, les montants de subventions sont entendus comme étant un taux maximum hors majoration.

5.1. Engagements de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM), sur ses crédits propres

5.1.1 . Suivi et animation de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville »

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle de suivi-animation. Le budget prévisionnel de la Communauté d'agglomération ACCM réservé au financement du suivi animation est estimé, pour les 5 années à venir, à 450 000 € HT (montant estimatif sous réserve des crédits disponibles et du marché qui sera attribué).

La durée de la mission s'échelonne sur 5 ans.

5.1.2. Aides à la résorption de l'habitat très dégradé et indigne (propriétaires bailleurs et occupants)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aide nécessaire à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés (au regard de la grille d'évaluation de la dégradation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55 ou au regard de la fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité – Indicateur supérieur ou égal à 0,4).

Objet de l'aide :

Cette enveloppe est destinée à abonder les subventions du délégataire Anah pour tout logement considéré comme insalubre, soit parce qu'il fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité réparable ou de péril, soit parce que l'évaluation technique du degré d'insalubrité (grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclut à un logement insalubre (indice supérieur ou égal à 0,4), soit parce que l'évaluation technique du degré de dégradation (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclut à un logement très dégradé (indice supérieur ou égal à 0,55).

Modalités de calcul :

Un taux complémentaire pour les dossiers du périmètre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », s'ajoutant aux subventions initiales lorsque le logement est réputé insalubre, indigne ou très dégradé. Cette subvention s'adresse aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux propriétaires occupants.

Pour les propriétaires bailleurs :

- . 12% complémentaires pour les logements à loyer conventionné
- . 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social
- . *D'un plafond de travaux de 1.000 €/m² de surface fiscale pour les logements très dégradés, en situation d'insalubrité ou de péril et de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements en « petite LHI ».*

Pour les propriétaires occupants :

- . 10% complémentaires pour les propriétaires aux revenus modestes
- . 13% complémentaires pour les propriétaires aux revenus très modestes
- . *D'un plafond de travaux de 50.000 € par logement indigne ou « très dégradé ».*

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 62 695 €/an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

[5.1.3. Aides à la réhabilitation de logements « moyennement dégradés » \(propriétaires bailleurs\)](#)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aide à la réhabilitation de logements inconfortables (« moyennement dégradés » au regard de la grille d'évaluation de la dégradation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,35 et inférieur à 0,55).

[Objet de l'aide :](#)

Cette enveloppe est destinée à subventionner, les propriétaires bailleurs qui acceptent de pratiquer un loyer maîtrisé dans les conditions de l'article L 353-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sous réserve que les logements aient bénéficié conjointement d'une aide principale du délégataire Anah.

[Modalités de calcul :](#)

Le montant de l'aide pour les propriétaires bailleurs s'élève à :

- . 12,5% complémentaires pour les logements à loyer conventionné
- . 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social
- . *D'un plafond de travaux de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés.*

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 13 163 €/an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

[5.1.4. Primes aux opérations d'accession – amélioration aidée \(propriétaires occupants\)](#)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aide à la remise sur le marché et à la réhabilitation de logements vacants à travers la mise en place d'une prime accession / réhabilitation pour les propriétaires occupants accédants.

Objet de l'aide :

Ces aides concernent les logements vacants faisant l'objet d'une acquisition puis réhabilitation pour des ménages accédants aux revenus modestes ou très modestes et pour les logements très dégradés uniquement. Cette prime est conditionnée par l'intervention d'un maître d'œuvre ou architecte ayant une mission de maîtrise d'œuvre complète jusqu'à réception du chantier.

Modalités de calcul :

- . Montant forfaitaire par logement et ménage, pour les revenus modestes ou très modestes,
- . Une prime de 1.000 € par logement vacant très dégradé en accession – réhabilitation.
- . *Les primes seront attribuées en contrepartie des mêmes engagements que pour l'octroi des subventions sur travaux et devront être adossées à la demande de subvention classique au titre des logements très dégradés.*

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 3 000 €/an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement et dans la limite de 3 dossiers par an

5.1.5. Aides à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap (propriétaires occupants)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aide à l'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement.

Objet de l'aide :

Ces aides sont destinées à subventionner les travaux effectués afin d'adapter le logement et ses équipements aux situations de handicap moteur ou mental ou de vieillissement des occupants.

Modalités de calcul :

- . Pour les propriétaires occupants aux revenus modestes (plafond Anah), 13% de subventions complémentaires,
- . Pour les propriétaires occupants aux revenus très modestes (plafond Anah), 25% de subventions complémentaires.
- . Pour un plafond maximum de 20 000 € HT de travaux.

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 4 330 €/an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

5.1.6. Aides aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique (propriétaires occupants)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aide à l'amélioration des performances énergétiques des logements de propriétaires occupants.

Objet de l'aide :

Ces aides complémentaires aux subventions de base sont destinées à promouvoir les économies d'énergies pour les propriétaires occupants pour un logement économe et respectueux de l'environnement.

Modalités de calcul :

. Pour les propriétaires occupants aux « revenus très modestes », 25% de subventions complémentaires,
Condition : faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kWhep/m²/an.

. Pour les propriétaires occupants aux « revenus modestes », 13% de subventions complémentaires,
Condition : faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kWhep/m²/an.

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 7 680 €/an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

5.1.7. Aides à la création de grands logements (propriétaires bailleurs)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière de primes pour la production de grands logements locatifs à loyer maîtrisé.

Objet de l'aide :

Ces primes forfaitaires au m² sont destinées à promouvoir le maintien et la création de grands logements dans le parc ancien. Elles doivent permettre de créer une aide incitative permettant de prévenir la division en plusieurs logements des biens de plus de 80 m² et dans la limite de 120 m².

Modalités de calcul

. Pour les logements intermédiaires, conventionnés et conventionnés très sociaux :

. En très dégradé comme en moyennement dégradé et en transformation d'usage, une prime de 200 €/m² à compter du 81^{ème} m² de surface fiscale et dans la limite de 120 m² de surface fiscale pour un seul et même logement.

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 14 400 €/an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

5.1.8. Aides à la réhabilitation des copropriétés (Aides aux syndicats des copropriétaires)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière sous la forme d'une subvention complémentaire aux subventions du délégataire Anah.

Objet de l'aide :

Cette subvention est destinée au financement des travaux effectués dans les parties communes de copropriétés dites fragiles ou dégradées afin de subvenir aux besoins en termes d'économies d'énergies, de travaux d'urgence, de mise en sécurité dont électricité, incendie. Cette aide est complémentaire aux aides de l'Anah et répond aux mêmes critères d'éligibilité. Elle ne concerne que les copropriétés situées dans le périmètre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Modalité de calcul :

- . 15% de subventions complémentaires,
- Conditions : identiques aux conditions exigibles par l'Anah.

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 10 785 €/an
Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

5.1.9. Participation au fond de recherche et innovation (VIR et DIIF)

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à mettre en place une enveloppe financière permettant de promouvoir les actions expérimentales contribuant à faciliter la production de logements locatifs de qualité.

Objet de l'aide :

Cette subvention est destinée à accompagner et faciliter la mise en œuvre opérationnelle de processus et de projets, innovants, mobilisateurs, qui traitent de thèmes prioritaires de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ». Elle pourra également être mobilisée lors de la « phase 2 » auprès de propriétaires publics et privés pour faciliter l'action publique (de type montage en vente d'immeuble à rénover/VIR, dispositif d'intervention immobilière et foncière/DIIF, ...). Les modalités d'application seront définies par le Comité technique et validées par le Comité de pilotage en fonction des projets et démarches qui seront proposées tout au long de la durée effective de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Modalité de calcul :

Réservation d'une enveloppe forfaitaire de 128 724 € pour la durée de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 128 724 €/pour la durée totale de l'opération
Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

5.1.10. Communication et coûts spécifiques

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage à prendre en charge le financement des frais de communication liés à la promotion de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » (affiches, plaquettes, panneaux de chantier, frais d'inauguration, mailing à destination de l'ensemble des propriétaires, etc.).

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 3 000 €/pour la durée totale de l'opération (soit une moyenne de 600 €/an)
Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

5.1.11. Rappel des engagements de la Communauté d'agglomération ACCM sur la durée de l'opération - programmation des crédits

Montant de la participation de la Communauté d'agglomération ACCM 141 797 € en moyenne par an

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

Hors frais estimés d'ingénierie de suivi-animation et de coûts spécifiques de communication

Subventions travaux : montants prévisionnels par an

1	2	3	4	5	TOTAL
141 797 €	141 797 €	141 797 €	141 797 €	141 797 €	708 987 €

Hors frais estimés d'ingénierie de suivi-animation et de coûts spécifiques de communication

5.2. Engagements de la Communauté d'agglomération ACCM, au titre de la délégation de compétence, pour la gestion des crédits Anah

5.2.1. Suivi et animation de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville »

La Communauté d'agglomération ACCM, en tant que délégataire Anah s'engage à financer l'équipe opérationnelle, conformément à la délibération n°2019-41.

5.2.2. 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 programme d'actions et de la convention de gestion passée entre l'Anah et le délégataire de compétence de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette.

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.

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 les difficultés de la copropriété.

5.2.3. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 007 313 €** pour les travaux (Propriétaires Occupants, Propriétaires Bailleurs, primes Habiter Mieux), pour les syndicats de copropriété (dont primes Habiter Mieux), pour les projets innovants type VIR, DIIF, ... et pour la participation au suivi-animation de l'opération ; pour les 5 ans de l'opération.

Montants prévisionnels par an

	1	2	3	4	5	TOTAL
AE prévisionnels	401 463 €	401 463 €	401 463 €	401 463 €	401 461 €	2 007 313 €
<i>dont aides aux travaux</i>	289 408 €	289 408 €	289 408 €	289 408 €	289 406 €	1 447 038 €
<i>dont aides aux syndicats de copropriétaires</i>	29 965 €	29 965 €	29 965 €	29 965 €	29 965 €	149 825 €
<i>dont fond de recherche et d'innovation (VIR, DIIF, ...)</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
<i>dont aides à l'ingénierie</i>	62 090 €	62 090 €	62 090 €	62 090 €	62 090 €	310 450 €

5.3. Engagements de l'Etat5.3.1. Aide personnalisée au logement (APL)

L'Etat s'engage à verser l'aide personnalisée au logement dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les logements conventionnés (LI, LC et LCTS).

5.3.2 - Projets d'aménagement et d'accompagnement

L'Etat s'engage à soutenir, dans le cadre de ses dotations et financements prévus à cet effet, les opérations d'aménagement et de valorisation du cadre de vie initiées par la commune d'Arles ou la Communauté d'agglomération ACCM.

A ce titre, les services de l'Etat accompagneront la commune d'Arles ainsi que l'opérateur dans la définition et le calibrage des opérations de réinvestissement et de restructuration des îlots dégradés de la commune d'Arles. Elle les conseillera notamment sur la pertinence de telles opérations, sur le choix du dispositif (RHI, THIRORI...) ainsi que sur le calendrier général et le portage de ces opérations.

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

En matière d'habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats régionaux d'équilibre territorial (CRET) pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional adopté par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017.

Le CRET du territoire du Pays d'Arles incluant la Communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM), adopté par délibération n°19-352 du 26 juin 2019, comporte une fiche action « OPAH ACCM ». Son objectif est d'accompagner la réhabilitation énergétique du parc privé et de produire une offre de logement conventionné en complémentarité avec l'intervention de la Communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette.

Dans le cadre du CRET, la Région s'engage à accorder une aide aux propriétaires selon les critères du cadre d'intervention « mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat » adopté par délibération n°19-811 le 16 octobre 2019.

5.4.1. Participation aux travaux

Aides de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur interviendra, au bénéfice des propriétaires occupants très modestes et des propriétaires bailleurs sous réserve de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux (en référence aux plafonds de ressources appliqués par la réglementation de l'Anah). La subvention sera de 50% du montant de la subvention d'ACCM et sera conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants et de 50% d'économie d'énergie pour les propriétaires bailleurs.

Pour les propriétaires occupants, 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.

Pour les propriétaires bailleurs, 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.

Dans le périmètre du dispositif, pour des travaux lourds en copropriété de centre ancien une aide peut être attribuée au syndicat de copropriétaires si le syndic est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention. Elle reste proportionnelle au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants modestes et très modestes selon les critères ci-dessus. L'aide est conditionnée à un gain énergétique global de 38%.

Critères qualitatifs :

- 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 Énergétique.
- En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants), 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. Montants prévisionnels

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur engage l'enveloppe prévisionnelle de **357 909 €**

Subventions travaux : montants prévisionnels par an

1	2	3	4	5	TOTAL
71 582 €	71 582 €	71 582 €	71 582 €	71 581 €	357 909 €

5.4.3. Modalités d'engagement des aides régionales

La Communauté d'agglomération ACCM s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention de financement bipartite.

Celle-ci fixe les modalités juridiques et financières de versement, par ACCM, de l'aide régionale relative à l'OPAH RU « Cœur de Ville » et les conditions de remboursement par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage dans la limite de l'enveloppe financière à financer les projets des propriétaires bailleurs et occupants, suivant les conditions énoncées ci-dessus.

5.4.4. Communication

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'ensemble des partenaires, dont la Région, est rendue obligatoire dans le respect des chartes graphiques respectives. Dans tous les supports de communication qui seront élaborés, l'origine des subventions allouées sera indiquée.

Les documents de communication seront réalisés avec les partenaires, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes, dans le cadre de la politique menée localement.

Les partenaires, dont la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, seront informés de toutes manifestations spécifiques consacrées à l'opération.

D'autre part, le courrier de notification de la subvention globale Communauté d'agglomération ACCM / Région Provence-Alpes-Côte d'Azur adressé par ACCM aux

OPAH-RU « Arles Cœur de Ville »

propriétaires concernés devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre ACCM et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et devra comporter le logo de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

5.5. Engagements du Département des Bouches-du-Rhône

5.5.1. Participation aux travaux

Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône intervient en application de ses critères d'intervention en OPAH et PIG, adoptés par les délibérations suivantes : n° 95 du 22 juillet 2011, n°167 du 29 octobre 2012 et n° 17 du 14 décembre 2018.

La liste des travaux éligibles se trouvent en annexe de la présente convention.

Les plafonds de ressources pris en compte sont ceux retenus par l'Anah. Ils sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Pour les propriétaires bailleurs en loyer conventionné social, le Département, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- 3.000 € dans le cas exclusif d'une sortie de vacance, pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement ainsi que ceux nécessaires à son extension ou sa restructuration.
- 1.500 € pour les logements vacants depuis plus d'1 an, faisant l'objet de travaux de remise sur le marché.
- 2.000 € pour les logements dont les travaux permettent un gain minimal de deux classes énergétiques.
- 1.000 € pour accompagner les travaux liés à l'adaptation du logement à l'âge ou au handicap sans nécessité de conventionnement de loyer.

Pour les propriétaires bailleurs en loyer conventionné très social, le Département, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- 2.000 € pour des logements vacants depuis plus d'1 an.

Pour les propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes », le Département, pour accompagner les travaux éligibles, octroie une prime de :

- 2.000 € pour les propriétaires occupants aux revenus « très modestes ».
- 1.300 € pour les propriétaires occupants aux revenus « modestes ».
- 1.000 € pour les logements dont les travaux permettent l'adaptation au vieillissement ou au handicap.

Susceptibles d'être complétés par des primes liées aux économies d'énergies par logement d'un montant de :

- 250 € pour les logements dont les travaux permettent d'atteindre une étiquette énergétique E,
- 500 € pour les logements dont les travaux permettent d'atteindre une étiquette énergétique D,
- 800 € pour les logements dont les travaux permettent d'atteindre une étiquette énergétique C et au-delà.

Ces primes seront délivrées sur production d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du logement avant et après travaux.

Les opérations de réhabilitation engagées par le propriétaire bailleur doivent porter sur un coût d'opération HT représentant à minima 4 fois le montant de l'aide départementale (hors prime à la sortie de vacance pour le loyer conventionné social).

Les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants aux revenus « modestes » doivent conserver à leur charge, après déduction de l'ensemble des aides publiques obtenues, au moins 20 % du coût de l'investissement TTC, hors prime à la sortie de vacance pour les bailleurs et hors prime liée à l'économie d'énergie pour les propriétaires occupants « modestes ».

Il est précisé que la réfection des réseaux existants d'adduction ou d'évacuation des eaux est exclue de l'intervention départementale dans le parc privé.

Pour les copropriétés :

Une aide de 5 à 10 % du coût TTC des travaux (honoraires inclus), en fonction du nombre de logements concernés, pourra accompagner les travaux d'urgence en copropriété intéressant la sécurité incendie, la réfection d'éléments liés à la sécurité de l'enveloppe bâtie d'un immeuble, ou l'élimination de matériaux constituant un risque pour la santé des occupants (amiante, plomb). Cette aide est ouverte aux propriétaires bailleurs de logements non vacants, sans nécessité de conventionnement du loyer. Son versement sera effectué directement en faveur du syndicat de copropriétaires.

5.5.2. Montants prévisionnels

Montant de la participation du Conseil départemental : **237 310 €**

Sous réserve de la disponibilité des crédits

Subventions travaux : montants prévisionnels par an

1	2	3	4	5	TOTAL
47 462 €	47 462 €	47 462 €	47 462 €	47 462 €	237 310 €

5.5.3. Modalités d'engagement des aides départementales aux travaux

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » (2021-2026) et, d'octroyer les aides nécessaires au financement des travaux pour les trois premières années, estimées à un montant global de 142 386 €.

Au terme de la troisième année de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », la commission permanente se prononcera sur les modalités de poursuite de son intervention, sur la base d'un bilan intermédiaire de mise en œuvre du dispositif.

5.5.4. Préfinancement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront pré-financées par la Communauté d'agglomération ACCM, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci, dans le respect des critères départementaux d'intervention détaillés ci-dessus.

Toutefois, et pour alléger la charge financière d'ACCM, il est prévu, à la signature de la présente convention, le règlement d'une avance de 10 % calculée sur le montant de l'enveloppe nécessaire au financement prévisionnel des travaux pour les trois premières années de l'OPAH-RU, soit 14 238 €.

La Communauté d'agglomération ACCM obtiendra le remboursement des aides départementales pré-financées par ses soins, sur présentation en un exemplaire, d'un état

justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil départemental, visé par M. le Trésorier municipal.

La Communauté d'agglomération ACCM assurera la notification aux bénéficiaires.

5.5.5. L'Aide Départementale à l'Accession à la Propriété dans l'Ancien (ADAPA)

L'accession doit concerner un logement construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Pour bénéficier de cette aide, les accédants doivent justifier d'un revenu fiscal de référence (sur la base du dernier avis d'imposition) ne dépassant pas :

- . 30 000 € pour une personne seule,
- . 55 000 € pour un ménage de deux personnes et plus.

Montant de l'aide départementale : 3 000 € ou, 4 000 € pour les accédants de moins de 30 ans.

Le bénéfice de l'aide départementale est associé à un engagement de résidence principale d'une durée minimale de 5 ans.

5.5.6. Communication

En tant que partenaire de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône apparaîtra, associé aux autres financeurs, nominativement et/ou sous forme de logo sur tout courrier de notification prévisionnelle des aides octroyées aux propriétaires.

Il sera mentionné en tant que financeur sur tout support de communication (articles dans les bulletins municipaux, tracts d'information, panneaux de chantiers, ...).

Il sera convié à toute manifestation d'animation telle qu'inauguration de début ou de fin de chantier, notamment pour les opérations significatives comportant plusieurs logements.

Il sera convié aux réunions de remise de bilans annuels et du bilan final. Ces documents écrits lui seront communiqués automatiquement.

5.6. Engagements de la Ville d'Arles

Cette participation pourra intervenir en complément des aides prévues par la Communauté d'agglomération ACCM sous réserve d'une validation de l'assemblée délibérante.

5.6.1. Participation aux travaux

Pour les propriétaires bailleurs :

- . Pour les logements conventionnés, 7% de subventions complémentaires,
- . Pour les logements conventionnés très sociaux, 12% de subventions complémentaires.

Pour les copropriétés :

- . 5% de subventions complémentaires (conditions identiques aux conditions exigibles par l'Anah).

Pour le fond de recherche et d'innovation (VIR et DIIF) :

En complément de la Communauté d'agglomération ACCM et de l'Anah, la Ville d'Arles s'engage à mettre en place une enveloppe financière de 51 917 € pour la durée de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ». Cette enveloppe financière permettra de promouvoir les actions expérimentales contribuant à faciliter la production de logements locatifs de qualité.

Cette subvention est destinée à accompagner et faciliter la mise en œuvre opérationnelle de processus et de projets, innovants, mobilisateurs, qui traitent de thèmes prioritaires de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ». Elle pourra également être mobilisée lors de la « phase 2 » auprès de propriétaires publics et privés pour faciliter l'action publique (de type montage en vente d'immeuble à rénover/VIR, dispositif d'intervention immobilière et foncière/DIIF, ...). Les modalités d'application seront définies par le Comité technique et validées par le Comité de pilotage en fonction des projets et démarches qui seront proposées tout au long de la durée effective de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Toutes ces subventions sont régies par les mêmes règles d'éligibilité que pour les aides du délégataire Anah.

5.6.2. Montants prévisionnels

Montant de la participation de la commune d'Arles : **275 000 €**

Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement

Subventions travaux : montants prévisionnels par an

1	2	3	4	5	TOTAL
55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	275 000 €

5.6.3. Participation aux travaux de ravalement de façades et de devantures

La commune pourra s'engager à financer les opérations de ravalement de façades et de devantures commerciales, conformément à son règlement d'intervention. Les règles d'attribution sont précisées dans le règlement.

5.7. Engagements d'Action Logement

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat avec la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM), la Ville d'Arles et les signataires de cette convention OPAH-RU centre ancien, la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée, en complément de l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

Ce partenariat doit également permettre d'accompagner les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise privée de 10 salariés et plus, dans l'amélioration de leur résidence principale.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH-RU du centre-ville d'Arles confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants. Elle complète l'intervention d'Action Logement dans le programme « Action Cœur de Ville » dont bénéficie cette commune.

Dans ce cadre, Action Logement mobilise ses produits et ses services additionnels à ceux prévus dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

En préambule, il est rappelé que les principes détaillés dans la présente convention (notamment aides et sécurisations financières) s'inscrivent dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention Quinquennale prévue au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3

du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement notamment redéfinies par l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC.

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter Mieux » pour les propriétaires bailleurs logeant des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Dans le cadre du PIV (Plan d'Investissement Volontaire)

- Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements Action Logement permettent de maîtriser la facture énergétique, d'améliorer le confort du logement du locataire et de valoriser le logement du propriétaire bailleur logeant des salariés des entreprises du secteur privé.
- Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale.
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation.
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat.

Dans le cadre du PIV

- Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements Action Logement permettent de maîtriser la facture énergétique et d'améliorer le confort du logement des propriétaires occupants.
- Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap.

- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Toutes ces aides et services sont, sous conditions, cumulables entre elles et avec d'autres aides existantes de l'Anah, des collectivités, ...

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur mettra le bailleur et le propriétaire occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises du secteur privé.

Les fiches produit sont disponibles dans l'extranet d'Action Logement Services :

https://www.actionlogement.fr/recherche?f%5B0%5D=field_thematique%3A61726&f%5B1%5D=type%3Adocument

Action Logement propose les dispositifs présentés ou ceux qui seront déployés pendant la durée de la convention sous réserve de l'éligibilité des bénéficiaires et des éventuelles modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Enfin, Action Logement Immobilier ouvrira les discussions entre les parties prenantes à la convention, afin d'envisager l'opportunité de son intervention dans le projet, sans préjudice de la règle législative de non-discrimination dans le financement par la PEEC du logement social et de l'accession sociale prévue à l'article L.313-17-3 du CCH.

5.7. Engagements de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Caisse des Dépôts et Consignations participe au financement de l'ingénierie de la mission animation de l'OPAH-RU. Le montant de la participation financière annuelle de la Caisse des Dépôts ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT financé par l'Anah. *Au vu du plan de financement actuellement présenté, le montant total HT de la Caisse des Dépôts est estimé à 22 500 euros par an, soit 112 500 euros pour 5 ans.*

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 6 - Engagements complémentaires

La Ville d'Arles s'engage à :

- Mettre à disposition des locaux et le matériel pour que l'équipe de suivi-animation puisse effectuer des permanences.
- Être partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants.
- Communiquer sur l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » et indiquer son portage par la Communauté d'agglomération ACCM dans le cadre de communications globales sur le dispositif ACV.
- Informer l'équipe de suivi-animation lors de signalements de logements indignes enregistrés auprès des services municipaux.
- Travailler en partenariat avec l'équipe de suivi-animation et avec la Communauté d'agglomération ACCM pour le relogement de ménages impactés par des travaux réalisés dans le cadre l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

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 Communauté d'agglomération ACCM et la Ville d'Arles assurent le pilotage de l'opération, veillent au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elles s'assurent également de la bonne exécution du suivi-animation par l'opérateur.

7.1.2. Instances de pilotage

Deux niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

Le Comité de pilotage :

- Est présidé et réuni par le Président de la Communauté d'agglomération ACCM ou son représentant.
- Constitue l'instance partenariale chargée de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de la mission.
- Est constitué d'un représentant de la Communauté d'agglomération ACCM, de la Commune d'Arles, de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM), de la Région Provence-Alpes-Côte

d'Azur, du Département des Bouches-du-Rhône, du PETR du Pays d'Arles, de l'Agence Régionale de la Santé (ARS), d' Action Logement, de la Banque des Territoires, de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), de l'IEPF PACA, de l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (AUPA), du chef de projet Action Cœur de Ville, de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il pourra être élargi, si besoin, à tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération, à d'autres acteurs.

- Se réunit au minimum deux fois par an.
- Est coordonné par la Communauté d'agglomération ACCM (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes-rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes-rendus. Le référent de la Communauté d'agglomération ACCM valide et transmet les comptes-rendus aux membres du Comité.

Le Comité de pilotage est chargé

- De définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.
- D'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le bon déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier.
- De valider les propositions d'ajustement nécessaire, si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

Afin d'optimiser les réunions, il sera possible de réunir le Comité de pilotage de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » dans le cadre de réunions du Comité de pilotage d'ACV. Dans ce cas, les réunions seront co-animées par les référents de la Communauté d'agglomération ACCM et par le chef de projet ACV de la Ville d'Arles.

Le Comité technique :

- Est constitué d'un représentant technique de la Communauté d'agglomération ACCM, de la Commune d'Arles, de l'Anah, de la DDTM 13, du CAUE 13, de l'EPF PACA, de l'AUPA, du chef de projet Action Cœur de Ville, du service « hygiène et santé » de la Ville d'Arles. Il pourra être élargi, si besoin, à tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération, à d'autres acteurs.
- Fonctionnera par réunions régulières (à minima une fois par semestre), sous la coordination de la Communauté d'agglomération ACCM, en présence notamment de l'équipe opérationnelle. L'opérateur est chargé de rédiger les comptes-rendus. Le référent d'ACCM valide et transmet les comptes-rendus aux membres du Comité.
- Dispose en permanence d'une vision globale de l'état d'avancement de l'opération. Il est chargé du suivi administratif et financier de l'opération et des comités techniques de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

Le Comité technique est notamment chargé

- De la conduite opérationnelle. Il définit les éléments devant être validés par le Comité de pilotage afin de déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.
- D'examiner la synthèse du tableau de bord.
- D'étudier les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH-RU et d'adapter les actions d'animation si nécessaire.
- De préparer les comités de pilotage annuels..

Afin d'optimiser les réunions, il sera possible de réunir le Comité technique de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » dans le cadre de réunions du Comité technique d'ACV. Dans ce cas, les réunions seront co-animées par les référents de la Communauté d'agglomération ACCM et par le chef de projet ACV de la Ville d'Arles.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » sera confié à un prestataire sélectionné conformément au Code des marchés publics. Cette mission est confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique de 5 ans.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le futur opérateur n'a nullement vocation à se substituer aux compétences de la maîtrise d'ouvrage. Les missions dont il aura la conduite ont pour objectif d'accompagner la collectivité maîtrise d'ouvrage. Les missions de suivi-animation sont réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville ».

En aucun cas, l'opérateur ne pourra exiger une rémunération de la part des propriétaires privés pour la réalisation d'une ou plusieurs missions citées dans la convention et dans sa proposition de mission.

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation et validée par le Comité technique, de façon à donner au Comité de pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utiles les réorientations éventuellement opportunes.

L'OPAH doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 2, 3 et 4. Ces objectifs seront suivis grâce à des indicateurs de résultats définis pour chaque volet. En collaboration avec la Communauté d'agglomération ACCM, le prestataire devra donc mettre en place des outils de suivi de l'opération incluant des indicateurs de fonctionnement du dispositif, des indicateurs de résultats, des indicateurs sociaux et des indicateurs économiques. Il élaborera et alimentera également des listes d'adresses ou de propriétaires avec des données du type : contacts non aboutis, signalements d'insalubrité...

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville », les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. 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.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement et dans le rapport final.

7.3.2. Bilans annuels et évaluation finale

Bilans annuels

Sous la responsabilité de la Communauté d'agglomération ACCM, un rapport d'avancement sera réalisé par l'opérateur en milieu d'année et présenté en Comité technique et un bilan annuel sera présenté en Comité de pilotage. Les bilans annuels seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces rapports d'avancement et bilans intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Le bilan annuel sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme (notamment pour préparer la phase 2). Il sera validé par la Comité de pilotage.

Bilan final

Le bilan final établi sous la responsabilité de la Communauté d' agglomération ACCM devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération. Il devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases.
- Recenser les solutions mises en œuvre dont les éventuelles mesures coercitives.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Cette évaluation mettra également en évidence les mesures d'accompagnement inscrites dans le cadre d'interventions qui ont été mises en œuvre au cours de l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » par les différents partenaires signataires de la convention.

Chapitre VI- Communication

Article 8 – Communication

L'opérateur assistera la Communauté d'agglomération ACCM dans la préparation d'actions et dans la rédaction de documents de communication en direction des propriétaires, de la commune, des partenaires et médias locaux.

De manière générale, toutes actions et documents de communication relatifs à l'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » devront être validés en amont par la Communauté d'agglomération ACCM.

De la même façon, la présence des logos des partenaires est obligatoire pour tous les rapports de communication ainsi que les courriers adressés aux propriétaires (bailleurs ou occupants) bénéficiant d'un financement.

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 durée de 5 ans à compter de sa notification par le maître d'ouvrage.

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 nécessitent, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution du présent avenant à la convention fera l'objet d'un nouvel 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 de la 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

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 et en version papier.

Fait à, le

Le Président de la Communauté
d'agglomération

Arles Crau Camargue
Montagnette,

Monsieur Patrick DE CAROLIS

L'Etat et L'Anah

Par délégation

Le délégué aux aides publiques à la
Pierre de la Communauté
d'agglomération Arles Crau
Camargue Montagnette,

Monsieur Patrick DE CAROLIS

Le Maire de la Ville
d'Arles,

Monsieur Patrick DE CAROLIS,

Le Président de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Monsieur Renaud MUSELIER,

La Présidente du Département
des Bouches-du-Rhône,
Madame Martine VASSAL,

Le Directeur Régional PACA et Corse
d'Action Logement Services,
Monsieur Philippe SAGNES,

Le Directeur Régional PACA
de la Caisse des Dépôts et Consignations,
Monsieur Richard CURNIER,

ANNEXES

- Annexe 1 : tableaux récapitulatifs des aides
- Annexe 2 : liste des travaux recevables – Conseil départemental des Bouches-du-Rhône

Annexe 1 - Tableaux récapitulatifs des aides

Récapitulatif taux de subvention PB

RECAPITULATIF DES AIDES - propriétaires bailleurs							
	ANAH	ACCM	REGION	ARLES	DEPARTEMENT	TOTAL*	
Loyer intermédiaire TRES DEGRADE / LHI / Petite LHI / AUTO	25%					25%	
Loyer intermédiaire MOYEN. DEGRADE / NRJ / RSD-Indépendance / TU	15%					15%	
Loyer conventionné TRES DEGRADE / LHI / Petite LHI / AUTO	35%	12,00%	6,00%	7%	Primes	60%	
Loyer conventionné MOYEN. DEGRADE / NRJ / RSD-Indépendance / TU	25%	12,00%	6,00%	7%	Primes	50%	
Loyer conventionné très social TRES DEGRADE / LHI / Petite LHI / AUTO	35%	15,00%	7,50%	12%	Prime	70%	
Loyer conventionné très social MOYEN. DEGRADE / NRJ / RSD-Indépendance / TU	25%	15,00%	7,50%	12%	Prime	60%	

* hors primes du Département / hors Action Logement

Récapitulatif taux de subvention PO

RECAPITULATIF DES AIDES - propriétaires occupants							
		ANAH	ACCM	REGION	DEPARTEMENT	TOTAL*	
Travaux logement	Plafond modeste	50%	10,00%		Primes	60%	
	Plafond très modeste	50%	13,00%	6,50%	Primes	70%	
Travaux énergie	Plafond modeste	35%	25,00%		Primes	60%	
	Plafond très modeste	50%	13,00%	6,50%	Primes	70%	
Travaux autonomie	Plafond modeste	35%	25,00%		Primes	60%	
	Plafond très modeste	50%	13,00%	10,00%	Primes	73%	

* hors primes du Département / hors Action Logement

Récapitulatif taux de subvention Copropriétés

RECAPITULATIF DES AIDES - copropriétés						
	ANAH	ACCM	REGION	DEPARTEMENT	ARLES	TOTAL*
Taux	35%	15,00%	7,50%	5 à 10%	5%	68 à 73%

* hors Action Logement

Annexe 2 - 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 programmateurs, 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.