

Opération Programmée
de l'Amélioration de
l'Habitat -
Renouvellement Urbain

«Cœurs de ville»
HYERES

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Un processus de renouvellement urbain global et cohérent



- 🏠 **Réhabilitation privée**
- 🏠 **Requalification des espaces publics**
- 🏠 **Restructuration d'îlots dégradés**
- 🏠 **Redynamisation commerciale**

SOMMAIRE

- I. Bilan de l'OPAH-RU 2012-2018
« *Cœur de Ville* »
- II. Diagnostic des besoins à satisfaire
- III. Nouveau dispositif OPAH-RU 2018-2023
« *Cœurs de Ville* »
- IV. Perspectives à court terme



I. BILAN OPAH RU 2012-2018

« Cœur de Ville »

1. L'OPAH-RU 2012-2018 en quelques chiffres...
2. De nombreux espaces publics requalifiés
3. Revitalisation des pieds d'immeubles dans le cadre du Parcours des Arts

1. L'OPAH-RU 2012-2018 en quelques chiffres...

Travaux sur parties communes subventionnés sur 5 ans :



84 FACADES

36 TOITURES

30 CAGE D'ESCALIERS

48 PLANCHERS

1. L'OPAH-RU 2012-2018 en quelques chiffres...

Travaux sur parties privatives subventionnés sur 5 ans :



121

LOGEMENTS dont :

62

logements vacants

48

propriétaires occupants

73

Logements conventionnés



6

1. L'OPAH-RU 2012-2018 en quelques chiffres...

➤ Travaux subventionnés sur 5 ans :

14,2 millions d'euros de travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre réalisés dans le parc privé depuis le démarrage de l'OPAH-RU 2018-2023

➤ Subventions mobilisées sur 5 ans :

VILLE D'HYERES: 1 695 576 €
ANAH: 1 566 783 €
ETAT (Habiter Mieux): 111 120 €
MTPM: 319 141 €
CONSEIL REGIONAL: 364 474 €
CONSEIL DEPARTEMENTAL: 316 948 €
CAF: 124 589 €

Total

4,5 millions
d'euros de
subventions
mobilisées

EXEMPLE D'OPERATION : 20 rue de Verdun



Après



Avant

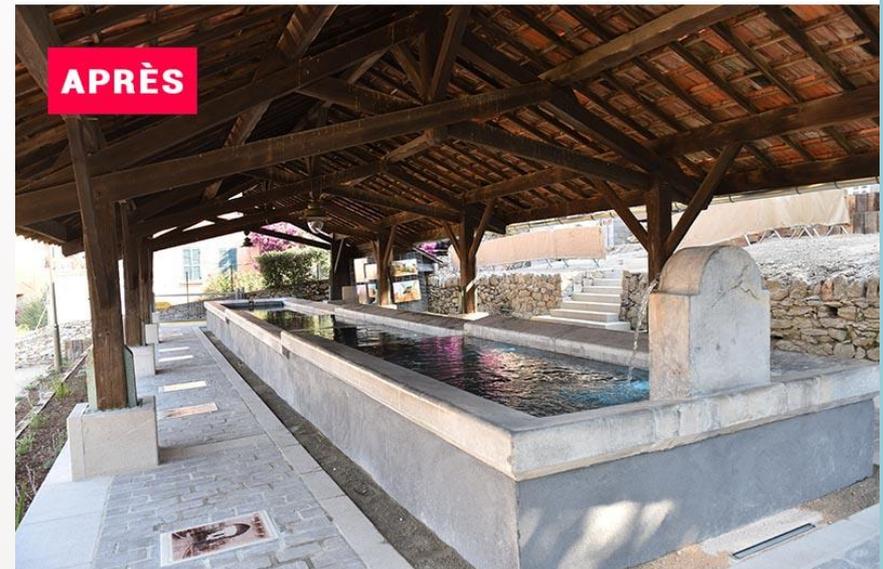
8

2. De nombreux espaces publics requalifiés



- Lavoir et Place Saint Paul
- Rue de Limans-Lavagetto-Ecuries
- Place Massillon
- Place Clemenceau
- Place Joffre

Place Saint Paul – Le lavoir



Aménagement de la rue de Limans



11

AVANT



APRES

Aménagement de la rue des Ecuries / Lavagetto



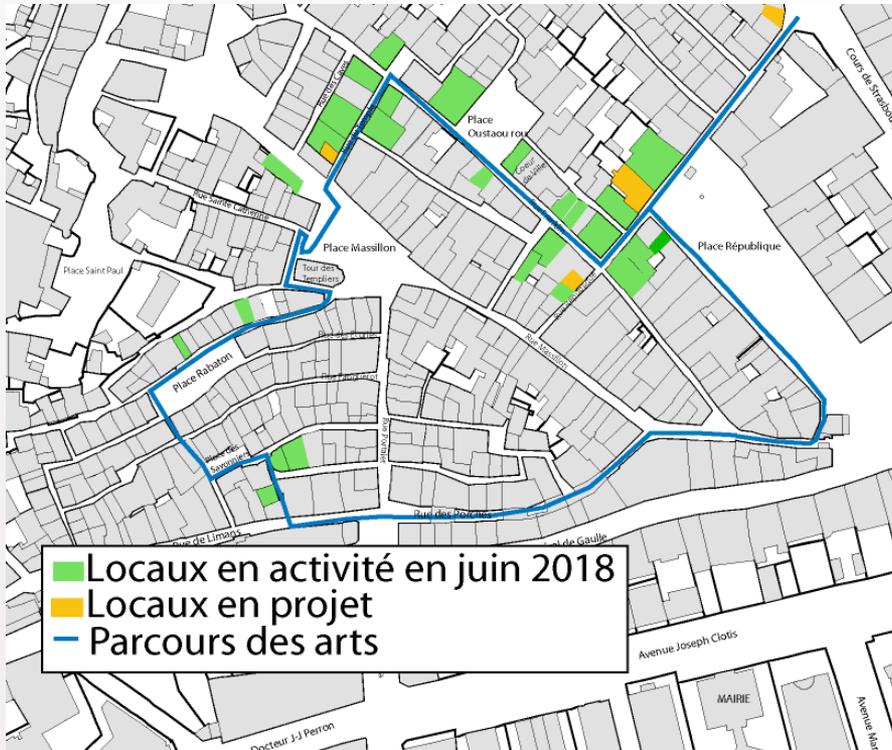
Aménagements en cours de réalisation

Réaménagement de la
Place Clemenceau -
Avenue Alphonse Denis



Place Maréchal Joffre /
Avenue de Belgique
(nouveau visuel à venir)

3. Revitalisation des pieds d'immeubles dans le cadre du Parcours des Arts



29 locaux de réalisés au 1^{er} Juin 2018





II. Diagnostic des besoins à satisfaire

1. Un habitat dégradé
2. Des copropriétés en difficultés et fragiles
3. Les primo accédants

1. Un habitat dégradé

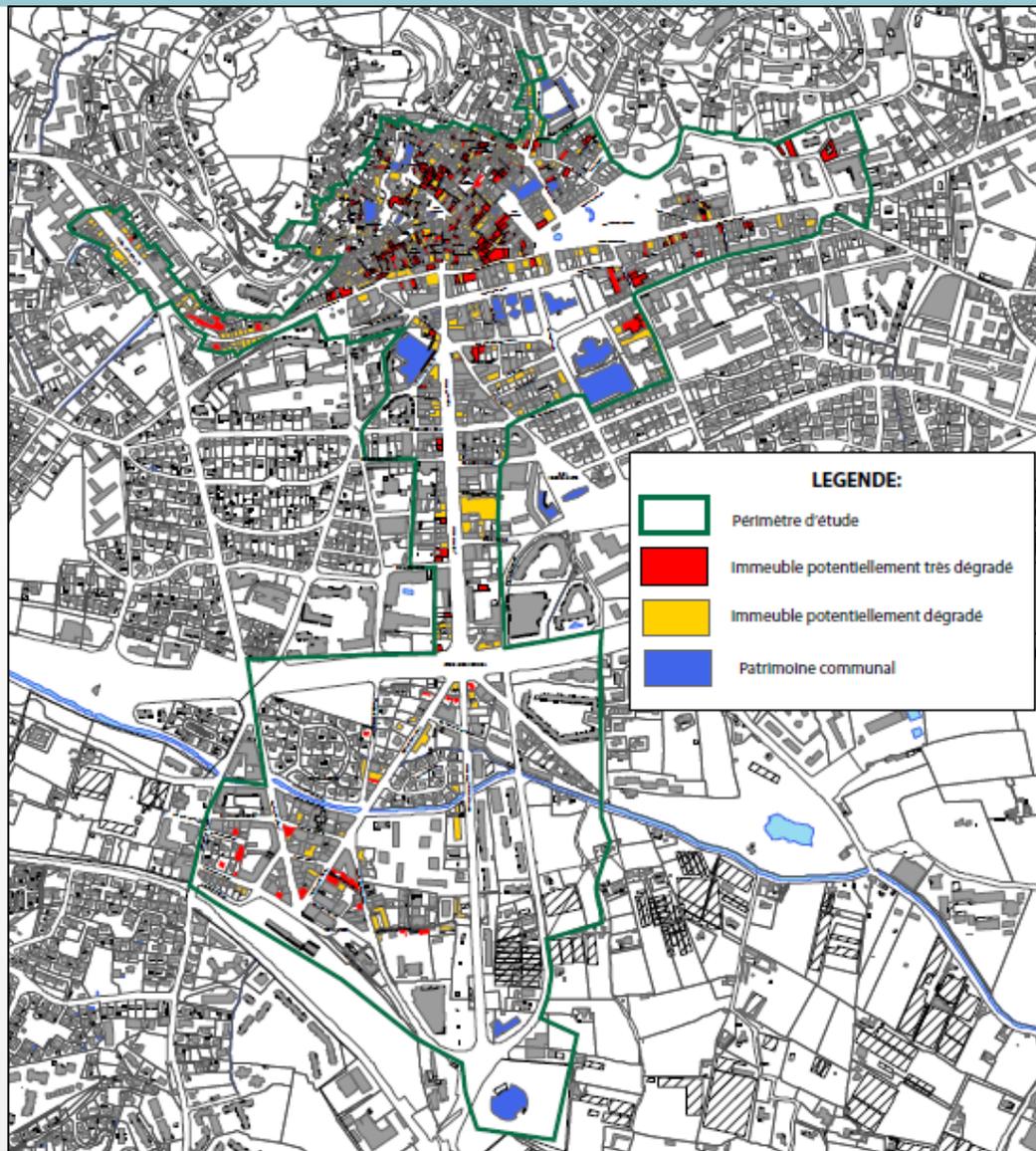
Le périmètre d'étude représente
1840 immeubles

235 immeubles sont très
 dégradés, représentant **1 028**
 logements

-dont 569 logements
 potentiellement insalubres

-dont 298 logements présumés
 vacants

Des actions à poursuivre sur
 le centre ancien principalement



2. Un ensemble de copropriétés en difficulté et fragiles



829 copropriétés
dénombrées, soit 45%
des **1 840** immeubles
du périmètre d'étude

- Nombre important de copropriétés sur les secteurs d'extension Gare et Gambetta

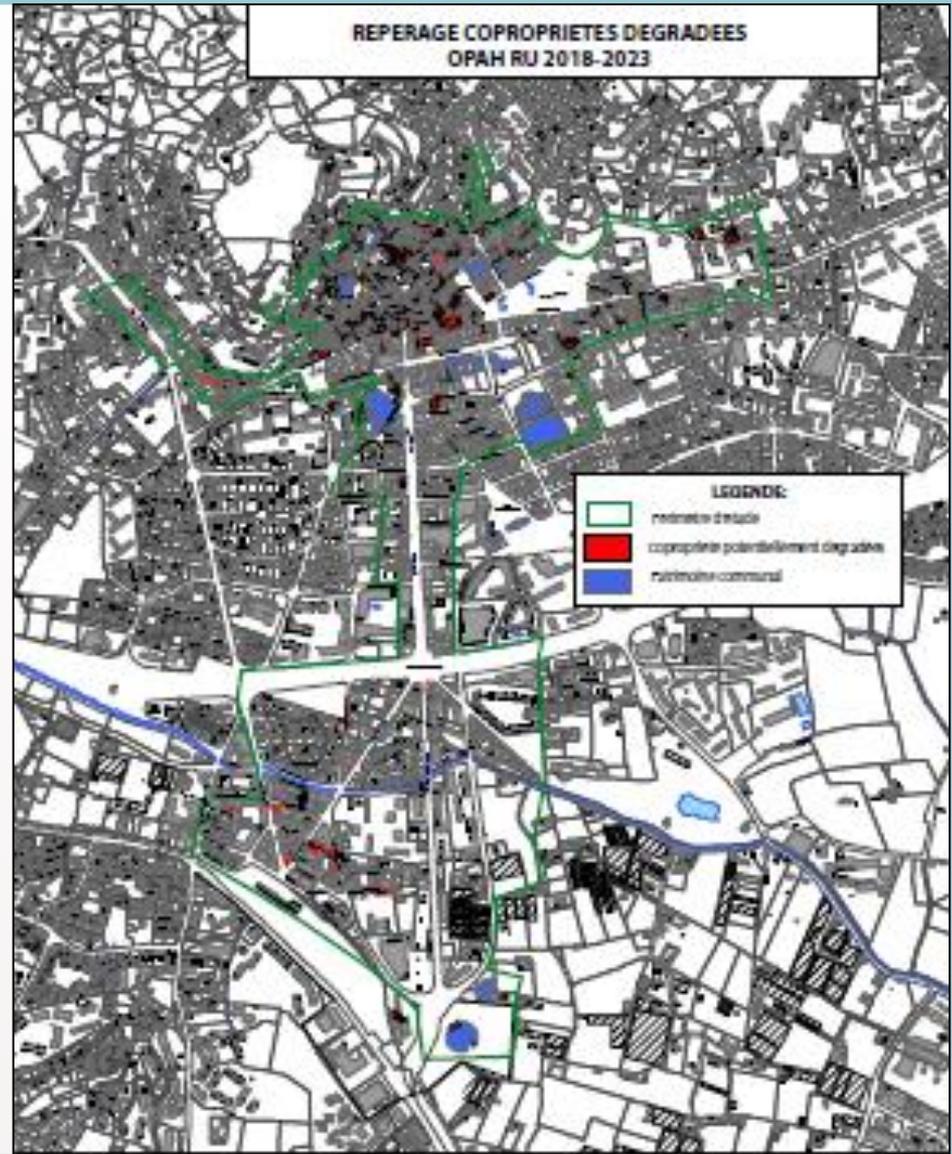
Accompagnement fort des copropriétés et Conseiller copropriétés à votre disposition pour réorganiser celle-ci

2. Un ensemble de copropriétés en difficulté et fragiles

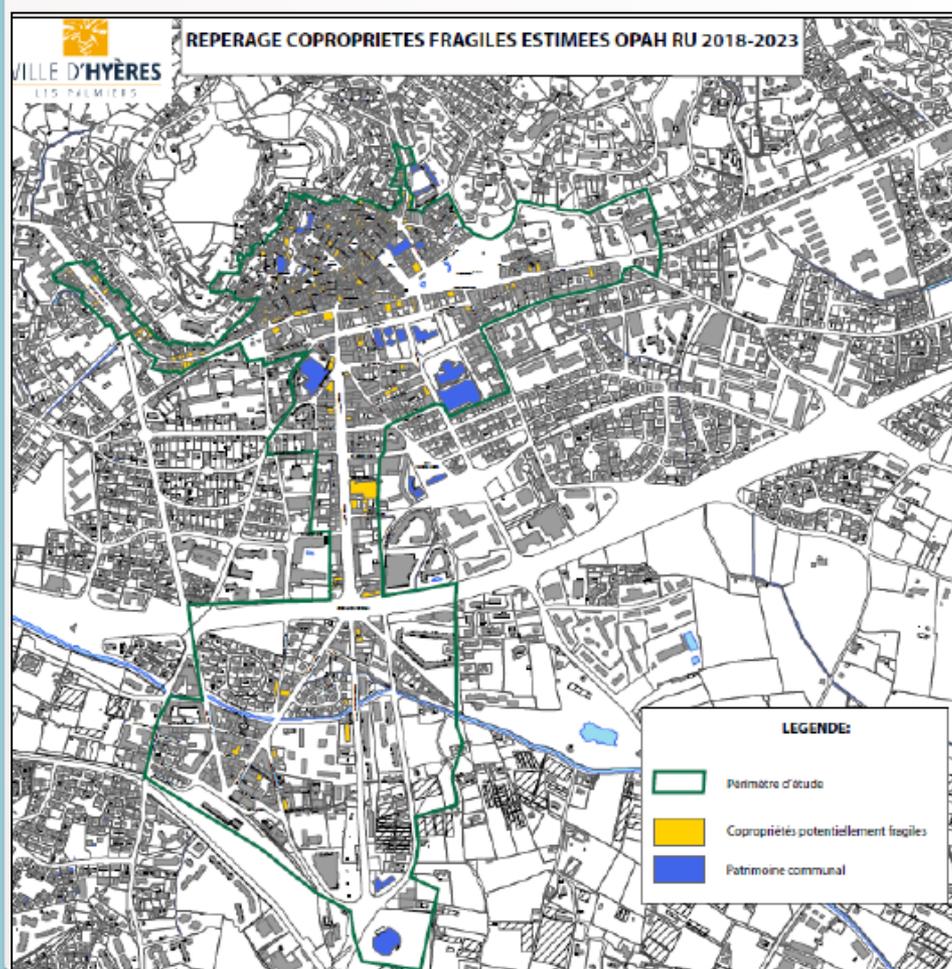
179 copropriétés dites dégradées

✘ Copropriétés dégradées :

- Travaux indispensables non effectués entraînant la dégradation du bâtiment
- Manque de trésorerie
- Absence de syndic



2. Un ensemble de copropriétés en difficulté et fragiles



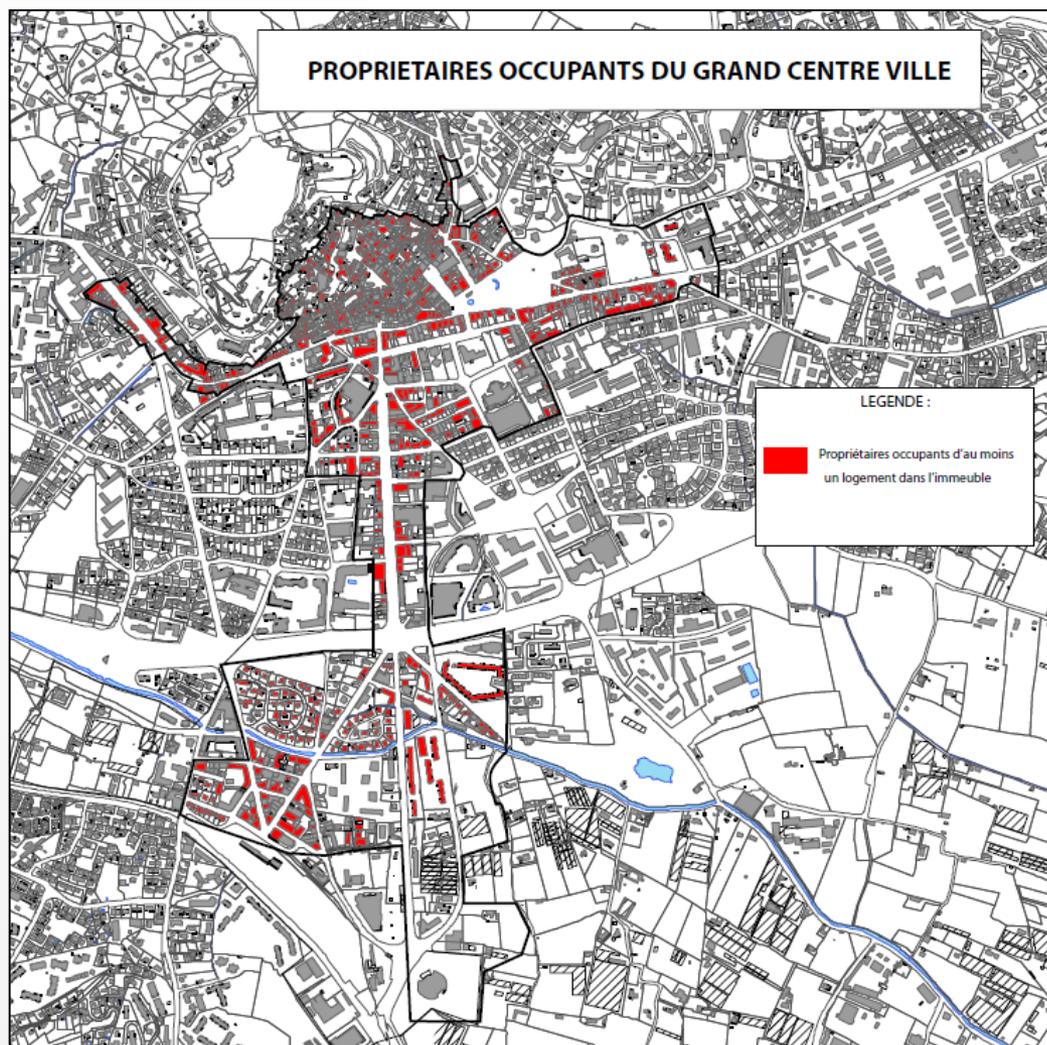
158 copropriétés dites fragiles

! Copropriétés fragiles :

- Etiquette énergétique entre D et G
- Budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges compris entre : 8 et 15 %
- Copropriété organisée possédant un syndic

3. Des propriétaires occupants

- Le Centre Ancien et le quartier de la Gare comptent à eux deux **74%** des propriétaires occupants du périmètre d'étude
- **1/3** des propriétaires de logements très dégradés sont des propriétaires occupants éligibles à l'ANAH (propriétaires modestes)
- Enjeu majeur de la nouvelle OPAH-RU



LES FACTEURS AGRAVANTS

Inorganisation des
copropriétés



Manque de moyens de
certains (co)propriétaires



Les typologies des
logements et des immeubles



Des
immeubles
vacants ou
concentrant
des familles
en difficulté



OPAH-RU 2018-2023

« Cœurs de Ville »

1. Améliorer les conditions de l'habitat
2. Requalifier les espaces publics
3. Accompagner la revitalisation commerciale

PERIMETRE DE LA NOUVELLE OPAH RU 2018-2023

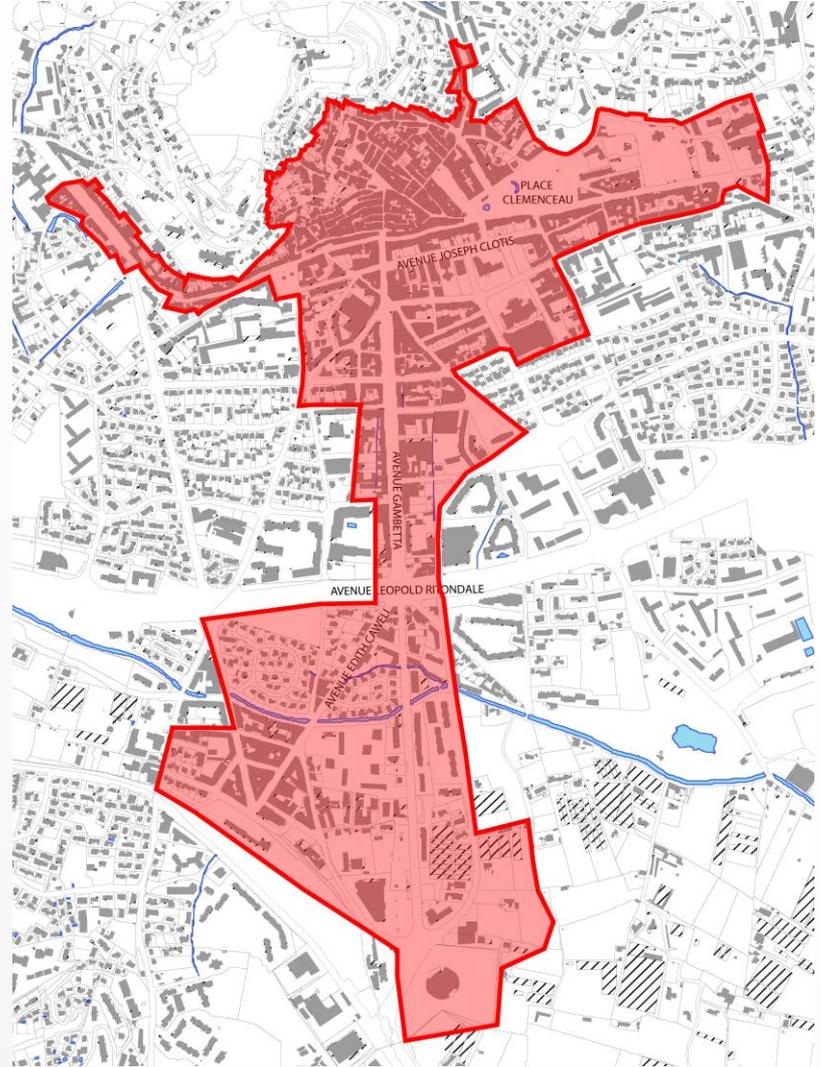


Le périmètre de la nouvelle OPAH-RU a
triplé (30ha → 100ha)

Passage de **4000 à 7000** logements

23

Périmètre OPAH-RU 2012-2018



Nouveau périmètre OPAH-RU 2018-2023

Réunion publique OPAH RU 2018-2023 (7 Septembre 2018)

EQUIPE OPERATIONNELLE



Missions de l'équipe

- Conduite de projet
- Assistance technique (dont diagnostic thermique)
- Assistance administrative
- Organisation des copropriétés
- Conseil architectural

Composition de l'Equipe d'animation

1 Chef de projet	1 Conseiller copropriétés
1 Agent au relogement	1 Architecte conseil
2 Chargées d'études	1 Secrétaire
1 Thermicienne	1 Développeur commercial



Maison Coeurs de Ville

12, rue Franklin

hyerescoeurdeville@vad83.eu

04.94.65.24.72



Permanence prévue au sein du
quartier de la Gare en fin d'année
2018

1. Améliorer les conditions de l'habitat

LES CIBLES OPERATIONNELLES

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE DES
PROPRIETAIRES OCCUPANTS

ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES DEGRADEES ET
FRAGILES

PRESERVATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI

REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES A
LOYERS MAITRISES

1. Améliorer les conditions de l'habitat

OBJECTIFS QUANTITATIFS SUR 5 ANS

PARTIES PRIVATIVES

410 LOGEMENTS DONT :

180 PROPRIETAIRES OCCUPANTS
dont **55** propriétaires modestes

230 LOGEMENTS LOCATIFS dont **130** en loyers libres
dont **20** en loyers conventionnés intermédiaires
dont **65** en loyers conventionnés sociaux
dont **15** en loyers conventionnés très sociaux

Nouveauté :

les propriétaires pratiquant du **loyer libre** et les **propriétaires occupants sans conditions de ressources** sont **éligibles au dispositif de subvention** sous réserve de réhabilitation globale des logements.

26



1. Améliorer les conditions de l'habitat

OBJECTIFS QUANTITATIFS SUR 5 ANS

PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES

75

FACADES

60

TOITURES

50

CAGE D'ESCALIER

40

STRUCTURE



COPROPRIETES

10

Traitement de 10 copropriétés fragiles

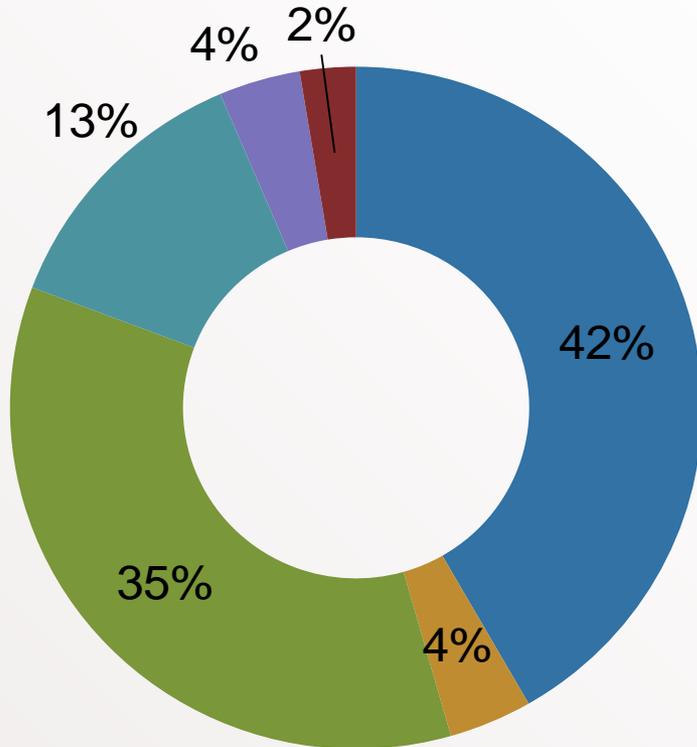
10

Traitement de 10 copropriétés dégradées



1. Améliorer les conditions de l'habitat

LES MOYENS FINANCIERS SUR 5 ANS



- TPM | 3 831 500 €
- Commune d'Hyères | 357 500 €
- ANAH | 3 230 760 €
- Conseil Départemental | 350 000€
- Région PACA | 1 180 000€
- CAF | 240 000€

TOTAL DES SUBVENTIONS : 9 189 760 € soit par an : 1 837 952 €

1. Améliorer les conditions de l'habitat

Immeuble-test bailleur : réhabilitation d'un immeuble insalubre conventionné

**Réhabilitation d'un immeuble collectif
 (3 logements) en mono-propriété en centre
 ancien**

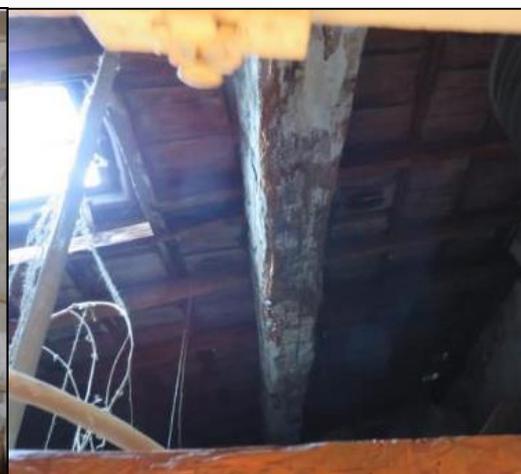
Il relève de l'insalubrité → réhabilitation globale

Parties communes :	3 logements de l'immeuble :
- Façades	- insalubres
- Toiture	- 2 logements vacants
- Cage d'escaliers	- Energivore : étiquettes
- Planchers	énergétiques E ou F

Travaux lourds de réhabilitation suite à la sortie d'insalubrité des parties communes + logements

Travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre l'étiquette **C** dans les 3 logements (gains énergétiques d'en moyenne **60%**)

Respect des prescriptions architecturales ZPPAUP (modifications d'ouvertures, remplacement des menuiseries, façade et toiture,...)



1. Améliorer les conditions de l'habitat

Immeuble-test bailleur : réhabilitation d'un immeuble insalubre conventionné

Coûts travaux

Coût des travaux:

- 3 Logements : 132 000 € HT
- Parties communes : 70 000 € HT
- Désamiantage : 22 340 €
- Coût total travaux : **224 340 € HT**

- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 22 434 € HT

➔ **Coût total de l'opération :
 246 774 € HT (271 451 € TTC)**

Simulation de subventions

ANAH :

- Dispositif général: 65 341€
- Programme Habiter Mieux: 4 500 €

**METROPOLE TOULON PROVENCE
 MEDITERRANEE : 42 138 €**

CONSEIL REGIONAL : 22 456 €

CONSEIL DEPARTEMENTAL : 11 200 €

**CAISSES D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU
 VAR : 9 000 €**

➤ **Total subventions de 154 635 €,
 soit 63% de taux de prise en charge**

1. Améliorer les conditions de l'habitat

EXEMPLE D'OPERATION : 4 rue Soldat Ferrari



Avant



3 logements conventionnés
Dont 2 LCS et 1 LCTS



Après

1. Améliorer les conditions de l'habitat

Actions complémentaires : Restructuration d'îlots dans le cadre de la Restauration Immobilière et Campagnes de Ravalement de Façades

- Restauration Immobilière:

5 secteurs de Restauration Immobilière

dont **2 en cours:**

- Templiers Sud (1^{ère} phase)
- Templiers Nord (2^{ème} phase)

dont **3 potentiels :**

- Massillon – Voltaire - Iles d'Or
- Alphonse Denis
- Verdun

- Campagne de Ravalement de Façade:

- **35 Façades** potentiellement concernées par la Campagne de Ravalement de Façade rue de Limans



2. Espaces publics, aménagements urbains envisagés

Requalifier des espaces publics



Centre Ancien

- rue Franklin
République, Prieuré,
des Caves, Temple et
Place Ailhet

- Cours de Strasbourg,
Carrefour Bourgneuf
et Avenue Paul Long

33

D'autres aménagements d'espaces publics seront prévus sur la **quartier de la Gare et le centre-ville.**

2. Espaces publics, aménagements urbains envisagés

Requalifier des espaces publics:



Rue Franklin

Rue Besson



Place Ailhet



Rue du Prieuré



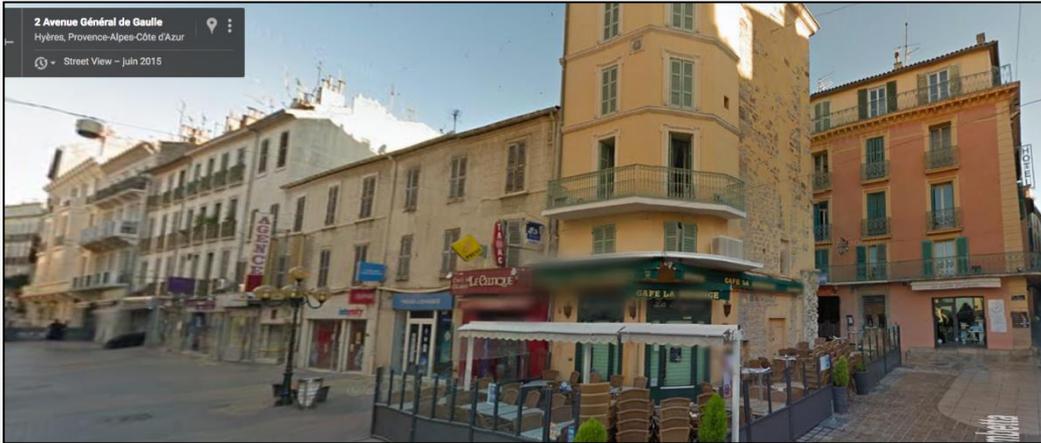
Rue des Caves



Rue du Temple

3. Accompagner la revitalisation commerciale et artisanale

Secteurs prioritaires : Avenue des Iles d'Or



- Redynamisation commerciale
- Portage foncier
- Rénovation des devantures
- Requalification de l'espace public

35

NOUVEAU : intervention d'un développeur commercial ayant pour mission de redynamiser les secteurs prioritaires

Des subventions de la Ville peuvent être mobilisées dans le cadre de la réfection de devantures commerciales.

A photograph of a street in a tropical city, likely Réunion, featuring several tall palm trees lining a street with multi-story buildings. The sky is clear and blue. A white semi-transparent box is overlaid on the bottom half of the image, containing text.

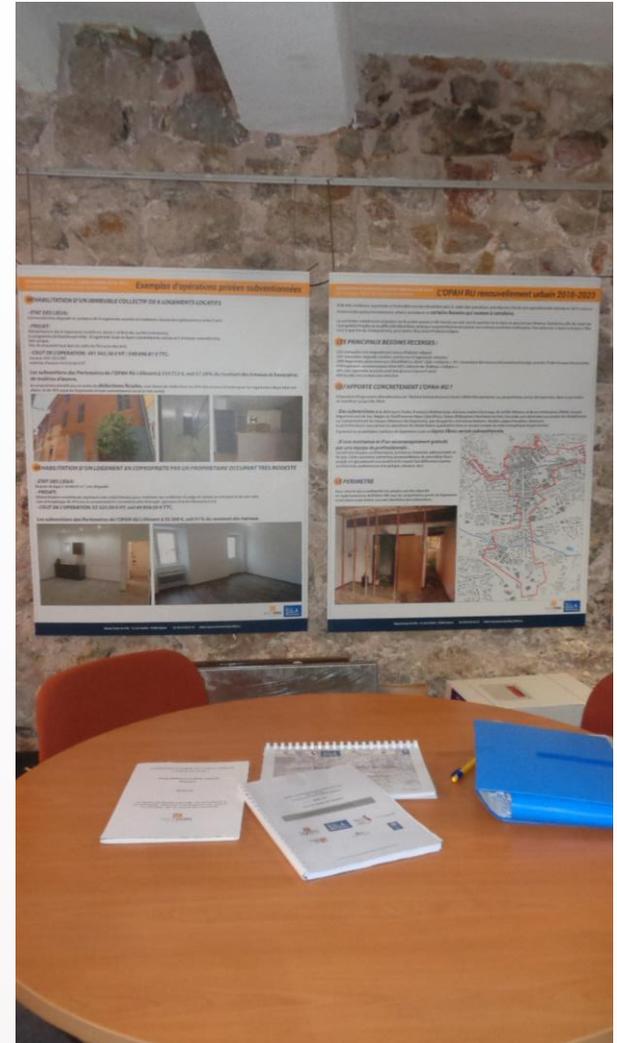
IV. Perspectives à court terme

1. HABITAT

2. AMENAGEMENTS URBAINS

1. HABITAT

- **Mise à disposition du public**
du **1^{er} Août au 10 Septembre 2018**
- **Convention validée** par l'ensemble
des partenaires financiers :
Juillet 2018
- Démarrage de l'OPAH-RU prévue
fin d'année 2018



2. AMENAGEMENTS URBAINS

- Requalification des rues Franklin – République -Prieuré - Temple - rue des Caves - Place Ailhet :
Septembre 2018 – Mars 2019
- Cours de Strasbourg – carrefour Bougneuf – Avenue Paul Long (visuel) **1^{er} trimestre 2019 – Été 2019**
- Réaménagement des **7 locaux d'activité** affectés au Parcours des Arts et autres activités commerciales : **2019**

Réaménagement de 7 locaux d'activité:



Place Saint Paul



2 rue Bourgneuf



26 rue de Verdun



3 rue du Temple



25 rue République



11 rue de la République



7 rue de la République