



Evaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat « Habiter au Pays », avec focus d'étude sur 5 Petites Villes de Demain

Comité de pilotage du 22 avril 2022

- Partie Evaluative
- Focus Petites Villes de Demain

InSitu
ETUDE & CONSEIL

1ÈRE ÉTAPE DE L'ÉVALUATION AVRIL 2022

L'évaluation et les effets du PIG

1- La genèse du PIG

2 - un PIG généraliste

3 - conduite du PIG : Moyens déroulement et résultats

4 - Des partenariats

5 - Un ensemble d'actions et dispositifs complémentaires

6 - Les effets

Pistes de réflexion

Focus sur les 5 petites Villes de Demain

2ÈME ÉTAPE DE L'ÉVALUATION JUIN 2022

La stratégie pré-opérationnelle pour un nouveau dispositif



L'ÉVALUATION ET LES EFFETS DU PIG

1 - La genèse du PIG : une politique de l'habitat depuis 20 ans

La politique de l'habitat, développée depuis 1997, est un élément du projet global du Pays, ambitieux et complexe, économique, social, culturel, environnemental.

Depuis 2017, le pays recouvre le territoire des 102 communes des 4 Communautés de Communes .

Le PIG 2017-2022 « habiter au Pays » fait suite à de nombreuses opérations menées dans le territoire.

- les études préparatoires menées en 2005 puis celles menées en 2012 ont constitué une base solide pour la mise en place d'une OPAH RR sur l'ensemble du territoire puis d'un premier PIG.

Même si les études de l'époque sont aujourd'hui assez anciennes et que le périmètre du PHLV a évolué, les conclusions de ces réflexions approfondies restent, sur le fond, pertinentes.

- En revanche, l'évaluation et l'étude opérationnelle préalable au second PIG (objet de la présente évaluation), qui se sont déroulées sur 7 à 8 mois entre février et octobre 2017, ont été très sommaires.

Cependant, tout l'acquis des précédentes opérations et l'appropriation du dispositif par le Pays et ses partenaires ont permis une définition satisfaisante du nouveau PIG mis en place en 2017.

1 - La genèse du PIG : De nombreuses actions habitat

Le pays gère et ou anime les actions suivantes dans la délégation habitat pour le compte des quatre Communautés de communes : certaines ciblées (centres anciens) , d'autres thématiques

Porteur	ciblage	Actions d'amélioration de l'habitat et d'accompagnement	Maitre d'ouvrage	Animation	Partenaires	Relais locaux
Pays HLV		Rénovation habitat : PIG	Pays HLV	Pays HLV	Dpt34/ DDTM/CC	Mairie /Artisans
	thématique	dont indécence			CAF	services sociaux / mairie/dpt 34
		dont insalubrité			ARS/ CAF /DDTM	services sociaux / mairie/dpt 34
	centre ancien	dont logements locatifs				
		Mise en valeur des Façades	Pays	Pays HLV	CC/dpt34/région/comr	CC/Artisans/communes
		Mise en valeur des commerces	Pays HLV	Pays HLV	region /état	Mairie /Artisans
	thématique	EIE/GUR guichet conseil rénovation	Région	Pays HLV	ADEME	Mairie /Artisans
Conseil juridique		Pays HLV	ADIL		Mairie/CESF	
Conseil architectural		Pays HLV	CAUE		Mairie/CC	
Autres	Fonds d'aide aux petits travaux FATMI	département	GEFOSAT	Pays HLV	Services sociaux	
	Ma prim Rénov	Anah	---		Artisans	

D'autres outils d'intervention en matière d'habitat sur le territoire :

- Le permis de louer depuis 2021 ; une dizaine de communes ont instauré le permis de louer
 - A Bédarieux des actions façades et toitures et le traitement en RHI du quartier Saint Louis
 - Les actions à venir des périmètres ORT des 5 Communes en PVD
 - Les communautés de communes, sont impliqués dans la politique d'habitat seulement au travers du PHLV :
 - pas de PLH,
 - pas de recensement de la demande en logement.
- PLUI intercommunaux sont en cours sur les Avants Monts, Grand Orb et Sud Hérault

2 - Un PIG Généraliste : Des objectifs prudents pour 2017- 2021

En résumé sur la conception du PIG

- ➔ Des objectifs en réduction par rapport au précédent PIG (liés aux enveloppes)
- ➔ Un PIG orienté essentiellement sur les PO, où les objectifs PB sont peu élevés, ce qui semble correspondre au marché locatif peu tendu d'une partie du territoire & aux orientations de l'Anah
- ➔ la vacance, dont le traitement est souligné comme un enjeu dans l'étude pré-opérationnelle de 2012, ne fait pas l'objet d'un traitement particulier dans la convention.

5973 logements vacants en 2017
dont 4929 vacants depuis plus d'un an, *source Filocom*

- ➔ Un ensemble de dispositifs, de partenaires et d'actions complémentaires à mobiliser
- ➔ Peu de participation des communautés de communes au delà du suivi-animation
- ➔ Un coût de suivi-animation de 1400 €/ lgt, légèrement supérieur à d'autres PIG de l'Hérault (importance et taille du territoire à couvrir)

	2012-2017	2017-2022	
	Résultat PIG	Objec. convention	Réalisation
		5 ans	au 31/12/2021
PO			
Nombre lgt	859	720	1066
Travaux éligibles	12 360 037	14 600 000	16 145 183
Financ. Département	755 193		923 029
Financ. ANAH et Far	6 375 777		7 748 187
Total Subv Po			8 671 216
PB			
Nombre lgt	104	80	71
Travaux éligibles	5 374 624		4 116 705
Financ. Département	526 665		311 228
Financ. ANAH et Far	1 674 113		1 391 001
Total Subv PB			1 987 220

Montant des enveloppes réservées dans la convention			
	/an	Total 5 ans	
ANAH	1 509 035	7 545 175	85%
Département	274 125	1 370 625	15%

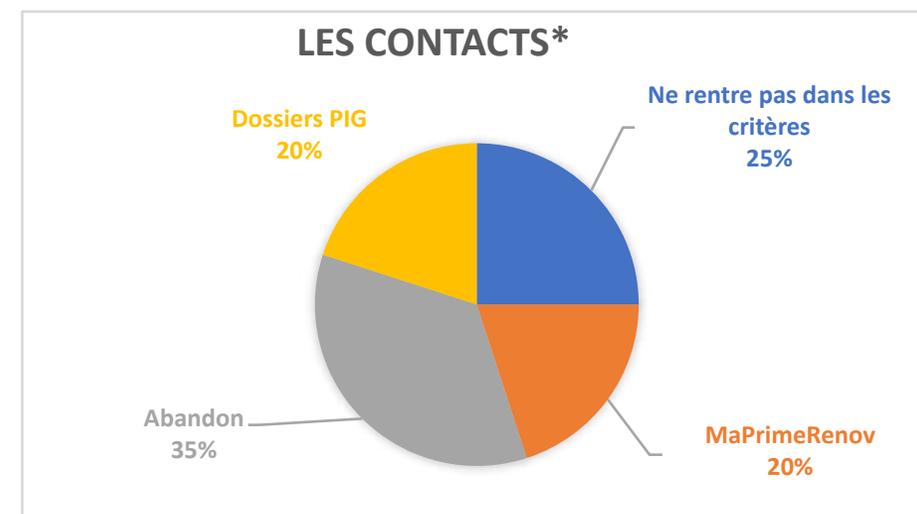
3 - Conduite du PIG : Une animation en régie

Une animation en régie de 5 EQTP qui s'est réorganisée en 2021 avec un agent par territoire.

- Un accueil téléphonique ou la plateforme Anah puis une répartition des demandeurs entre le conseil énergie , le PIG , les façades
- Visite de terrain **et préconisations de travaux**
- Appui au montage des dossiers de subvention,
- Vérification, dépôt et visite après travaux
- Coordination avec les communes (courrier d'information des dossiers),.....
- Coordination avec les partenaires (caisses de retraite, FAP, FDI, CAF, ARS)
- Suivi des dossiers et tenue des tableaux et des bilans
- Communication

Seulement 20% des contacts aboutissent à un dossier ANAH, de nombreuses visites sans suite

**Évaluation aux dires des animateurs*



- Des compétences techniques à renforcer concernant les préconisations de travaux, d'énergie (nouveau DPE) et d'habitat indigne, Assurer une assistance numérique
- Développer la communication vers les relais agents et élus des mairies et des CDC : Prévoir une information concernant l'ensemble des actions et outils, régulière une fois par ans ou tous les deux ans.

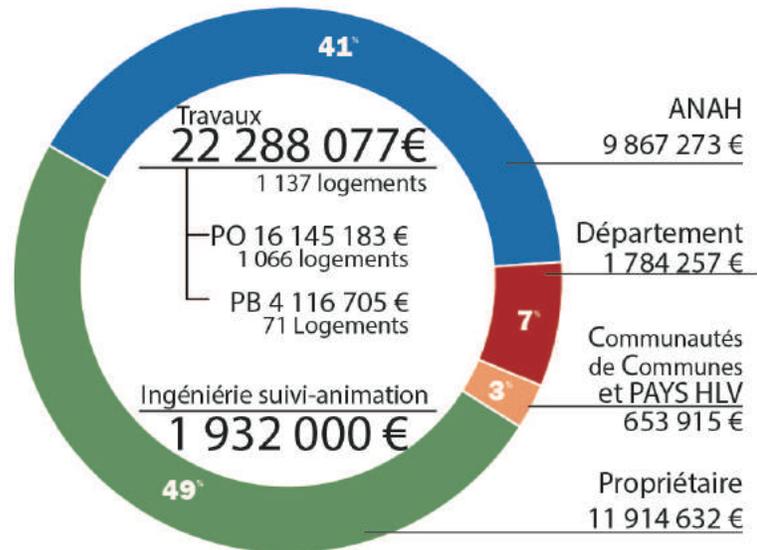
3 - Conduite du PIG : Résultats supérieurs aux objectifs

Une forte demande des propriétaires occupants et des réalisations supérieure aux objectifs

à partir des bilans	Objectifs		Réalisation							% réalisé
	Annuel	5 ans	2021	2020	2019	2018	2017	Total		
PO	144	720	220	253	283	244	66	1066	148%	
PB	16	80	24	12	7	18	10	71	89%	
Logements en copro	2	10						0	0%	
Total logements	162	810	244	265	290	262		1061	131%	
dont prime fart, PE	132	660	184	210	240	209		843		

TRAVAUX REALISES* ET INGENIERIE

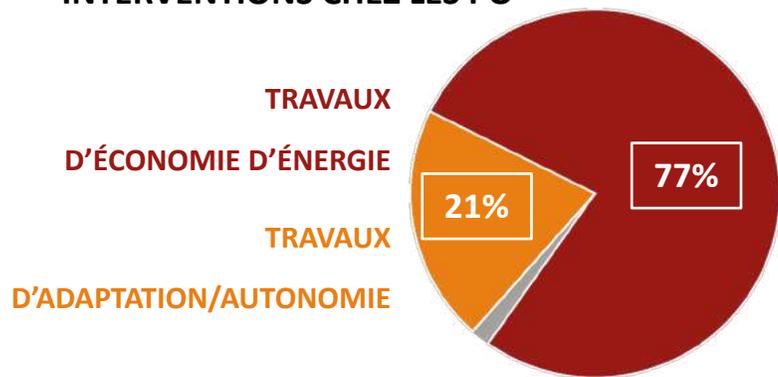
*éligible par l'ANAH



- Une enveloppe (travaux) de subvention Anah qui a progressé de manière fluide :
 - **prévue de 7 545K€ elle est en déc. 2021 de 9 139 k€**

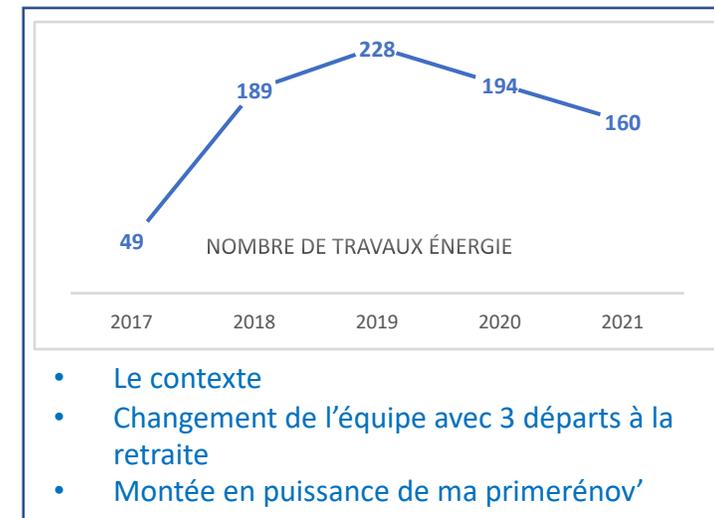
3 - Des propriétaires occupants pour des travaux d'économie d'énergie

INTERVENTIONS CHEZ LES PO



1% des interventions sont des travaux lourds
(logement très dégradé)

- 2017 2019 premières années, une forte demande des PO puis une baisse 2020/21 : Cette baisse concerne les travaux d'énergie et le secteur Sud Hérault et Minervois Caroux 2020/21. Un fort renouvellement des élus des communes et de l'équipe d'animation
- **80% des ménages sont très modestes (revenu 15 262€ pour un personne, 26 844€ pour 3 personnes)**



Logt des propriétaires occupants : Moyenne des travaux et des subventions ANAH en fonction des types d'intervention

Travaux	Type d'intervention	Nbre de lgt	Travaux	moyen./lgt	Subv. ANAH	moyen./lgt	taux de sub
Logements de PO							
Lourds	PO LHI	13	619 408 €	47 647 €	387 220 €	29 786 €	63%
Lourds	PO TD	5	349 181 €	69 836 €	97 211 €	19 442 €	28%
Energie	PO HM	821	13 441 935 €	16 373 €	6 507 012 €	7 926 €	48%
Autonomie	PO autonomie	221	1 739 553 €	7 871 €	811 128 €	3 670 €	47%

- Des indicateurs à introduire dans le suivi : typologie du bâti touché, typologie des propriétaires
- Un accompagnement technique et social essentiel, à maintenir /renforcer

3 - Les logements des propriétaires bailleurs, des objectifs modérés

- Les bailleurs : après deux années en baisse (2019/2020), 2021 une année exceptionnelle
- 50% des projets de rénovation à usage locatif font l'objet de travaux lourds (bâti très dégradé)
- Des aides portant plutôt sur de grands logements
- Des objectifs en deçà des besoins

Moyenne des travaux et des subventions ANAH en fonction des types d'intervention							
Travaux	Type d'intervention	Nbre de lgt	Travaux	moyen./lgt	Subv. ANAH	moyen./lgt	taux de sub
Logements locatifs							
Lourds	PB TD	36	2 871 442 €	79 762 €	1 033 043 €	28 696 €	36%
Dégradés	PB D	32	1 178 395 €	36 825 €	351 722 €	10 991 €	30%

- Des indicateurs à introduire dans le suivi : typologie du bâti touché, typologie des propriétaires...
- Des compétences techniques et de préconisations des animateurs à renforcer (c'est l'atout du PIG)
- Adapter l'animation aux évolutions de la réglementation, des pratiques et des partenaires (thermique, insalubrité, décence,..)

3 - Les artisans, des partenaires pour le prochain PIG?

Les entreprises sont des acteurs importants de la diffusion du PIG, transmettent l'information auprès de leurs clients

Ce sont des partenaires indispensables de la réalisation des dossiers de financement et des travaux, mais:

- La qualification RGE est complexe pour un artisan
- Les formations se situent dans la région de Montpellier et Béziers ou la problématique chauffage n'est pas du tout la même
- Les formations n'intègrent pas ou peu, le chauffage bois, elles sont tournées vers la PAC qui ne correspond pas au territoire du PHLV.
- Le PIG est vertueux par l'accompagnement technique et la préconisation de travaux, malgré cela on peut voir quelques incohérences notamment hors du PIG

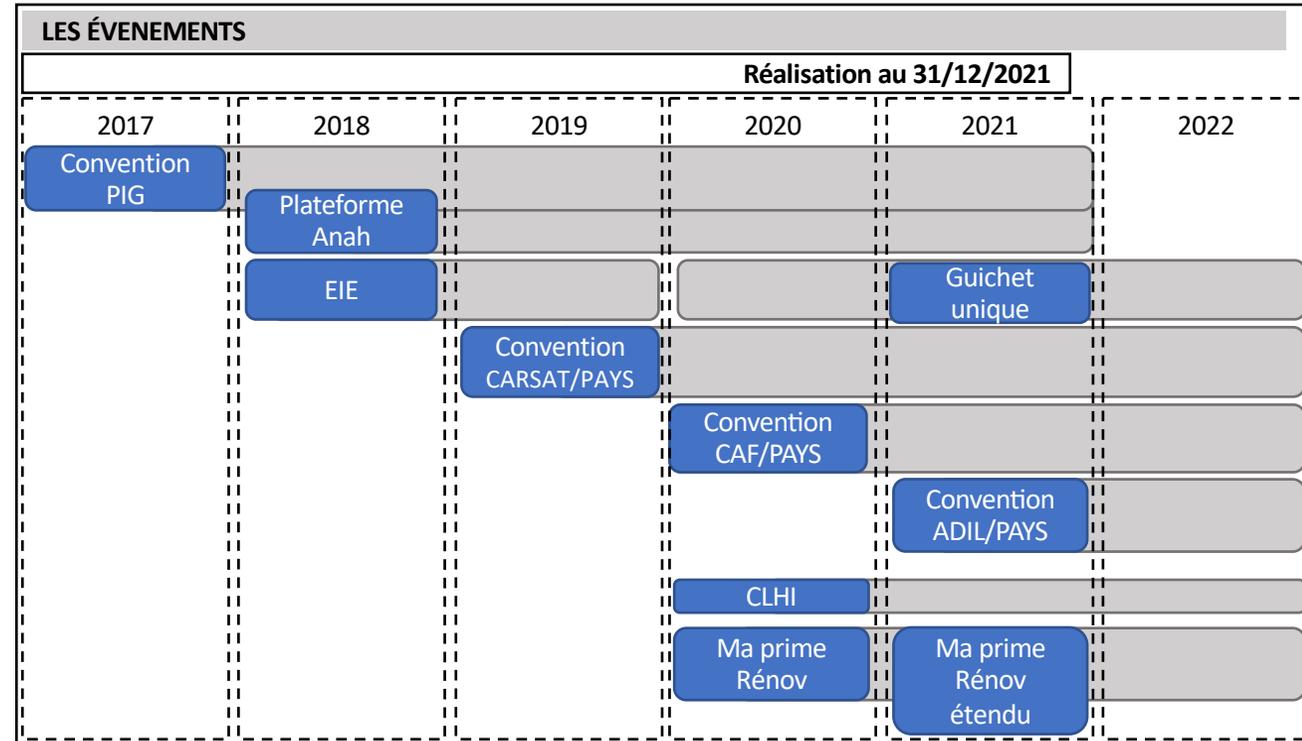
➤ Développer ce partenariat :

- Maintien de l'information concernant les dispositifs
- Coordination sur les dossiers,
- Soutien dans les formations

4 - Des partenariats construits au fil du temps

Le partenariat s'est concrétisé autour de l'action décence, Lutte contre l'Habitat Indigne et de l'accompagnement financier et des publics par des conventions avec la Carsat, la Caf, l'ADIL.

- Action décence : 23 visites en 2020, 25 en 2021, une prévision de 40 en 2022
- **Action LHI mené par le pays:** Une cinquantaine de visites, un tiers de situation d'insalubrité ou de péril
- **Action LHI Recensé par l'ARS :** 116 signalements provenant des occupants, mairies, travailleurs sociaux, des animateurs
 - 20% des signalements ont donné lieu à une procédure d'insalubrité
 - 80% des logements ayant eu une procédure deviennent vacant



➤ Réflexion sur le devenir de la cellule locale d'Habitat Indigne (CLHI) selon le protocole PDLHI

5 - Un ensemble d'actions et dispositifs complémentaires

ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

Rénov occitanie. GUR

Bonne articulation avec le PIG, plus de 800 « actes », 400 entretiens personnalisés.

Colorons le pays, une opération qui vise des réalisations de qualité et s'inscrit dans la durée depuis 2007 :

172 façades réalisées entre 2017 et 2020, sur les périmètres définis par commune, 421.462 € de subvention (du département de l'Hérault, de la région Occitanie et des communautés de communes + qqfois enveloppe communale)

LES AUTRES PROCÉDURES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Le programme *Ma prime rénove* : une forte augmentation des subventions engagées Ma prime rénove (pour des travaux soit par élément soit à partir de 2021 pour des revenus supérieurs au plafond de ceux dans le cadre du PIG) : 208 dossiers en 2020, 1115 en 2021

ARTICULATION A DÉVELOPPER AVEC LES DISPOSITIFS PUBLICS EXISTANT PARALLÈLEMENT

Les demandes d'aides financières au Fond Solidarité Logement (FSL) pour payer les factures d'énergie: des situations potentielles de logements à réhabiliter, en général non signalées aux animateurs du PIG pour cause de protection des données

Pour l'année 2021, 390 demandes instruites, 286 dossiers financés dans 67 communes, (près de 60% se situent dans 12 communes, avec près de 20% à Bédarieux)

Les demandes en logements sociaux pour motif lié au logement privé occupé (inconfort/insalubrité/inadaptation) : une cinquantaine de demandes (sur 450 au total en 2019)

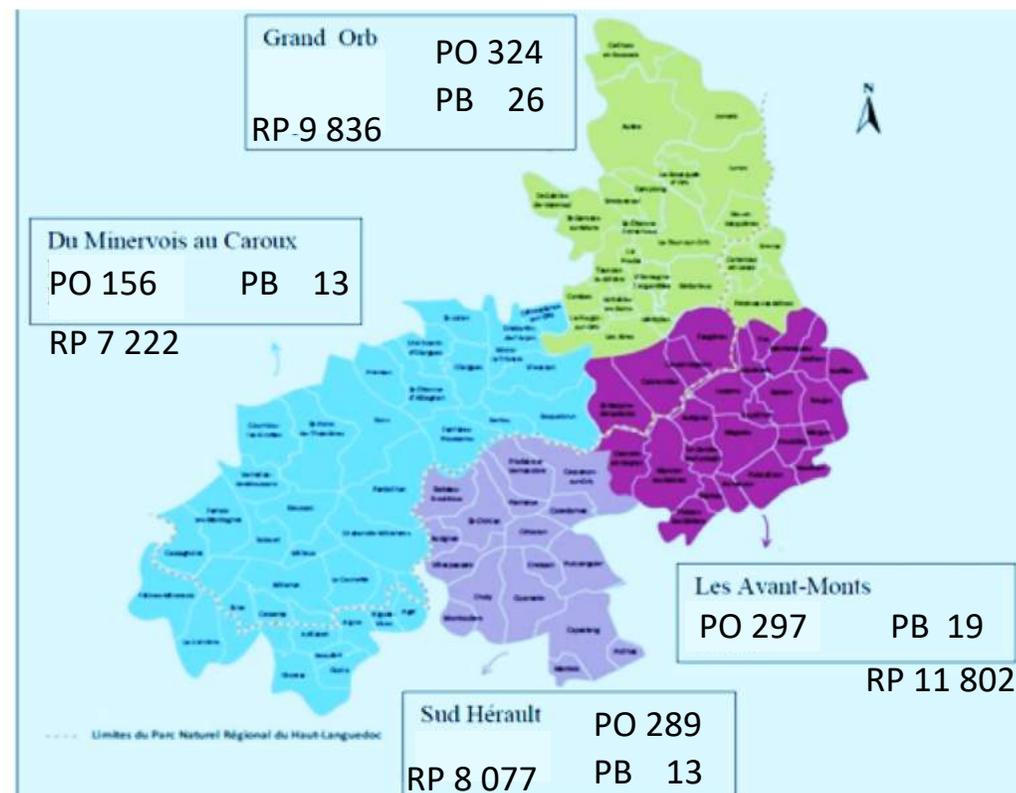
6 – Les effets: PO « très modestes » premiers bénéficiaires

Nombre de logements réhabilités (occupants et Bailleurs) par Communauté de communes de 2017 à 2021

- **1137 logements** : 1066 logements de Propriétaires occupants et 71 logements locatifs conventionnés avec travaux
- **Travaux éligibles TTC : 22 200 K€**
- **Subventions engagées ANAH et FART : 9 100 K€**
- **Subventions engagées Département : 1 200 K€**

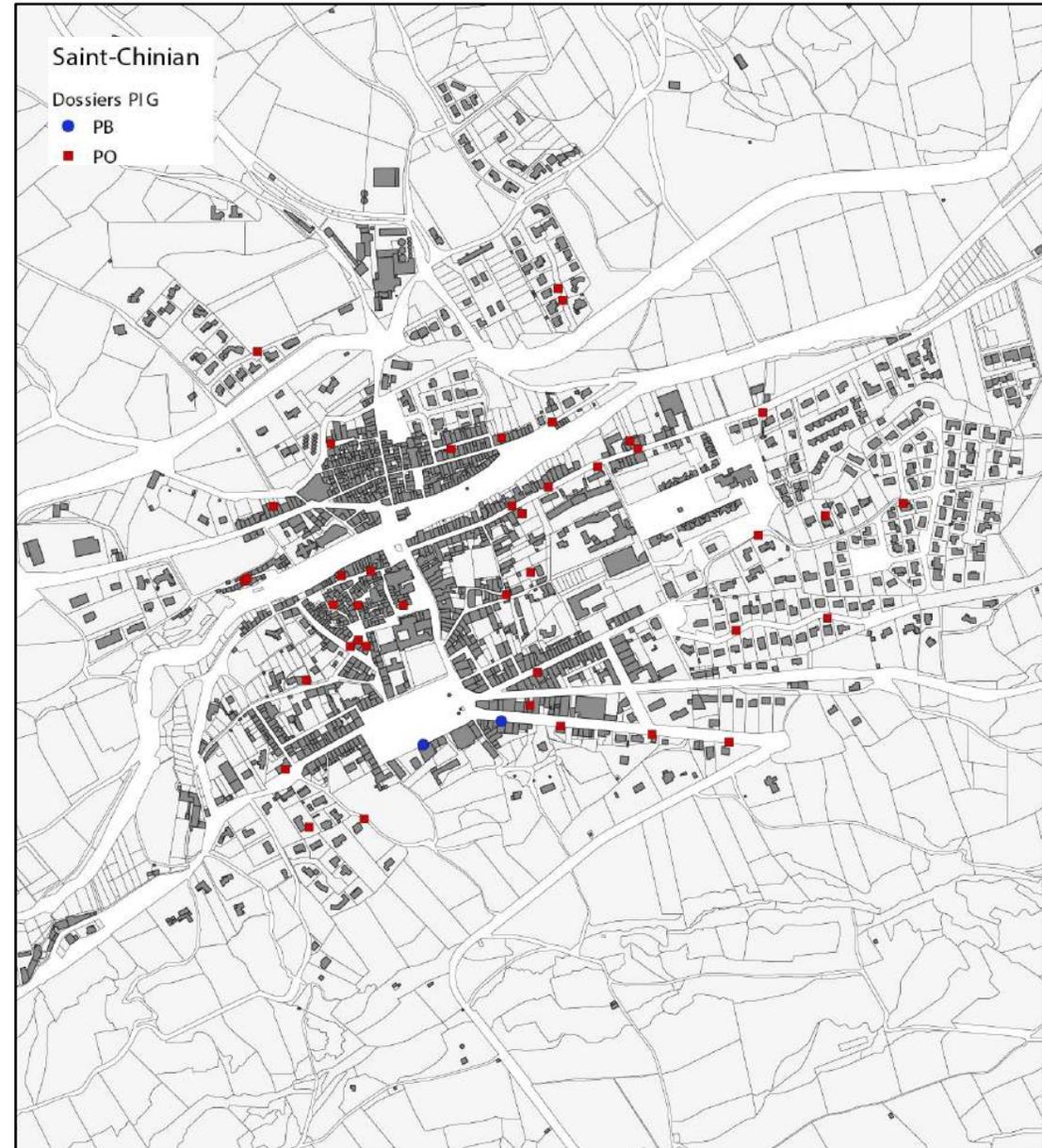
les PO «très modestes» premiers bénéficiaires

- **85% des bénéficiaires sont des ménages très modestes**
- **Des travaux liés à l'énergie 72% et 20% à l'autonomie 49%** des PO Très Modeste et 44% des modestes ont plus de 75 ans (données filocom sur 2 territoires)
- **Une dizaine de primo-accédants**



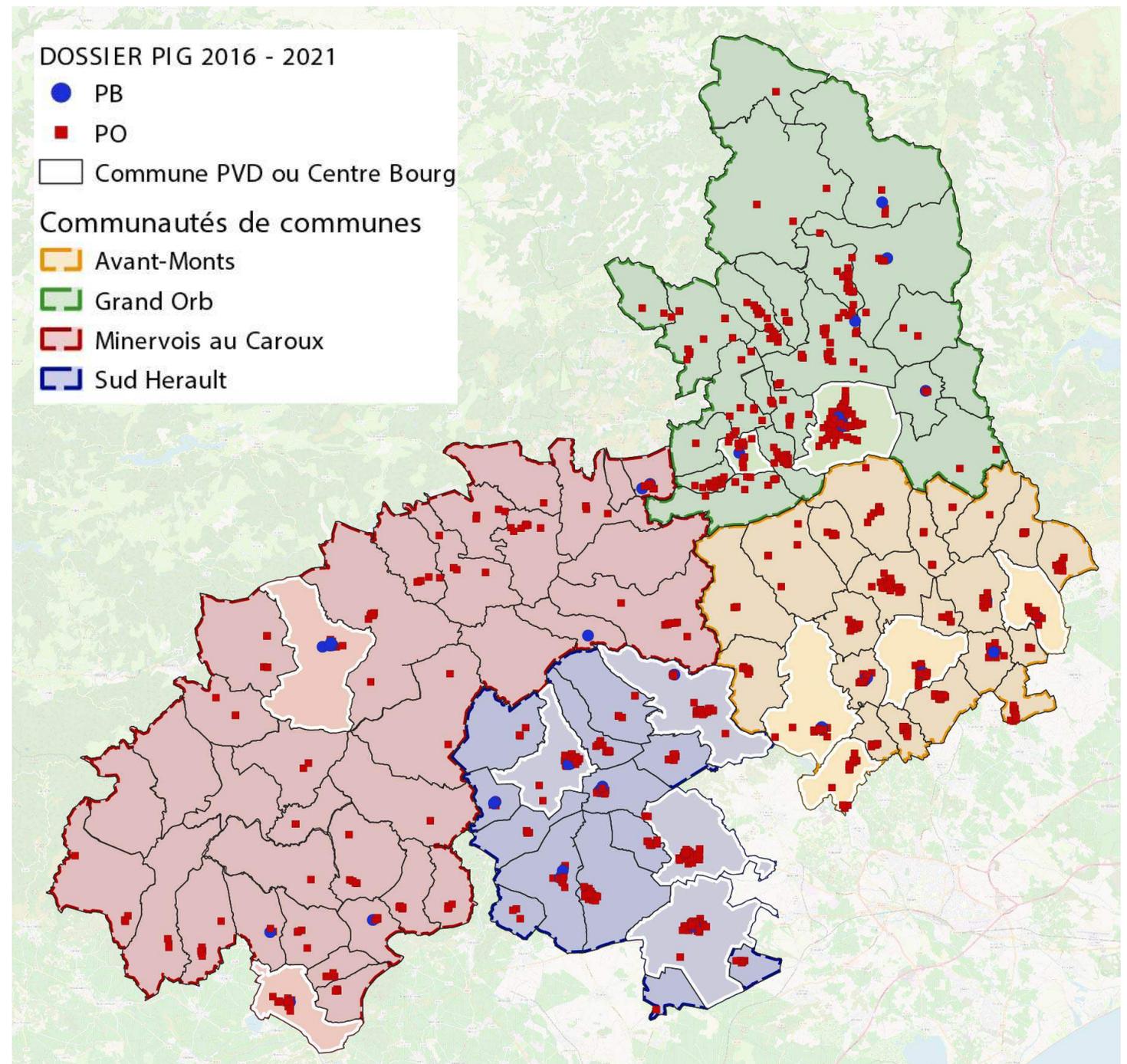
- 63% des ménages éligibles aux aides de l'ANAH sont des familles de 4 personnes et plus selon les données filocom 2017. Les ménages aidés seraient plutôt des « petits » ménages mais des grands logements (plutôt dans état des lieux). Une attention à cette question semble nécessaire afin d'optimiser les résultats d'un futur dispositif (identifier les situations de « sous occupation », identifier les situations des familles mal logées?).

6 – Les effets: Typologie de bâti rénové



6 – Les effets

Impact sur le territoire



6 – Les effets: Le logement locatif, des objectifs (et résultats) peu élevés

56 logements remis sur le marché, 15 occupés rénovés

Le PIG a touché:

- 1% du parc locatif privé
- 0,9% du parc vacant.

Le parc vacant a d'ailleurs progressé de 9% entre 2007 et 2017

Le loyer conventionné social était en 2021 à 6,2€/m²

- proche du loyer libre dans le secteur des hauts cantons(-8,2%),
- 30% plus bas que le loyer libre dans le secteur des Avants Monts
- 20% plus bas sur le territoire Ouest (selon le découpage de l'ADIL).

Le conventionnement est donc plus ou moins difficile à proposer aux bailleurs dans les différents territoires.

Du logement locatif conventionné créé dans 28 communes,

- 42 logements (60%) se situent dans 10 sur 12 des centres bourgs
dont près de la moitié à Bédarieux.
- 29 logements se répartissent dans 18 communes plus rurales.

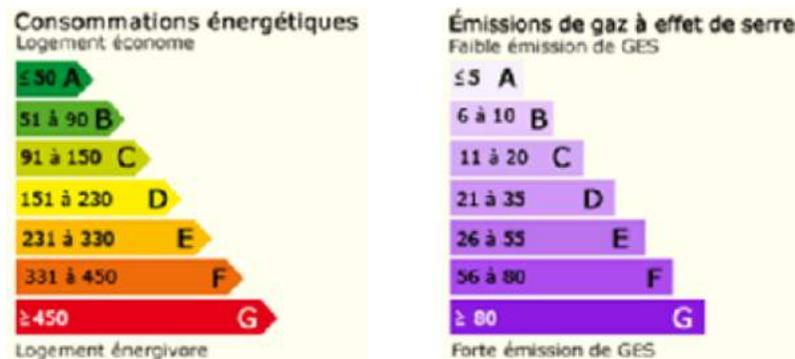
En parallèle sur le territoire , 1 768 permis construire autorisés de 2017 à 2020 et 42 logements sociaux réalisés de 2017 à 2020 pour un parc de 36 937 Résidences Principales dont 1042 Locatif Sociaux

➤ une évolution en 2022 : le montant du loyer sera établi par commune.

- Des objectifs peu élevés en rapport au potentiel de logements vacants sur le territoire et aux besoins de renouvellement urbain (contexte de fermeture des zones à urbaniser).
- Une synergie à développer entre les politiques habitat et urbaine.

6 – Les effets: Réduction des consommations d'énergie

- Une réduction de 40% des consommations d'énergie de chauffage et eau chaude (théorique) est indiquée dans les bilans (selon les exigences de l'Anah)
- Une part qui reste en dessous des objectifs nationaux de réduction (diviser par quatre nos consommations), on voit dans le schéma ci-dessous 15% des logements restent en dessous de D et 36% en classe D



Analyse de l'année 2018				
classe énergie	Nbr	%	Nbre	%
	Avant TRX		Après TRX	
B	1	8%	17	49%
C	18		100	
D	82	34%	87	36%
E	82	58%	31	15%
F	39		6	
G	19		0	
Total	241		241	

- Augmenter l'exigence de réduction?
- Prendre en compte le comportement des occupants, une importance considérable
- Prévoir pour certains ménages un accompagnement à l'usage du logement

6 – Les effets: des dynamiques différenciées

On observe des dynamiques différentes : - dans les bourgs du sud, liées à l'attractivité des zones urbaines Béziers, Narbonne (Capestang, Cessenon-sur-orb, Puisserguier et Saint-chinian, magalas, Murviels les béziers) et dans une moindre mesure autour de la ville de Bédarieux :

- Sud Hérault une majorité de réhabilitation dans les 4 bourgs centres
- les Avant-Monts et Grand Orb, c'est un tiers des réhabilitations qui ont été réalisés dans les bourgs/ville

Le poids des bourg centres et les 5 PVD

A l'échelle du pays, 38% des logements aidés ont été réalisés dans les 12 communes qualifiés de bourgs centre ou ville de leur territoire. Et 62% dans 96 communes de type plus rurales.

Ces 12 communes « centres » représentent 42% des résidences principales du PHLV et recensent 45% des logements vacants du territoire.

- Les bourgs centres un potentiel à prioriser?
- Les documents d'urbanisation, un enjeu de coordination avec la politique d'habitat : Les communautés de communes sont en train de se doter de PLUI et des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'Habitat pourront donner lieu soit à des opérations ciblées (ex : périmètres des 5 PVD), soit sur des thématiques ou périmètres spécifiques.
- Le PIG pourra intégrer des spécificités : sur des périmètres ou des thématiques, des CDC ou des communes pourraient abonder les aides de l'ANAH.

6 – Les effets: effet levier effets économiques de travaux

Travaux : 22 200 000 € de 2017 à 2021

- Effet levier : 1 euro de subvention de l'Anah-Fart et du département a conduit à réaliser près de 2 euros de travaux éligibles HT.
- Effet économique : une quantification des résultats qui reste assez théorique :
 - la masse salariale produite est estimée à 60% du montant des travaux éligibles réalisés.
 - le coût d'un L'équivalent temps plein (ETP/an) est estimé à 45 000 €.
 - l'effet économique du PIG serait de 270 ETP sur 4 ans, soit de 68 ETP/an, maintenu ou créé sur le territoire

Les travaux ont été très positifs pour les entreprises du territoire :

- Ils ont été réalisés presque entièrement par des entreprises locales et du Biterrois

Les résultats du PIG conduisent à proposer

→ La poursuite de l'opération, des points d'amélioration possibles :

- Un « gisement » toujours important de logements à améliorer
- Des compétences techniques à renforcer concernant les préconisations de travaux, d'énergie (nouveau DPE) et d'habitat indigne, Assurer une assistance numérique
- Développer la communication vers les relais agents et élus des mairies et des CDC : Prévoir une information concernant l'ensemble des actions et outils, régulière une fois par ans ou tous les deux ans.
- Augmenter l'exigence de réduction des consommations d'énergie ?
- Redonner plus d'importance à l'objectif de locatif conventionné
- Les bourgs centres un potentiel à prioriser?

→ Le développement de coordination et de partenariat :

- coordination documents d'urbanisation et la politique d'habitat et notamment sur des opérations ciblées (ex : périmètres des 5 PVD), sur des thématiques ou périmètres spécifiques.
- Le PIG pourra intégrer des spécificités : sur des périmètres ou des thématiques, des CDC ou des communes pourraient abonder les aides de l'ANAH
- Réflexion sur le devenir de la cellule locale d'Habitat Indigne (CLHI) selon le protocole PDLHI
- Articulation avec le FSL
- Les artisans, des partenaires pour le prochain PIG

La suite de l'étude: phase 2 (2 mois):

La stratégie pré-opérationnelle pour un nouveau dispositif du PIG

Contenu : Définition des grandes lignes de la stratégie pré-opérationnelle , à partir des décisions du comité de pilotage et avec le comité technique (DDTM, département, Communauté de communes et Pays HLV)

- Définitions des objectifs qualitatifs et calibrage quantitatif d'un nombre de logements, ordre de grandeur des réservations de crédits (projet de convention)
- En coordination et interaction avec les études PVD des 5 petites villes
- Types d'aides, type d'animation induite, partenariat à mobiliser, mesures d'accompagnement à mettre en œuvre correspondront aux différents contextes, selon des périmètres pertinents.
- Propositions de mesures ou d'adaptations nécessaires pour recenser et traiter les logements indigènes (LHI).
- Des préconisations relatives à l'organisation de la suite du travail : mission AMO, études complémentaires...
- Partenariat à constituer, les acteurs à mobiliser.

Planning	mai	juin	juillet	septembre
Comité technique (définition du programme)				
Echange avec 5 PVD et CC				
Comité de pilotage (projet de convention)				
Vote Pays				
Vote CP département				



FOCUS SUR LES 5 PETITES VILLES DE DEMAIN

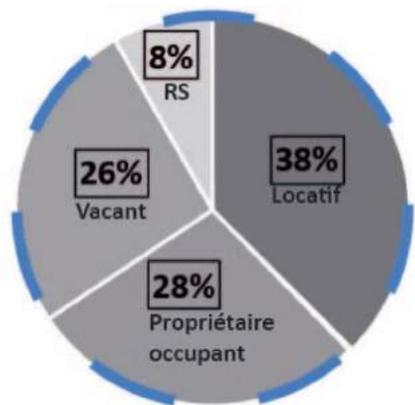
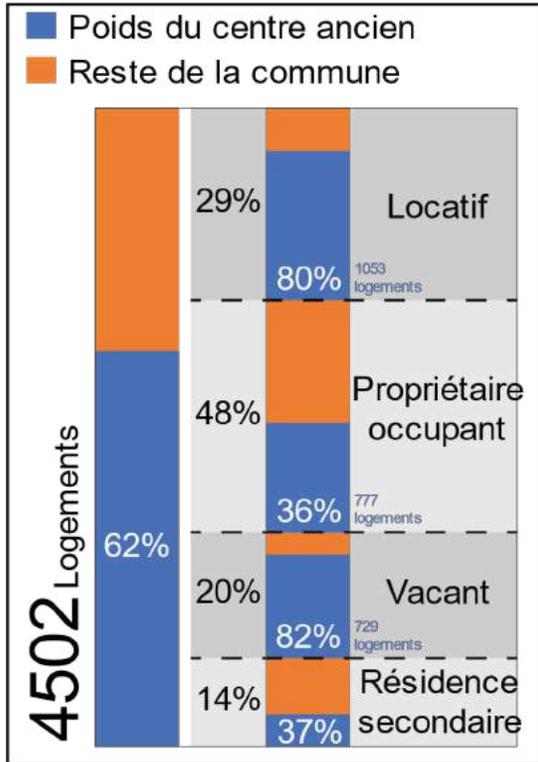
Focus petites villes de demain

Les cinq communes sont en cours d'élaboration de leur projet et convention d'ORT pour une signature en fin d'année 2022. Les volets Habitat en cours pourront se nourrir des focus. Focus établis à partir des données Lovac 2020, complétés de relevé de terrain et de la connaissance des élus et des chefs de projet. Des retours sont attendus de chaque commune en vue de la deuxième partie de l'évaluation. **Si la reconduction du PIG intervient avant la définition de chaque projet PVD. Il faudra prévoir un avenant en 2023 permettant d'intégrer les spécificités de chaque périmètre.**

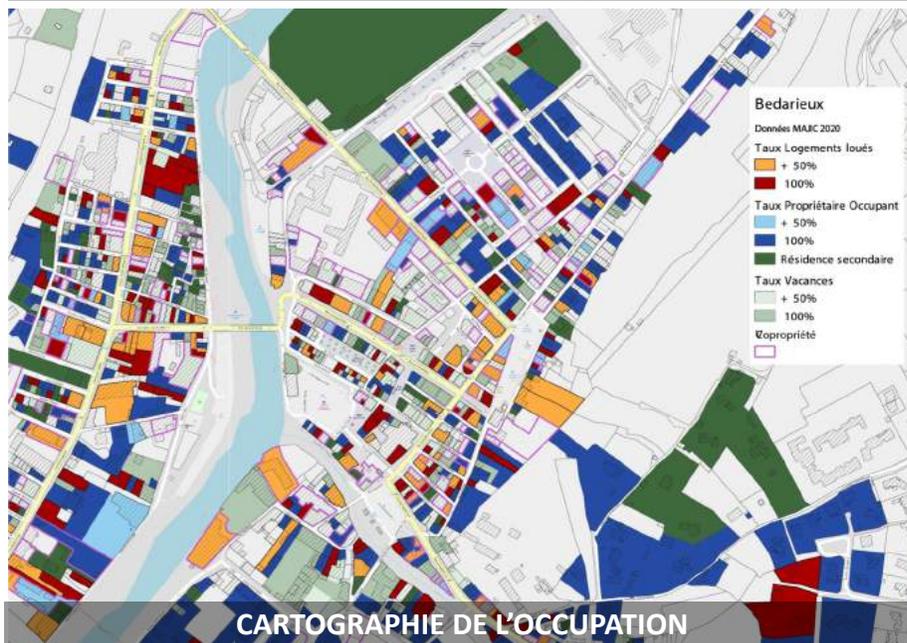
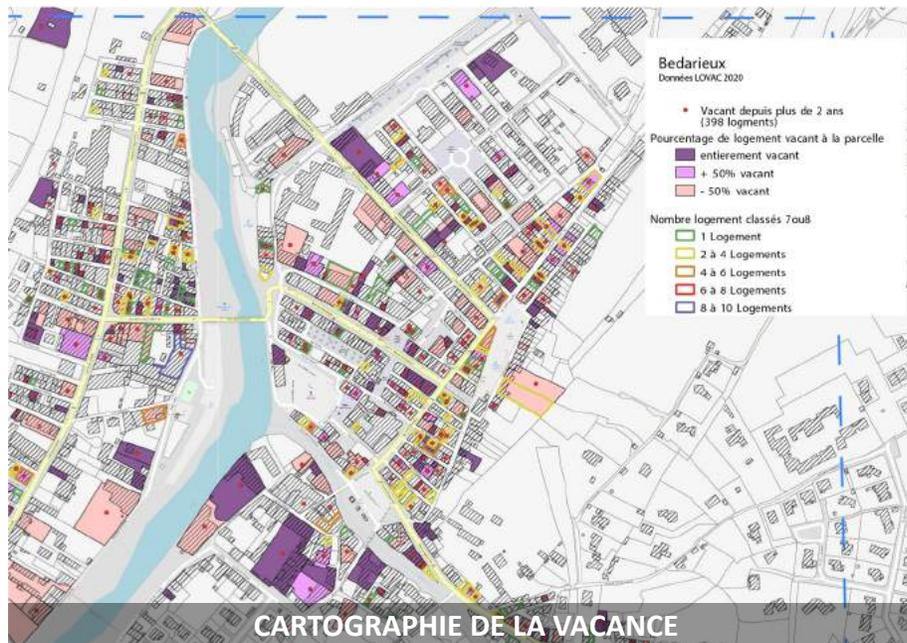
	CDC	Commune				
Périmètre ORT	projet	permis de louer	cadre	ORT signature	Projet /préco habitat	PIG
BEDARIEUX	PLUI	2022	PLU communal	dec 2022	OPAH RU, RHI, DUP TX, analyse marché du logement	
MAGALAS	PLUI	2022	PLU communal	dec 2022	mesures coercitives, DUP TX, programme lgt	oui+ mesures locales
SAINT-CHINIAN	PLUI	2022	PLU communal	03-janv-23	DUP travaux, RHI/THIRORI, DUP aménagement	oui+ mesures locales
OLONZAC	PLH?	2018/2022	PLU communal	nov-22	DUP travaux,	oui+ mesures locales
SAINT-PONS-DE-THOMIERES	PLH?	2022	NRU	nov-22	PLU, DUP aménagement, RHI/THIRORI, DUP travaux	oui+ mesures locales

BÉDARIEUX Les données du territoire

POIDS CENTRE VILLE SUR LA COMMUNE



OCCUPATION BÉDARIEUX CENTRE



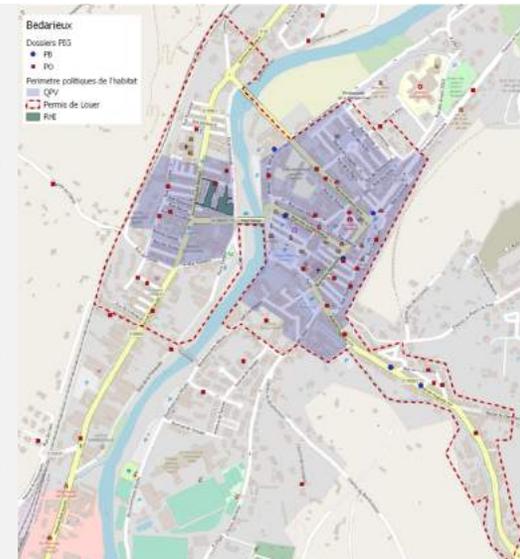
PIG (2017-2022) BÉDARIEUX

108 logements ont été subventionnés

46 sur le périmètre du permis de louer:

● 19 Propriétaires Bailleurs (18 sur le périmètre)

■ 89 Propriétaires Occupants (28 sur le périmètre)



Le centre de Bédarieux fait l'objet d'une politique de réhabilitation urbaine (OPAH, RHI...), depuis plus d'une vingtaine d'années.

Le centre regroupe 62% des logements de la commune dont 80% des logements locatifs et 70% des logements classés médiocres (DECAPEC 7ou8 données MAJIC).

Il est composé **majoritairement de logements locatifs**, les logements vacants sont aussi nombreux que ceux occupés par leurs propriétaires.

Le marché du logement sur Bédarieux, à son échelle, est tendu avec des biens locatifs qui restent peu vacants (d'après la commune).

Les immeubles vacants, les immeubles dégradés et la demande en logement traduisent un besoin de réhabilitation du centre

Les projets de la collectivité : Espace public et équipements

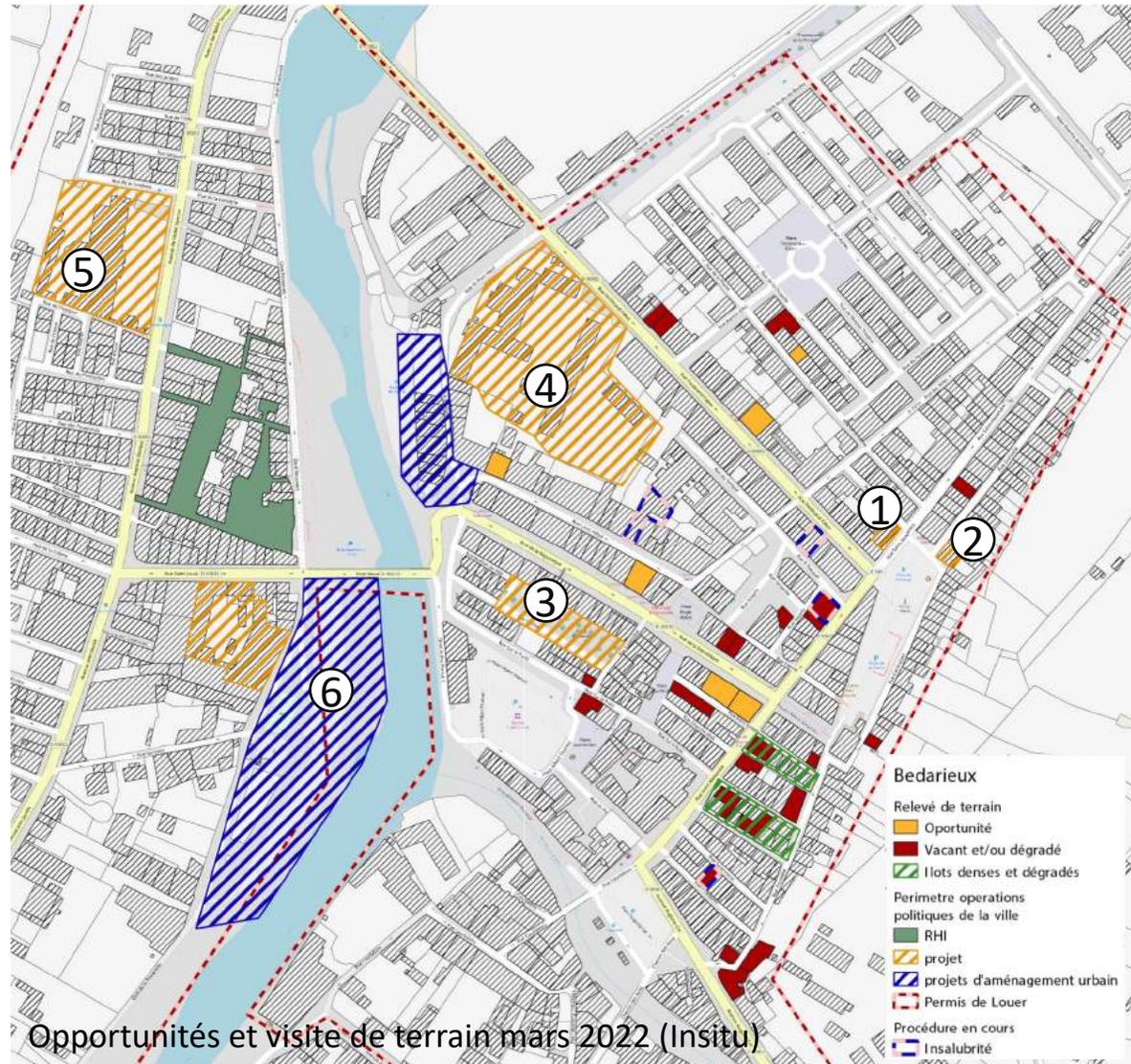
1. Réhabiliter un immeuble communal pour mettre des logements à disposition des salariés de l'Association pour les Personnes en Situation de Handicap (APSH)
2. Réhabiliter un immeuble d'habitation en vue de la location de logements meublés destinés aux besoins de l'éducation supérieure (étudiants, enseignants...)
3. Rénover la place Pablo Neruda et y installer une halle couverte
4. Rénovation du groupe scolaire
5. Rénovation et modernisation du pôle culturel de l'hospice Saint Louis
6. Aménagement des berges de l'Orb



Pistes de réflexion

Poursuivre la réhabilitation/ restructuration des biens vacants et dégradés du centre ville; Ilots denses et dégradés une opportunité d'aération à étudier : rue du Four et rue ancien cimetière

- **Outils** : OPAHRU, DUP, RHI/THIRORI
- **Réflexion préalable** : quels sont les besoins en logements à Bédarieux et son bassin ? est ce que les biens du centre peuvent y répondre, dans quelles conditions, et pour quels profils?
- **Poursuite du projet urbain/ rénovation du centre ville**



Opportunités et visite de terrain mars 2022 (Insitu)

MAGALAS Les données du territoire

POIDS CENTRE DU VILLE SUR LA COMMUNE

OCCUPATION MAGALAS CENTRE

Magalas est une exception parmi les cinq PVD du pays, son centre représente seulement **30% des logements** de la commune (60% de moyenne sur les autres centres PVD du Pays),

PIG (2017-2022) MAGALAS

34 logements

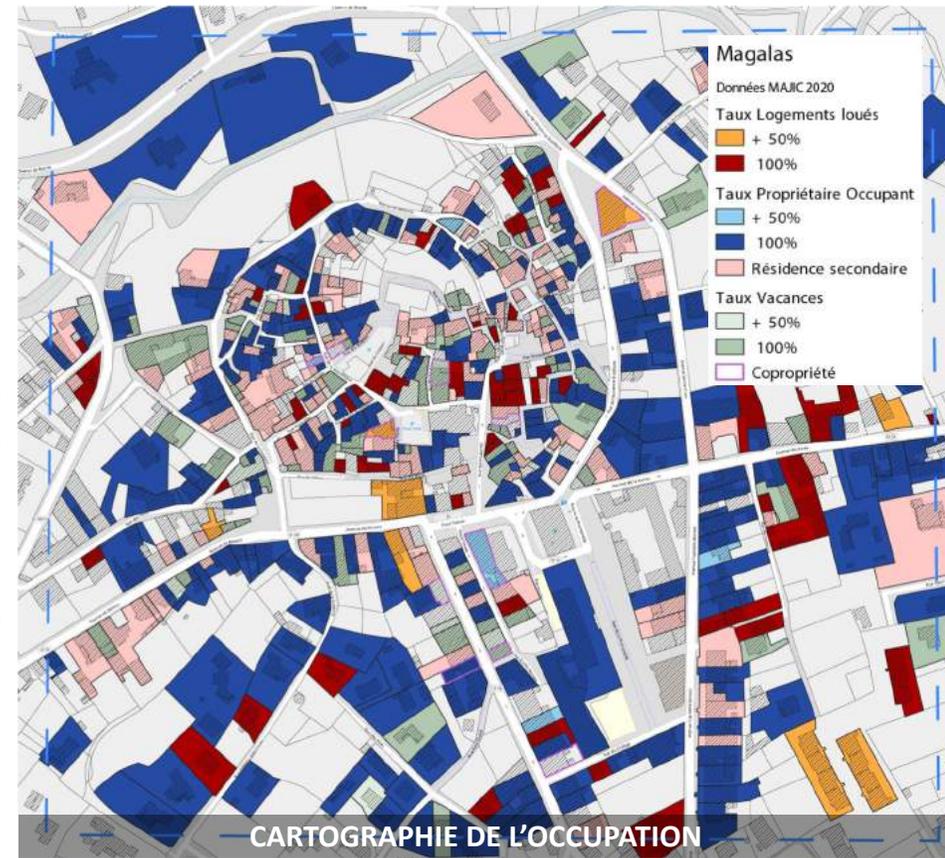
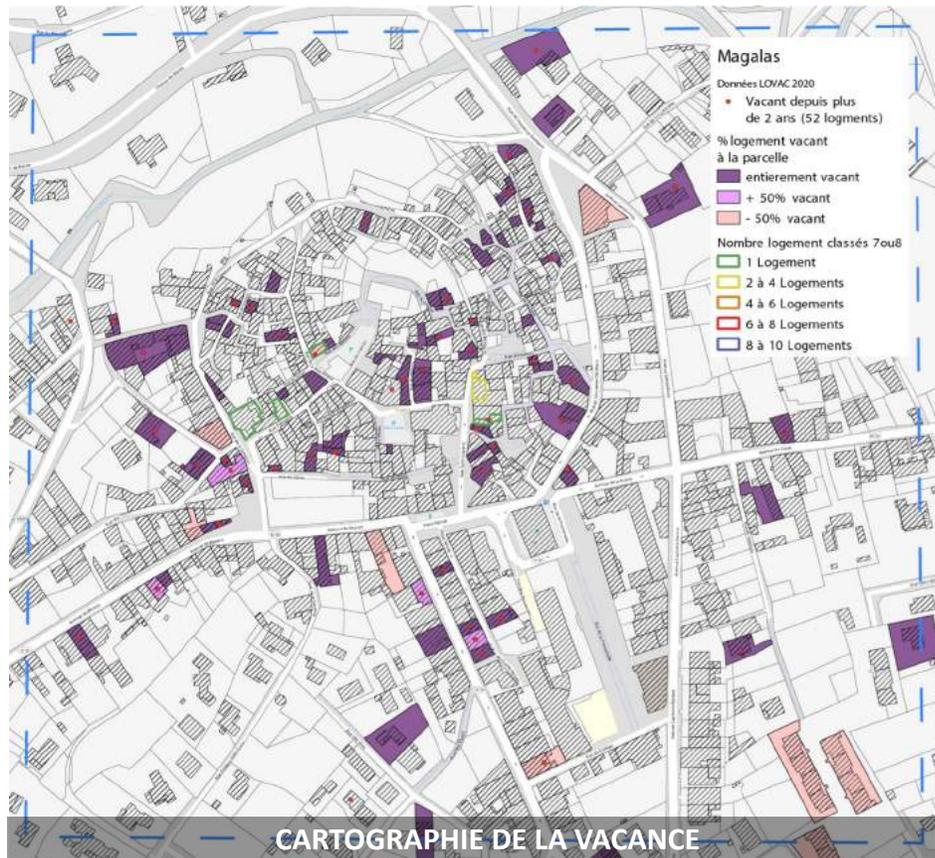
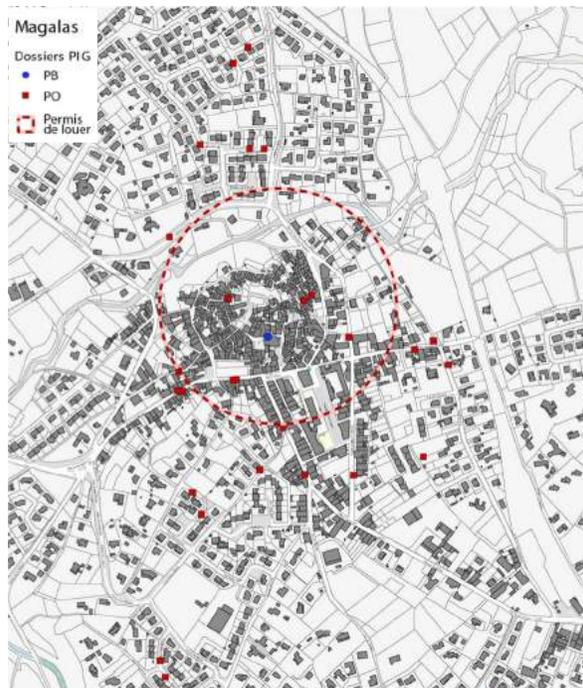
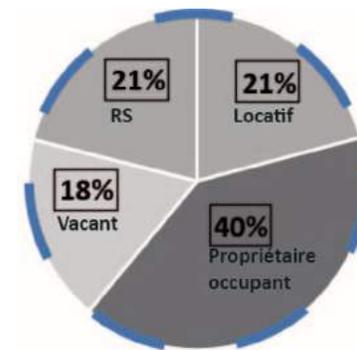
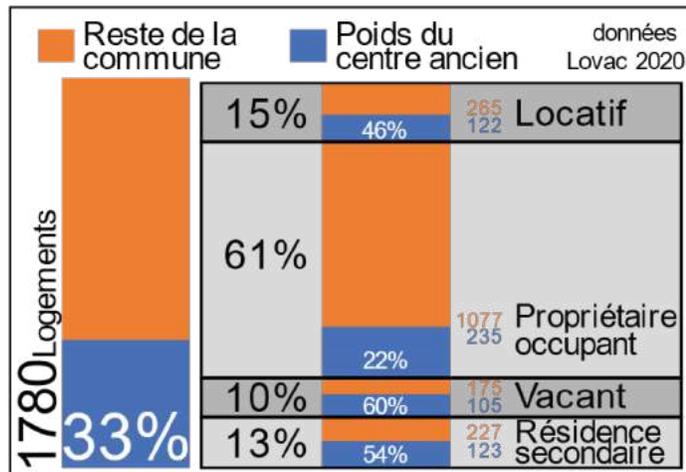
22 sur le périmètre centre:

- 3 Propriétaires Bailleurs (3 sur le périmètre)
- 31 Propriétaires Occupants (19 sur le périmètre)

46% du locatif (moyenne de 69% sur les autres centres PVD du Pays)

24% des propriétaires occupants (54% moyenne sur les autres centres PVD du Pays)

165 logements médiocres (classés 7 et 8 decapec)



MAGALAS

Pistes de réflexion

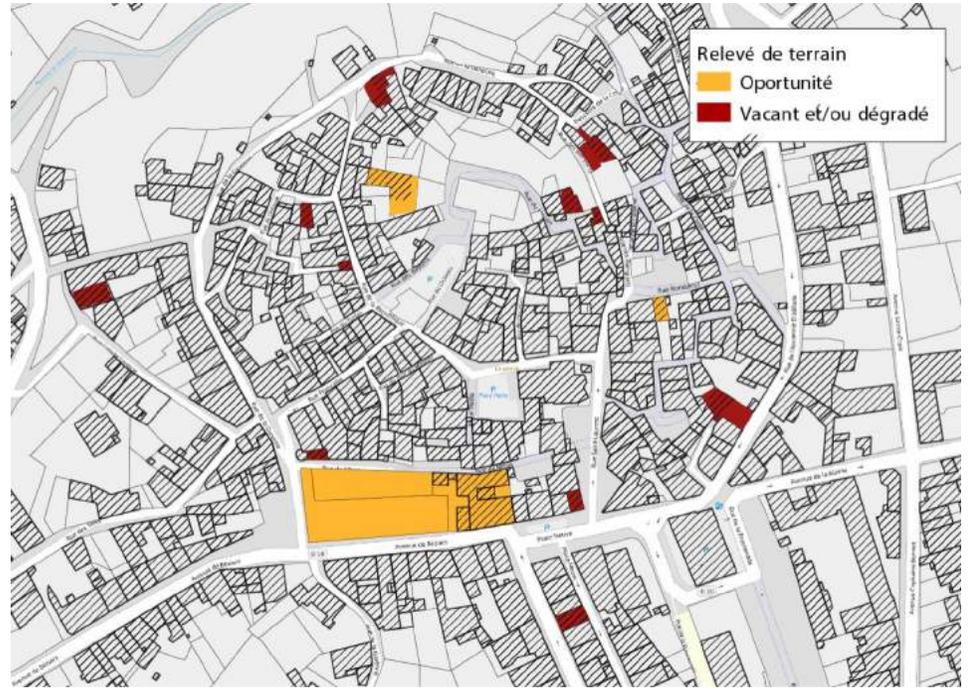
La collectivité à la suite du recensement récent de l'INSEE, déclare qu'une grande partie des logements vacants des données LOVAC 2020 sont des résidences secondaires .

Le PIG et l'action façade portés par le Pays ont permis la réhabilitation de quelques immeubles dans le centre de Magalas pour autant certains immeubles ont encore besoin d'accompagnement. Notamment deux maisons en état de ruine et une dizaine de maisons dégradées vacantes nécessitent l'attention de la collectivité, par des actions incitatives ou coercitives

- Ces situations isolées ne pourraient faire l'objet d'intervention RHI-THiRORI mais plutôt d'une veille par la collectivité (suivie de l'état et des DIA) et d'actions coercitives(arrêté de mise en sécurité) si nécessaire.
- La dynamisation du centre XIXème serait à accompagner d'opérations habitats (quelques logements en résidence principale) à destination d'occupants à définir en fonction des besoins spécifiques des habitants (pour retraité, jeune, célibataire avec enfant...). De manière à encourager la venue de résidents permanents dans le centre.

➤ permanents dans le centre
L'action du PIG interviendra en complémentarité pour activer la réhabilitation autour de ces projets, les actions coercitives également. La commune pouvant abonder les aides sur des secteurs et des thématiques.

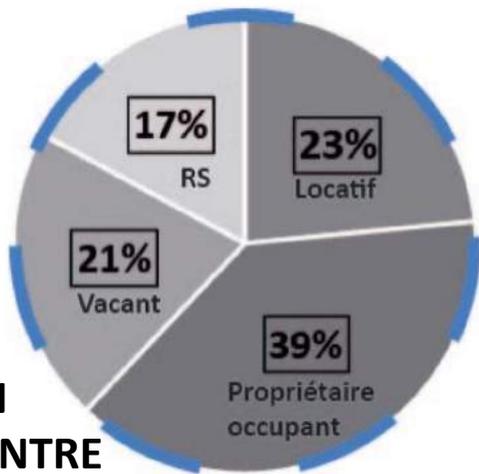
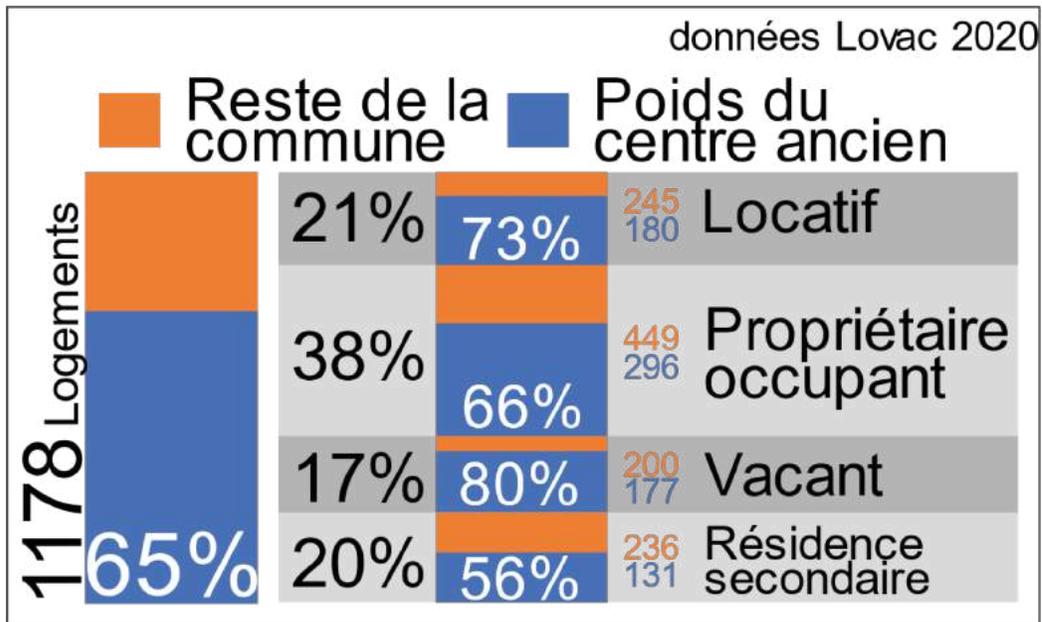
Opportunités et visite de terrain mars 2022 (Insitu)



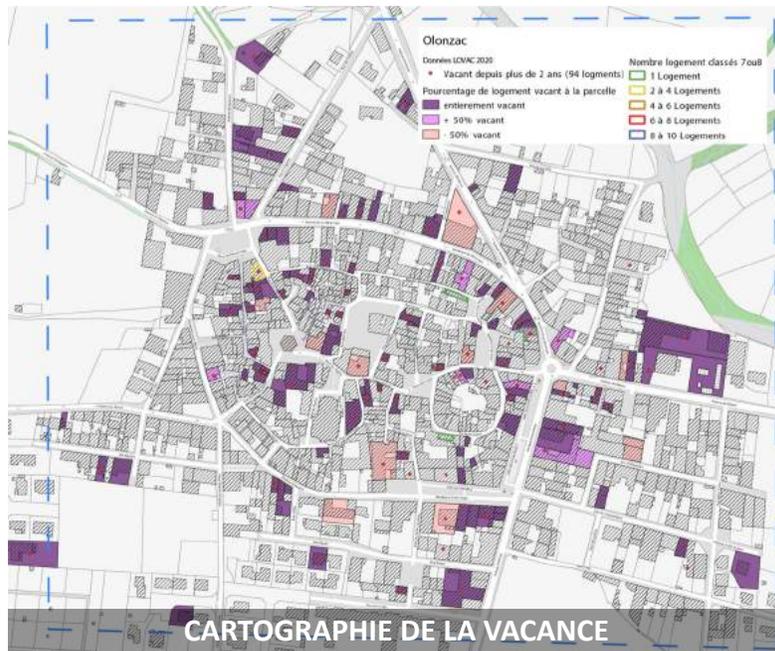
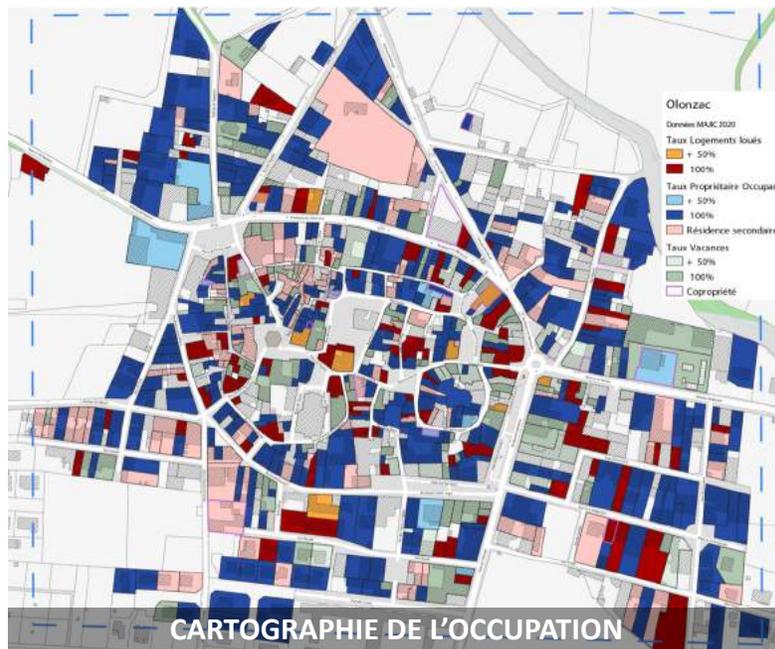
OLONZAC

Les données du territoire

POIDS DU CENTRE SUR LA COMMUNE



OCCUPATION OLONZAC CENTRE



Le centre d'Olonzac regroupe 65% des logements dont 68% des résidences principales de la commune. 80% des logements vacants de la commune sont dans le centre

PIG (2017-2022) OLONZAC

16 logements subventionnés
11 sur le périmètre permis de louer centre:

- 2 Propriétaires Bailleurs (2 sur le périmètre)
- 14 Propriétaires Occupants (9 sur le périmètre)



OLONZAC

Pistes de réflexion

Notre visite de terrain a révélé des opportunités d'immeubles à réhabiliter autour des projets urbains de la commune (places, mairie..). Ces opportunités, ainsi que les immeubles vacants et dégradés devraient faire l'objet d'attention particulière de la commune:

- En complémentarité de l'intervention sur l'espace public et les équipements. Les immeubles dégradés et vacants de ces secteurs pourraient faire l'objet de DUP afin de mobiliser les propriétaires privés.

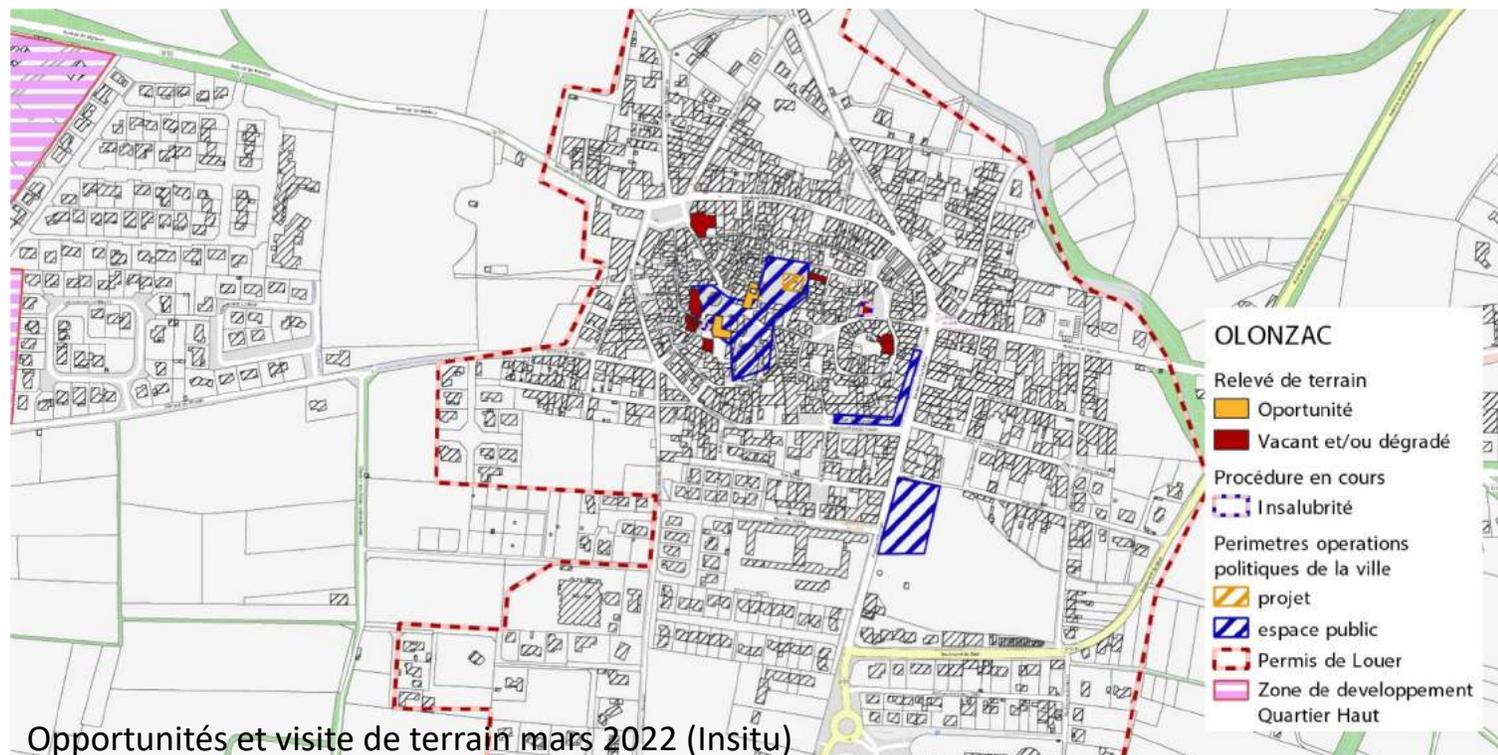
- Une veille sur la qualité des projets privé qui y sont réalisés (suivi des DIA et des projets, maîtrise de la division en lot)

L'action du PIG interviendra en complémentarité pour activer la réhabilitation autour de ces projets et les actions coercitives également. La commune pouvant abonder les aides sur des secteurs et des thématiques.



Les principaux projets :

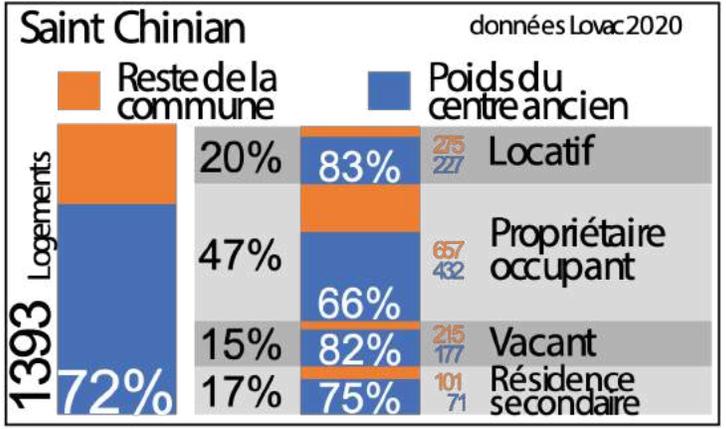
- Révision générale du PLU. La recherche de la juste densification urbaine de la dernière zone AU de la commune sera au cœur du sujet.
- Programme Mon logement en centre bourg : premier volet avec la réhabilitation de bâtiments communaux pour en faire des logements
- Plan de rénovation des espaces publics : la promenade et le théâtre de verdure
- Réhabilitation de la mairie
- Nouveau quartier des Hauts d'Olonzac Audit énergétique des bâtiments communaux et rénovation énergétique de l'école
- Rédaction d'une charte de végétalisation de l'espace public



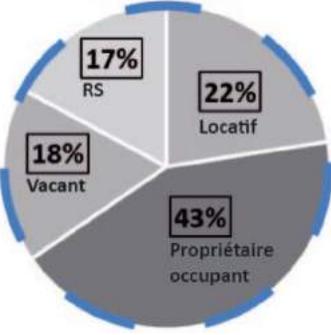
St CHINIAN

Les données du territoire

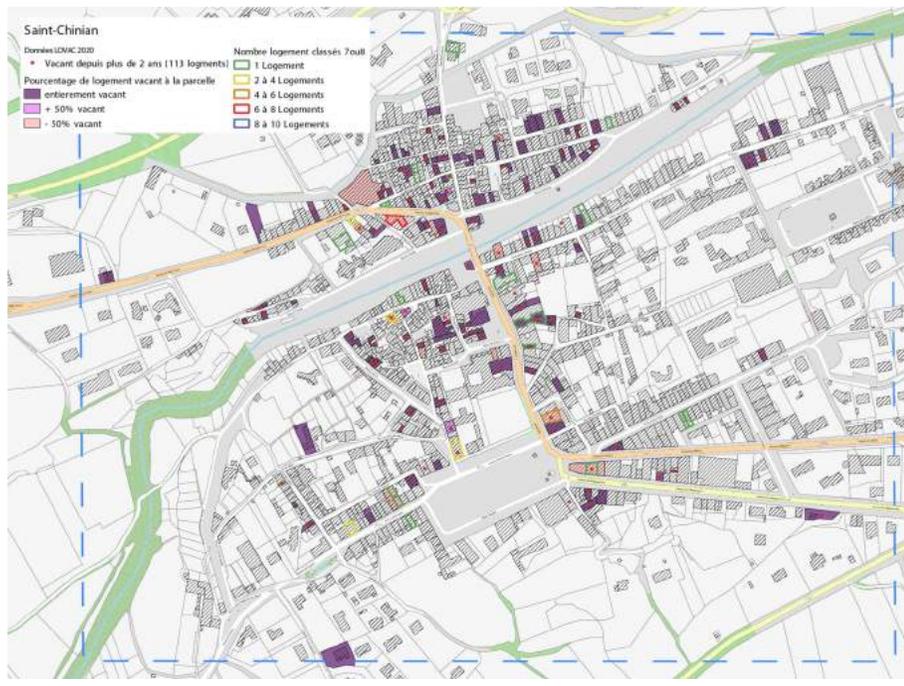
POIDS DU CENTRE SUR LA COMMUNE



OCCUPATION ST CHINIAN CENTRE



Saint Chinian est une commune avec un centre ancien dense, regroupant **72% des logements de la commune** et la majorité des résidences principales (707/884). Avec cette densité la commune conserve un centre ville actif, avec des typologies variées des maisons étroites médiévales, des maisons de ville ou des petits immeubles de rapport.



PIG (2017-2022) SAINT CHINIAN

48 logements subventionnés
35 sur le périmètre centre

3 Propriétaires Bailleurs
(3 sur le périmètre)

31 Propriétaires Occupants
(19 sur le périmètre)



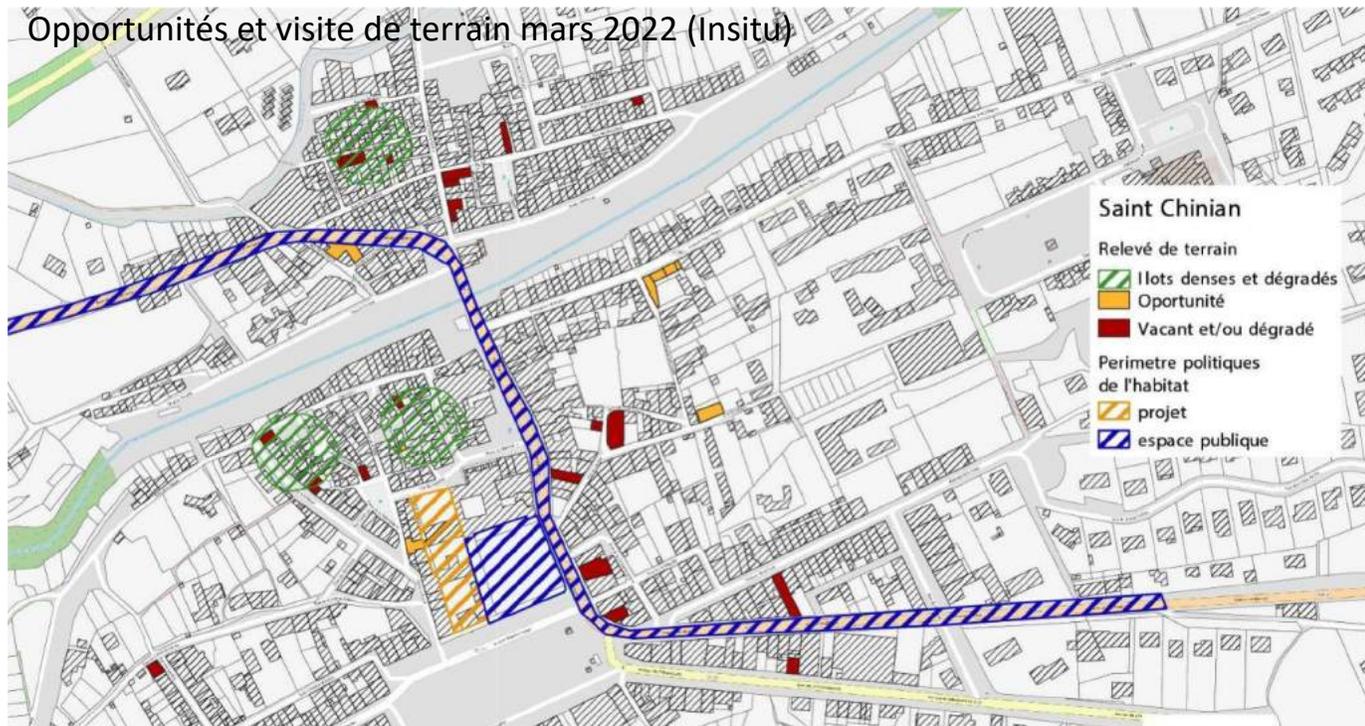
St CHINIAN



Projet de la commune

- La commune lance une étude de revitalisation de son centre bourg afin d'évaluer la vitalité (habitat, activités économiques, services, équipements et espaces publics), d'identifier les priorités et établir un programme d'action.
- La signature de l'ORT intervenant en début 2023
- des projets déjà identifiés :
 - Une maison des associations et une maison de santé
 - Projet de requalification de la traversée RD 612
 - Restructuration du jardin de la mairie

Opportunités et visite de terrain mars 2022 (Insitu)



Pistes de réflexion

On distingue trois typologies de bâti ayant des problématiques différentes :

- le centre historique traditionnel rive Sud, 2 îlots plus dégradés et ou vacants : 1/ entre la Constantine et la rue de l'église et 2/ entre le cours de la Reine et la rue du Casino. Ils nécessiteraient une analyse plus approfondie permettant d'évaluer les problématiques (propriété, typologie, état) et les outils à mettre en œuvre (DUP travaux, RHI, THIRORI)

Une action ciblée urbaine à mener par la commune dans le cadre de PVD

- le bourg ancien rive Nord souffrant d'une forte densité bâti et nécessitant une analyse fine urbaine, de l'occupation et de l'état du bâti pour un éventuel projet urbain de dédensification. (DUP aménagement)..
- le quartier Noria comprenant des immeubles/opportunités isolés de tailles importantes à réhabiliter éventuellement mobilisés par des DUP Travaux

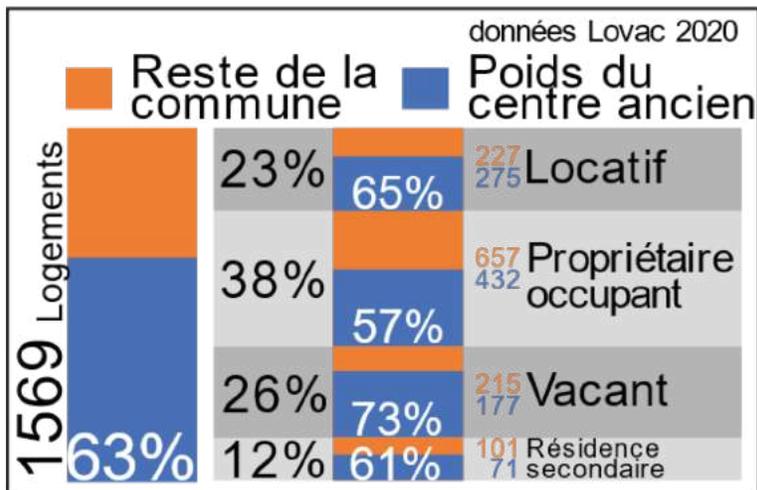
L'action du PIG interviendra en complémentarité pour activer la réhabilitation autour de ces projets La commune pouvant abonder les aides sur des secteurs et des thématiques

ST PONS DE THOMIÈRES

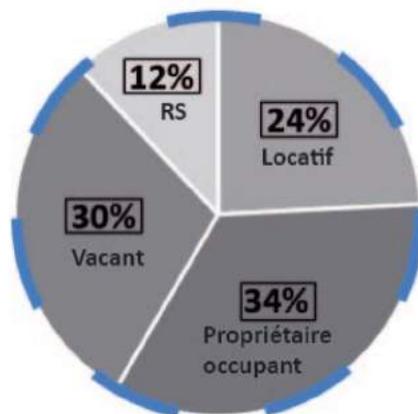
Les données du territoire

Le centre de Saint Pons de Thomières regroupe 63% des logements dont 60% des résidences principales de la commune. 70% des logements vacants de la commune sont dans le centre, près d'un logement sur trois y est vacant.

POIDS DU CENTRE SUR LA COMMUNE



ST PONS DE THOMIÈRES CENTRE



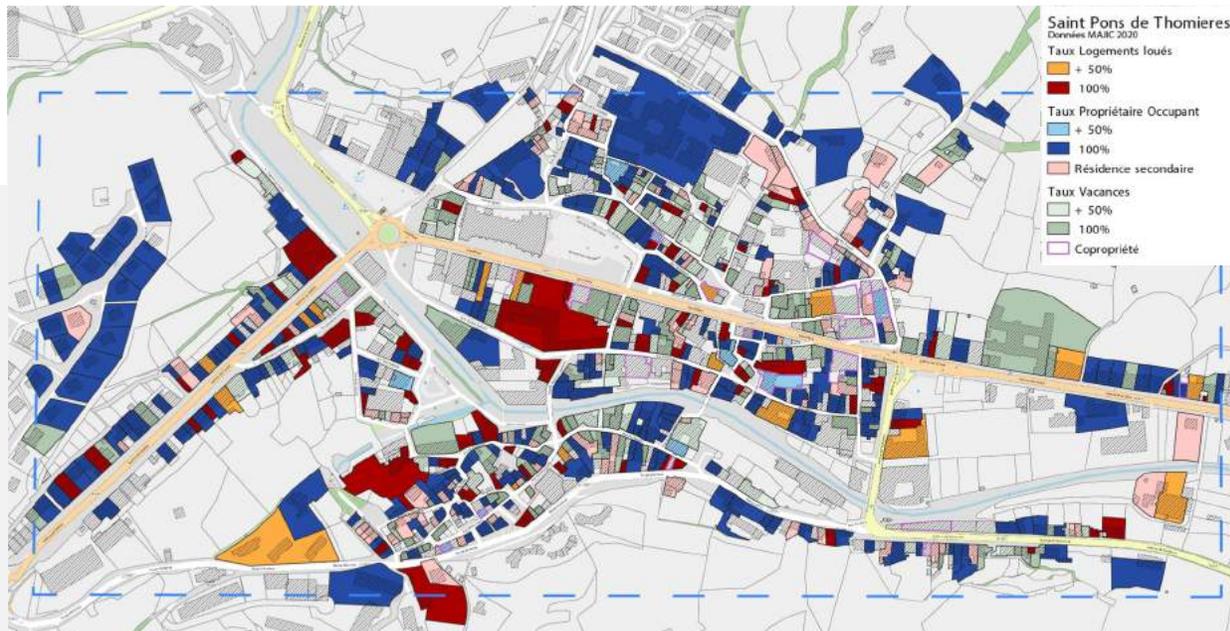
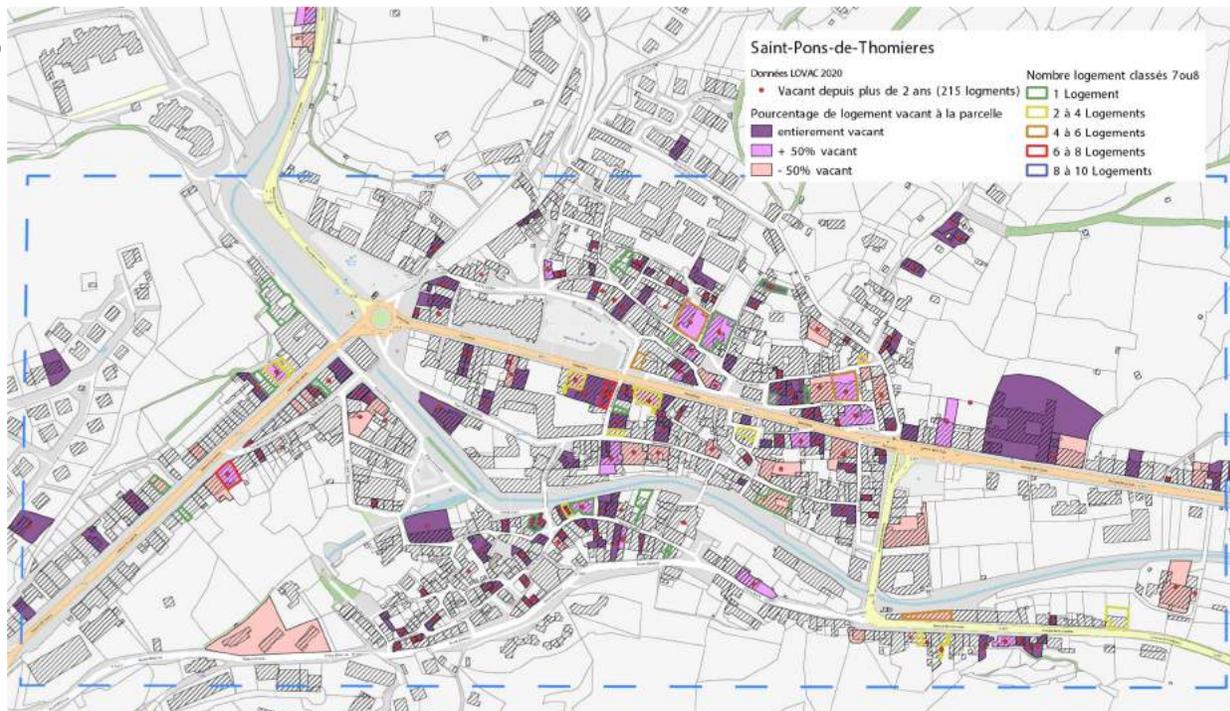
PIG (2017-2022)

ST PONS DE THOMIÈRES

22 logements subventionnés
19 sur le périmètre centre

● 6 Propriétaires Bailleurs
(6 sur le périmètre)

■ 16 Propriétaires Occupants
(13 sur le périmètre)



ST PONS DE THOMIÈRES Pistes de réflexion



Afin d'apporter un cadre et de pouvoir assurer une veille sur l'évolution de l'habitat et plus largement urbaine, la commune devrait se doter d'un PLU, du droit de préemption et assurer le suivi des DIA.

L'îlot rue du Pont Vieux donnant sur le Jaur pourrait faire l'objet d'une réflexion afin de comprendre la situation actuelle et d'y apporter des solutions (DUP de travaux)

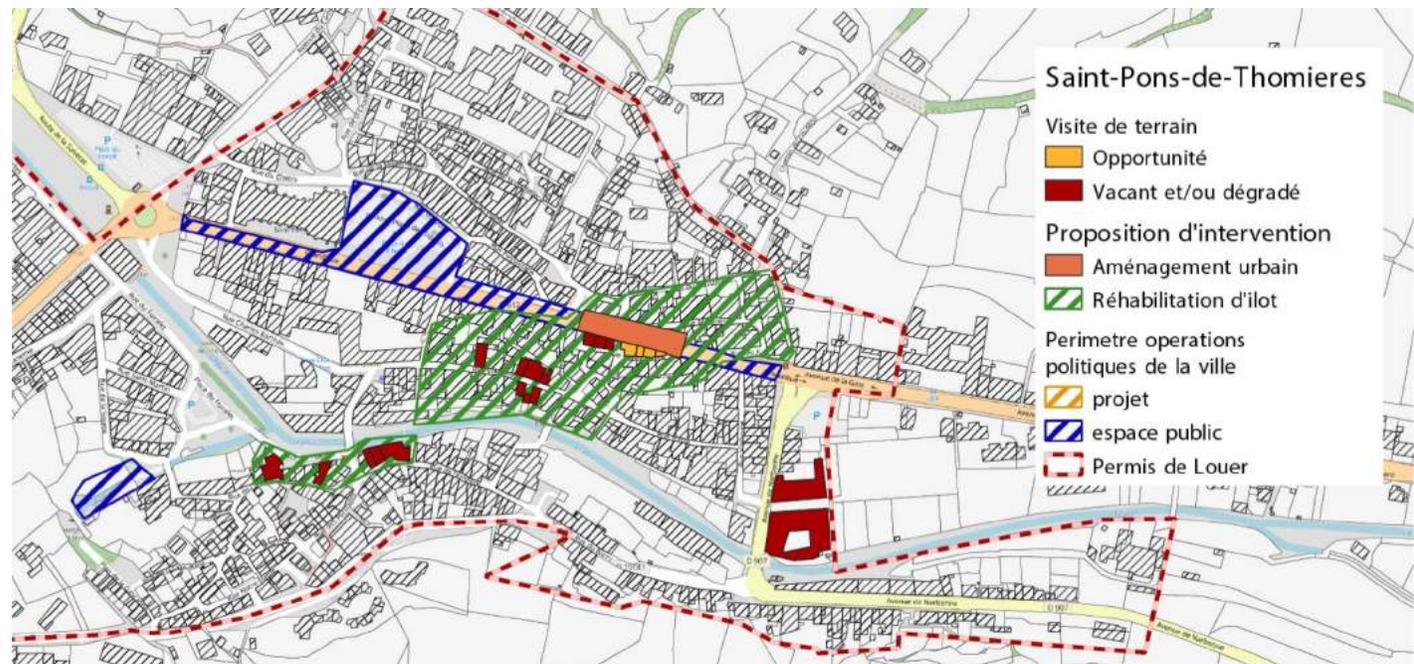
La Grand rue est un enjeu fort pour les quartiers et îlots qui la bordent, sa requalification pourrait s'accompagner d'une transformation urbaine entre rue de la Placette et rue Mazelière, ainsi que d'une réflexion à l'échelle des îlots qui bordent cette transition entre le nord et le sud de cet axe (DUP d'aménagement et DUP de travaux, éventuellement RHI/THIRORI).

L'action du PIG interviendra en complémentarité pour activer la réhabilitation autour de ces projets, les actions coercitives également. La commune pouvant abonder les aides sur des secteurs et des thématiques.



Les principaux projets de la commune :

- Elaboration du PLU et bâtir le projet de ville. La ville s'est peu développée en lotissements et conserve l'ensemble des commerces et services sur la partie agglomérée et ancienne, ce qui offre aujourd'hui, une ville à l'échelle du déplacement à pied. Son analyse mettra en évidence un potentiel de renouvellement urbain et de recomposition à valoriser pour ses habitants.
- Requalification des espaces publics comprend la grand rue et la place des tilleuls
- Revitalisation de l'Habitat du centre bourg



Opportunités et visite de terrain mars 2022 (Insitu)