




**14 octobre 2015, Oradour/Vayres**

La requalification du parc de  
logements communaux, un enjeu  
pour 2015 - 2020



---

**RESULTAT DE L'ENQUETE SUR  
LES LOGEMENTS COMMUNAUX  
(juillet – octobre 2014)**

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## Pourquoi ?



- **Constats multiples depuis 2009 :**
  - Presque plus de projets financés (PTH) ou identifiés (ATEC 87) en création ou réhabilitation
  - Etat : plus de prêts aidés (PALULOS) pour les réhabilitations
  - CD 87 : baisse de financement :
    - 2004-2008 : 15 % de 90 000 € / logement
    - 2009-2011 : 10 % de 80 000 € / logement (+ 20% sur produits env.)
    - 2012-2014 : 10 % de 60 000 € / logement (+ 20% sur produits env.) et uniquement sur volet libre-emploi plafonné à 30 000 €
  - Retours ponctuels négatifs sur l'état de certains logements
- **Quel est l'état réel de ce parc ? Comment les communes se positionnent-elles en terme de travaux ?**

# Enquête logements communaux et intercommunaux généralités

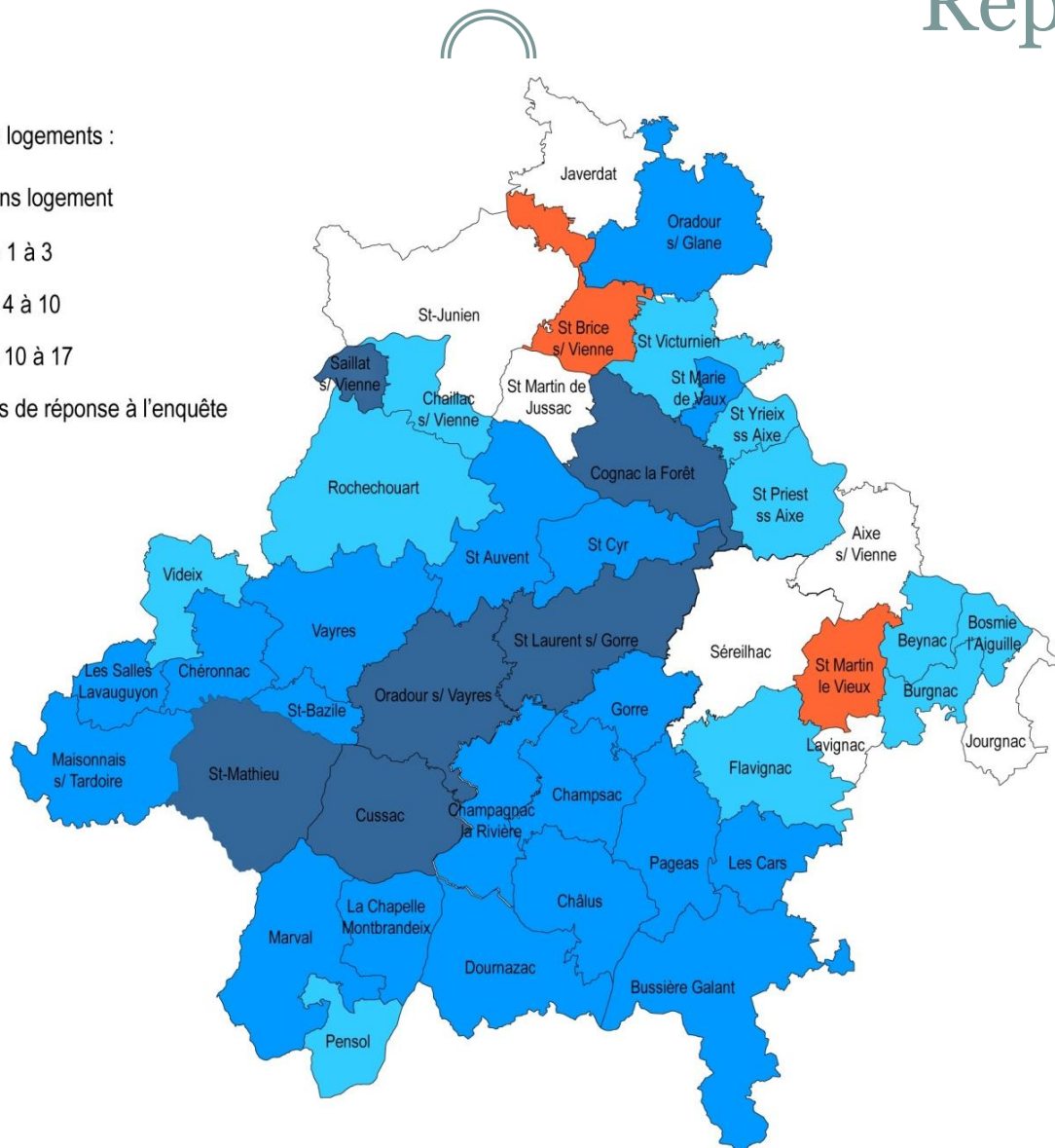


- Juillet-août 2014
- Questionnaire en ligne (95 % de réponses)
- Un parc essentiellement communal (1 seule CC propriétaire) et conventionné au 1/3 (logement dit « social »)
- 70 % du parc produit avant 2005 (30% avant 1990)
- 11% de logements vacants au moment de l'enquête

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## Répartition

Nombre de logements :



Source : enquête POL - 2014  
Réalisation : Pays d'Ouest Limousin

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## Une importance particulière sur la zone rurale

- 229 logements = 4 % du parc locatif du POL (RGP 2010)...
- ... Mais jusqu'à 90 % dans certaines communes :

Cognac-la-Forêt : 19 %

St Cyr, Marval : 24 %

Champsac : 20 %

Chéronnac, Maisonnais sur Tardoire : 33 %

Saillat : 22 %

Saint-Bazile : 80 %

La Chapelle Montbrandeix : 35 %

Les Salles-Lavauguyon : 90 %

# Enquête logements communaux et intercommunaux grands logements, ménages réduits

- 66 % appartements T3 et + + 19 % maisons



**85 % de grands logements**

- 40 % de personnes seules + 20 % de couples



**60 % de ménages < ou égal à 2 personnes**

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## Ménages actifs, mais revenus sans doute modestes

---



- 75 % des chefs de famille ont entre 25 et 59 ans...
- ...Mais des problèmes de paiement des loyers qui laissent supposer le caractère majoritairement social des occupants.



# Enquête logements communaux et intercommunaux difficultés et attentes, un certain décalage



| Difficultés rencontrées dans la gestion du parc                        | occurrence | Attentes pour améliorer la qualité ou la gestion du parc              | occurrence |
|--|------------|---|------------|
| Paiement du loyer ou des charges (impayés, retards...)                 | 8          | Des financements pour les travaux (rénovation ou création)            | 4          |
| Manque d'entretien courant ou dégradation du logement par le locataire | 3          | Besoin d'étude sur la performance énergétique et les mises aux normes | 2          |
| Aucunes difficultés  | 3          | Logement saisonniers ( <i>touristiques ?</i> )                        | 1          |
| Trouver des locataires   | 2          | Aide au suivi des impayés   | 1          |
| Coût des travaux de rénovation   | 1          |   |            |
| Problème du relogement pour des travaux importants                     | 1          |   |            |

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## Un potentiel travaux important...

| <b>TRAVAUX...</b><br><b>(En nombre de logements)</b><br>Attention : un même logement peut être concerné par plusieurs catégories de travaux. | <b>...Souhaités par les locataires</b> | <b>...Que les collectivités projettent d'entreprendre dans les 3 ans</b> |
|--|--|--|
| Entretien courant (peinture, sols...)  | 63                                     | 26   |
| Sur des travaux de gros œuvre (toiture, murs)  | 9                                      | 5  |
| Sur des travaux d'adaptation à l'âge   | 3                                      | 1  |
| sur des travaux d'isolation et /ou chauffage   | 44                                     | 31   |
| Réhabilitation complètes   |  | 3  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>119</b>                             | <b>66</b>  |

# Enquête logements communaux et intercommunaux ...pour des logements à la performance énergétique floue

- 52 % DPE « ne sait pas » + 32 % « sans »



**84 % du parc sans étiquette énergétique connue**  
(15 % du parc en étiquette D)

- Appréciations des collectivités :

« Bonne, plutôt bonne »

25 réponses

164 logements

« Mauvaise, plutôt mauvaise »

12 réponses

65 logements

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## conclusion : une problématique de précarité énergétique

Grands logements...



... peu ou mal isolés  
et/ou chauffés...



... pour des ménages  
réduits et « modestes »



Situations  
potentielles  
de précarité  
énergétique

# Enquête logements communaux et intercommunaux

## Préconisations

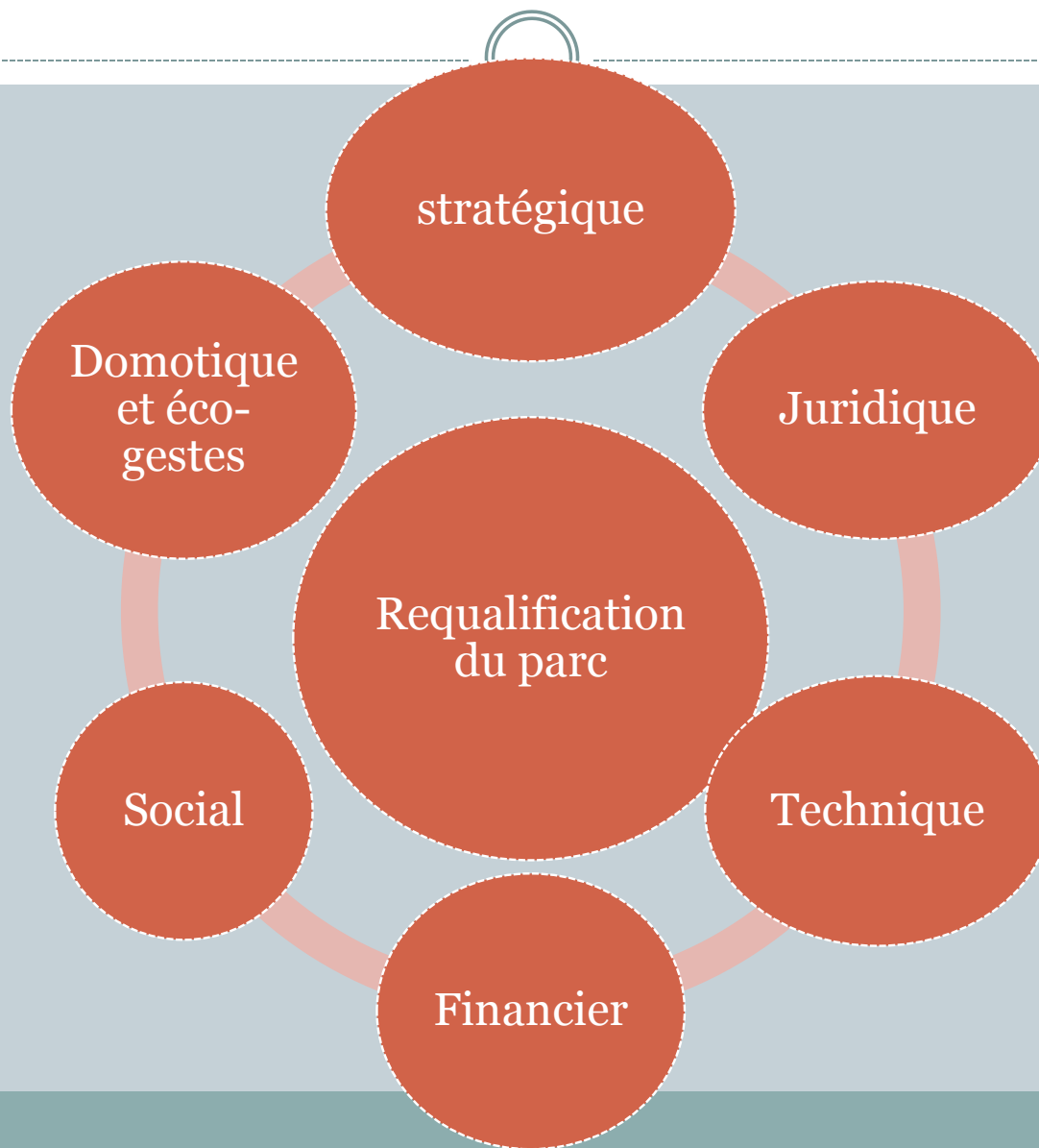


- Compléments d'étude (performance et précarité énergétique)
- Réflexion sur adéquation parc / occupants
- Réflexion sur l'optimisation de la gestion locative (DPE, sécurisation loyers...)
- Dispositifs de soutien technique et financier à renforcer pour une haute performance énergétique
- Réflexion sur le relogement
- Connexion chantiers de réhabilitation / artisans locaux



**UNE DEMARCHE GLOBALE DE  
REQUALIFICATION DU PARC DE  
LOGEMENTS COMMUNAUX  
pour 2015 - 2020**

# Une réponse globale par un accompagnement multiple



# Volet financier : des possibilités multiples pour un objectif principal de performance énergétique.



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

**Logement social en sortie de travaux**  
(conventionnement obligatoire)



# Volet technique : la mobilisation de l'ATEC 87 et du CAUE 87.

**ATEC  
87**

Etude  
technique et  
d'aménagement

Etude  
financière

**CAUE  
87**

Analyse  
architecturale  
et urbaine

A l'échelle du  
bâtiment et  
dans son  
environnement

# Volet technique : exemples de plans de financement (ATEC 87) une acquisition réhabilitation (T3 - 80 m<sup>2</sup>)



- **Montant de l'opération : 163 150 €TTC**

- **Financement :**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| ○ SUBVENTION ETAT                  | 1 €          |
| ○ SUBVENTION RÉGION                | 4 500,00 €   |
| ○ SUBVENTION CONSEIL DÉPARTEMENTAL | 6 000,00 €   |
| ○ SUBVENTION FEDER                 | 7 500,00 €   |
| ○ FONDS PROPRES DE LA COMMUNE      | 24 149,00 €  |
| ○ ECO-PRÊT À 0 % SUR 15 ANS        | 16 000,00 €  |
| ○ PRÊT PLUS À 1.35% SUR 35 ANS     | 105 000,00 € |

➤ **415 € DE LOYER POUR 417 € DE REMBOURSEMENT**

# Volet technique : exemples de plans de financement (ATEC 87) une réhabilitation lourde (T3 - 90 m<sup>2</sup>)



- **Montant de l'opération : 109 466 €TTC**

- **Financement :**

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| ○ SUBVENTION ETAT                  | 1 €         |
| ○ SUBVENTION RÉGION                | 3 000,00 €  |
| ○ SUBVENTION CONSEIL DÉPARTEMENTAL | 6 000,00 €  |
| ○ SUBVENTION FEDER                 | 7 188,00 €  |
| ○ FONDS PROPRES DE LA COMMUNE      | 11 000,00 € |
| ○ ECO-PRÊT À 0 % SUR 15 ANS        | 16 000,00 € |
| ○ PRÊT PALULOS À 1.35% SUR 20 ANS  | 66 278,00 € |

➤ **414 € DE LOYER POUR 368 € DE REMBOURSEMENT**

# Volet technique : exemples de plans de financement (ATEC 87) une réhabilitation thermique (3 logements T3 - 215 m<sup>2</sup>)



- **Montant de l'opération : 208 850 €TTC**

- **Financement :**

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| ○ SUBVENTION ETAT                  | 3 €         |
| ○ SUBVENTION RÉGION                | 12 000 €    |
| ○ SUBVENTION CONSEIL DÉPARTEMENTAL | 18 000,00 € |
| ○ SUBVENTION FEDER                 | 21 000,00 € |
| ○ FONDS PROPRES DE LA COMMUNE      | 21 000,00 € |
| ○ ECO-PRÊT À 0 % SUR 15 ANS        | 48 000,00 € |
| ○ PRÊT PALULOS À 1.35% SUR 10 ANS  | 88 850,00 € |

➤ **989 € DE LOYERS POUR 952 € DE REMBOURSEMENT**

# Volet technique : la mobilisation du SEHV pour des études énergétiques (communes adhérentes au service).

21 communes  
du POL  
adhérent au  
service  
« énergie » du  
SEHV en 2015



# Volet technique : la formation des artisans du bâtiment du POL



- Nécessité pour garantir :
  - la qualité énergétique des réalisations,
  - des retombées économiques sur le territoire.
  
- Acteurs :
  - organisations professionnelles (CAPEB, FFB),
  - plateforme énergétique du Parc naturel régional Périgord-Limousin.

# Volets juridique et social : l'aide de l'ADIL 87 et de la Maison de la Solidarité Départementale.

ADIL  
87

Rédaction ou  
adaptation  
des baux

Révision des  
loyers dans  
les logements  
occupés

Gestion  
locative

MSD  
87

Médiation  
avec les  
familles.

Accompagne-  
-ment au  
relogement  
et à la reprise  
du logement.

# Volet domotique et éco-gestes : espace info énergie et ambassadeurs de l'efficacité énergétique.



**EIE du  
Pnr PL**

Analyse de  
l'existant  
(comportements  
équipements,  
factures..)

En amont des  
travaux

**FACE  
Limousin**

conseils « éco-  
gestes » et  
accompagnement  
à la prise en main  
du nouveau  
logement

En aval des  
travaux



## Volet stratégique et coordination : le Pays Ouest Limousin



- Appui au repositionnement du parc / demande locative
- Compléments d'études (sous réserve de financements ou de partenariats)
- Coordination de la démarche et des partenaires impliqués
- Suivi-évaluation des opérations sur le POL
- Mise en place d'un COPIL réunissant intervenant et partenaires (technique / financiers)
- Lien avec démarches de revitalisation de centres-bourgs à l'échelle Châtaigneraie Limousine

## Conclusion : objectifs , réserves et recommandations



- Priorités à la réhabilitation de l'existant
- 30 logements réhabilités sur 2015 – 2020
- Quelques réhabilitations BBC ?

Sous réserves :

- Consommation des crédits et pérennité des dispositifs,
- Maintien taux d'intérêt bas.

**➤ NE PAS TARDER POUR ENGAGER LES ETUDES DE FAISABILITE !**