

OPAH RU CENTRE VILLE DE SETE

BILAN 2005-2009 et prolongation dec 2009



InSitu

Etude et Conseil

Habitat urbanisme et cadre de vie

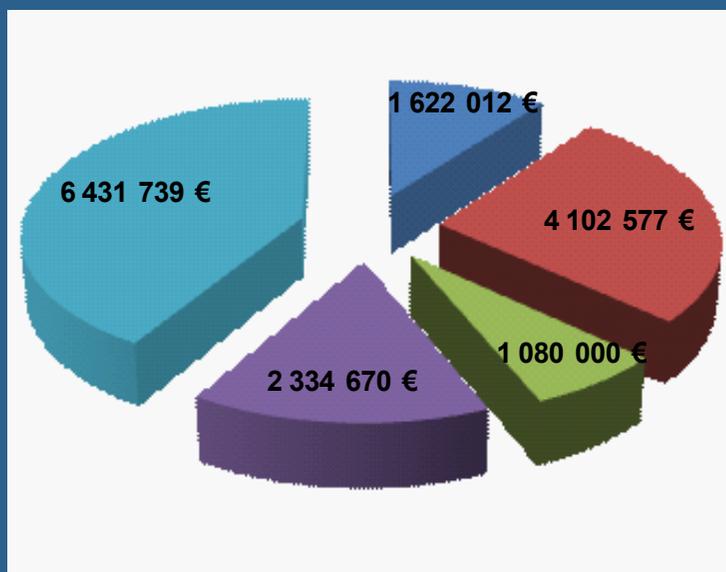


- **239** Logements locatifs rénovés ou financés
281
- **49** Logements rénovés avec DUP dans le Périmètre de
80 Restauration Immobilière Ile Sud dont 36 financés par l'OPAH
- **125** Logements de propriétaires occupants
147 rénovés ou financés
- **69** Logements locatifs sociaux publics réalisés en acquisition-amélioration sur le centre ville

16 646 121 € de travaux

- 11 889 054 € de travaux dans le parc privé
- 4 757 067 € réalisés dans le parc public

REPARTITION DES FINANCEMENTS



- Thau Agglomération
 - Subventions ANAH/CG
 - PRI Ville de Sète
 - Office HLM prêts et fonds propres
 - Investissement propriétaires privés
- Subventions Parc Privé 709 585 €
Animation 660 000 €
Subventions Parc Public 272 427 €

OPAH RU CENTRE VILLE DE SETE - BILAN 2005 - dec. 2009

| Résultat | Objectif | Résultat | Objectif | | | | |
|-------------|----------------------------|---|-----------|------------------------------|---------------|------------|--|
| 2005 à 2009 | | Mai à dec 2009 | | | | | |
| 200 | 238 | 39 | 43 | | | | |
| | | | | | | | |
| 239 | Logements locatifs rénovés | | | Loyer appliqué après travaux | | | |
| | | | | conventionné | intermédiaire | libre | |
| | 122 | logements remis sur le marché | | 68 | 33 | 21 | |
| | 79 | logements en sortie d'insalubrité ou de péril | | 46 | 5 | 28 | |
| | 38 | logements occupés | | 9 | 9 | 20 | |
| | | TOTAL | | 123 | 47 | 69 | |
| | | | | 51% | 19% | 30% | |
| | | | | | | | |

239 Logements locatifs rénovés ou financés dont 36 Logements avec DUP dans le Périmètre de Restauration Immobilière Ile Sud

Un immeubles de 13 logements a été rénové suite à une DUP mais sans le concours des subventions de l'OPAH



| Immeubles traités avec DUP dans le PRI Ile sud | | | | | | |
|--|---|---|----|----|-------------------|-----------|
| Année | 1 | 2 | 3 | 4 | prolonga- tion | à l'étude |
| Nbre immeubles | 2 | | 1 | 3 | 3 | 6 |
| Nbres logements rénovés | 5 | | 13 | 10 | 21 | 30 à 40 |
| | | | | | | |

Les projets de rénovation sont réalisés à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot, d'où une complexité et des durées d'intervention plus importantes



239 logements locatifs rénovés ou financés

123 logements à loyer conventionné

47 logements à loyer intermédiaire

| Type de loyer / Surface | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | |
|--------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------|
| Conventionné Très Social | 192 € | 256 € | 304 € | 347 € | 391 € | |
| soit au m ² | 6,40 € | 6,40 € | 6,08 € | 5,78 € | 5,59 € | |
| Conventionné Social | 225 € | 290 € | 338 € | 386 € | 435 € | |
| soit au m ² | 7,50 € | 7,25 € | 6,76 € | 6,43 € | 6,21 € | |
| Intermédiaire | 270 € | 348 € | 406 € | 463 € | 522 € | |
| soit au m ² | 9,00 € | 8,70 € | 8,11 € | 7,72 € | 7,46 € | |
| Libre | 400 € | 450 € | 530 € | 610 € | 680 € | |
| soit au m ² | 13,33 € | 11,25 € | 10,60 € | 10,17 € | 9,71 € | |
| Etude ADIL | 23 | 42 | | 65 | 79 | |
| | 15,00 € | 11,32 € | | 10,00 € | 9,38 € | |
| Loyers HLM | | | | | | |
| PLAI | 4,52 € | 136 € | 181 € | 226 € | 271 € | 316 € |
| PLU | 7,64 € | 229 € | 306 € | 382 € | 458 € | 535 € |

La maîtrise des loyers répond aux attentes des propriétaires et locataires



239 logements locatifs rénovés ou financés

Les coûts de travaux en moyenne

- 50 000 € par logement
- 1 100 €/m²

Les subventions en moyenne

- 25 000 € par logement
- 500 €/m²

La surface moyenne des logements est de 53 m²

- 14% de studio/ T1
- 48% de T2
- 26% de T3
- 13% de T4 et plus



125 Logements de propriétaires occupants rénovés ou financés



85 propriétaires ont bénéficié d'une subvention majorée de l'ANAH

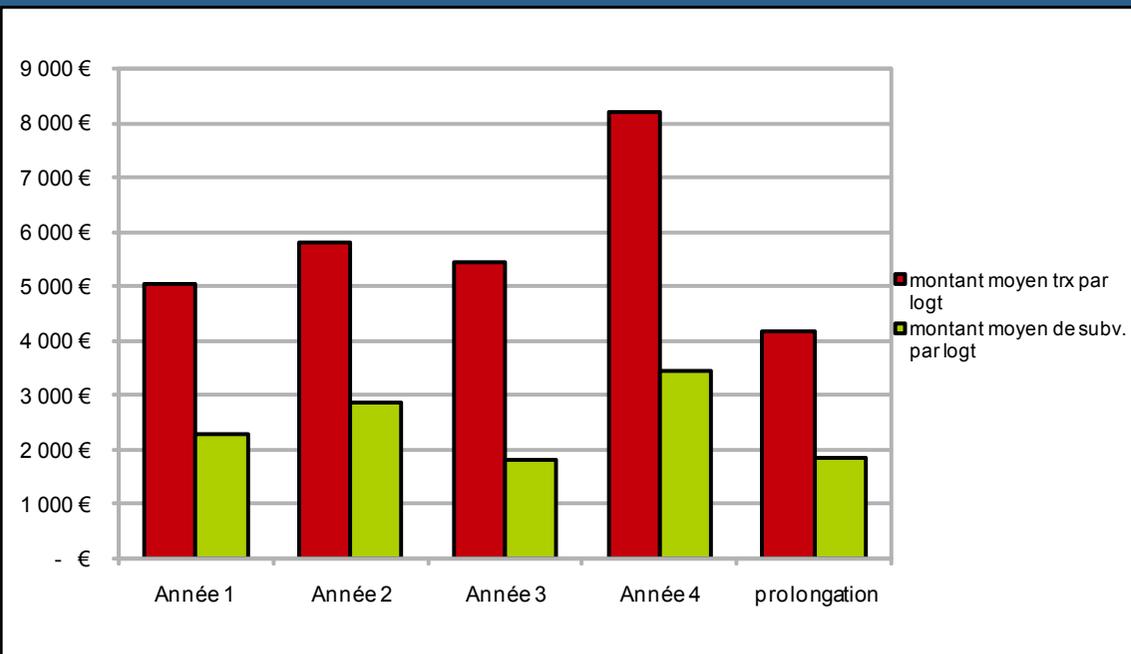
- Propriétaires «très Sociaux» : 55
- Travaux d'adaptation à un handicap : 18
- Travaux de sortie d'insalubrité ou péril : 12

La moyenne d'âge des demandeurs est au delà des 60 ans

Le nombre moyen d'occupants est de 2 personnes par logement

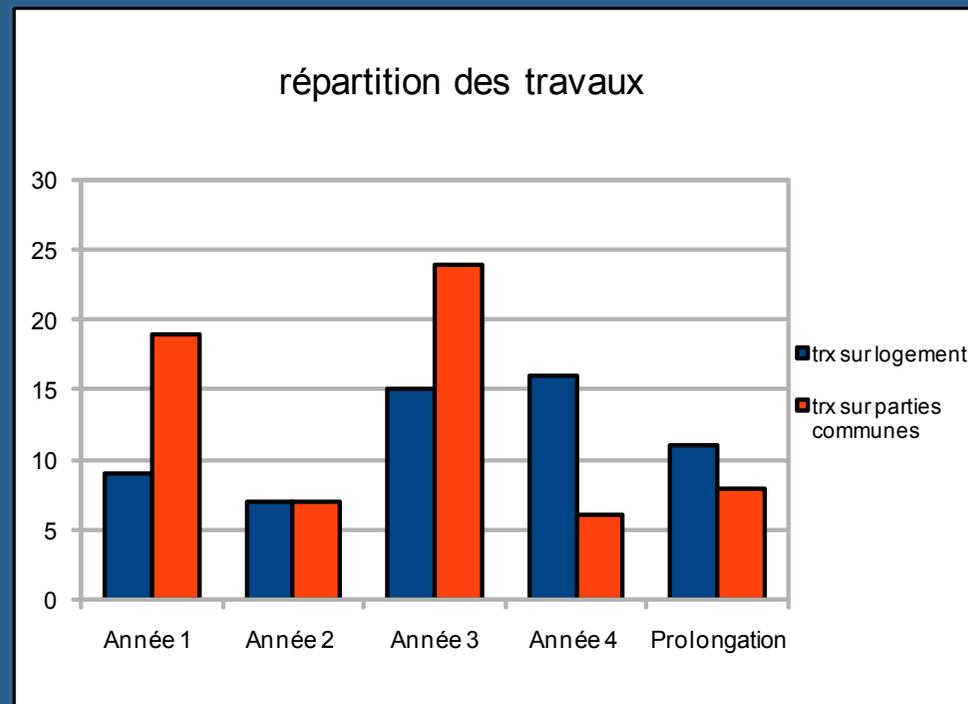


125 Logements de propriétaires occupants rénovés ou financés



Le montant moyen des travaux par logement a nettement augmenté au cours de la dernière année d'OPAH, passant de 5060 € à 8210€.

Le nombre de dossiers portant sur des travaux dans les logements a augmenté, tandis que ceux concernant des travaux sur les parties communes est en forte baisse.



Traitement complet d'immeubles

La moitié des logements rénovés sont dans des immeubles qui ont fait l'objet d'une rénovation complète

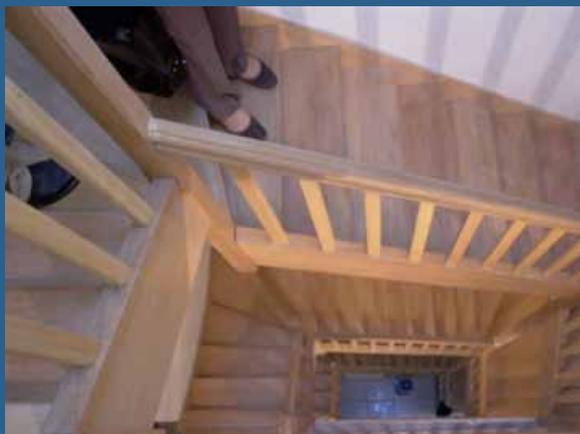
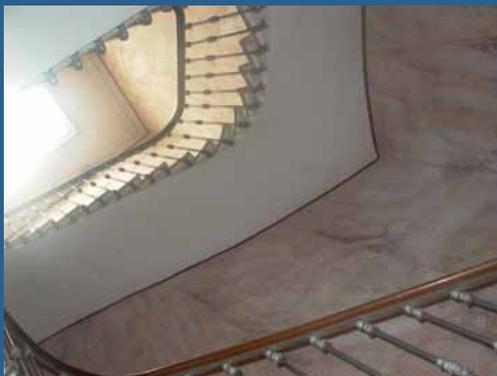
28 immeubles et 126 logements locatifs sont traités en totalité et financés par l'OPAH,

- 9 de ces immeubles sont en copropriété, les autres en propriété unique
- 7 de ces immeubles ont fait l'objet d'une DUP travaux (PRI île sud)

Dont 15 immeubles avec une situation d'insalubrité ou péril

15 immeubles font l'objet d'un traitement complet de remise en état des parties communes et logements et ont obtenu des financements majorés en sortie d'insalubrité ou péril soit pour les parties communes soit pour les logements :

- 5 immeubles sont en copropriété et 2 ont fait l'objet d'une DUP Travaux (PRI Ile sud)
- 8 immeubles sont en propriété unique
- 2 immeubles ont été acquis par l'opérateur PRI suite à l'association de la DUP travaux et procédure d'insalubrité



7 immeubles en projet

7 immeubles de plus ayant un arrêté de péril ou d'insalubrité sont déjà répertoriés et en cours de constitution de projet, 5 sont en copropriété, 6 ont également une DUP de travaux (PRI île sud)

Traitement des parties communes d'immeubles

- 9 immeubles en copropriété ont fait l'objet de demande de subventions par des propriétaires occupants (14) et bailleurs (9) pour des travaux de parties communes
- 22 immeubles en copropriété ont fait l'objet de demande de subventions par des propriétaires bailleurs uniquement
- 12 immeubles en copropriétés ont fait l'objet de demande de subventions par des propriétaires occupants (29) uniquement.
- 63 copropriétés ont obtenu un financement spécifique de Thau Agglomération pour la réfection de la cage d'escalier
- 4 copropriétés ont obtenu un financement spécifique de Thau Agglomération pour des travaux de curetage

Traitement de l'insalubrité et du péril

Insalubrité

96 logements insalubres visités dont 6 occupés par leur propriétaire

44 logements ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité (ou en cours)

- 3 logements ont été traités, les travaux ont été réalisés, 2 avec des financements de l'OPAH,
- 13 logements sont en cours de travaux (7 avec les financements de l'OPAH),
- 28 logements restent à traiter, parmi ces 25 logements 13 appartiennent à 1 seul propriétaire.
- 3 propriétaires occupants sont concernés par ces arrêtés

52 logements insalubres ont été traités dans le cadre d'une négociation avec le propriétaire sans arrêté

- 3 propriétaires occupants pour lesquels les travaux ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. Ces projets sont financés par l'OPAH.
- 49 logements locatifs
 - 18 logements ont été traités, les travaux ont été réalisés, 10 avec des financements de l'OPAH,
 - 8 logements sont en cours de travaux (7 avec financement de l'OPAH),
 - 13 logements sont en projet, 11 ont obtenu un financement de l'OPAH,
 - 4 logements sont vacants à la suite du départ de l'occupant,
 - 5 logements restent à traiter, les négociations sont toujours en cours
 - 1 locataire ne veut pas des travaux.

Péril

15 procédures de péril ont été engagées, elles concernent 46 logements dont 9 sont occupés par leur propriétaire.

- 9 immeubles (comprenant 18 logements) ont été traités, les travaux sont réalisés ou en cours de réalisation.
- 3 ont un projet en cours avec un financement de l'OPAH, ils comprennent 16 logements.
- 3 n'ont pas encore de projet.

11 889 054 euros de travaux du parc privé

- dont 50 % sont réalisés,
- dont 30% en cours de travaux



Un impact sur l'emploi

Les travaux sont réalisés à 80% par des entreprises locales de Sète, Frontignan et Balaruc.

Les contraintes des chantiers de rénovation (accessibilité) rebutent les entreprises, elles sont peu nombreuses à intervenir

Peu d'encadrement (maîtrise d'oeuvre,..)

La rénovation, un savoir faire qui n'est pas toujours maîtrisé par les entreprises.

Une nouvelle génération d'artisans pour des travaux spécifiques, notamment l'isolation.

Un impact sur l'image de la ville



4 812 162 euros de subventions des collectivités



Des taux de subvention très incitatifs en cas de vacance, insalubrité et péril et lorsque les propriétaires s'engagent dans un loyer maîtrisé pendant 10 ans (70% des logements locatifs rénovés).

Des incitations insuffisantes pour les travaux importants de parties communes des immeubles en copropriété. Il faut arriver à une situation de péril ou d'insalubrité déclarée pour intervenir.

Un soutien financier insuffisant pour les propriétaires occupants, absence de caisse d'avance pour le pré-financement des subventions.



- **6 451 739 € d'investissement par les propriétaires**



En dehors des opérations effectuées en loi Malraux, les propriétaires sont soit des indivisions familiales ou issus d'une indivision, soit des investisseurs locaux à la recherche de patrimoine familial en désuétude.

Les propriétaires ont une bonne connaissance du contexte et sont rapidement convaincus de l'intérêt pour eux et les futurs locataires de choisir des loyers maîtrisés.

Ils se font peu assister techniquement sur le projet par contre la gestion locative est souvent confiée à une agence.

Des objectifs atteints, les conditions de cette réussite

Forte mobilisation des partenaires

- Les services sociaux du Département, de la Ville et les associations (Adais, SUS,..)
- Le Service Communal d'Hygiène et de Santé, La Direction Départementale Affaires Sanitaires et Sociales
- Les services de l'urbanisme et techniques de la ville de Sète

Ils ont permis en coordination avec l'animation d'OPAH :

- Le recensement des situations d'insalubrité/péril
- l'accompagnement des familles ; le relogement provisoire, la recherche de logements définitifs
- le traitement des procédures (péril et insalubrité)
- ...

Au fur et à mesure, un partenariat efficace s'est construit pour traiter «le mal logement» sur le périmètre de l'opération

Des objectifs atteints, les conditions de cette réussite

L'adéquation de l'opération au contexte

- Un réel besoin sur le centre ville de Sète
- Un potentiel d'immeubles vacants, pas entretenus, patrimoine familial en mutation
- Une bonne conjugaison des éléments suivants a favorisé le choix par les propriétaires d'appliquer des loyers maîtrisés : entre le marché du logement et les niveaux de loyers, la typologie du bâti (logement de bonne surface) et des propriétaires s'adaptant aux capacités des locataires.

Le dimensionnement de l'opération

- Des procédures coercitives (insalubrité, péril, Déclaration d'Utilité Publique de travaux sur le secteur du Périmètre de Restauration Immobilière)
- Des incitations financières importantes

L'expérience et la bonne connaissance du tissu local par l'équipe d'animation



Les points faibles/difficultés de l'opération

Une communication insuffisante pour toucher les propriétaires occupants

L'échec à la mise en place d'un fonds d'avance pour les propriétaires occupants

Un manque d'efficacité chez les professionnels de l'immobilier pour traiter les copropriétés

La difficulté à mettre en place, les premières années de l'OPAH, un relogement provisoire ou définitif des occupants dans les logements en péril ou insalubrité.

Les délais de réalisation dus à la complexité des procédures (DUP de travaux, arrêté d'insalubrité ou de péril)

OPAH RU CENTRE VILLE DE SETE - BILAN 2005 - dec. 2009

Logements sociaux publics, acquis et améliorés

Objectif de la convention : 165

Réalisés : 69

| NOM | ADRESSE | NOMBRE DE LOGEMENTS | ANNEE DE LIVRAISON |
|---------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| La CARTAGENE | 10 Rue Gambard | 7 | 2003 |
| LE CRABE | 38 Rue Pierre Semard | 8 | 2003 |
| LA CIGALIERE | 11 Rue d'Issanka | 10 (8 PLUS, 2 PLAI) | 2005 |
| L'EXCELSIOR | 53 Rue Montmorency | 9 (8 PLUS, 1 PLAI) | 2006 |
| LE BARDY | 9 Quai Vauban | 5 (4 PLUS, 1 PLAI) | 2008 |
| LA BALANCELLE | 13 Rue Pierre Sépard | 12 (10 PLUS, 2 PLAI) | 2008 |
| MAISON BAILLE | 2 Rue Tissier Pons | 8 (6 PLUS, 2 PLAI) | En Cours |
| LA PLACETTE | 13 Rue Paul Valery | 4 (3 PLUS, 1 PLAI) | En Cours |
| LE KIOSQUE | 3 Rue du 11 Novembre 1945 | 6 (5 PLUS, 1 PLAI) | En Cours |
| TOTAL | | 69 logements (dont au moins 10 PLAI) | |

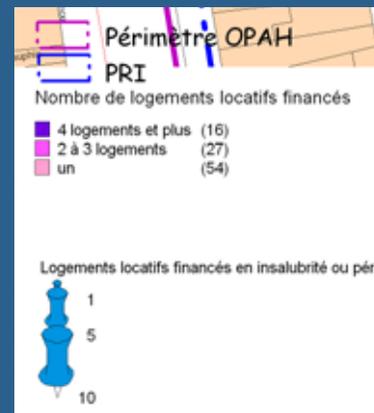
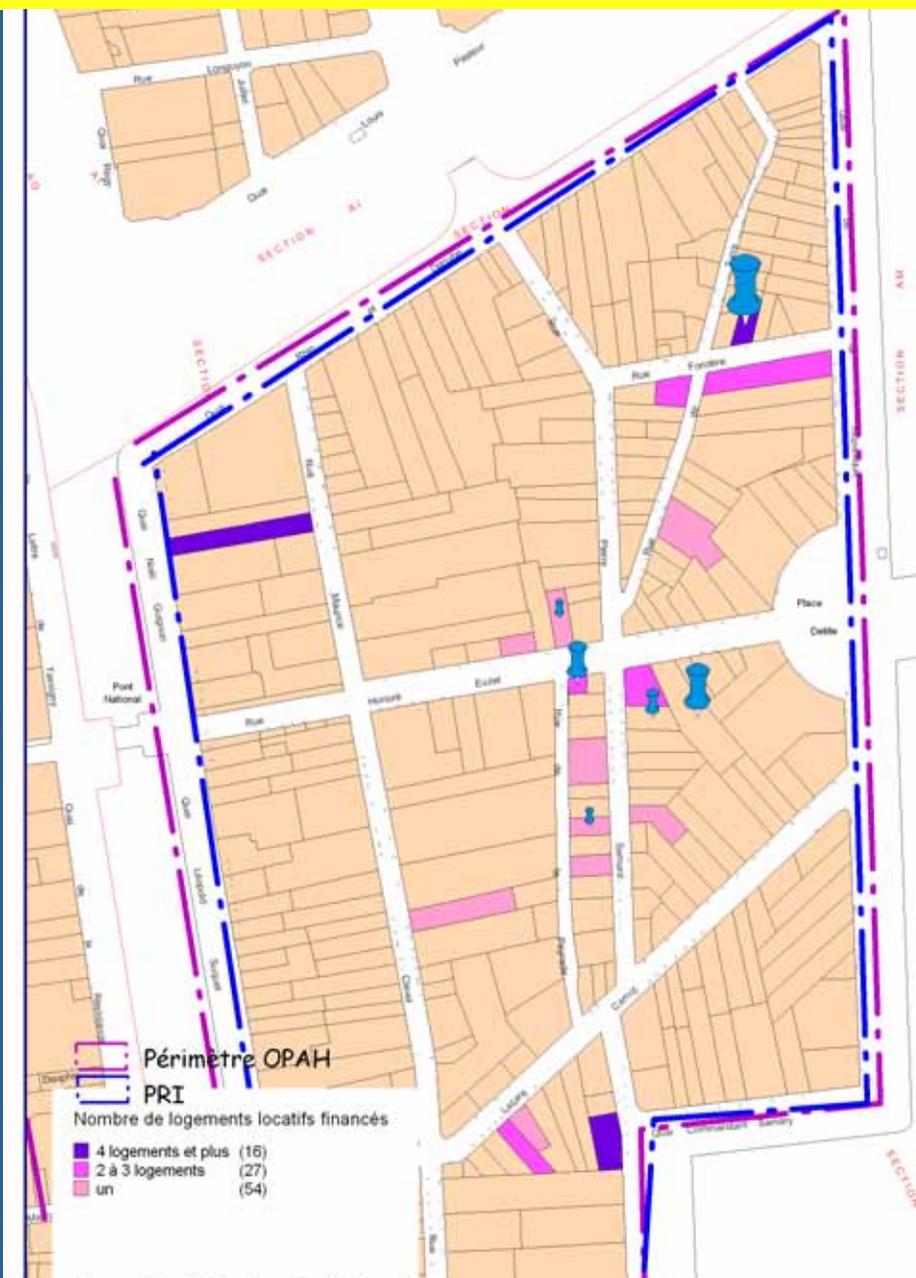
Financement moyen par logement

| Coût d'opération | Dont acquisition | Etat | Région | Conseil | Thau Agglomération | Prêt CDC | Fonds propres |
|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|----------------|
| 68 943 € | 26 545 € | 5 832 € | 2 792 € | 2 095 € | 6 192 € | 49 849 € | 3 389 € |
| | 38,5% | 8,5% | 4,0% | 3,0% | 9,0% | 72,3% | 4,9% |

Réalisation InSitu

OPAH RU CENTRE VILLE DE SETE - BILAN 2005 - dec. 2009

L'impact de l'opération



Réalisation InSitu

L'impact de l'opération



L'impact de l'opération, en dehors du PRI Ile sud est diffus au cœur des quartiers du périmètre

Ces réalisations ne représentent que 20 ou 25% des besoins identifiés en 2003, lors de l'étude.



Les actions d'intervention semi-publiques préconisées sur certains îlots n'ont pas été menées (RHI ou PRI sur le centre ville)

Les suites, les actions en cours

Une étude d'OPAH à l'échelle du territoire de Thau Agglomération en cours .

Un projet de PRI sur le centre ville

Un projet de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Les suites, les besoins encore présents

Un potentiel de logements vacants encore mobilisable (1500 logements vacants sur l'ensemble de la ville selon les données du PLH, source EDF)

Des logements indignes encore présents (7 immeubles, 30 logements connus, à l'étude)

- Un traitement ciblé sur des îlots ou secteurs qui permettra de résorber les problèmes de densité excessive, immeubles en fond de cour, logements en rez-de-chaussée
- Un appui spécifique aux copropriétés (gestion et travaux)

Le maintien à domicile des personnes âgées

Des préoccupations plus récentes

- La performance thermique des logements
- L'énergie