



La requalification du parc de logements communaux et intercommunaux Un enjeu pour 2015 – 2020

26 janvier 2017 – St Priest Ligoure





RESULTATS DE L'ENQUETE SUR LES LOGEMENTS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX (Décembre 2016 – janvier 2017)



Résultats de l'enquête

Pourquoi une enquête ?

Objectifs

- Compléter la connaissance du parc sur la partie est de la Châtaigneraie
- Évaluer le potentiel de réhabilitation

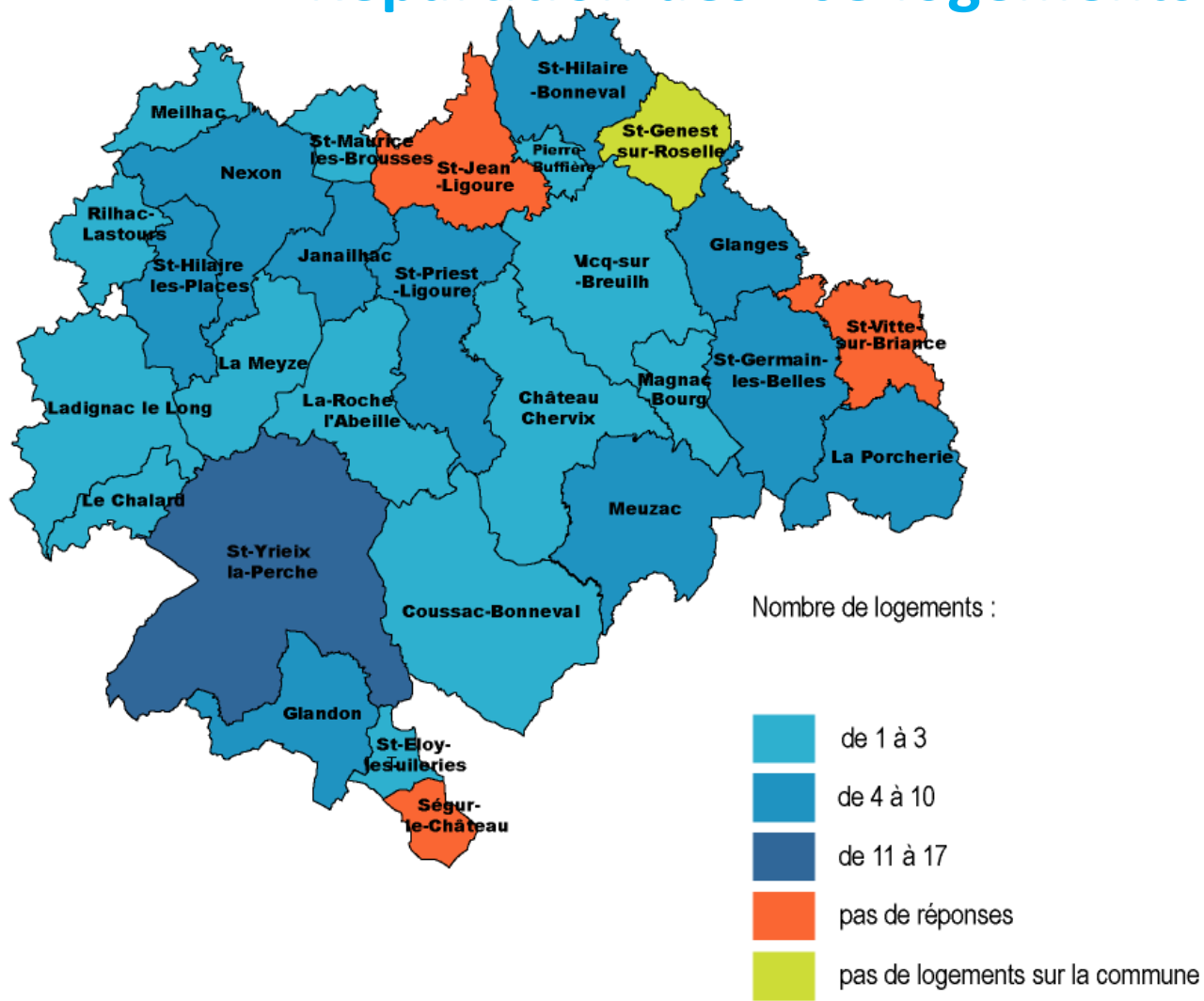
méthodologie

- Questionnaire en ligne (décembre 2016 - janvier 2017)
- Taux de réponse de 90 % (25 communes sur 28 et 3 CC sur 3)
- Une précision inégale suivant les questions



Résultats de l'enquête

Répartition des 108 logements recensés



Réalisation : Fédération Châtaigneraie Limousine - janvier 2017



Résultats de l'enquête

Un très fort taux de vacance

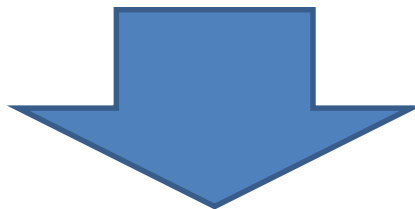
- Un parc essentiellement communal mais 2 CC propriétaire de logements
- Seulement 25 % de logements conventionnés (logement dit « social »)
- 100 % du parc produit avant 2005 (2/3 avant 1990)
- 50 % a fait l'objet d'une réhabilitation importante, en majorité depuis 1990

- **25% de logements vacants au moment de l'enquête**



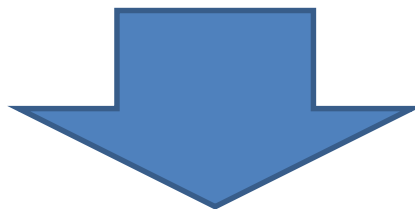
Résultats de l'enquête Grands logements, peu d'occupants

- 56 % appartements T3 et + + 17 % maisons



73 % de grands logements

- 45 % de personnes seules + 30 % de couples



60 % de ménages < ou égal à 2 personnes



Résultats de l'enquête Occupants et niveau de loyers

- Ancienneté d'occupation : 75 % avant 2008 (dont 23 % avant 1990!)
- Des ménages d'actifs : 2/3 d'occupants de – de 60 ans (et 10% de non réponses)
- 60 % de loyers entre 200 à 400 € mensuels
- Des loyers en majorité réévalués annuellement, mais encore des pratiques liées au changement de locataire



Une difficulté à apprécier la performance énergétique

- 36 % DPE « ne sait pas » + 30 % « sans »



2/3 du parc sans étiquette énergétique connue

(17 % du parc en étiquette E)

- Appréciations des collectivités :

« Bonne, plutôt bonne »	« Mauvaise, plutôt mauvaise »
10 réponses	15 réponses
41 logements	63 logements



Résultats de l'enquête

Un potentiel travaux non négligeable

TRAVAUX... (En nombre de logements)	...Souhaités par les locataires	...Que les collectivités projetent d'entreprendre dans les 3 ans
Entretien courant (peinture, sols...)	8	3
Sur des travaux de gros œuvre (toiture, murs)	-	-
Sur des travaux d'adaptation à l'âge	-	2
sur des travaux d'isolation et /ou chauffage	9	9
Réhabilitation complètes		1
TOTAL	17	15



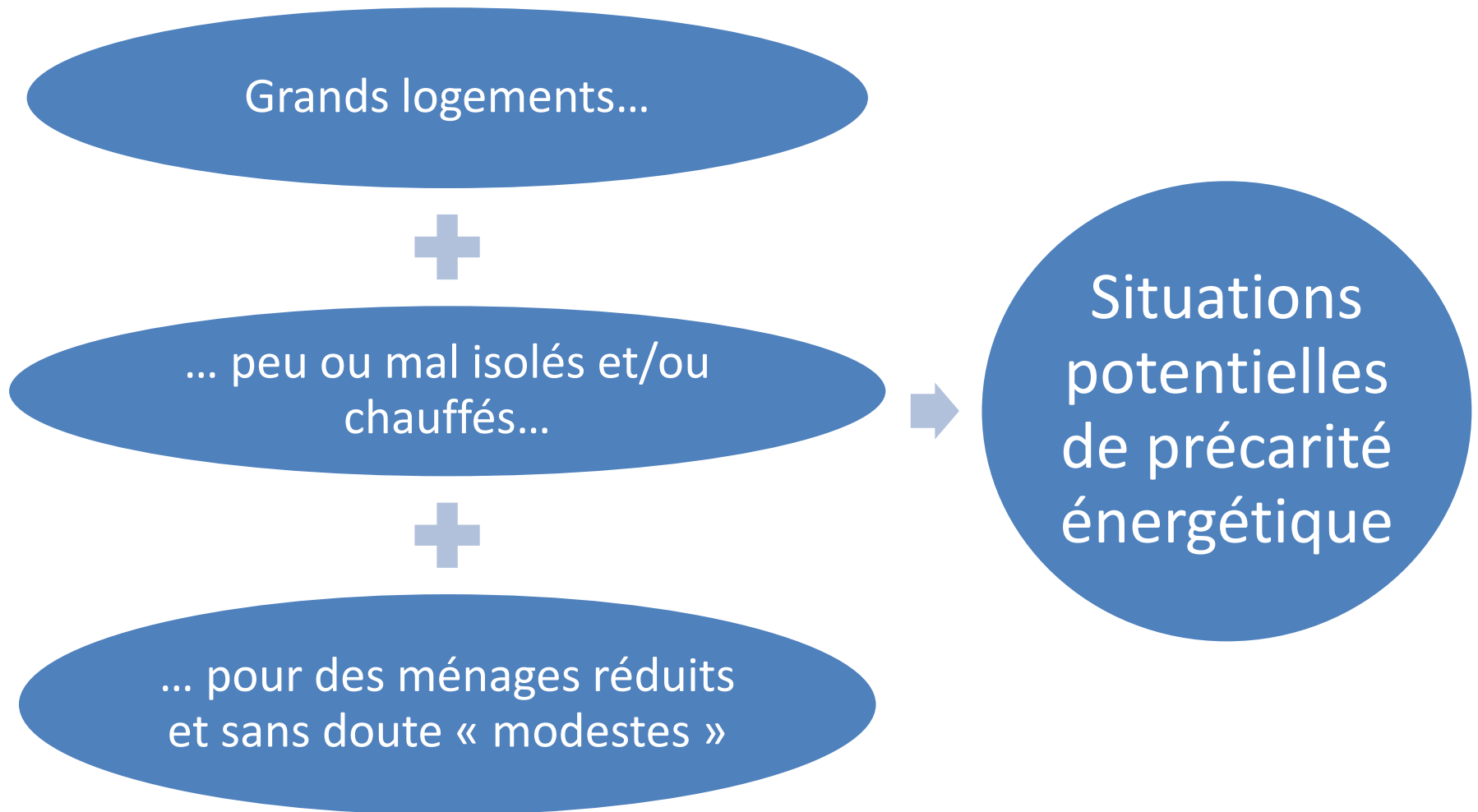
Résultats de l'enquête

Difficultés et attentes : cohérence et décalage

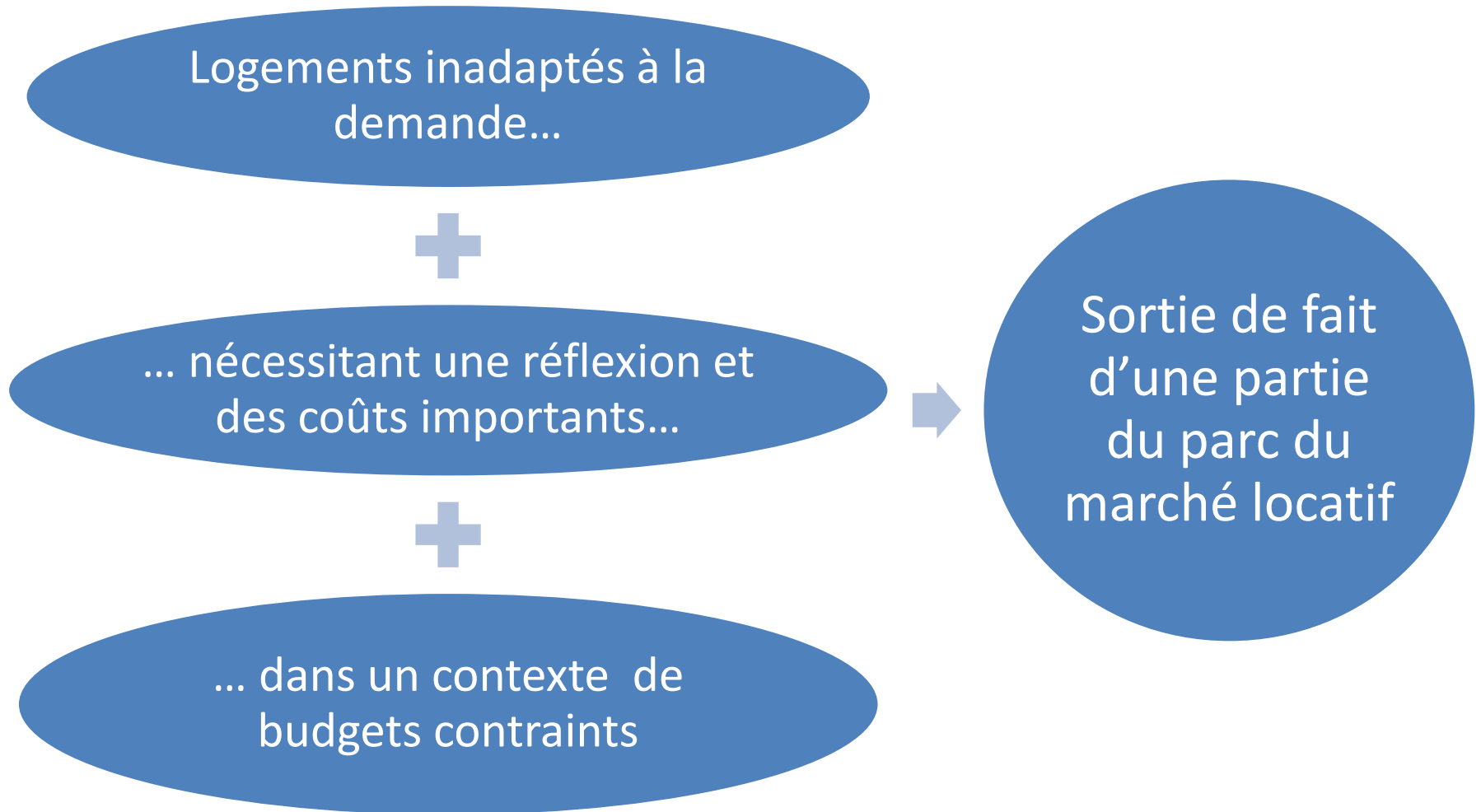
Difficultés rencontrées dans la gestion du parc	Occurrence	Attentes pour améliorer la qualité ou la gestion du parc	occurrence
Coût des travaux (de rénovation, d'entretien)	++++	Des financements pour les travaux (rénovation ou création)	++++++
Louer des logements peu performants énergétiquement ou inadaptés à la demande	+++	Besoin de conseil sur l'isolation, l'énergie	+
Paiement du loyer ou des charges (impayés, retards...)	+++	Simplification de l'accès aux aides financières	+
Trouver des locataires	+		
Établissement des baux et des états des lieux	+		
Peu d'aides	+		



Conclusion : précarité énergétique des ménages...



Conclusion : ... et contraction progressive du parc locatif « réel »



POURQUOI UN ENJEU ?



Pourquoi un enjeu ?

Risques et menaces

- Engrenage de la paupérisation des ménages
 - Une obligation légale : la décence des logements
 - Un risque juridique et financier à louer des logements non décents
- **Ne pas être des « marchands de sommeil »**



Capacité d'accueil et de maintien de population

- Accueil de population et décohabitations (voulues, subies)
 - Parc communal = parc locatif majoritaire dans les communes les plus rurales
- **Une nécessité en cas de carence de l'initiative privée**



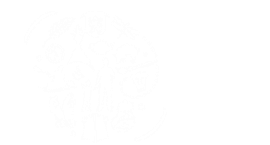
Pourquoi un enjeu ? Image et attractivité

- Entretien et mise en valeur extérieure des bâtiments pour l'image du bourg
 - Des logements adaptés aux exigences d'aujourd'hui pour être attractifs
- **Passer d'une approche technique du « logement » à une approche stratégique sur « l'habitat »**





UNE DEMARCHE GLOBALE DE REQUALIFICATION DU PARC POUR 2015 - 2020

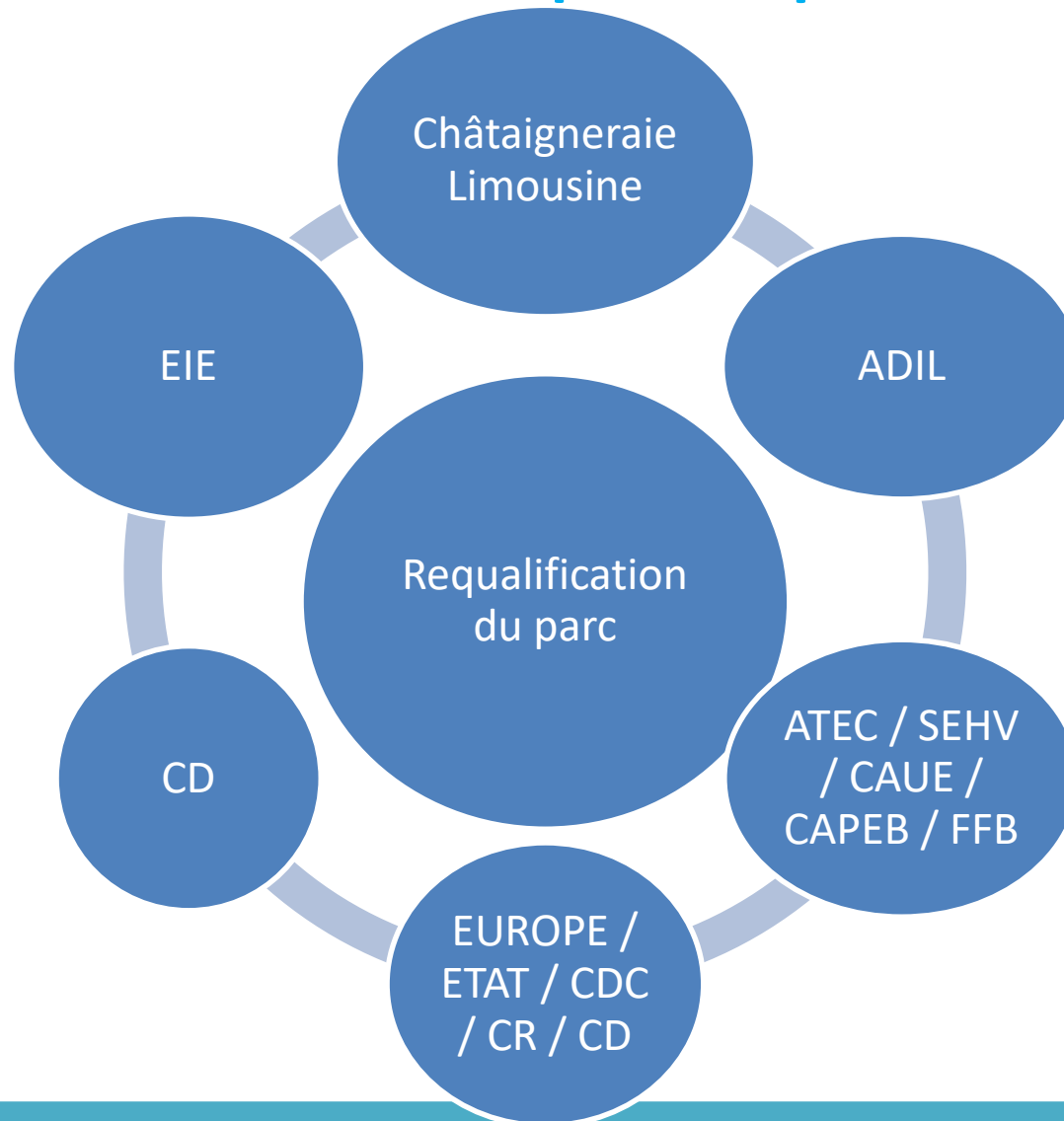


Une démarche globale

Un accompagnement multiple...



Une démarche globale ...par des partenaires multiples



Une démarche globale

Communes adhérentes au service énergie du SEHV



Réalisation : Fédération Châtaigneraie Limousine - janvier 2017



Une démarche globale

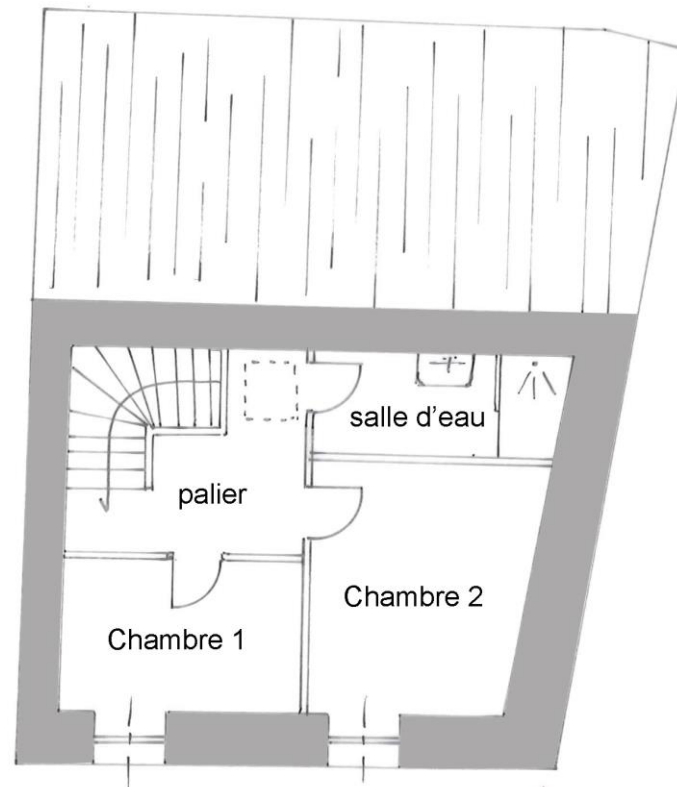
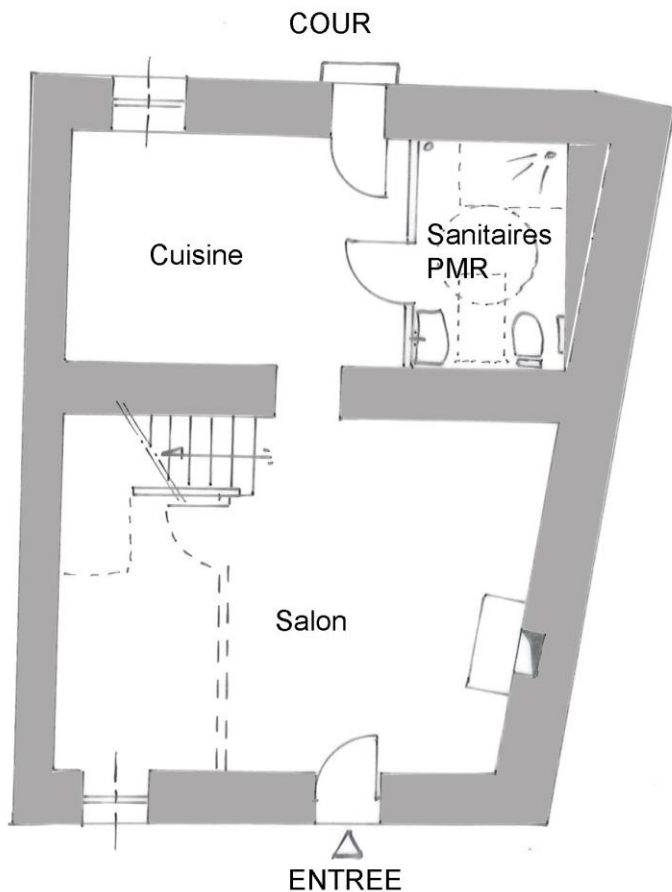
Des financements intéressants, ciblés sur la performance énergétique

CD 87	CR Limousin	FEDER	Etat / CDC
<ul style="list-style-type: none"> • 2 dispositifs d'aides : • 10 % de 60 000 € HT (Acq-Rhéab.) • 30% de 12 000 € HT (trav. Ponctuels) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 niveaux d'aides : • 20 % de 15 000 € TTC • 30 % si commune < à 5 000 hab. 	<ul style="list-style-type: none"> • 20 ou 40 % sur le TTC • Pas de plafonds d'aide ni de dépenses. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide Palulos • TVA 5,5% • prêts bonifiés de la CDC
Tous travaux et honoraires.	Travaux de maîtrise de l'énergie exclusivement.		Tous travaux et honoraires.
Étiquette C ou D	Etiquette C	Étiquette C ou D	/
Logement social en sortie de travaux (conventionnement obligatoire)			



Une démarche globale

Exemple : acquisition-réhabilitation (ATEC 87)



Exemple : acquisition-réhabilitation (ATEC 87)

➤ DÉPENSES (TVA à 5.5 %)

MONTANT DES TRAVAUX	131 031 €
HONORAIRES D'ARCHITECTE	15 724 €
FRAIS D'ACQUISITION	20 000 €
FRAIS ANNEXES	3 376 €
TOTAL TTC	170 131 €

➤ FINANCEMENT

SUBVENTION RÉGION	4 500 €
SUBVENTION CONSEIL DÉPARTEMENTAL	6 000 €
SUBVENTION FEDER (20%)	25 074 €
FONDS PROPRES DE LA COMMUNE (10% MIN)	38 557 €
ECO-PRÊT À 0 % SUR 15 ANS	16 000 €
PRÊT PLUS/PAM À 1.35% SUR 25 ANS	80 000 €
TOTAL TTC	170 131 €

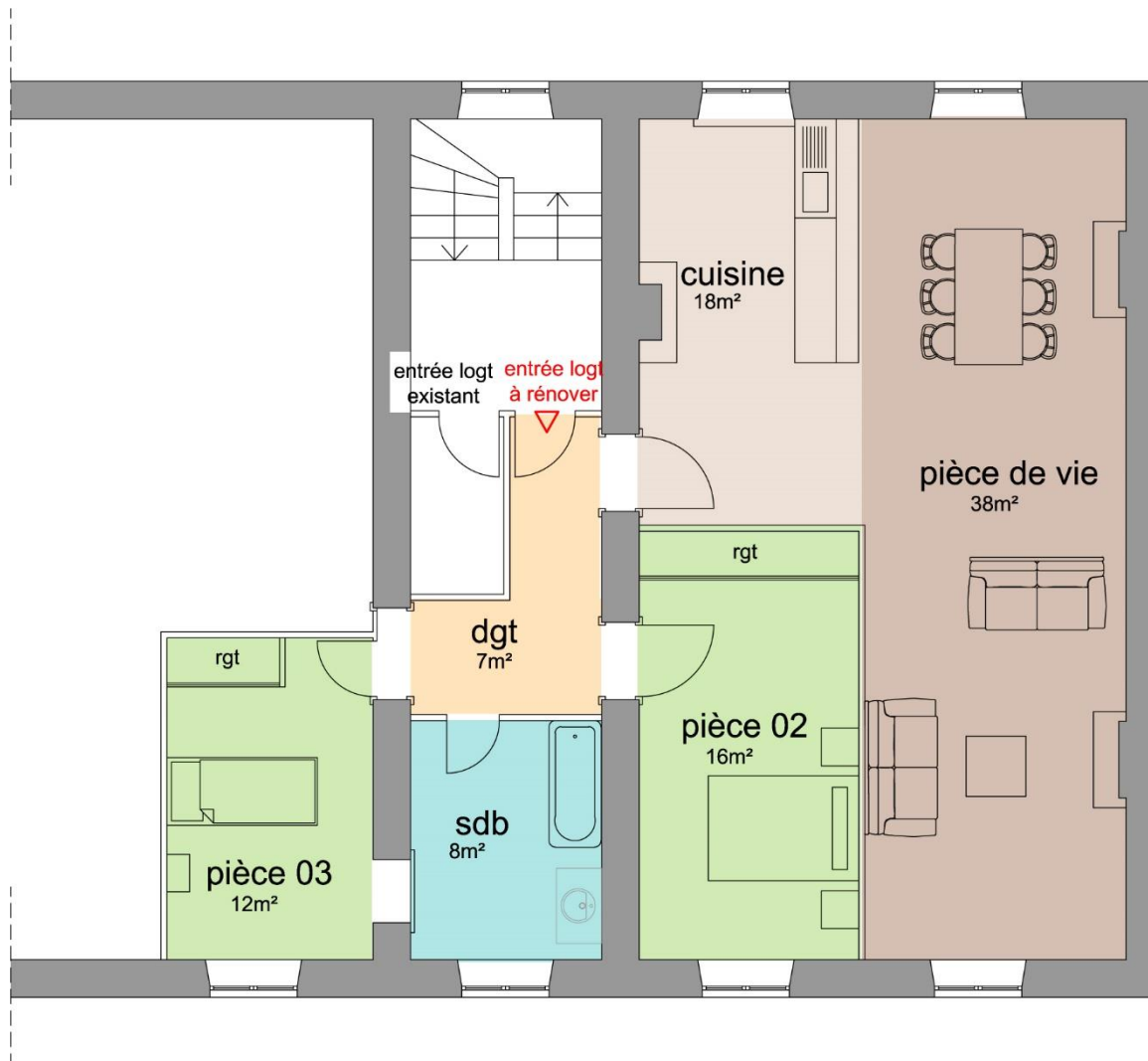
➤ **RÉHAB TRES LOURDE : 2 125 € / M²**

➤ **415 € / MOIS DE LOYER, 404 € / MOIS DE REMBOURSEMENT DE PRÊT**



Une démarche globale

Exemple : réhabilitation énergétique (ATEC 87)



Exemple : réhabilitation énergétique (ATEC 87)

➤ DÉPENSES (TVA à 5.5 %)

MONTANT DES TRAVAUX	66 600,00 €
HONORAIRES D'ARCHITECTE	8 400,00 €
FRAIS ANNEXES	4 842,00 €
TOTAL TTC	70 158,00 €

➤ FINANCEMENT

SUBVENTION ETAT AIDES INDIRECTES (TVA à TAUX RÉDUIT)

SUBVENTION FEDER (20%)	5 000,00 €
SUBVENTION RÉGION	4 500,00 €
SUBVENTION CONSEIL DÉPARTEMENTAL	6 000,00 €
FONDS PROPRES DE LA COMMUNE (10 % MIMI)	8 000,00 €
PRÊT PAM À 1.35% (RÉVISABLE) SUR 25 ANS ⁽⁴⁾	46 658,00 €
TOTAL TTC	70 158,00 €

➤ **COÛT DE RÉHAB : 780 € / M²**

➤ **518 € / MOIS DE LOYER, 183 € / MOIS DE REMBOURSEMENT DE PRÊT**



Une démarche globale

Le bon ordre pour saisir les partenaires

Opportunité et faisabilité :

1. La Châtaigneraie Limousine (opportunité et lien à la revitalisation du bourg le cas échéant)
2. SEHV (étude énergétique déterminant le bouquet de travaux)
3. ATEC (aménagement et descriptif-estimatif conforme à l'étude du SEHV)

Montage des dossiers de demande de subvention :

- CD 87 : ATEC87 et Dominique LAMAUD,
- Région Nouvelle-Aquitaine et Europe (FEDER) : Martine ROUX et Jean-François DAUDET



- Suivi par élargissement du Comité technique Ouest Limousin et points en CA et AG
 - Veille sur évolution des dispositifs en lien avec :
 - ❖ Harmonisation des dispositifs en Nouvelle-Aquitaine
 - ❖ Modifications des compétences issues de la loi NOTRE
- **NE PAS TARDER POUR ENGAGER LES ETUDES DE FAISABILITE !**

