



OPAH Renouvellement Urbain et copropriétés dégradées quartiers anciens de Sète 2011-2016

Note de bilan déc. 2015



- L'OPAH-RU et copropriétés dégradées a été lancée en août 2011, dans le cadre du PNRQAD signé en décembre 2010 et du PLH intercommunal.



Les objectifs :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Traiter les copropriétés dégradées
- Assurer une production de logements à loyer maîtrisé en recyclant la vacance structurelle
- Conforter les propriétaires occupants par des travaux d'amélioration de leur logement avec comme priorité, le maintien à domicile des personnes âgées
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et les façades

Objectif quantitatif et enveloppes de l'avenant N°1 en 2011

	Objectifs 2011-2016	Réalisés 2011-2015	Objectifs 2011-2016	Réalisés 2011-2015	Objectifs 2011-2016	Réalisés 2011-2015	Objectifs 2011-2016	Réalisés 2011-2015
	Avenant 2011	Nombre de logements	Enveloppe ANAH avenant 2011	ANAH	Enveloppe Fart	FART	Enveloppe Thau Agglo	Thau Agglo
PO/PB Total			3 394 580 €	2 215 329 €	98 945 €	108 400 €		
. PO	95	71		516 614 €		69 200 €	139 000 €	106 232 €
dont TSO	50	50						
Dont adaptabilité	20	11						
Dont péril ou TD	20	12						
Dont lutte contre la précarité	55	15						
. PB	220	80		1 698 715 €			780 000 €	382 592 €
Loyer C. Très Social	20	1						
Loyer C. Social	100	79						
Loyer Intermédiaire	100	2						
LHI - Lutte Habitat Indigne	60	32						
LTD - Lgt Très Dégradé	60	40						
LD - Lgt Dégradé	100	7						
Transformation d'usage		2						
Précarité		1						
Prime précarité		21				39 200 €		
Copropriétés	145	130	250 000 €	959 059 €		28 500 €	157 120 €	155 416 €
Pathologies lourdes		80						
Copropriétés dégradées		50						
TOTAL PO/PB/COPRO			3 644 580 €	3 174 388 €	98 945 €	136 900 €	1 076 120 €	644 240 €

Avancement 2011- 2015

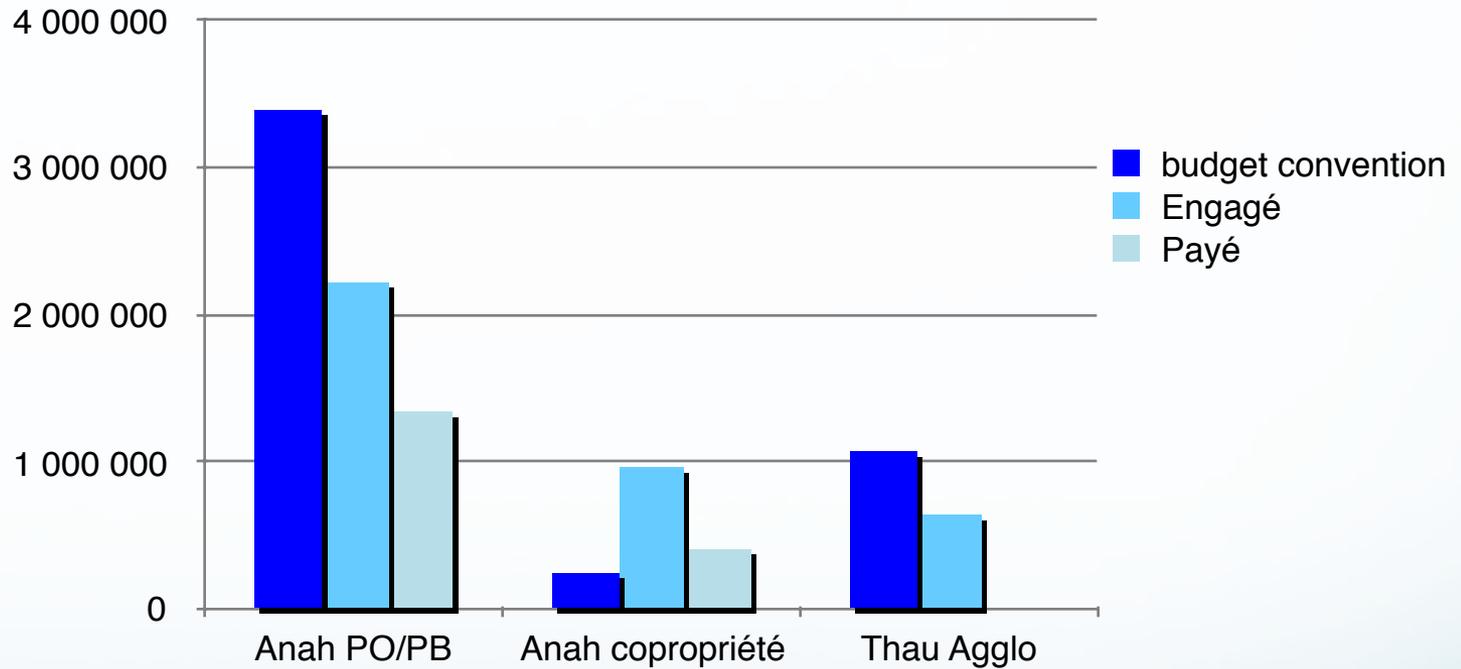
Les événements majeurs

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1998 : 1ère OPAH																							
				2002 : ORI Ile sud																			
							2005 : 2ème OPAH							août 2011 : 3ème OPAH									
																2013 : ORI Jean Jaures							
																2014 : ORI Saint Louis							
																	2015 : ORI centre ville diffus						
												2010 : PRQAD											

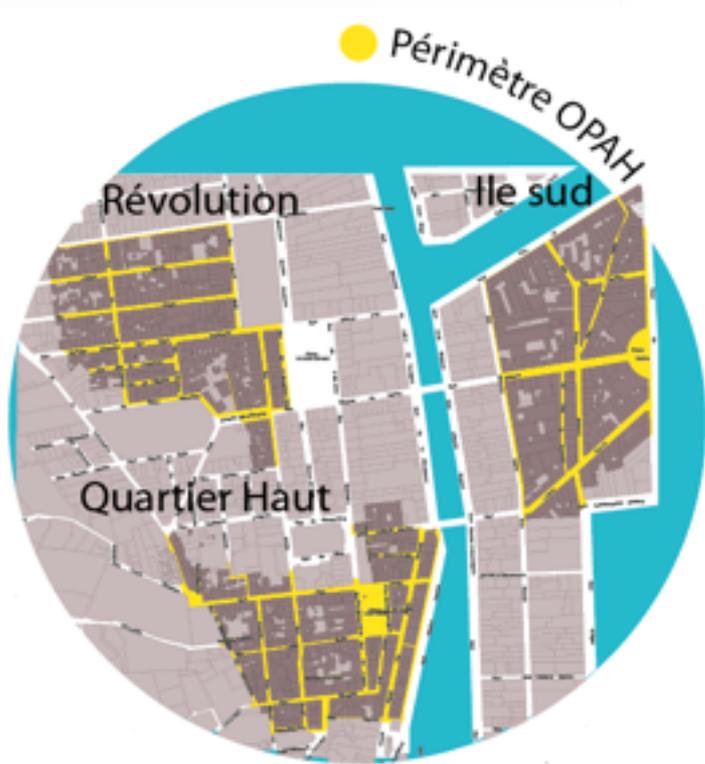
- Avenant 2011, janvier 2011, Réforme de l'ANAH (propriétaires occupants majorés, plafond majoré, catégories de travaux, aide de solidarité énergétique, loyer conventionné uniquement)
- 2013, 1er juin, Plan de rénovation énergétique de l'habitat (aide "programme habiter mieux" Po modeste et PB) et adaptation du régime d'aides de l'Anah aux propriétaires et copropriétés
- 2013 à 2015, concession d'ORI et lancement DUP travaux
- 2014 mars, ouverture de la Maison de l'Habitat
- 2014, arrêt de la communication
- 2014, diminution des crédits Anah (8 dossiers sont reportés en 2015)
- 2015, Délégation des aides à la pierre àThau agglo, par l'Etat
- 2015, diminution des aides PO/PB et de la prime réduction de loyer (écart de loyer est inférieur de 5 €)

Avancement 2011- 2015

Engagement des enveloppes



QUARTIER ILE SUD



Légende

- Périètre de l'OPAH
- Bâti du périmètre de l'OPAH

Logements Privés financés OPAH

- ★ Copros financés entre 2010 et 2014
- Immeuble complet
- ▨ Parties communes
- Nombre de logement PO
- Nombre de logement PB

- Immeubles repérés dégradés depuis Octobre 2010
- Opération logements Publics

22 PO
39 logements locatifs
4 copropriétés dégradés



QUARTIER HAUT

Périmètre de l'OPAH
 du périmètre de l'OPAH
Logements Privés financés OPAH
 financés entre 2010 et 2014
 Immeuble complet
 Parties communes
 Nombre de logement PO
 Nombre de logement PB

- Immeubles repérés dégradés depuis Octobre 2010
- Opération logement Publics
- DUP

19 PO
 9 logements locatifs
 6 copropriétés dégradées



QUARTIER REVOLUTION

- Périmètre de l'OPAH
- Bâti du périmètre de l'OPAH
- Logements Privés financés OPAH**
- Coprés financés entre 2010 et 2014
- Immeuble complet
- Parties communes
- Nombre de logement PO
- Nombre de logement PB

28 PO
 29 logements locatifs
 7 copropriétés dégradées

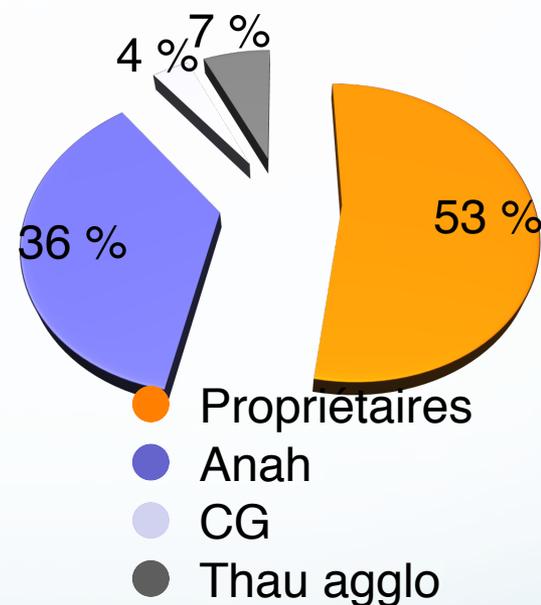
- Immeubles repérés dégradés depuis Octobre 2010
- Opération logements Publics
- DUP Jean Jaures

- 296 visites d'immeubles
- 598 visites de logements
- 280 préétudes
- 64 demandes de visites par les services sociaux
- 52 rapports insalubrité transmis au SCHS
- 20 réunions de la cellule Habitat Indigne
- 22 immeubles suivis en coordination DUP travaux PNRQAD
- 746 DIA – **635** DIA pour des logements ou locaux dans le périmètre de l'OPAH RU

Montant des travaux : 8 955 929 €

Financés par :

- les propriétaires : 4 761 971€
- les subventions : 4 267 428 € dont
 - 3 282 788 € Anah + Fart
 - 341 330 € Conseil Général
 - 624 341 € Thau Agglo
 - 18 967 € Fondation Abbé Pierre et Carsat
 -



270 logements concernés directement par ces travaux

- **51 logements vacants et 27 logements locatifs LHI avant travaux sont remis sur le marché du locatif (74) et 4 en accession**
- **11 immeubles rénovés en totalité et 15 partiellement, ce qui représente 92 logements avant travaux, 82 logements locatifs conventionnés après travaux. 3 de ces immeubles proviennent du recyclage (26 logements)**
- **59% des logements subventionnés (159) étaient très dégradés ou indignes**
- 71 logements de propriétaires occupants ont été subventionnés
- 17 copropriétés avec financement de type « travaux lourds » ou « copropriétés dégradées » (130 logements)

268 logements suivis

- 92 logements signalés par les partenaires (5 commissions de coordination et de suivi par an)
- 176 logements repérés par l'OPAH RU
- 163 logements insalubres
 - dont 102 avec un arrêté préfectoral (14 arrêtés)
 - 64 logements rénovés (63%)
 - 24 logements dont rénovation en cours
 - 14 logements sans travaux, à ce jour
 - dont 61 sans arrêté préfectoral
 - 34 logements rénovés (56%)
 - 11 logements dont rénovation en cours
 - 16 logements sans travaux, à ce jour
- 33 logements avec un arrêté de péril (4 arrêtés)
 - dont 22 logements ayant obtenu une main levée de l'arrêté
 - et 11 logements dont l'arrêté de péril n'est pas levé (immeuble en recyclage)

La cellule dite « habitat indigne » est animée par l'OPAH RU. Les partenaires (PRQAD, le CCAS, le SPCHS, la DDTM 34, le PDS, l'ARS, l'ADIL, le service politique de la ville habitat Thau aggro, l'UTAG, la CAF, le SUS) se réunissent tous les deux mois environ afin de suivre les situations de mal logement et de décider des suites à donner.

Processus du suivi des signalements :

- L'OPAH-RU réceptionne la fiche de signalement (émise par un partenaire) de la situation, visite le logement, rédige un compte-rendu et le transmet au SPCHS.
- Le SPCHS effectue également une visite et envoie un courrier adapté à la problématique au propriétaire, lui demandant de se mettre en rapport avec l'OPAH-RU.
- l'OPAH-RU présente le rapport de visite au propriétaire (constat des dysfonctionnements, simulation des financements éventuellement mobilisables et conditions d'octroi).

- **24 logements indécents, dont 6 faisant l'objet d'une procédure CAF**
- **Le relogement**
 - Le relogement a été géré par la mission PNRQAD sur 4 immeubles en recyclage (51 logements, 5 dans le parc public)
 - Pour 7 immeubles, soit 68 logements, le relogement des occupants n'a pas été nécessaire, car il s'agissait de travaux sur les parties communes
 - Une dizaine de relogements temporaires sur la durée des travaux, dans des logements appartenant à la ville ou à des propriétaires privés.

Diminution du mal logement

- Baisse du nombre des signalements de logements insalubres/indécents (34/23/21/14)
 - Baisse des demandes de visites dans le cadre du dispositif DALO (8/3/0/0)
- 59% des logements subventionnés (159) étaient très dégradés ou indignes**

✓ Poursuivre le partenariat (repérage et suivi), la coordination avec le dispositif logement indécents de la CAF

✓ Traiter les logements en RDC - quel usage pour les RDC ?

Avancement 2011- 2015

Les logements locatifs conventionnés

- 92 logements avant travaux, **82 logements locatifs conventionnés après travaux** dont 3 en loyer intermédiaire, 1 en loyer très social et 78 en loyer social
- **47 logements vacants avant travaux et 27 occupés en LHI qui sont devenus vacants**

	Montant de 2011 à 2015	Moyenne logement	Taux de participation
Travaux	5 638 868 €	68 767 €	
Subvention Anah	1 737 915 €	21 194 €	30,82%
FART	39 200 €	478 €	1%
Subvention Thau agglo	382 592 €	4 666 €	6,78%
CG	254 089 €	3 099 €	4,51%
Propriétaires	3 518 361 €	42 907 €	62%

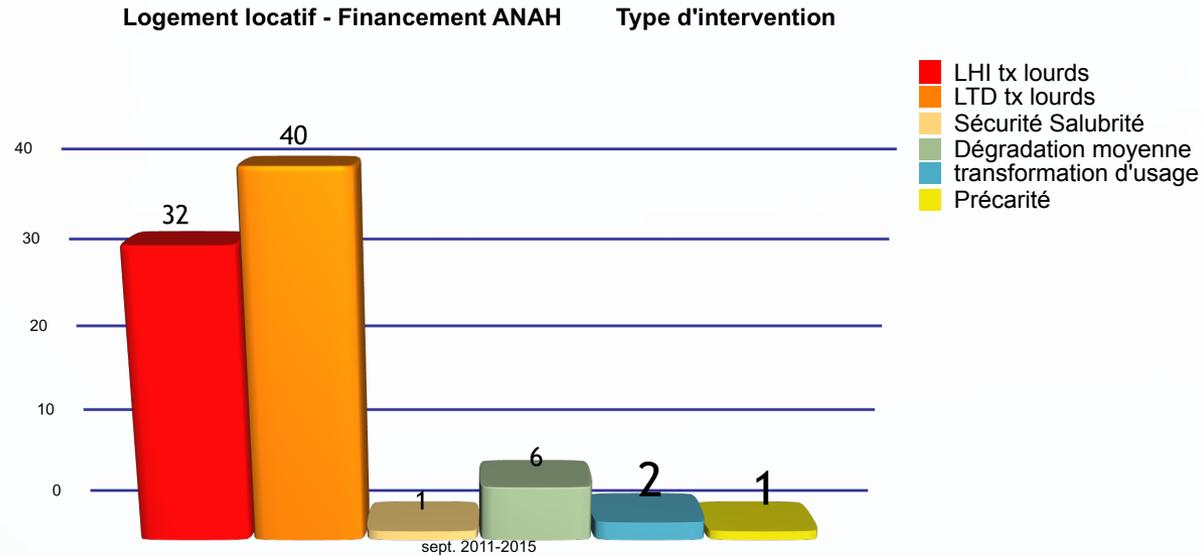
Moyenne des travaux : 1 378€/m²

Moyenne des subventions : 580 €/m²

Avancement 2011- 2015

Les logements locatifs conventionnés

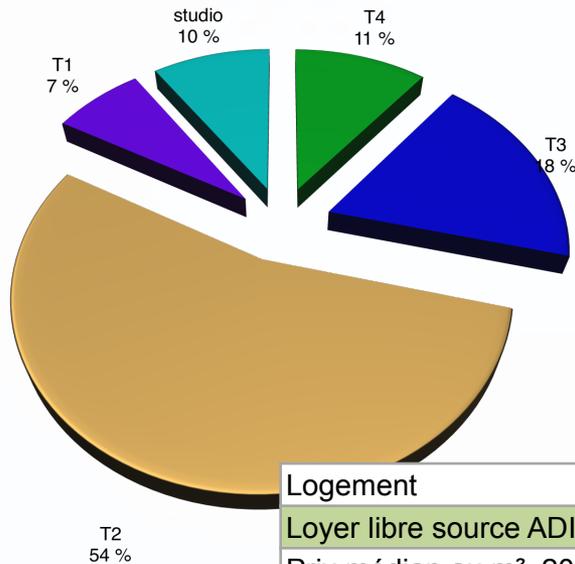
Travaux LHI et travaux lourds



72 des logements ont été réhabilités avec un financement travaux lourds ou LHI

Les logements locatifs conventionnés

Typologie des logements produits et loyers



Loyer conventionné social à 95%
Loyer moyen, 7€/m²

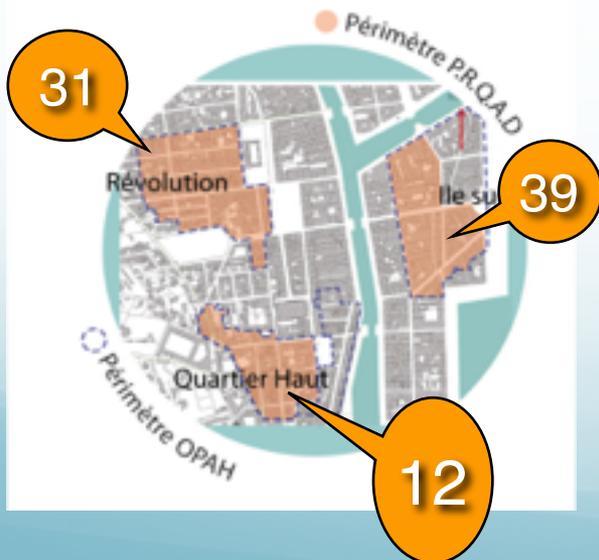
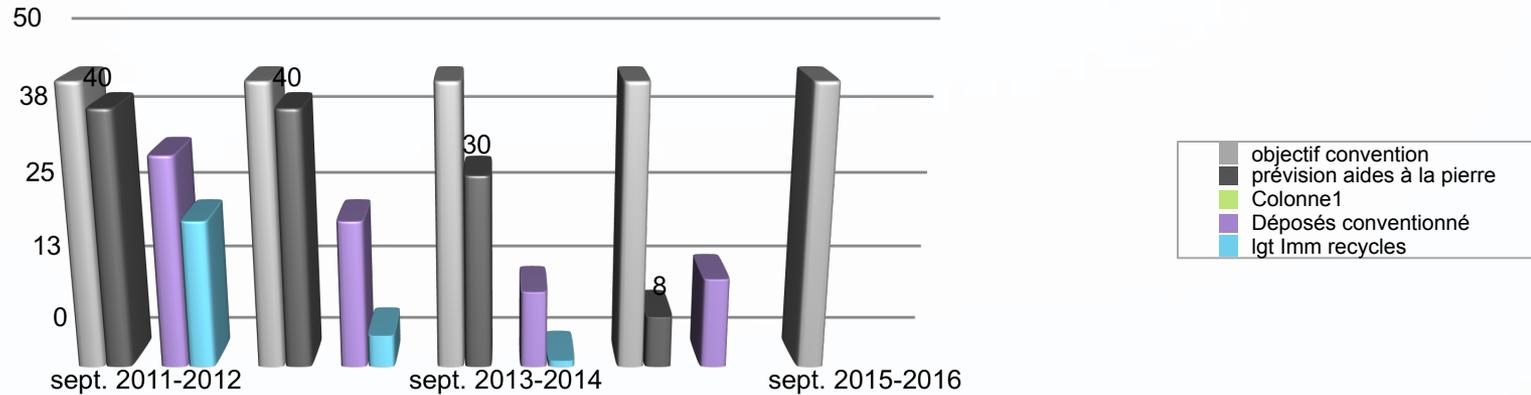
Selon les analyses de l'ADIL, on observe une diminution des loyers libres des petits logements liés à l'offre nouvelle (loi Scellier)

Logement	T1	T2	T3	T4	Ma
Loyer libre source ADIL					
Prix médian au m ² 2012	14 €	11.8€	9 €	8 €	10.9€
Prix médian au m ² 2013	12,40 €	11,30 €	8,80 €	7,70 €	
Prix médian au m ² 2014	12,30 €	11,20 €	9,70 €	9,00 €	
Loyer conventionné social ANAH					
	30	40	60	75	
Loyer 2011	220 €	264 €	352 €	419 €	
Prix au m ² 2011	7,33 €	6,60 €	5,87 €	5,59 €	
Loyer 2012	236 €	298 €	397 €	472 €	
Prix au m ² 2012	7,87 €	7,45 €	6,62 €	6,29 €	
Loyer 2013	241 €	307 €	409 €	486 €	
Prix au m ² 2013	8,03 €	7,68 €	6,82 €	6,48 €	
Loyer 2014	244 €	316 €	421 €	501 €	
Prix au m ² 2014	8,13 €	7,90 €	7,02 €	6,68 €	
Loyer 2015	245 €	327 €	491 €	585 €	
Prix au m ² 2015	8,17 €	8,18 €	8,18 €	7,80 €	

Les logements locatifs conventionnés

Une diminution en 2014 et 2015

Financement ANAH
Nombre de logements locatifs privés



La production a diminué depuis 2014 avec le ralentissement du recyclage des immeubles, le manque d'attractivité du marché immobilier dans l'ancien, la baisse des loyers constatée et la suppression de la prime de réduction de loyer pour les bailleurs pour les logements de plus de 60 m².

Des besoins encore bien présents : Les immeubles en recyclage, les DUP de travaux, ...

- ✓ Relancer la communication
- ✓ Elargir la recherche d'investisseurs
- ✓ Stabiliser les dispositifs (subventions et calcul des loyers)
- ✓ Chercher des compensations financières à l'absence de prime pour maintenir attractive la production de logements à loyer conventionné ?

Avancement 2011-2015

Les logements des propriétaires occupants

- 71 logements de propriétaires occupants ont été subventionnés par l'ANAH ou sont en cours d'instruction auprès de l'Anah, **79% des propriétaires ont des revenus très modestes.**

	Montant de 2011 à 2015		Moyenne logement	Taux de participation
Travaux	1 145 482 €		16 134 €	
Subvention Anah	516 614 €		7 276 €	45,10%
FART	69 200 €		975 €	6%
Subvention Thau agglo	106 232 €		1 496 €	9,27%
CG	87 242 €		1 229 €	7,62%
Propriétaires	522 636 €		7 361 €	46%

Moyenne des travaux par logement : 16 134€

6 propriétaires ont obtenu une subvention complémentaire de la Fondation Abbé Pierre et 4 propriétaires ont reçu une aide de leur caisse de retraite

Typologie des travaux

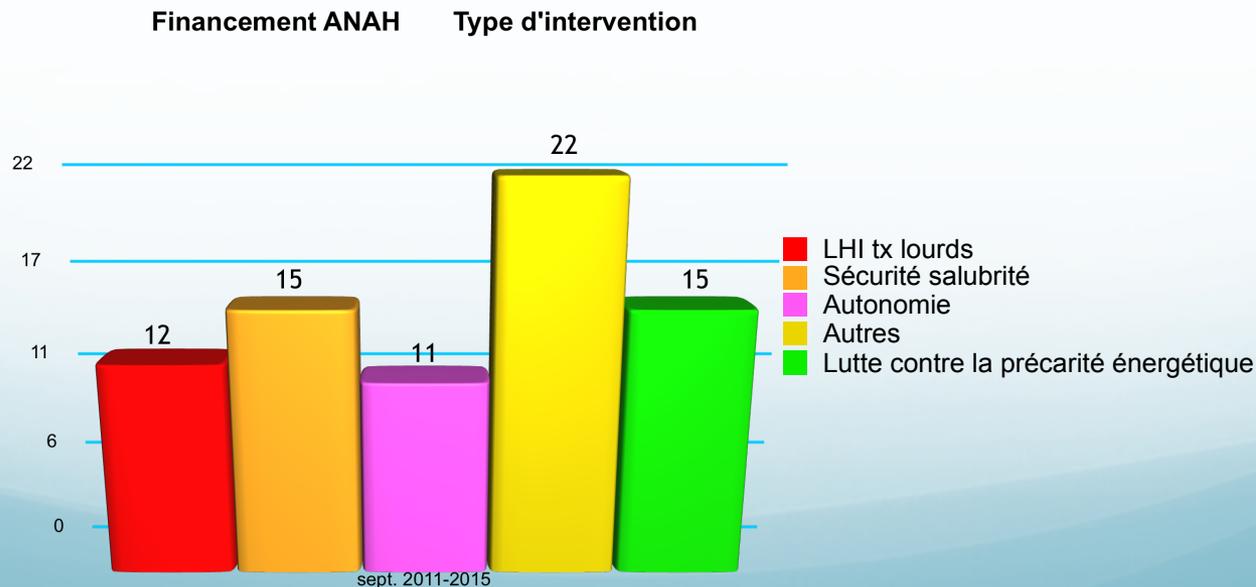
Les logements des propriétaires occupants

- 50% des propriétaires doivent réaliser en priorité des travaux de parties communes et 22% des travaux dans une copropriété dégradée.

Jusqu'en 2014, les copropriétaires occupants aux revenus très modestes pouvaient être aidés dans le cadre de travaux des parties communes (bien souvent pour des travaux de toiture qui étaient financés avec une aide de type "autres travaux").

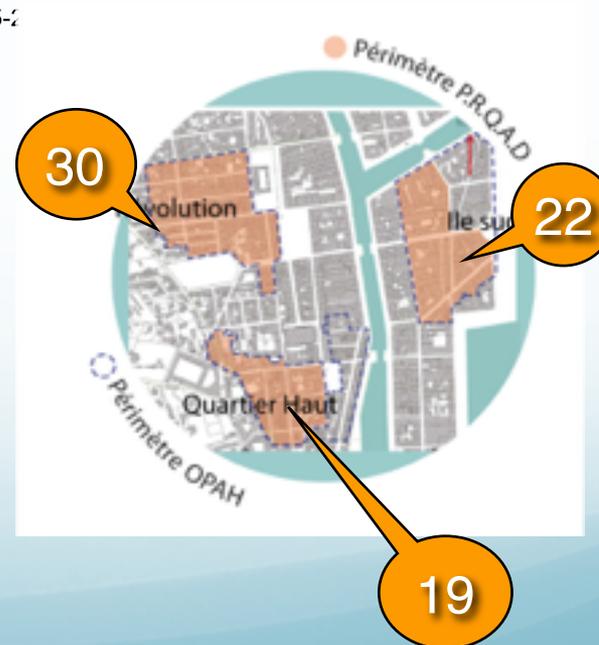
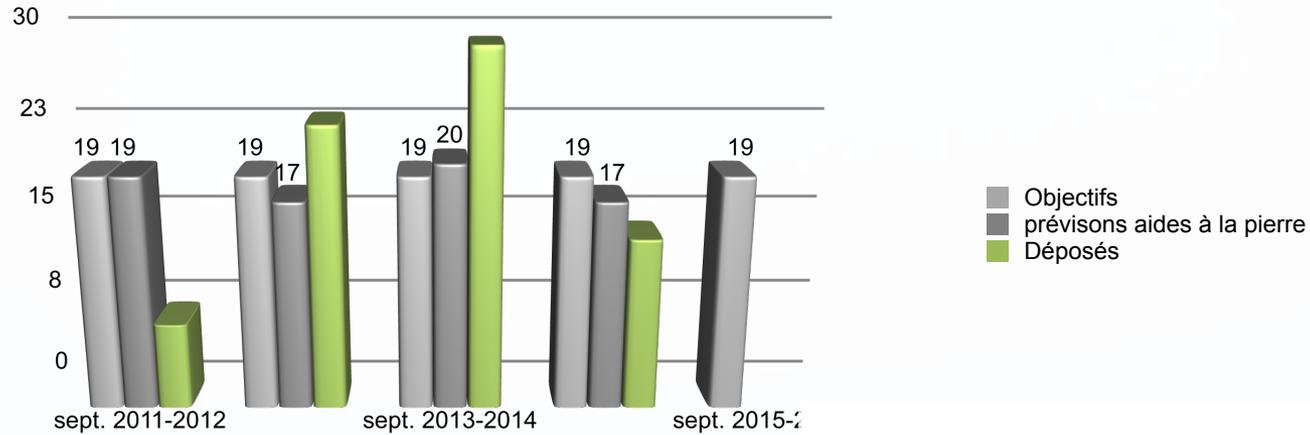
Depuis le 1^{er} janvier 2015, les travaux de parties communes ne sont subventionnables, avec une aide de type "autres travaux", que lorsqu'il s'agit d'une copropriété dégradée.

- 32% ont obtenu une prime FART, principalement les dossiers déposés après 2013



Les logements des propriétaires occupants

Financement Anah
Nombre de logements de propriétaires occupants



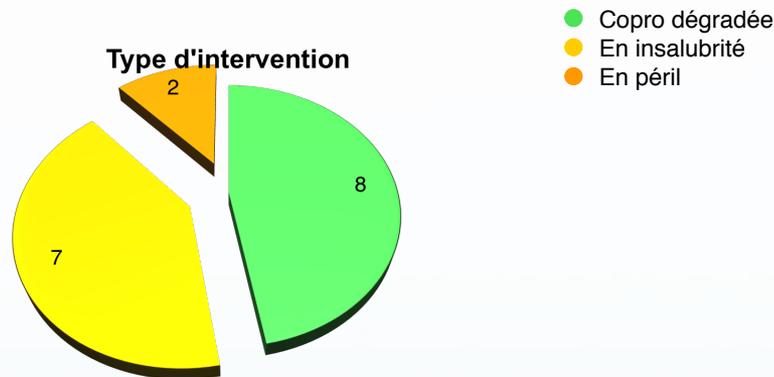
Typologie des ménages

Les logements des propriétaires occupants

- 71 des demandeurs ont des revenus très modestes
- La taille des ménages est en moyenne de 1,84 personnes
- 18 familles avec enfants
- 40 demandeurs sont des personnes vivant seules de plus de 60 ans

Les suites : La nécessité de maintenir les propriétaires occupants au cœur des quartiers et de les aider à rénover leur logement (sortie d'insalubrité, adaptation, précarité énergétique) et leur copropriété.

- 40 copropriétés dégradées étudiées,
 - dont 17 en DUP travaux
 - dont 4 en péril et 11 en situation d'insalubrité
- **17 copropriétés dégradées financées (130 logements) dont 7 immeubles en DUP travaux**

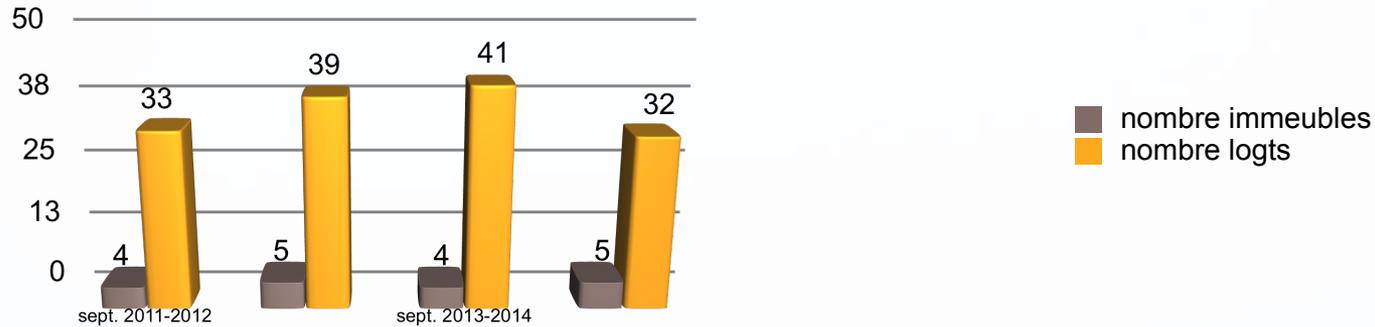


Profil des copropriétés

petites copropriétés

7,6 logements en moyenne avec des budgets annuels de charges de 3 000 € à 5 000 €, soit environ 10€/m², (la moyenne nationale est de 14€/m²).

Nombre de "copropriétés dégradées »
financement anah engagé par année

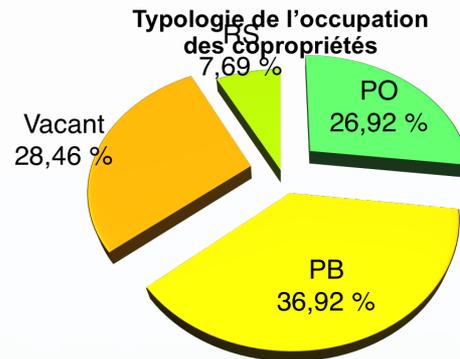


	Montant de 2011 à 2015	Moyenne immeuble	Moyenne logement	Taux de participation
Travaux	2 151 579 €	126 563 €	16 550 €	
Subvention Anah	959 059 €	56 415 €	7 377 €	44,57%
Subvention Thau agglo	135 517 €	7 971 €	1 042 €	6,30%
Propriétaires	1 057 003 €	61 180 €	8 000 €	49%

Les copropriétés dégradées

Typologie des logements et de l'occupation

- 130 logements sont impactés par les travaux de parties communes. La proportion de propriétaires occupants est moindre par rapport à la moyenne sur le quartier (26% au lieu de 42%), tandis que la part de logements vacants est plus importante (28% sur ces copros au lieu de 15% à l'échelle du quartier).



80% des logements vacants se situent dans 4 copropriétés en recyclage et seront rénovés à terme

16 propriétaires occupants modestes ou très modestes ont été financés pour les mêmes travaux (financement mixte à la copropriété)

- 31 copropriétés non dégradées ont fait l'objet d'une demande de travaux partiels (travaux de façade ou de toiture principalement)

11 ont été financées dans le cadre **du fonds de prévention de Thau aggro** pour des travaux de mises aux normes (électricité, étanchéité, isolation, ...).

Le fonds de prévention ne finance ni les travaux de toiture, ni les travaux de façade.

Une position à faire évoluer : depuis 2015, les travaux de toiture ne sont plus subventionnés aux propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes. La catégorie "autres travaux" ne s'applique que lorsqu'il s'agit de copropriétés dégradées.

Moyenne des travaux : 2 053 € par copropriété

Les copropriétés dégradées

Des réponses pour les copropriétés dégradées

Des besoins bien présents : 75% des immeubles du centre sont des copropriétés.

Les difficultés :

- Des délais d'étude et de prise de décision très longs
 - Des syndics réticents à demander l'aide de l'OPAH et à répondre aux exigences du diagnostic et des préconisations qui peuvent être formulées
 - Des copropriétaires inquiets de l'ampleur du projet et du financement
 - Des problèmes juridiques liés aux mutations (besoin d'une vigilance DIA sur la vente de greniers et de RDC, sur la division ...)
- ✓ Renforcer l'accompagnement et la connaissance du fonctionnement de la copropriété
- ✓ Développer des ateliers d'information, formation des conseils syndicaux, des copropriétaires et des syndics, ...

Réduction des consommations d'énergie des logements rénovés

- 46% pour les logements locatifs
(de 311 kw/m²/an avant travaux à 167 kw/m²/an après travaux)
- 39% pour les logements des propriétaires occupants
(236 kw/m²/an avant travaux à 143 kw/m²/an après travaux)
(Calcul théorique à partir du DPE)

Environ 647 494 kwh ep/an, épargnés

✓ Elaborer des solutions et des aides afin de réduire les consommations d'énergie pour que le parc ancien reste attractif face à la production de logements neufs

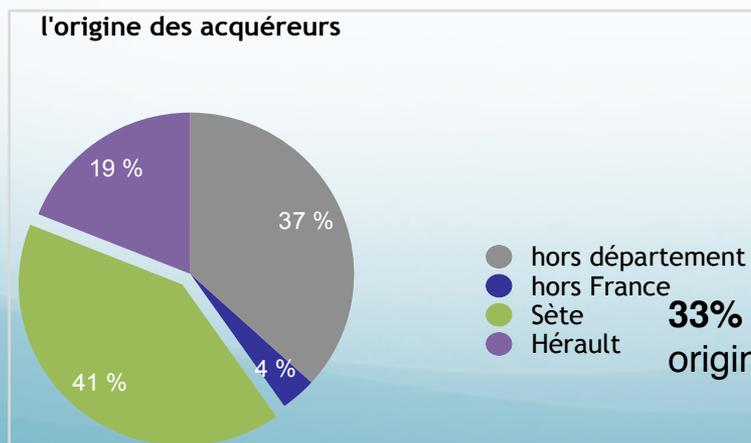
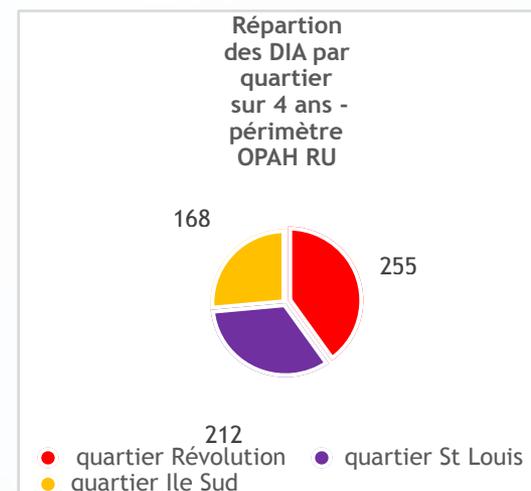
Le bilan des DIA

746 DIA ont été transmises à l'OPAH RU au cours de ces quatre années d'OPAH

635 DIA concernent des ventes de logements ou locaux situés dans le périmètre de l'OPAH RU.

Lorsque la vente concerne un logement situé dans un immeuble repéré « dégradé », une visite est effectuée par l'équipe d'animation. En règle générale, un courrier est adressé par l'OPAH aux acquéreurs pour les informer de l'existence de l'opération et de la possibilité de bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières pour des travaux de rénovation.

67 % des futurs acquéreurs ont été contactés au cours des 4 ans (**423 courriers**, à l'exception des acquéreurs de locaux commerciaux ou professionnels).

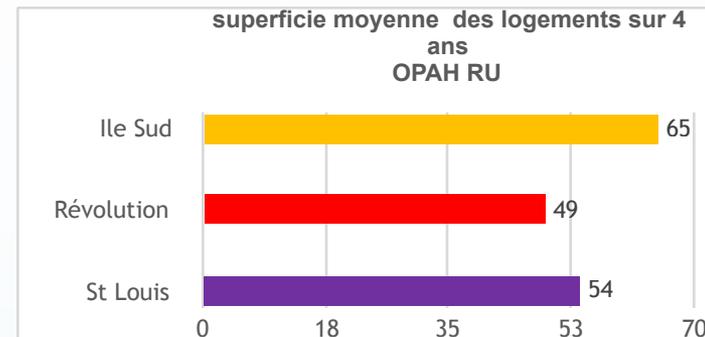
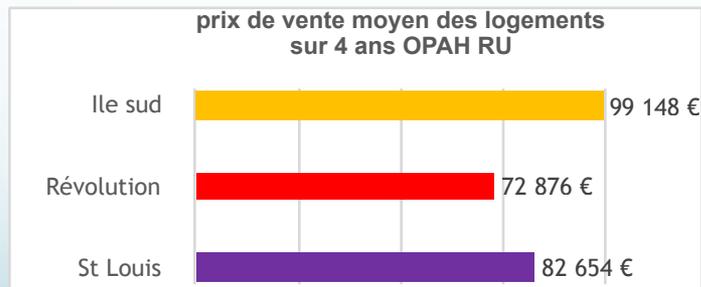
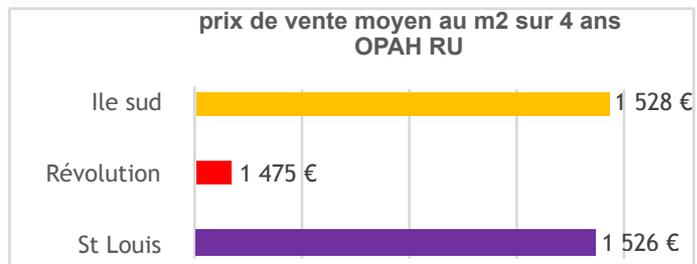


33% des acquéreurs sont originaires de Sète

Le bilan des DIA

442 DIA concernent des logements et des immeubles vendus en totalité (24).

243 concernent des logements sans local annexe, en majorité vacants au moment de l'achat.





Ilot Pierre Semard

Forte transformation de l'îlot par les rénovations : diminution du mal logement, forte activité des chantiers et de livraisons d'immeubles et de logements complètement rénovés.

✓ Comment mesurer l'impact sur l'évolution du quartier ?

✓ Comment poursuivre la transformation ?
Inciter les propriétaires et investisseurs ?
(Actuellement 2 immeubles entiers à la vente ne trouvent pas d'investisseurs).

✓ Aider à la diversification de l'offre et des habitants ?

✓ Investir l'espace public/les commerces ?