

---

## DOSSIER de PRESSE

---



Aides à l'amélioration de l'habitat ←

pour vos travaux,  
choisissez l'Opah  
de l'agglo

04 90 49 95 62

Nouvelle version → Nouvelles aides !

Opération programmée d'amélioration de l'habitat de la communauté d'agglomération ACCM

Logos of partner organizations: ACCM, République Française, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Conseil Général d'Arles, ARLES, and various municipalities.

Lundi 29 juillet 2013 à 11h

**Relation presse - Service communication**

Anne-Paule Flouw

Tel. : 04 86 52 60 92

E-mail : a.flouw@agglo-accm.fr

**Chargée de mission service habitat**

Sandra Bessellere

04 86 52 60 80

E-mail : s.bessellere@agglo-accm.fr

**Communauté d'agglomération**

Cité Yvan Audouard – 5 rue Yvan Audouard • 13200 Arles

Tél. 04 86 52 60 00 • fax. 04 86 52 60 99 • courriel : lepresident@agglo-accm.fr • Site: www.agglo-accm.fr

Communes d'Arles, Boulbon, Saint-Martin-de-Crau, Saint-Pierre-de-Mézoargues et Tarascon

La communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette s'est engagée depuis 2010 pour la réhabilitation du parc privé existant au travers d'une 1<sup>re</sup> opération programmée d'amélioration de l'habitat, lancée le 1<sup>er</sup> février 2010 qui s'est achevée le 18 janvier 2013. Ce premier dispositif intervenait sur les centres anciens d'Arles, Boulbon, Saint-Martin-de-Crau et Saint-Pierre de Mézoargues. La commune de Tarascon avait son propre dispositif communal.

Une 2<sup>e</sup> Opah a pris le relais pour la période d'avril 2013 à mars 2018. Cette fois-ci, tout le territoire communautaire est couvert sans exception soit l'ensemble des communes d'Arles, Boulbon, Tarascon, Saint-Martin-de-Crau et Saint-Pierre de Mézoargues.

ACCM a confié le suivi-animation de cette 2<sup>e</sup> opération à une équipe de professionnels (groupement solidaire de deux bureaux d'études, l'Adrim Habitat & Développement et l'Atelier des villes) pour une durée de 5 ans.

Cette 2<sup>e</sup> Opah de l'agglo intervient en faveur de la réhabilitation du parc ancien. Des aides à l'amélioration de l'habitat sont attribuées sous conditions, aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants. L'opération programmée est portée par ACCM en partenariat avec l'Anah, le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Conseil général des Bouches-du-Rhône et les communes.

Lors de la 1<sup>re</sup> Opah de l'agglo (entre 2010 et 2012), ce sont 82 logements qui ont été accompagnés dont 45 logements locatifs à loyers modérés remis sur le marché.

**Dans ce cadre, ACCM réceptionne les travaux d'une maison de ville située en centre-bourg de Boulbon lundi 29 juillet 2013 à 11h. La réhabilitation de cette maison qui était vacante et très dégradée est l'aboutissement d'un projet représentatif des opérations engagées dans le cadre de l'Opah.**

### Réfection complète :

menuiseries, plomberie sanitaires, électricité, maçonnerie (dont gros œuvre : réfection des planchers, percements d'ouverture, reprise de fondations), façade

⇒ 10 mois de travaux suivis par un maître d'œuvre et réalisés par 5 corps d'état : un électricien, un plombier, un maçon, un menuisier, un ferronnier.

### Mas de type 4 bis comprenant :

salon, salle à manger, cuisine, 3 chambres un bureau, 1 wc, 1 salle de bains, jardin.

Surface habitable : 120 m<sup>2</sup> ; jardin : 80 m<sup>2</sup>

Loyer mensuel : 643,20 € hors charges (plafond de loyer conventionné très social)

Futur locataire : couple avec 3 enfants sous condition de ressources

Classe énergétique projetée après travaux : DPE = C+, soit une estimation de 55 € de frais mensuels en consommation d'énergie (estimation avant travaux 250 €/mois).

### Financement en sortie de vacance d'un bien très dégradé :

Anah : 23 062 €

Conseil régional PACA : 18 522 €

ACCM : 49 802 €

**Soit près de 79 % d'aides publiques pour environ 113 130 € de travaux TTC (honoraires compris)**

## Photos avant les travaux de réhabilitation



## Photos après les travaux de réhabilitation



## LE FONCTIONNEMENT DE L'OPAH DE L'AGGLO

---

L'Opah de l'agglo répond aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) adopté le 29 janvier 2008, et notamment à celui de « mener une politique de l'habitat qui valorise les centres anciens tout en répondant aux besoins des populations en place et qui redonne une qualité résidentielle aux segments les plus dégradés du parc de logements ou qui risquent de l'être ».

Cette 2<sup>e</sup> Opah confirme l'engagement fort d'ACCM en faveur du logement privé existant.

Avant qu'ACCM se dote de cette compétence, la commune d'Arles avait mis en œuvre plusieurs Opah sur les quartiers de son centre ancien durant près de 20 ans avec plus de 1 500 logements réhabilités, dont 170 au terme de l'Opah 2004-2008.

Ces dispositifs de réhabilitation successifs ont contribué au renouvellement et à la redynamisation du centre ancien d'Arles. Cependant, certains secteurs ou thématiques nécessitent une attention particulière, notamment :

- **la vacance** qui est difficile à résorber (logements désaffectés au dessus de commerces, vacance liée à une morphologie de bâti contraignante ou encore liée à des spécificités juridiques du statut du propriétaire),
- **l'insalubrité ou l'indignité persistante** dans le parc locatif privé mais également pour les propriétaires occupants.

**Le dispositif d'Opah doit concourir à favoriser l'accès au logement ou améliorer les conditions d'habitat des populations les plus modestes. Par ailleurs, l'opération programmée doit participer à mieux répartir et rééquilibrer l'offre sur le territoire communautaire. À ce titre, les logements produits dans le cadre de l'Opah de l'agglo contribuent pleinement aux objectifs fixés dans le PLH et pour certains d'entre eux (logements à loyer maîtrisé) aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU (25% de logements sociaux).**

Suite à la réforme du régime des aides de l'Anah en 2011, ACCM a renforcé son action en faveur notamment de la création de grands logements. L'Anah, ainsi que les autres partenaires de l'Opah de l'agglo plafonnent leurs aides à 80 m<sup>2</sup>. ACCM intervient ainsi seule à partir du 81<sup>e</sup> m<sup>2</sup> dans la limite de 120 m<sup>2</sup> afin d'inciter les propriétaires bailleurs à conserver une plus grande surface habitable afin de créer de grands logements pouvant accueillir des familles.

## LES OBJECTIFS QUALITATIFS DE L'OPAH

---

- lutter contre les situations d'insalubrité ou d'indécence,
- produire une offre locative nouvelle,
- améliorer la qualité énergétique des logements,
- adapter les logements aux situations de vieillissement des occupants ou des personnes à mobilité réduite,
- concourir à réduire la vulnérabilité des logements exposés aux risques d'inondation.

**Par ailleurs, l'Opah de l'agglo accompagne et complète les initiatives communales ou intercommunales d'aménagement urbain et d'amélioration du cadre de vie.**

## LES CONDITIONS DE RECEVABILITE DES PROJETS

---

### 1. Concernant le type de bien ou de logement :

- Les logements ou bâtis devront **être achevés depuis plus de 15 ans au moins** à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention,
- À compter de la réception des travaux, les **logements doivent être occupés ou loués à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans** pour les propriétaires bailleurs et **6 ans pour les propriétaires occupants**. Cette durée pourra, le cas échéant, être modifiée selon l'appréciation des membres de la commission locale d'amélioration de l'habitat (Clah),
- Les logements ou biens devront, conformément au Code de la construction et de l'habitation et au Code de l'urbanisme, faire l'objet des autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire, déclaration de travaux, avis éventuel de l'architecte des bâtiments de France, etc.),
- Les logements devront, par ailleurs, répondre aux normes de salubrité et de sécurité des constructions, définies dans le règlement sanitaire départemental.

### 2. Concernant le type de propriétaire :

- Selon le **niveau de ressources**, les aides à la réhabilitation s'adressent **aux propriétaires occupant (PO)** leur logement à titre de résidence principale. Les aides octroyées dépendent également de la nature des travaux à effectuer,
- En fonction des engagements de location et des niveaux de ressources des locataires, les aides **bénéficient aux propriétaires bailleurs (PB)** réhabilitant leur logement locatif ou mettant sur le marché locatif un bien vacant. Les aides dépendent également de l'état de dégradation des logements.

### 3. Concernant le type de travaux :

D'une manière générale, sont éligibles les travaux de remise aux normes, de réfection complète ou partielle ou d'amélioration des éléments de confort et d'habitabilité des logements. Les travaux d'entretien courant du logement ainsi que les travaux portant sur les parties extérieures ou annexes (jardin, cours, garage, cave, dépendances, etc.) sont exclus.

## LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE L'OPAH DE L'AGGLO

---

L'objectif global est fixé à 80 logements privés réhabilités par an dont 37 logements locatifs à loyer modéré et 43 logements de propriétaires occupants, représentant un volume de travaux estimé à **15 000 000 €** engagés sur les 5 ans et réalisés sur une durée de 8 ans.

## LES FINANCEMENTS

---

En 2009, ACCM a obtenu de l'État la délégation de compétence des aides publiques à la pierre pour une durée de 6 ans, dont la délégation de gestion des aides en faveur de l'habitat privé gérée par l'Anah.

- ⇒ **Grâce à cela, ACCM se positionne en tant que référent dans la conduite de la politique de l'habitat sur son territoire et peut ainsi répondre plus efficacement aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2014.**

L'État confie au délégataire l'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires. Les dossiers de demande de subvention sont déposés auprès des services de l'Anah locale pour instruction.

Détail de l'intervention annuelle prévisionnelle de chaque partenaire pour cette 2<sup>e</sup> Opah de l'agglo :

- Délégataire Anah : 800 000 €
- État (Fart) : 61 000 €
- ACCM fonds propres : 594 700 €
- Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur : 251 000 €
- Conseil général des Bouches-du-Rhône : 190 000 €
- Commune d'Arles : 55 000 €
- Commune de Tarascon : 45 000 €
- Commune de Saint-Martin-de-Crau : 12 000 €

**Soit au total : 2 008 700 €**

## L'ÉQUIPE DE L'OPAH

---

Une équipe de professionnels spécialistes de l'habitat se met à la disposition des propriétaires pour les accompagner et les conseiller dans la définition des programmes de travaux. Elle propose si besoin des simulations de financement, le montage et le suivi des dossiers de subventions jusqu'à la fin des travaux. Un diagnostiqueur thermique réalise gratuitement un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les dossiers éligibles aux économies d'énergie.

L'équipe se compose de :

Isabelle TARDIVO, chef de projet,

Siegfried DUNAND, technicien habitat,

Suzanne KALOUSTIAN, chargée d'opération, remplacée actuellement par Christelle LAGET

Christelle RIDARD, travailleur social,

Jacques SIRON, technicien thermicien.

## LES PERMANENCES

---

**Arles** : tous les mercredis de 9h à 12h30 – 13h30 à 17h

20 place de la république, 2<sup>e</sup> étage

**Saint-Martin-de-Crau** : le jeudi matin tous les 15j de 9h à 12h,

Service technique municipal, avenue Alphonse Daudet

**Tarascon** : tous les mardis de 9h à 12h – 13h30 à 17h

Services techniques municipaux route de St-Rémy-de-Provence

**Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues** :

Déplacement à domicile sur rendez-vous

**Permanences téléphoniques** : 04 90 49 95 62

De 9h à 12h et de 14h à 17h du lundi au vendredi

Informations supplémentaires sur [www.agglo-accm.fr](http://www.agglo-accm.fr) rubrique « habitat et logement »