

Etude Pré- opérationnelle



Pour une
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement urbain
OPAH RU
à volet copropriétés dégradées



Renouvellement Urbain du Vieux La Ciotat

Décembre 2015

Le diagnostic global et partagé – Diagnostic Habitat :

Au travers de cette étude préopérationnelle, la Ville de La Ciotat organise la mobilisation du territoire :

- Dans ses aspects urbain, patrimonial, commercial,...
- Via des ateliers participatifs avec les habitants (ballades urbaines, ..)
- Via des ateliers thématiques avec différents partenaires associatifs et institutionnels.

L'objectif de cette étape d'analyse et de compréhension est de disposer d'une image précise de l'état de l'habitat et de son occupation. Pour cela, la méthode proposée s'articule autour de deux « outils » complémentaires :

- Une analyse statistique détaillée de l'état du bâti, cartographiée pour être compréhensible par tous,
- Une connaissance fine du terrain.

Un bilan et une synthèse des données disponibles seront mis à jour préalablement : PLH, PLU, bilan OPAH RU, étude Franchiseo, ...

La connaissance du parc

Analyse des données collectées :

Cette analyse veillera à caractériser le centre ancien, mais aussi à éclairer son positionnement par rapport au reste de la ville et de l'agglomération.

Plusieurs sources statistiques seront exploitées afin de disposer d'une vision globale, puis d'une analyse resserrée des problématiques spécifiques de l'habitat :

Le cadrage des problématiques sera réalisé à partir des données de l'INSEE (Stat quartier centre ancien IRIS, si possible îlots). Ces dernières permettront de traiter les données sur la population (niveau de ressources...), le nombre de logements, les statuts d'occupation (résidences principales, secondaires), le taux de vacance, le taux de confort... et de les comparer au reste de l'aire urbaine. Ces données ont été partiellement analysées lors de la mission d'élaboration du projet urbain précédente, elles seront mises à jour et analysées.

Après ce premier diagnostic préalable sommaire et partagé, et une première validation par les élus et les services tant de la ville que de Métropole et de l'Etat, il conviendra de conforter la première approche réalisée pour déterminer les points durs, esquisser une stratégie de recomposition d'îlots, des périmètres opérationnels d'ORI, de RHI et de THIRORI et proposer un périmètre d'OPAH RU pertinent.

Une concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France sera indispensable.

Concernant l'habitat et les locaux vacants, le diagnostic s'effectuera à l'échelle à minima de la parcelle. Pour ce faire, la ville de la Ciotat fournira les données de la taxe d'habitation (format ASCII ou texte, non encore disponible à ce jour). Ces données seront croisées avec les données foncières (majic) et le plan cadastral informatisé (EDIGEO).

Le croisement des données s'effectuera à partir du logiciel clicmap développé par un partenaire du Creuset Méditerranée. Ce logiciel est spécialement adapté aux études foncières et habitat.

Différentes analyses seront ainsi cartographiées et seront un support pertinent et pédagogique afin de communiquer avec les partenaires et les élus.

Pourront ainsi être cartographiés :

- ✓ L'habitat indigne et indécent
- ✓ Le parc de logements vacants, ...
- ✓ L'habitat occupé par les personnes âgées
- ✓ Le statut d'occupation des logements (propriétaire, locataire...)
- ✓ La composition du bâti (maison individuelle, collectif)
- ✓ L'ancienneté du bâti avec un croisement sur le type d'occupation
- ✓

Des exemples de cartographies et repérages

Repérage bâti

« vacant »

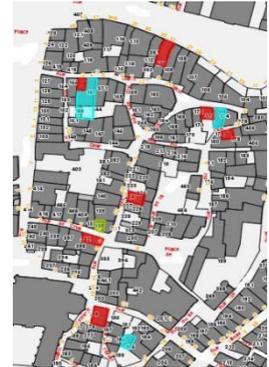
- maison vacante
- appartement vacant
- dépendance vacante



Repérage habitat

« indigne » :

- logement occupé par un propriétaire
- logement locatif
- logement vacant



Ce logiciel permettant de cartographier des données, autorisera une localisation du bâti existant en fonction des thématiques à analyser dans le cadre de l'étude.

Grâce à ce logiciel, pourront être extraites les coordonnées des propriétaires des immeubles ainsi que les statuts comme copropriété, SCI... ou bien l'âge du propriétaire.

De même, les dates de mutations seront référencées, ainsi une cartographie pourra être produite par année de mutation et type de bien.

Les cartographies produites avec le logiciel clicmap permettront de recenser :

- ✓ Les bâtiments vacants dont au moins la moitié est inoccupé ou inutilisée
- ✓ Les bâtiments dégradés et sans activité, non classifiés habitat. Le classement de la dégradation pourra dans un premier temps être effectué en fonction du niveau d'entretien (exemple : classement 7 ou 8 pour les appartements et maisons, ou entretien médiocre ou mauvais...).

Sur cette base, les bâtiments repérés feront l'objet d'un « contrôle » sur place. En effet, les données foncières sont quelques fois anciennes ou erronées. Seules, des visites sur site peuvent permettre de les affiner.

De même, ces informations seront croisées avec les DIA enregistrées ainsi qu'avec les immeubles repérés « en vente ».

Il est également important de vérifier selon les mêmes principes (à partir de la base de données cartographiée et de repérage de terrains) les logements occupés qui seraient dégradés.

Ces données seront exploitées, cartographiées et transmises à la commune et AMP sous format à convenir et pourront être réintégrées dans le SIG.

Ces deux démarches (INSEE, clicmap) compléteront les données récoltées et traitées dans le cadre de l'expertise urbaine réalisée en 2014 / 2015. Coordonnée aux données chiffrées et cartographiques vues plus haut, cette analyse de terrain permettra de réaliser un recueil photographique systématique des secteurs détectés, d'articuler problématique de l'habitat avec problématique commerciale et plus largement d'aménagement urbain.

Des rencontres organisées avec les agences immobilières majeures ainsi qu'avec les diagnostiqueurs thermiques principaux permettront de compléter ce diagnostic en évaluant la performance énergétique du bâti à partir du croisement entre les caractéristiques du parc et dires d'experts.

Tous les intervenants connus sur la thématique de l'économie d'énergie seront approchés

Un partenariat avec l'ALEC est en cours de mise au point pour permettre de finaliser cette partie.

L'ensemble des données recueillies sera formalisé dans le cadre de cartographies thématiques à l'échelle du périmètre d'étude, ainsi que sous forme de fiches îlots spécifiques (4 ou 5). Chaque fiche îlot comportera une partie diagnostic et une partie proposition de traitement avec la procédure la plus appropriée à mettre en œuvre. Si nécessaire, le bon choix des procédures juridiques sera proposé aux élus pour consolider les phases coercitives indispensables : DUP Vivien, DUP travaux, DUP classique, ORI, RHI, THIRORI, ou Péril imminent ou ordinaire, arrêté de ravalement obligatoire accompagnant les aménagements urbains programmés.

Mise en place d'une enquête de proximité en direction des immeubles comportant de l'habitat dégradé :

Il est proposé de travailler à partir d'une vingtaine d'immeubles tests comprenant un habitat dégradé et des modes organisationnels divers à savoir :

Maison de ville mono-proprétaire occupant

Immeuble composé d'un seul propriétaire mixant occupation propre et baux

Immeuble multipropriété avec propriétaires occupants en copropriété organisée ou sans

Immeuble multipropriété avec propriétaire bailleurs et occupants en copropriété organisée ou sans

Immeuble multipropriété avec propriétaire bailleurs uniquement en copropriété organisée ou sans

Ces immeubles tests seront aussi choisis au regard de l'importance de la vacance identifiée, de la valeur patrimoniale estimée et de la situation géographique occupée au sein du Vieux La Ciotat.

Une équipe pluridisciplinaire composée d'un référent habitat, d'un sociologue et d'un architecte de l'Agence Locale de l'Energie spécialisé dans la transformation énergétique ira à la rencontre des propriétaires de ces immeubles tests ; en outre, **un questionnaire semi directif** visant à compiler des données sur la situation des propriétaires et leurs dispositions par rapport à l'engagement de différents travaux, une visite des immeubles seront programmées ; **trois grilles d'analyse** (règlement sanitaire départemental, énergie et grille de dégradation Anah) seront remplies afin d'obtenir un maximum de données sur la situation structurelle du bâti et sur les travaux nécessaires à enclencher ;

Les résultats obtenus seront analysés avec l'ensemble des partenaires institutionnels visant à construire le calibrage des outils et des aides de la future opah ru

Cette démarche basée sur le lien direct avec le territoire permettra d'analyser finement les enjeux techniques et organisationnels à inclure dans la stratégie incitative d'aide à la réfection de l'habitat du Vieux La Ciotat. Les propriétaires rencontrés auront de plus été d'ores et déjà sensibilisés au futur programme d'aide, créant ainsi **un levier de mobilisation du territoire.**

Le marché immobilier

L'étude du marché immobilier aura pour objectif d'apprécier sa dynamique et ses dysfonctionnements.

Il s'agit d'analyser l'offre et la demande en logements sur le périmètre d'étude, toujours mis en regard de l'ensemble du territoire.

1. Recueil d'informations statistiques :
 - Analyse statistique des dernières bases de données détaillées à l'échelle infra communale (secteurs IRIS) et communale : population, habitat, emploi
 - Analyse du fichier départemental de demande en logement social
 - Analyse des divers observatoires du marché du logement : quantité, qualité de l'offre, prix du marché...
 - Etudes disponibles
2. Entretiens avec les acteurs locaux du marché de l'immobilier afin de recueillir leur connaissance fine des demandes, des transactions, des freins à l'achat, à la vente, à la location ou la mise en location :
 - Notaires
 - Agences immobilières
 - Gestionnaires d'immeubles
 - Elus, services municipaux (foncier, social) et intercommunaux
 - Promoteurs

L'évaluation permettra de comprendre le fonctionnement du marché et de mettre en évidence les freins propres au secteur d'étude. Elle conduira, dans la phase suivante, après croisement avec l'analyse urbaine et du bâti, à identifier les populations potentielles à cibler.

Seront ainsi recueillis et analysés :

- Les données publiées par l'ordre des notaires,
- Les données issues des DIA transmises par la collectivité
- Les offres de locations et de ventes,
- Les demandes de logements sociaux

Une synthèse sera établie à partir de ces entretiens et analyses.

La politique locale de l'habitat

Au-delà de l'analyse des documents de planification, une rencontre avec les acteurs publics (Commune, Métropole) permettra enfin de préciser les objectifs du Programme local de l'habitat dans lequel s'insère cette opération programmée, et de faire le point sur les moyens d'actions mis en place.

Le cadre de référence

Ce diagnostic partagé à partir des données statistiques et des données de terrain devra permettre de connaître les problématiques et caractéristiques de chaque volet constitutif de la convention d'OPAH RU.

Cela permettra en outre de préciser le rôle du Vieux La Ciotat vis-à-vis des parcours résidentiels, pour un bassin de vie diversifié et équilibré à l'échelle de la Commune.

Voici le détail volet par volet des attendus :

Volet urbain – il s'agira :

- d'identifier le fonctionnement urbain au regard du tissu d'habitat et de ses caractéristiques (morphologie urbaine, topographie, projets existants)
- de repérer les problèmes de gestion urbaine de proximité (entretien et nettoyage, enlèvement des ordures ménagères...)
- de déterminer le périmètre pertinent d'intervention
- de préciser le phasage opérationnel de l'Opah (interventions prioritaires, phasage habitat/espace public, ..)

Les principaux acteurs concernés : Métropole/Ville

Volet foncier – il s'agira :

- d'analyser la réglementation d'urbanisme (PLU) et les servitudes liées
- d'analyser le tissu urbain et son influence sur le fonctionnement urbain
- d'analyser le lien entre fonctionnement urbain et marché de l'habitat
- d'analyser les mutations urbaines en cours et à venir, zones à enjeux
- de repérer les opportunités foncières en vue d'opération d'ensemble ou de Restauration immobilière

Les principaux acteurs concernés : Métropole/Ville ; Etablissement Public Foncier ; ADIL 13 (Observatoire)

Volet Vacance – il s'agira :

- de réaliser une mise à jour de la cartographie sur la base du rôle des taxes d'habitations 2014.
- de la croiser avec des repérages sur sites afin d'évaluer la véritable vacance mobilisable.

Les principaux acteurs concernés : Métropole/Ville ; ADIL 13

Volet habitat indigne et dégradé – il s'agira :

- de connaître la qualité du bâti, et son niveau d'entretien
- de définir les besoins en travaux et mesures d'accompagnement
- de mettre à jour le repérage des immeubles et logements concernés et d'évaluer l'état de dégradation du bâti au regard de la grille de l'Anah afin de répertorier et classer la dégradation du bâti (RSD, non décence, insalubrité, péril...). le travail réalisé sur les îlots préalablement sera complété.
- de recenser les procédures en cours en matière de santé et de sécurité publique (notamment en utilisant l'outil ORTHI)
- d'évaluer les conditions de mise en œuvre nécessaires pour y remédier (mesures coercitives) et les aides à mettre en place pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux

Les principaux acteurs concernés : Métropole/Ville ; Service hygiène ; ARS ; Anah ; DDTM ; ADIL 13 ; LDS ; CCAS ; CAF ; Porteur ASELL

Volet copropriétés – il s'agira :

- d'identifier les copropriétés en difficulté selon le diagnostic multicritères de l'Anah, dont celles non encore organisées et d'en établir un listing le plus exhaustif possible.
- ce recensement sera réalisé auprès de la SOLEAM, des syndicats et des services de la ville, des repérages sur le terrain et visites d'immeuble. Il permettra de préciser les actions à mener auprès des copropriétaires (travaux) et d'aider la structuration et l'organisation de la gestion de ces copropriétés.
- de mettre éventuellement en œuvre un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC), pour cofinancer avec l'Anah, l'ingénierie opérationnelle pour remédier aux difficultés des copropriétés à partir du diagnostic multicritères préconisé par l'Anah
- de recenser les outils et dispositifs nécessaires à la réorganisation ou au redressement de ces copropriétés.

Les principaux acteurs concernés : Métropole/Ville ; SCHS ; ARS ; Anah ; DDTM ; ADIL 13 ; syndicats ; agences immobilières ; notaires.

Volet énergie – il s'agira :

- de repérer les situations de précarité énergétiques restantes
- d'intégrer cet aspect dans l'analyse de l'état du bâti des immeubles tests
- d'étudier, au regard du bâti historique, les modalités d'une amélioration thermique et fonctionnelle des logements, en tenant compte des contraintes techniques et financières
- de proposer les accompagnements nécessaires

Ce volet sera élaboré en partenariat avec l'ALEC d'un point de vue technique et financier

Volet social – il s'agira :

- de connaître le profil des propriétaires privés et d'identifier les situations de précarité potentielles.
- La connaissance des capacités financières d'engagement de travaux est importante pour permettre de mesurer les aides à mettre en place.
- d'identifier les attentes des futurs habitants du centre-ville historique :
 - déterminer les publics cibles et leur catégorisation,
 - déterminer les freins à leur installation en centre-ville,
 - déterminer leurs attentes et leurs besoins,
 - dresser un profil des ménages attirés par la périphérie, leurs motivations.
- de diagnostiquer les fragilités des occupants.
- De prévoir les accompagnements nécessaires (relogement, accès aux droits, gestion des impayés...)

Les principaux acteurs concernés : Commune (CCAS, service logement) ; réseau fragilités logement animé par la Politique de la Ville.

Volet patrimonial et environnemental – il s'agira :

- D'associer le plus en amont possible l'Architecte des Bâtiments de France en tant que partenaire privilégié
- de reprendre le travail réalisé dans le cadre de la ZPPAUP et d'identifier les éléments architecturaux remarquables. Ce travail sera réalisé en lien avec l'architecte des Bâtiments de France, en s'appuyant sur les outils en place ou à venir.
- Sur la base de l'étude ZPPAUP (qui n'a jamais été approuvée), évaluer la pertinence de l'évolution en AVAP ou en « Cité historique »
- Valoriser les espaces végétalisés de cœur de ville (démarche « Nature en Ville »)

Ce volet sera élaboré en partenariat privilégié avec l'ABF

Volet économique et développement territorial – il s'agira :

- de reprendre et mettre à jour les propositions d'actions intégrées dans le projet urbain.
- d'établir une synthèse afin de déterminer les actions nécessaires à la redynamisation du tissu commercial artisanal et de services.
- de réaliser une mise à jour de la vacance des commerces et des locaux d'activités
 - de mobiliser le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce)

Les principaux acteurs concernés : Métropole/Ville ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des métiers ; Ville en Mouvement

Suite à ce travail sur les différents volets, et à différentes étapes, l'étude pré-opérationnelle devra définir et motiver l'opportunité d'un projet et guider les collectivités et l'Etat vers l'établissement du programme et donc de la convention d'OPAH RU.

L'étude pré-opérationnelle devra permettre :

- de calibrer le nombre de réhabilitations à conduire, par typologie (propriétaires occupants, bailleurs, ..)
- de choisir les dispositifs opérationnels à mettre en place par volet,
- d'évaluer les outils fiscaux mobilisables sur le vieux la Ciotat (MALRAUX, PINEL...)
- de définir les interventions de nature incitatives et/ou coercitives en fonction des besoins et des ressources (POPAC ; OPAH ; RHI/THIRORI ; DUP ORI),
- d'organiser opérationnellement le pilotage du projet ;
- de calibrer l'équipe d'animation ;
- de préparer la convention D'OPAH RU à volets copropriétés dégradées ;
- de proposer les indicateurs de suivi, pour une évaluation chemin faisant.

Les modalités de mise en œuvre de l'étude :

La Ville de La Ciotat mobilise son responsable habitat appuyé par l'équipe pluridisciplinaire de son AMO (Le Creuset Méditerranée) et par une architecte de l'Agence Locale de l'Energie afin de mettre en œuvre l'enquête de terrain préparatoire de la future OPAH-RU III. Elle mobilise au sein de la maison du projet, des ateliers participatifs avec les habitants, les professionnels concernés, les associations.

Durée de l'étude préopérationnelle et phasage

Il est prévu sur la période de janvier 2016 à juin 2016 trois étapes clés :

- un premier rendu (à trois mois) : point d'étape de l'étude avec un zoom relatif au problème spécifique des copropriétés : s'il s'avère nécessaire, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) sera mobilisé permettant une réorganisation et un redressement nécessaires avant de pouvoir prendre des décisions d'amélioration du bâti.
- Un rendu et calibrage du projet d'OPAH RU (à cinq mois) avec le nombre des logements à réhabiliter, par type, les crédits nécessaires par financeurs ; le détail des procédures à mettre en œuvre (incitatif, coercitif) ; les modalités de suivi et de communication des avancées de l'OPAH-RU
- Une dernière étape à 6 mois afin de présenter la convention d'OPAH RU à volet copropriétés dégradées.

Gouvernance et modalités de coordination

Afin de piloter et de suivre l'étude, un **comité de pilotage** rassemblant les représentants des financeurs : Etat, Métropole/Anah, Ville de La Ciotat, Département, Région, sera mobilisé. Il sollicitera la participation en son sein des organisations immobilières UNIS et FNAIM présentes sur le territoire, ainsi que la CAF et un représentant du groupe de participation habitat. Il se réunira au moins une fois sur le premier semestre 2016.

Le **suivi technique** sera opéré par les techniciens concernés des institutions du comité de pilotage, auxquels seront associés les partenaires de la maison du projet, les services sociaux concernés et les représentants des habitants (CIQ..) ou des groupes pratiquant les ateliers thématiques organisés à la Maison de projet. Ce comité se réunira au démarrage de la mission et lors des trois étapes clés présentées plus haut, à minima.