



étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat

Phase 2 : Réunion de travail
Elaboration du programme d'action

Réunion du 5 décembre 2019

Document de travail

1- Objectifs de la Phase 2

2- Etudes Mazères et Saverdun

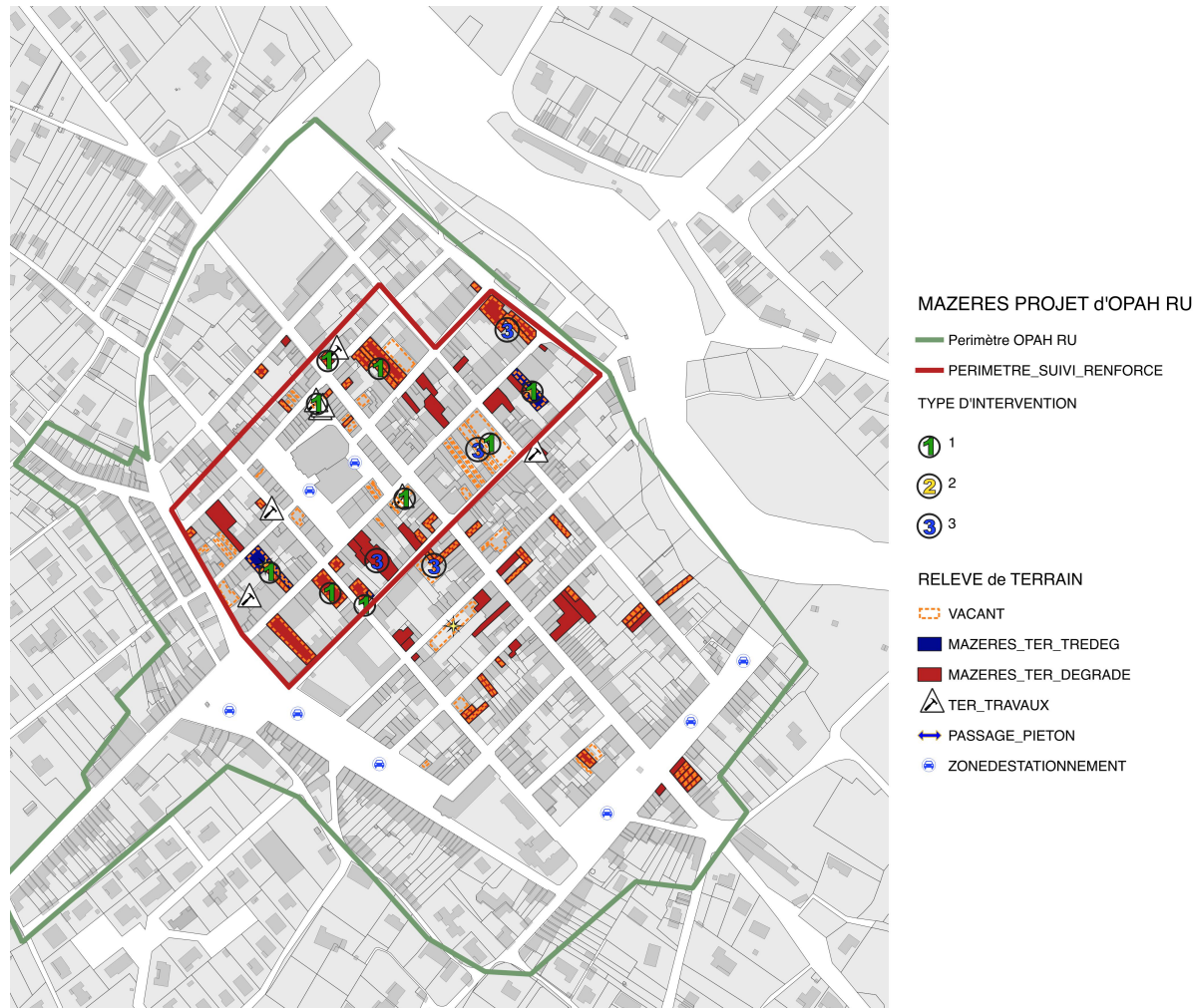
3 -Principaux enjeux et défis à relever et préconisations

4 - Propositions d'intervention et modalités opérationnelles

**5 -Scénarios du Plan d'actions : objectifs et volumétries,
estimations financières, conduite de projet, gouvernance**

2. Etudes Mazères et Saverdun

Mazères, périmètre et potentiel



110 Maisons/immeubles ont été repérés sur le périmètre
Un potentiel à mobiliser avec le concours des subventions
et un accompagnement spécifique

On compte environ une centaine de logement et 37 dépendances :

- 36% de logements vacants
- 27% de logements qualifiés médiocres (catégorie 7 et 8 des impôts)
- 43% de propriétaires occupants
- 18% de logements loué

Un périmètre prioritaire d'intervention : Le cœur de Mazères, 66 logements et 17 dépendances à réhabiliter en priorité avec si nécessaire des interventions coercitives

Typologies

- Des maisons unifamiliales de grandes tailles avec dépendances (R+2), une majorité de propriétaire unique et d'indivision (succession bloquée)
- Des dépendances en R+1, le 1^{er} étage a pu être à usage de logement (mur plâtré, fenêtres et volets)

Mazères : les immeubles prioritaires

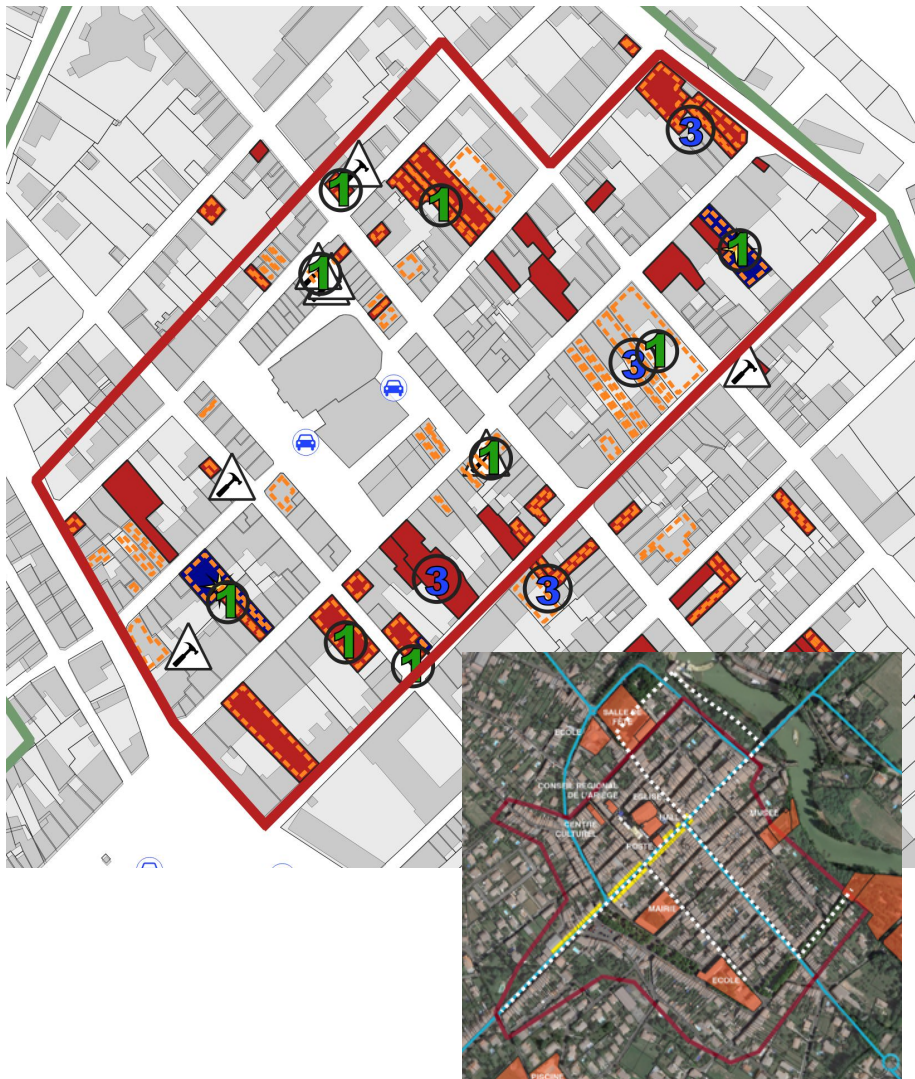
Des immeubles prioritaires à traiter en synergie avec le projet ORT

- 28 parcelles dont 7 dépendances et 35 logements :
 - 54% de logements vacants
 - 28% de propriétaires occupants
 - 15% de logements locatifs

- Dont 22 immeubles à mobiliser via des actions coercitives
- Dont 6 immeubles à accompagner

Mode d'intervention

Intervention coercitive à envisager : DUP de travaux et recyclage foncier si nécessaire en accompagnement des aides de l'OPAH RU et des collectivités (afin de recomposer îlot et parcelles)





Mazères: exemple de reconversion d'un immeuble classé en dépendances

Etude OPAH RU 2019 – Amélioration de l'Habitat
Communauté de commune des Portes d'Ariège Pyrénées.

31 RUE DES TIERCAIRES - MAZERES

FICHE IMMEUBLE CIBLE

Etat des lieux / Enjeu et Stratégie / Simulation

MAZERES – 31 RUE DES TIERCAIRES – E0452

Présentation – Etat des lieux

Au 31 se trouve un ancien atelier de menuisier, inexploité depuis plus de 10 ans. Le bâtiment est traversant vers la rue de l'industrie avec un étage accessible par une échelle. Le bâti est dégradé.

Le propriétaire M. Delboy est intéressé par l'étude ; il souhaite transformer cette remise en logement. Propriétaire d'autres bien ciblés, il a déjà réhabilité un immeuble avec des aides de l'OPAH.



Plan de l'étage

MAZERES, 31 rue Tiercaires



Mazères: exemple 2 de reconversion d'un immeubles classé en dépendances



Etude OPAH RU 2019 – Amélioration de l'Habitat
Communauté de commune des Portes d'Ariège Pyrénées.

19 RUE ESCABELLE - MAZERES

FICHE IMMEUBLE CIBLE

Etat des lieux / Enjeu et Stratégie / Simulation

MAZERES – 19 RUE ESCABELLE – E0454

Présentation – Etat des lieux

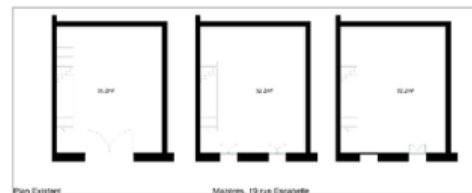
Immeuble dépendance sur deux étages, en vente au prix de 50 000€. Actuellement, seul le rez-de-chaussée sert de garage. L'immeuble, propriété de Mme Espy, est très dégradé malgré un mur repris récemment et une toiture remaniée il y a 5 ans.

Enjeux / Stratégies

Cette dépendance, aujourd'hui inutilisée, offre une belle opportunité de maison de ville dans le cœur de Mazères.

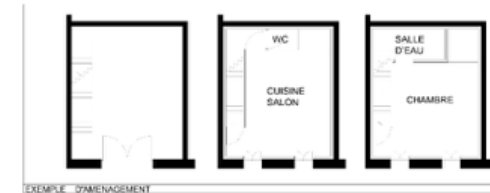
La disposition du bâti contraint l'aménagement du logement T2 en duplex, le rez-de-chaussée est conservé en garage, les espaces de vie sont positionnés au premier étage, la chambre et la salle d'eau au second.

Il conviendra de prévoir l'isolation de la partie logement et de la toiture lors de la transformation du bâti.



Plan Existent

Mazères, 19 rue Escabelle



EXEMPLE D'AMENAGEMENT

Mazères: exemple grande maison unifamiliale en 3 logements locatifs

Etude OPAH RU 2019 – Amélioration de l'Habitat
Communauté de commune des Portes de l'Ariège.

69 RUE BOULBONNE - MAZERES

FICHE IMMEUBLE CIBLE

Etat des lieux / Enjeu et Stratégie / Simulation

Mazères – 69 RUE BOULBONNE

Présentation – Etat des lieux

Cet immeuble d'angle, vacant, est la propriété de l'indivision familiale Bellefont. Les propriétaires souhaiteraient vendre l'immeuble au prix de 150 000€ (soit 530€/m²). Actuellement, 1 local commercial au rez-de-chaussée est occupé comme logement. Un mur avec fenêtre a été créé à l'arrière de la vitrine qui a été conservée.

Cet immeuble de 2 étages et la réunion de 2 bâtis, dont les niveaux de plancher d'étage sont différents, créent une sorte d'entre sol. La surface au sol est de 94 m² avec 90m² de surface habitable par étage.

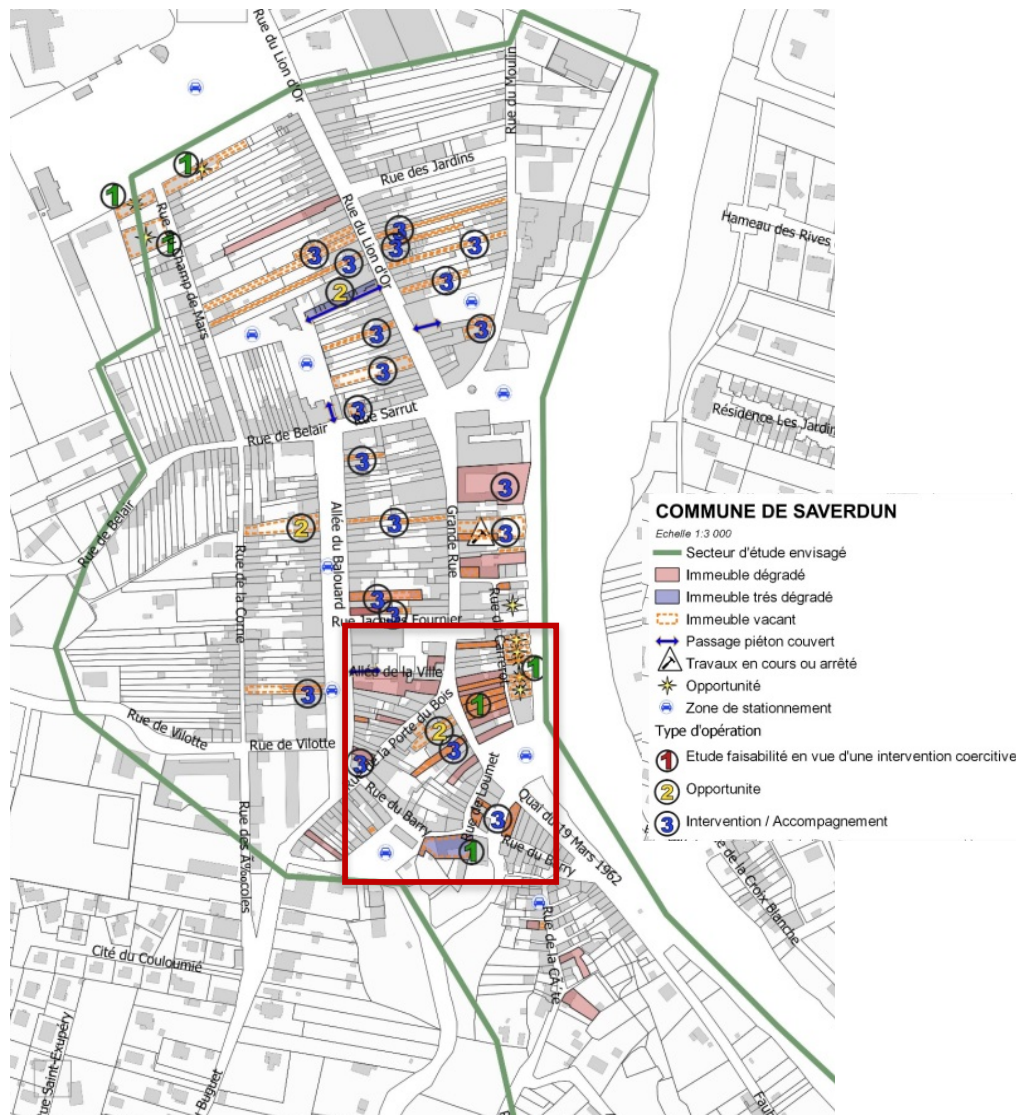


Saverdun, périmètre et potentiel

57 Maisons/immeubles vacants et/ou dégradé repérés sur le périmètre :

On compte environ 64 logements et 20 dépendances :

- 31% de logements vacants
- 18% de logements qualifiés médiocres (catégorie 7 et 8 des impôts)
- 32% de propriétaires occupants
- 32% de logements loués

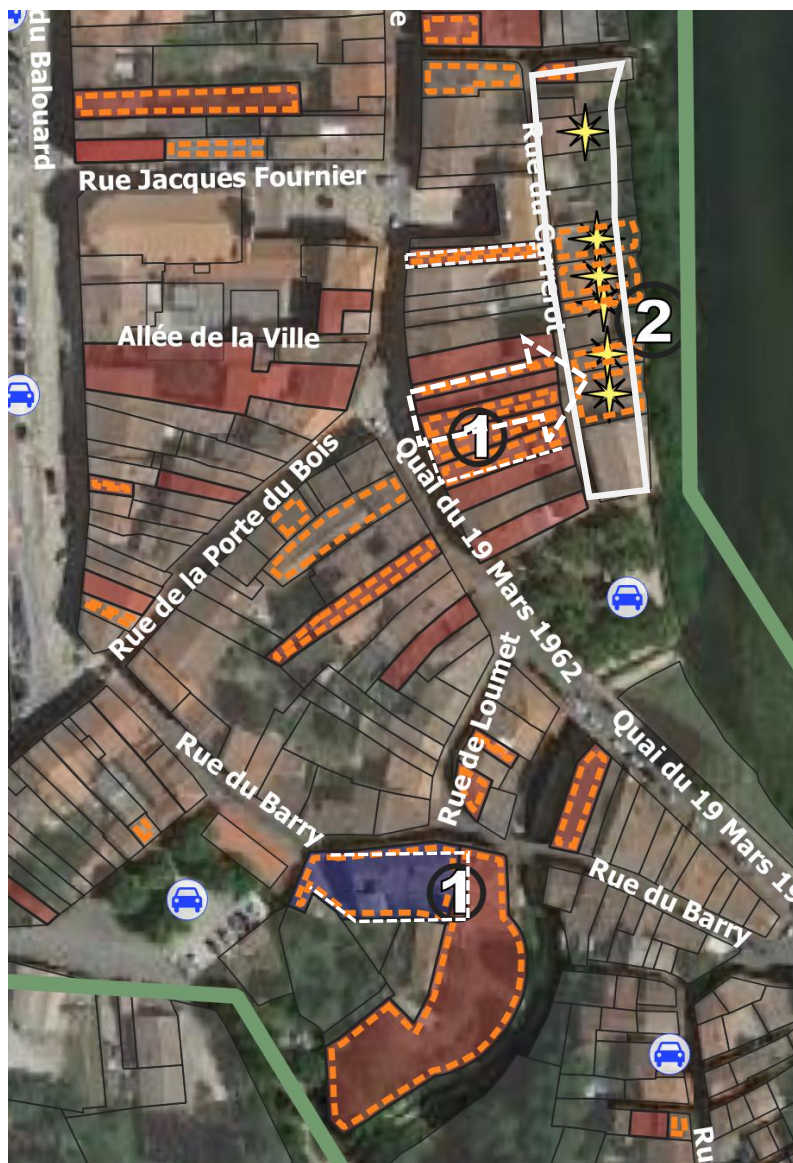


→ **Un périmètre prioritaire d'intervention :**

- Le secteur en entrée sud (quai du 19 mars 1962) une dizaine d'immeubles vacants dégradés nécessiteront peut être une intervention plus « coercitive »
- Une douzaine de dépendances et le temple touchée par l'érosion de l'Ariège (périmètre à protéger)

Typologies

- Des maisons unifamiliales de grandes tailles avec dépendances (R+2), une majorité de propriétaire unique
- Des parcelles profondes et étroites comprenant la maison principale sur rue, une cour parfois bâti à usage du commerce et une bâtisse arrière (garage, remise dont les étages ont été transformés en pièces habitables.



Saverdun: les immeubles prioritaires

Des immeubles prioritaires à traiter en synergie avec le projet ORT

➤ 12 parcelles dont 4 activités vacantes et 12 logements :

- 33% de logements vacants
- 33% de propriétaires occupants
- 33% de logements locatifs

12 immeubles à insérer dans le projet urbain et à mobiliser via des négociations ou des actions coercitives :

1/ Devenir des 12 remises et garages touchés par l'érosion de l'Ariège?

Evolution de l'îlot bâti, 5 immeubles vacants (entre la grand Rue et rue Carrerot, passage ouverture vers l'Ariège?

2/ Trois immeubles d'activité vacants sur le Champs de mars

Mode d'intervention

Négociation amiable et Intervention coercitive à envisager : DUP de travaux et recyclage foncier si nécessaire en accompagnement des aides de l'OPAH RU et des collectivités en vue de recomposer l'îlot et parcelles

Proposition stratégique

- Faire cesser les situations d'immeubles dégradés et vacants
- Etude et îlots à intégrer dans le projet urbain

Saverdun : Réhabilitation maison unifamiliale avec commerce

Etude OPAH RU 2019 – Amélioration de l'Habitat
Communauté de commune des Portes d'Ariège Pyrénées.

45 GRAND RUE - SAVERDUN

FICHE IMMEUBLE CIBLE

Etat des lieux / Enjeu et Stratégie / Simulation

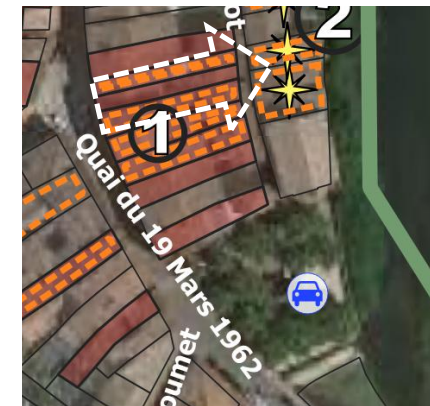
Saverdun – 45 Grand Rue –
AV0146

Présentation – Etat des lieux

Parcelle inhabitée depuis 2000 et entièrement vacante depuis 2012. Longue et étroite (36m/4m), elle était occupée par une ancienne boucherie et le logement de l'artisan associé.

La propriétaire, Mme Denjean, souhaiterait vendre le bien au prix de 50 000€ pour 208m² (soit 240€/m²).

Au centre de la parcelle se trouve une cour, couverte par une verrière en toiture et par une dalle en béton au premier étage. Le bâti est dégradé et nécessite un projet global de travaux.



Saverdun : **exemple** grande maison unifamiliale en 3 logements locatifs

Etude OPAH RU 2019 – Amélioration de l'Habitat
Communauté de commune des Portes de l'Ariège.

1 Quai du 19 Mars 1962 - SAVERDUN

FICHE IMMEUBLE CIBLE

Etat des lieux / Enjeu et Stratégie / Simulation

Saverdun – 1 Quai du 19 Mars 1962

Présentation – Etat des lieux

M. Thalamas est le propriétaire unique de cet immeuble vacant.

C'est une parcelle traversante entre la rue du quai du 19 Mars 1962 et la rue du Carrerot, elle est composée de deux bâtiments, d'une cour et d'un bâti plus récent reliant les deux immeubles au rez-de-chaussé et au premier étage.

Belle façade en brique avec modénature et décors.

Maison familiale est composée d'un grand logement de douze pièces sur trois étages et un garage et un grenier. La surface habitable est 384m².

L'immeuble est dégradé avec des désordres majeurs en toiture qui n'est pas isolée. Les fenêtres sont d'époques.



Plan Existant

Saverdun, 19 Quai du 19 Mars 1962

Rappel : Pamiers, périmètre et potentiel



Problématiques

3 typologies de bien vacants et dégradés en cœur de ville (en dehors de l'îlot Sainte Claire): les maisons unifamiliales, les immeubles de rapport et les maisons de maîtres

Mode d'intervention

DUP de travaux et recyclage foncier si nécessaire en accompagnement des aides de l'OPAH RU et des collectivités (afin de recomposer îlot et parcelles)

Nombre d'immeubles /maisons à traiter en DUP : une vingtaine

Propositions stratégiques

- Favoriser la dé-densification urbaine et d'habitat
- Amorcer un mixage de statuts en favorisant l'accession (sociale, privée)
- Limiter les acquisitions foncières, privilégier les procédures coercitives (DUP, péril, abandon,), limiter les difficultés procédurales, recourir éventuellement à l'EPF Régional

3 -Principaux enjeux et défis à relever, préconisations

sur les centres anciens

- 1- Prendre en compte les situations urbaines et patrimoniales,**
- 2- Préserver et développer les espaces libres afin d'assurer une qualité urbaine,**
- 3- Encadrer la transformation des maisons unifamiliales des centres anciens de manière à conserver une qualité résidentielle,**
- 4- Transformer les logements vacants des trois centres,**
- 5- Favoriser la transformation d'usage des immeubles (dépendances) sur le centre de Mazères,**

sur les centres anciens et le territoire

- 6- Traiter le mal logement : habitat très dégradé, non décent, insalubre, en situation de péril,**
- 7 – Réduire les consommations d'énergie,**
- 8- Assurer le maintien et l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite.**

4. Propositions d'intervention et modalités opérationnelles

Propositions d'intervention

Des interventions ciblées

- Traiter le mal logement avec l'utilisation des leviers de contrôle, coercitifs / incitatifs auprès des propriétaires et des interventions publics RHI /THIRORI à l'échelle d'îlots ou immeubles très dégradés à recycler
- Remettre sur le marché des logements de qualité en visant les immeubles vacants potentiel de logements à la réhabilitation pour de la location ou de l'accession avec si nécessaire des interventions publics ORI
- Soutenir les propriétaires occupant un logement médiocre qu'il est nécessaire de réhabiliter
- Développer l'accompagnement social des occupants du parc locatif
- Aide au maintien à domicile des personnes
- Favoriser et organiser l'accession à la propriété de nouveaux PO en utilisant les opportunités foncières et en mobilisant des professionnels.
- Réaliser des logements sociaux sur les communes de Mazères et Saverdun

Une intervention à conduire selon deux échelles

- **Une intervention incitative sur l'ensemble du territoire (aides Anah, CCPAP, et CD)** auprès des habitants et visant :
 - Le mal logement (propriétaires occupants et locataires)
 - Le vacant en vue d'opération d'acquisition-amélioration pour des propriétaires occupants
 - Les logements énergivores,
 - Le maintien à domicile.
- **Une intervention ciblée sur les 3 centres anciens à inscrire dans l'Opération de Revitalisation du Territoire.** L'intervention porte (A) sur un périmètre et (B) sur des îlots ou immeubles repérés vacants ou dégradés. Suivi opérationnel du périmètre détaillé à la parcelle - des outils et des moyens d'intervention coercitifs seront mis en place en complément des subventions incitatives.

5.1. Une OPAH RU/ORT pour les centres urbains de Pamiers, Mazères et Saverdun, en synergie avec Action Cœur de Ville

Une intervention incitative et coercitive à l'échelle des îlots et des immeubles

- Remettre sur le marché des logements adaptés aux besoins et diversifiant l'offre actuelle.
- Recycler les fonciers les plus dégradés (souvent vacants) nécessitant des nouveaux moyens d'intervention : Etude, suivi des immeubles, action foncière, programmation, recours aux outils coercitifs.
- Recours aux DUP de travaux,
- maîtrise foncière publique à actionner dans certaines situations (propriétaires se désengageant des projets de réhabilitation.)
- Résorber l'habitat insalubre et en péril,
- Identifier les propriétaires occupants en difficulté (mal logement),

Favoriser une qualité résidentielle

- Faciliter /rechercher des évolutions du bâti, favoriser des logements de qualité ; T3, création de grands hall, de locaux techniques (poubelles, poussettes, emplacement vélos,...) afin de l'adapter à l'offre potentielle en accession.
- Favoriser des typologies de logement par rapport à des profils (personnes âgées, jeunes ménages, familles),
- Empêcher, quand nécessaire, la division et la densification des logements (RDC à conserver en garage, remise etc...)
- Maintenir un accès au parc locatif digne (recours éventuel au permis de louer),
- Traiter les logements énergivores (viser un objectif de consommation inférieure à 100 kw/m² /an?)

5.1.1. Les périmètres OPAH RU

