

# Présentation de l'action HABITAT (Pôle Cohésion sociale)



18 septembre 2020

La Communauté de communes du Vallespir s'investit depuis déjà 10 ans dans la réhabilitation des logements privés.

Motivée au départ par la volonté de redynamiser les centre-ville des communes, cette action est :

- ▶ **Une démarche sociale** qui permet de résorber l'habitat insalubre et produire des logements locatifs de qualité
- ▶ **Un soutien à l'économie locale** générant des chantiers du bâtiment
- ▶ **Un facteur de préservation de l'environnement** du fait de l'amélioration des performances énergétiques des habitations

Cette action se décline en 3 dispositifs :

▶ 2 programmes d'aide aux travaux à l'intérieur des locaux d'habitation :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- Programme d'intérêt général « Mieux se loger 66 » mis en place par le Département

(OPAH)

(PIG)

▶ 1 action favorisant la **rénovation des façades** dans les centres anciens

# L'investissement de la CCV en matière d'habitat a débuté avec une 1<sup>ère</sup> opération communautaire OPAH Vallespir

- ▶ Lancée le 1<sup>er</sup> décembre 2011, la 1<sup>er</sup> OPAH Vallespir s'est achevée le 30 novembre 2016.
- ▶ Elle portait sur les périmètres délimités « centre ancien » de 7 communes : Le Boulou, Céret, Maureillas-Las Illas, Le Perthus, Reynès, St Jean Pla de Corts et Taillet.
- ▶ Elle a permis de réhabiliter 125 logements sur 5 ans.

# L'action habitat de la CCV s'est poursuivie avec son adhésion au PIG départemental « Mieux se loger 66 »

- ▶ dès février 2017 (PIG1 qui s'est achevé fin octobre 2019, puis PIG 2 débuté pour 3 ans le 2 novembre 2019).
- ▶ La CCV est à ce jour l'unique communauté de communes à être partenaire de ce programme départemental.

# Malgré les résultats positifs de la 1<sup>ère</sup> OPAH Vallespir, une étude en 2018 mandatée par la CCV révèle la persistance sur notre territoire de nombreux problèmes liés au logement :

- Insuffisance (en quantité et qualité) de logements locatifs
- Parc de logements anciens énergivores
- Population vieillissante confrontée à la perte d'autonomie et pour partie à faibles ressources
- 38 copropriétés potentiellement fragiles, principalement sur Le Boulou et Céret.

et sur les centre-ville :

- Bâti dégradé dont 10 % de logements potentiellement indignes
- Peu de mixité sociale

► Suite à ce bilan, **une 2<sup>ème</sup> OPAH Vallespir a été lancée le 1<sup>er</sup> septembre 2019** (pour une durée de 3 ans renouvelables 2 fois pour un an par tacite reconduction).

# En quoi consistent OPAH et PIG ?

- ▶ Les deux dispositifs sont des offres partenariales qui proposent une ingénierie (gratuite pour les porteurs de projet) et des aides financières visant à favoriser la **requalification de l'habitat privé**. Ils se matérialisent par une convention d'une durée de 3 à 5 ans signée entre l'Etat, l'Anah et une ou plusieurs collectivités contractantes.
- ▶ Le soutien financier apporté par les OPAH et les PIG porte sur des **travaux** de :
  - résorption de l'habitat indigne et très dégradé
  - lutte contre la précarité énergétique
  - aide au maintien à domicile en cas de perte d'autonomie (vieillesse et handicap)
  - aide à la réhabilitation des parties communes de copropriétés fragiles.

# En quoi consistent OPAH et PIG ?

## ► Les cibles de ces dispositifs sont :

- Les propriétaires occupants (PO ) de logements à faibles ressources
- Les propriétaires bailleurs (PB) qui s'engagent à louer leurs logements avec des loyers modérés
- Les copropriétés dégradées.



# PIG et OPAH, des périmètres distincts

- ▶ Le PIG « Mieux se loger 66 » s'applique sur l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales.
- ▶ L'action de l'OPAH se concentre sur l'habitat ancien des centre-ville qui sont pour la 2<sup>ème</sup> OPAH Vallespir :
  - Le Boulou
  - Céret
  - Maureillas-Las Illas
  - Le Perthus
  - Reynès (La Cabanasse)
  - St Jean Pla de Corts

# OPAH et PIG des opérateurs distincts

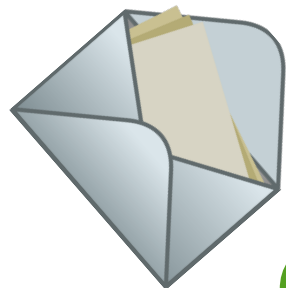
- ▶ Chacun des programmes est animé par un opérateur sélectionné par le maître d'ouvrage :
  - SOLIHA 66 pour l'OPAH,
  - URBANIS pour le PIG.
- ▶ Ces opérateurs informent les propriétaires, vérifient leur éligibilité au programme subventionné, définissent les travaux à réaliser, aident au montage du dossier de demande de subvention et contrôlent la réalisation des travaux.
- ▶ L'opérateur désigné pour l'OPAH a une mission plus offensive : repérer les propriétaires en situation d'insécurité et insalubrité et les convaincre de l'opportunité de réaliser des travaux.

# OPAH et PIG versent des aides individuelles similaires

- ▶ mais la 2<sup>ème</sup> OPAH Vallespir accorde une aide individuelle supplémentaire de 5 000 € aux primo-accédants qui réhabilitent un logement pour en faire leur résidence principale.

L'objectif de cette prime est de favoriser la mixité sociale en centres anciens.

# Le budget



## OPAH Vallespir 1

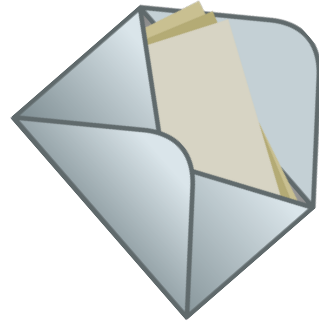
- ▶ Le montant des engagements de la CCV pour les 5 années de la 1<sup>ère</sup> OPAH Vallespir a été de **335 884 €** (ingénierie + aide aux travaux).

## OPAH Vallespir 2

- ▶ La 2<sup>ème</sup> OPAH Vallespir mobilise **1 752 000 €** de financements publics sur 3 ans dont **330 600 €** pour la part CCV :

	Anah	Département	CCV	TOTAL
Ingénierie	78 000 €	30 000 €	30 580 €	138 580 €
Aide aux travaux	1 103 000 €	210 300 €	300 000 €	1 613 300 €
Totaux :	1 181 000 €	240 300 €	<b>330 580 €</b>	<b>1 751 880 €</b>

# Le budget CCV



## PIG 1

- ▶ Dans le cadre du 1<sup>er</sup> programme PIG (2011-2019), la CCV a versé près de 90 000 € d'aides aux travaux et réservé 20 000 € de subvention pour des dossiers en cours.

## PIG 2

- ▶ La CCV réserve pour le PIG 2 une enveloppe de 50 000 € par an.

# Le bilan

## PIG 1

- ▶ Le PIG 2017-2019 a permis de réhabiliter **65 logements** sur la CCV.

Typologie des logements	Nombre de logements	Montant des travaux réalisés TTC	Montant total des subventions	Dont pour les subventions de la CCV
PO soldés	54	904 253 €	629 481 €	85 351 €
<i>PO en cours</i>	8	196 959 €	106 959 €	14 498 €
PB soldés	1	13 138 €	7 368 €	1 207 €
<i>PB en cours</i>	2	54 794 €	31 456 €	4 990 €
<b>Totaux :</b>	<b>65</b>	<b>1 170 000 €</b>	<b>775 000 €</b>	<b>106 000 €</b>

# Le bilan

## PIG 2

- ▶ Au 1<sup>er</sup> sept. 2020, **20 dossiers** ont été engagés pour la CCV au titre du PIG 2 (2019-2021).

Typologie des logements	Nombre de logements	Montant des travaux réalisés TTC	Montant total des subventions	Dont pour les subventions de la CCV
PO engagés	20	356 000 €	253 000 €	32 000 €

# Le bilan

## OPAH Vallespir 2

- ▶ La convention de l'OPAH 2019-2022 prévoit de réhabiliter **93 logements sur trois ans dont 17 sur la 1<sup>ère</sup> année.**

	1 <sup>ère</sup> année 2019-2020	2 <sup>ème</sup> année 2020-2021	3 <sup>ème</sup> année 2021-2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	13	19	19	51
Logements de propriétaires bailleurs	4	7	7	18
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	12	12	24

- ▶ Au terme de cette année 1, **seuls 7 dossiers de propriétaires occupants sont engagés**, la crise sanitaire covid-19 ayant stoppé sur 3 mois les permanences d'information, visites de logements et établissement de devis.



# Le bilan

## OPAH Vallespir 2 - 1<sup>ère</sup> année

Typologie des logements	Nombre de logements	Montant des travaux TTC	Montant total des subventions	Dont pour les subventions de la CCV
PO engagés	7	92 300 €	72 000 €	8 400 €

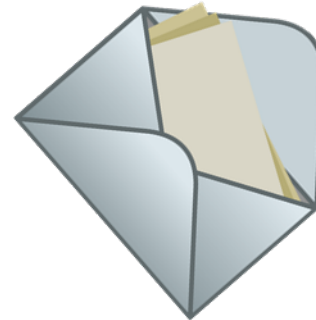
Dans les dispositifs PIG et OPAH, le « coup de pouce » de la CCV représente en moyenne 9 % du montant des travaux TTC, ramenant le reste à charge entre 22 à 25 %.

## 3<sup>ème</sup> dispositif de l'action habitat : le fonds communautaire pour la rénovation des façades

- ▶ La CCV a mis en place cette opération en mars 2017 dans le but de renforcer la lisibilité des réhabilitations de logements réalisées dans les centres anciens.
- ▶ Elle consiste en une aide financière à la rénovation des façades des immeubles d'habitation visibles depuis le domaine public situés dans des périmètres délimités « centre ancien ».
- ▶ La subvention CCV est cumulable avec celle des communes (Le Boulou, Céret).

# Le budget CCV de l'action façades

- ▶ L'ingénierie de ce dispositif, assurée par PATRIMOINE HABITAT jusqu'au 31 août 2019, est gérée depuis directement par la communauté de communes.
- ▶ La CCV réserve à cette opération une enveloppe annuelle de 25 000 €.



# Le bilan de l'action façades

- ▶ A ce jour, **41 immeubles** ont bénéficié de cette subvention qui **couvre en moyenne 16 %** du montant des travaux TTC.

	Nombre de propriétaires	Nombre d'immeubles concernés	Montant des travaux TTC	Montant de la subvention CCV
Dossiers soldés	37	26	151 295 €	22 535 €
Dossiers en cours	15	15	141 608 €	24 014 €
<b>Totaux :</b>	<b>52</b>	<b>41</b>	<b>293 000 €</b>	<b>46 500 €</b>

# Quelles perspectives pour l'action habitat de la CCV ?

- ▶ La crise sanitaire covid-19 a mis un frein brutal à la dynamique de rénovation des centres urbains.
- ▶ Afin de relancer l'OPAH Vallespir, il est impératif d'engager dès cet automne une communication offensive.

# Quelles perspectives pour l'action habitat de la CCV ?

## Quelques pistes...

- ▶ Petit à petit les logements se rénovent, mais les bilans des OPAH et PIG **sur les 4 dernières années** font apparaître **seulement 7 réhabilitations lourdes** de logements alors que l'étude réalisée en 2018 a relevé de nombreuses situations problématiques.
- ▶ Plus que jamais, du fait de votre proximité avec les habitants, **les élus des communes avez un rôle primordial** dans le repérage des situations de précarité et/ou insalubrité.
- ▶ Un « **permis de louer** » pourrait être instauré pour contraindre les propriétaires bailleurs indéclicats à réhabiliter leurs logements.

# Quelles perspectives pour l'action habitat de la CCV ?

## Quelques pistes...

- ▶ La lutte contre la précarité énergétique dans l'habitat se verra renforcée par des actions envisagées dans le cadre du PCAET que mes collègues vous présenteront tout à l'heure :
  - guichet unique pour les aides à la rénovation thermique
  - thermographie aérienne du territoire
  - thermographie des façades.
- ▶ **L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** dans laquelle s'est engagée cette année la CCV ouvrira de nouvelles perspectives pour rénover le parc de logements de centre-ville.

# Quelles perspectives pour l'action habitat de la CCV ?

- ▶ Au prix de ces efforts, les centres-anciens
  - retrouveront leur mixité sociale indispensable à la vie de la cité et à la pérennité des commerces,
  - et
  - conserveront leur attractivité touristique, atout majeur de notre territoire.



# Quelles perspectives pour l'action habitat de la CCV ?

- ▶ Nous donnons rendez-vous aux membres de la **Commission Habitat** pour sa réunion de rentrée le **21 septembre** prochain à **10 h** à la **salle des fêtes du Perthus** en présence de représentante(s) de l'opérateur SOLIHA66.

Merci pour votre attention.