



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

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 %

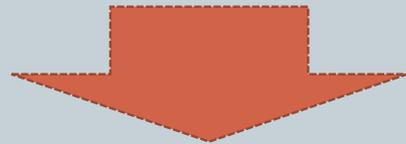
Enquête logements communaux et intercommunaux grands logements, ménages réduits

- 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...

TRAVAUX... (En nombre de logements) Attention : un même logement peut être concerné par plusieurs catégories de travaux.	...Souhaités par les locataires	...Que les collectivités projettent d'entreprendre dans les 3 ans
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
TOTAL	119	66

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

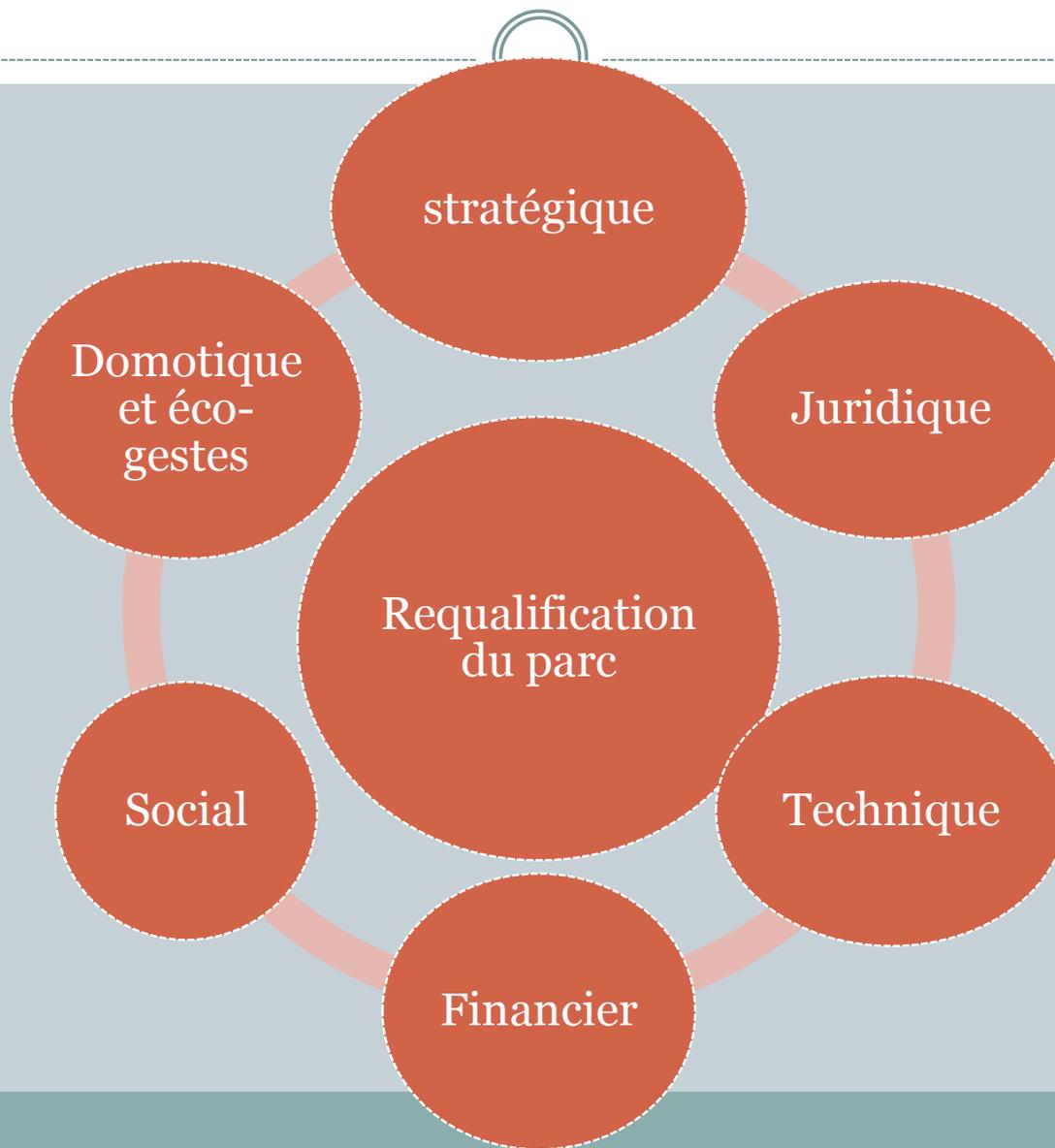


- Compléments d'étude (performance et précarité énergétique)
- Réflexion sur adéquation parc / occupants
- Réflexion sur l'optimisation de la gestion locative (DPE, sécurisation loyers...)
- Dispositifs de soutien technique et financier à renforcer pour une haute performance énergétique
- Réflexion sur 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"> • 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 % 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	Étiquette C		/

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 m²)



- **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 m²)



- **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 m²)



- **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 !