

PERPIGNAN
mairie-perpignan.fr

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable



Centre Historique

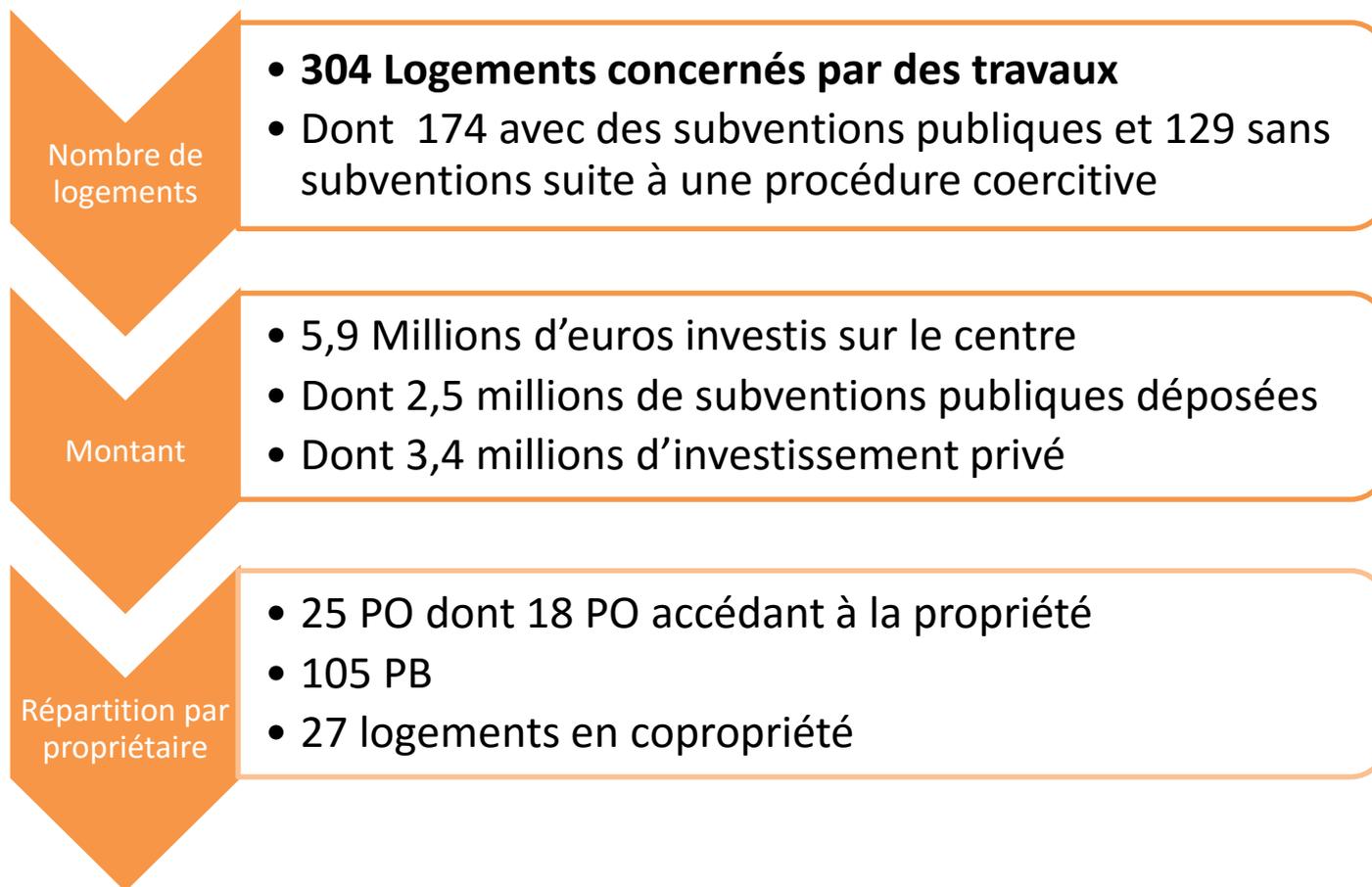
Comité de pilotage
7 Juillet 2017

Opération Programmée de
l'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain
« Habiter le centre-ville »
2014-2019

Actions municipales Façade et
Commerce



Les résultats depuis le début de l'OPAH-RU



Une année 2016 :

Nombre de
logements

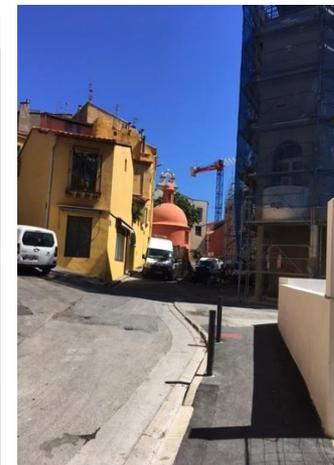
- **111 Logements concernés par des travaux dont 11 logements consacrés à la dédensification**
- 75 avec des subventions publiques et 36 sans subventions suite à une procédure coercitive

Montant

- **2,5 Millions d'euros investis sur le centre** répartis en :
- 0,99 millions de subventions publiques déposées
- 1,5 millions d'investissement privé

Répartition par
propriétaire

- 14 PO dont 7 PO accédant à la propriété
- 30 PB
- 20 logements en copropriété



○ Dispositif de lutte
contre l'habitat
indigne toujours
efficient

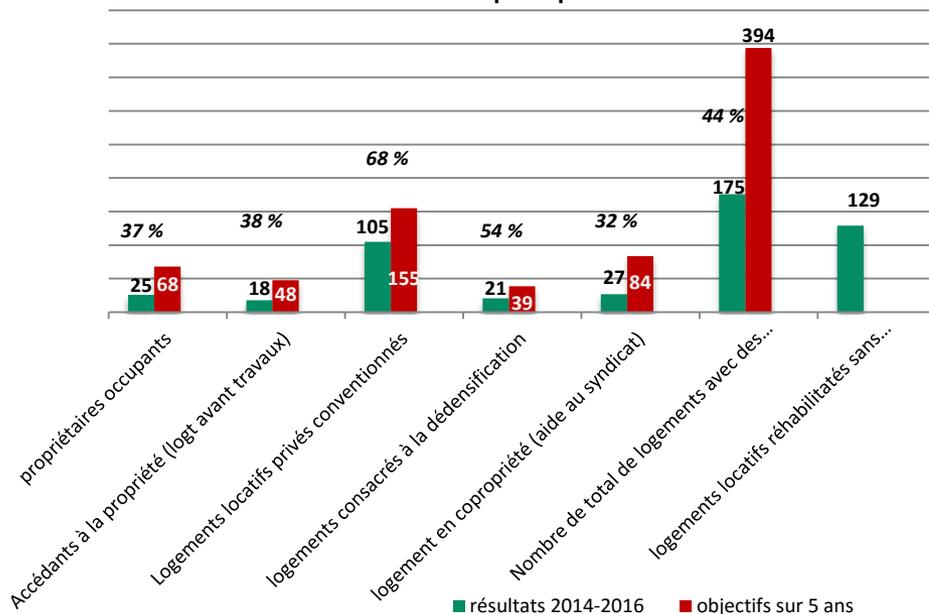
○ Dynamique
encourageante
impulsée par les
actions fortes de la
ville (résidence
étudiante Saint
Matthieu, futur
campus Mailly,
Musée Rigaud,
revitalisation de
l'axe commercial)

○ Les objectifs
ambitieux du
futur projet
NPRNU

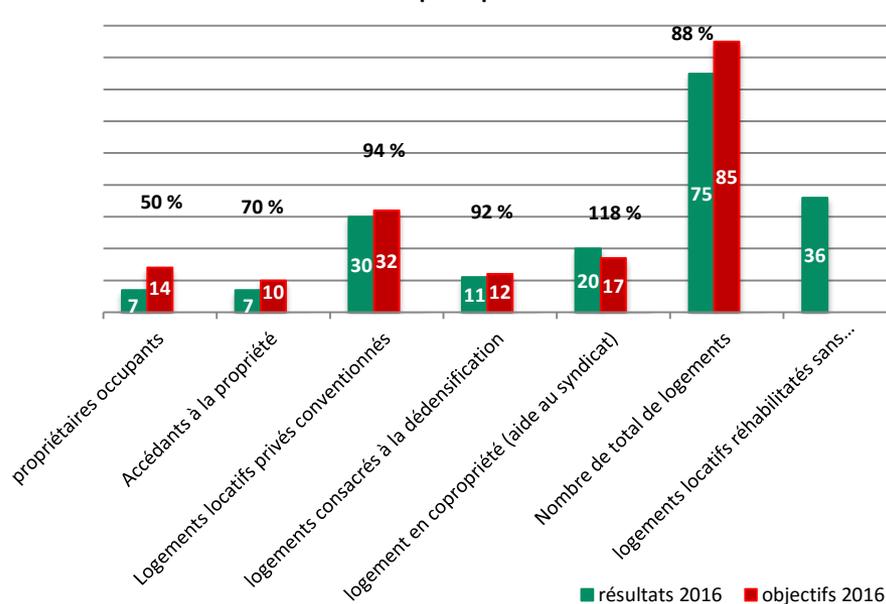


De très bons résultats à mi parcours de l'opération

Résultats 2014-2016 en nombre de logements ayant bénéficié d'aides publiques



Résultats 2016 en nombre de logements ayant bénéficié d'aides publiques



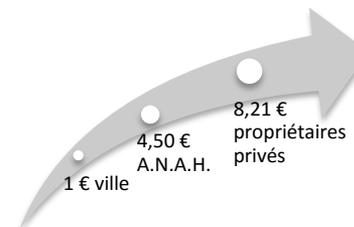
2 557 444 € de travaux

1 559 257 € d'investissement privé

998 187 € de subventions publiques dont :

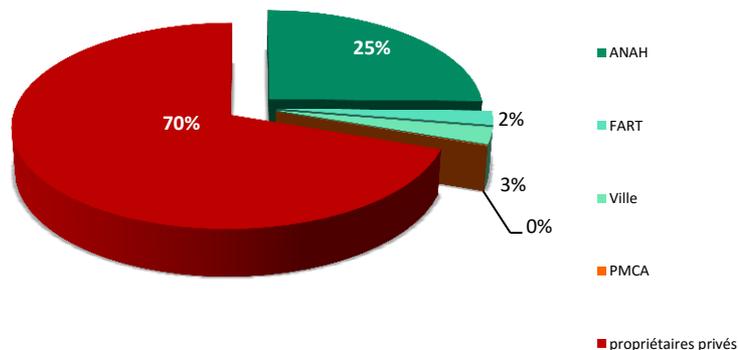
- 789 082 € de l'A.N.A.H.
- 59 501 € du F.A.R.T.
- 145 604 € de la Ville
- 4 000 € de P.M.C.U.

Des résultats positifs avec 88 % des objectifs globaux annuels atteints en 2016



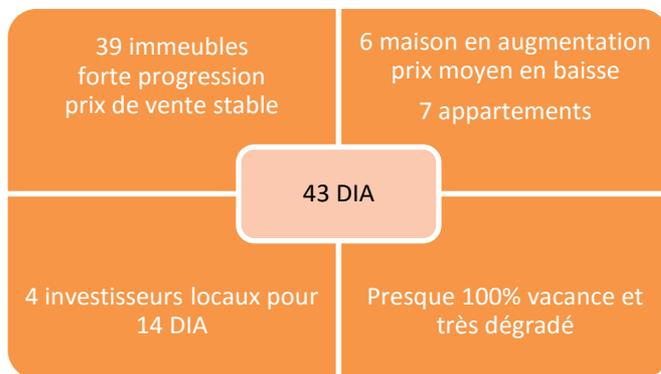
Le quartier Saint Jacques en 2016

Saint Jacques
1 268 545 € de travaux TTC

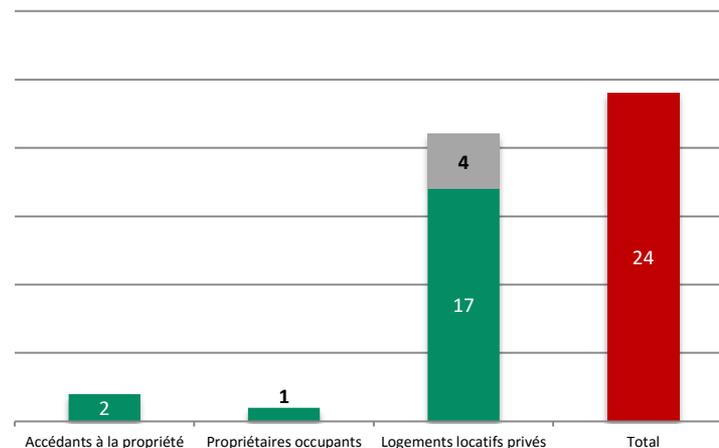


- ✓ Une augmentation de la production sur Saint Jacques, hors îlots ciblés du projet urbain mené dans le cadre du N.P.N.R.U.. Baisse des projets des propriétaires occupants

- ✓ DIA



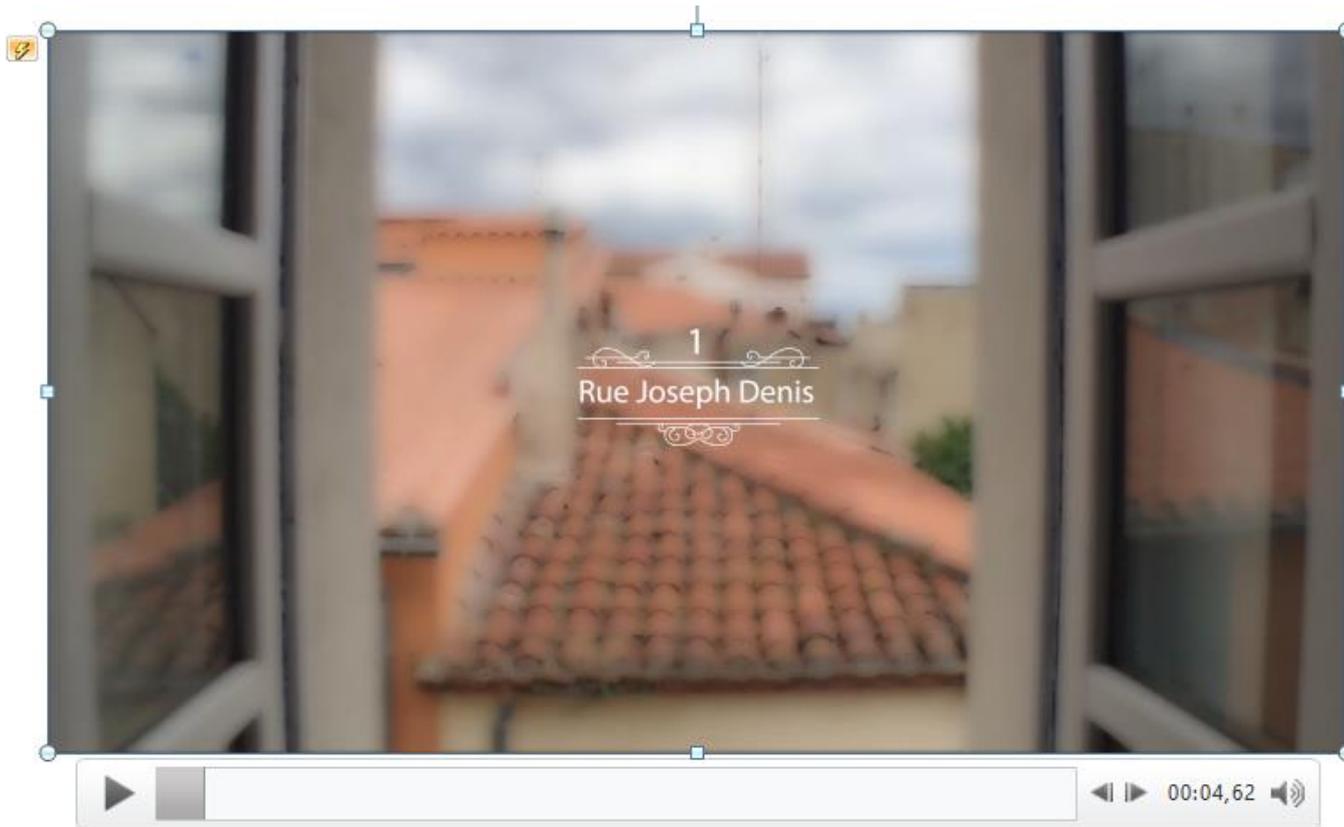
Nombre total de logements réhabilités avec subventions à Saint Jacques en 2016



Parmi ces 24 logements

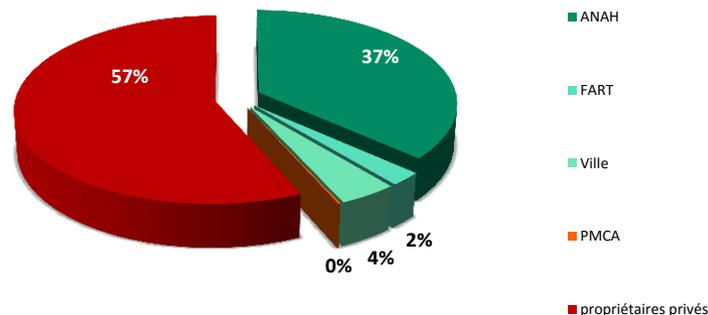
- 4 logements ont été consacrés à la dédensification (regroupement avec un autre logement)

Projet de 6 logements conventionnés 1 rue Porte de Pierre

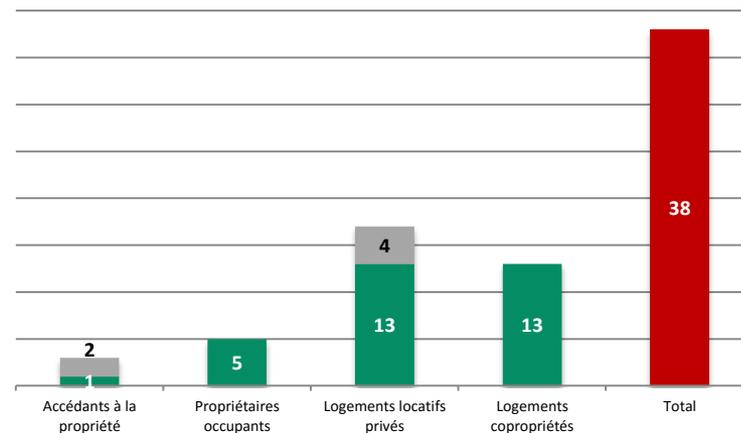


Les quartiers La réal/Saint Jean en 2016

La Réal - Saint Jean
1 041 956 € de travaux TTC



Nombre total de logements réhabilités avec subventions à La Réal - Saint Jean en 2016



Parmi ces 38 logements

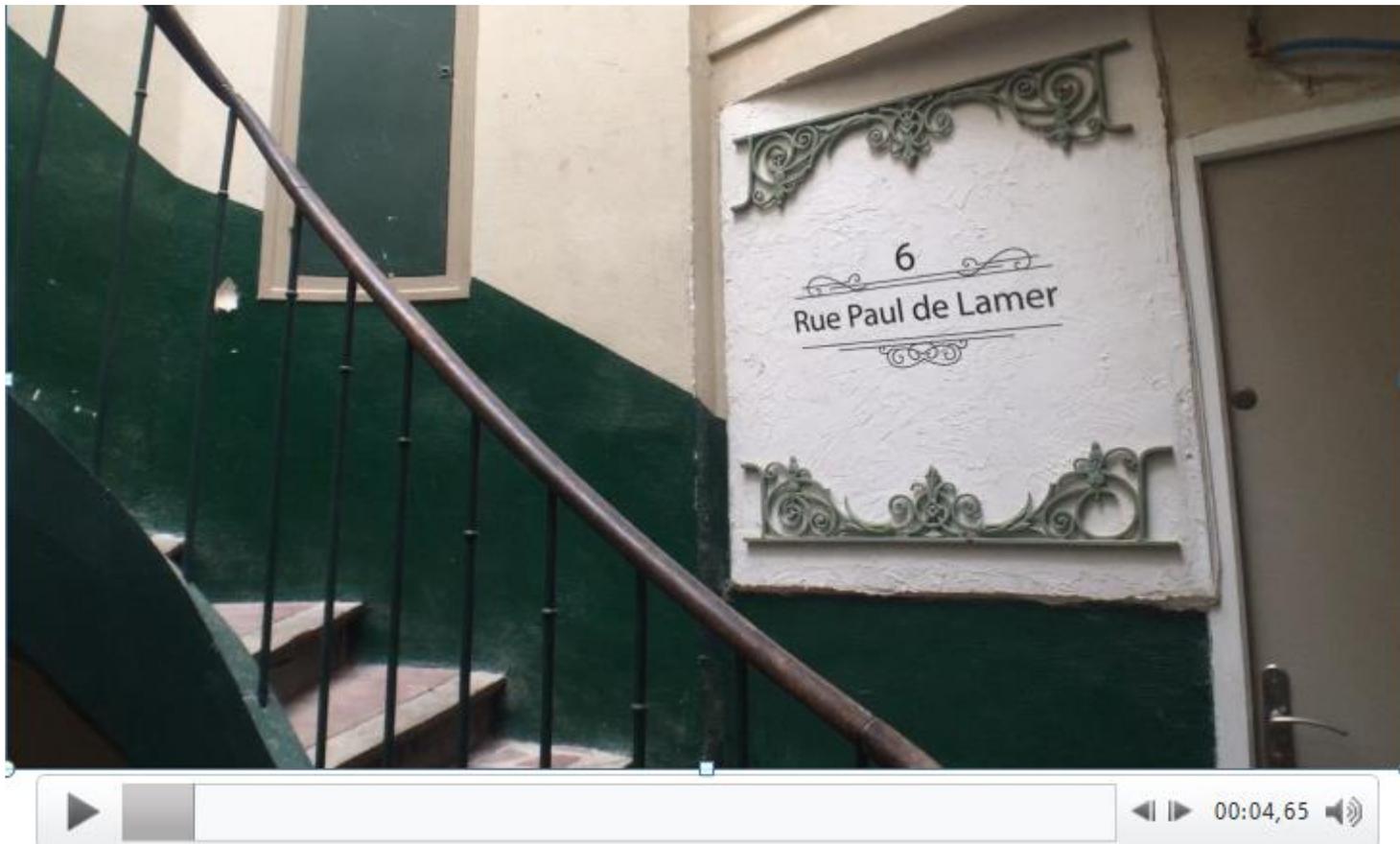
- 27 sont issus d'une procédure habitat indigne (14 logements locatifs, 13 en copropriété)

- 6 logements ont été consacrés à la dédensification (regroupement avec un autre logement)

- ✓ Une stabilité des projets avec des montants de travaux moins élevés que sur Saint Jacques.
- ✓ 14 logements concernés soit 76 % de la production locative du quartier suite à une procédure coercitive
- ✓ 2 copropriétés (13 logements) avec financements A.N.A.H. dans le cadre de l'aide aux syndicats pour réaliser des travaux en parties communes; dossiers issus de procédures de péril
- ✓ DIA la Réal

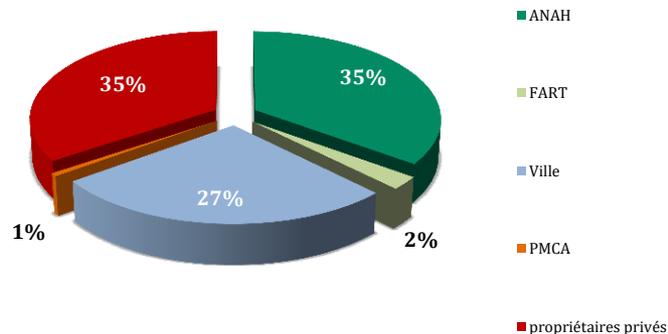


Parties Communes Copropriété (Péril 1^{er} étage)

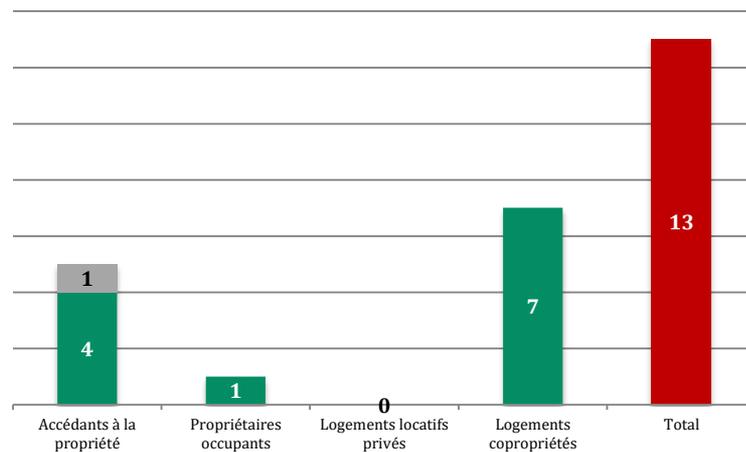


Le quartier Saint Matthieu en 2016

Saint Matthieu
246 943 € de travaux TTC en 2016



Nombre total de logements réhabilités avec subventions à Saint Matthieu en 2016

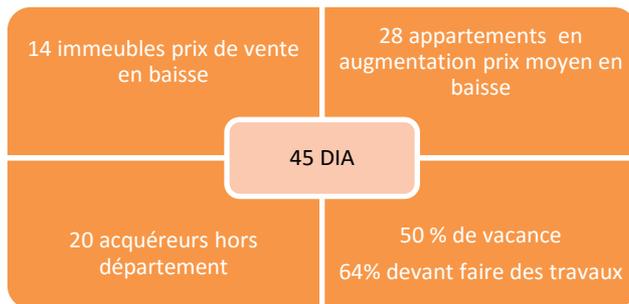


Parmi ces 13 logements

- 7 sont issus d'une procédure habitat indigne (logements copropriétés)

- 1 logement a été consacré à la dédensification (regroupement avec un autre logement)

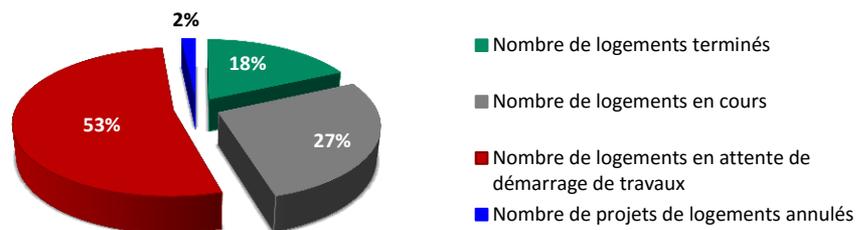
- ✓ Des résultats encourageants en ce qui concernent les accédants à Saint Matthieu
- ✓ Issue d'une procédure de péril non imminent, intervention sur une copropriété ciblée par l'étude
- ✓ DIA :



Retour des investisseurs / promoteurs

L'Etat d'avancement des projets de l'O.P.A.H.-R.U. 2014-2019

Au 31 décembre 2016, 32 logements sont réhabilités soit 18 %, et 48 logements sont en cours de travaux soit 27 %.



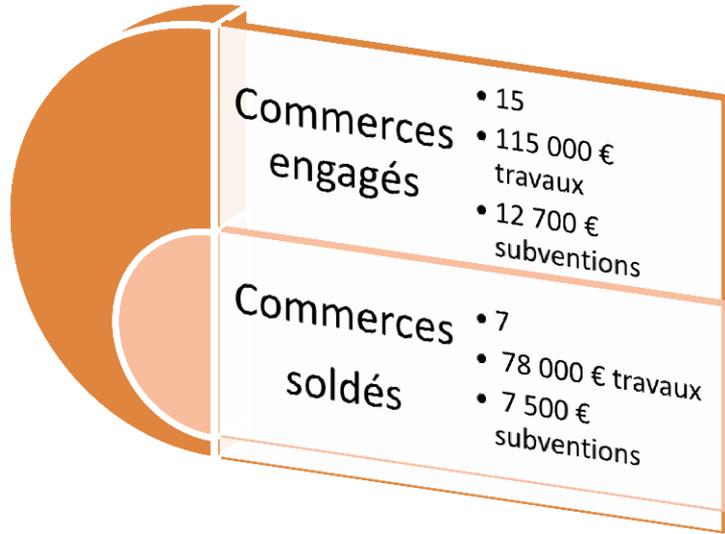
	Saint Jacques	La Réal/Saint Jean	Saint Mathieu	Total
Nombre de logements terminés	18	10	4	32
Nombre de logements en cours	25	21	2	48
Nombre de logements en attente de démarrage de travaux	16	42	34	92
Nombre de projets de logements annulés	2	1		3

Les projets annulés :

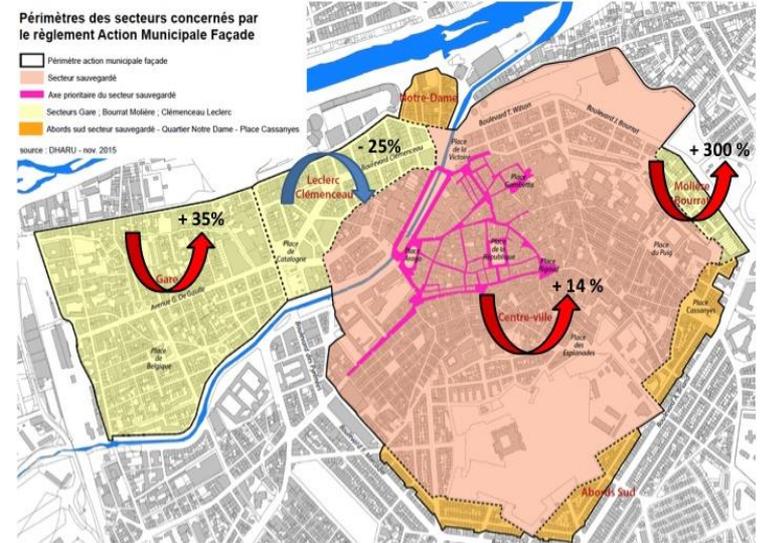
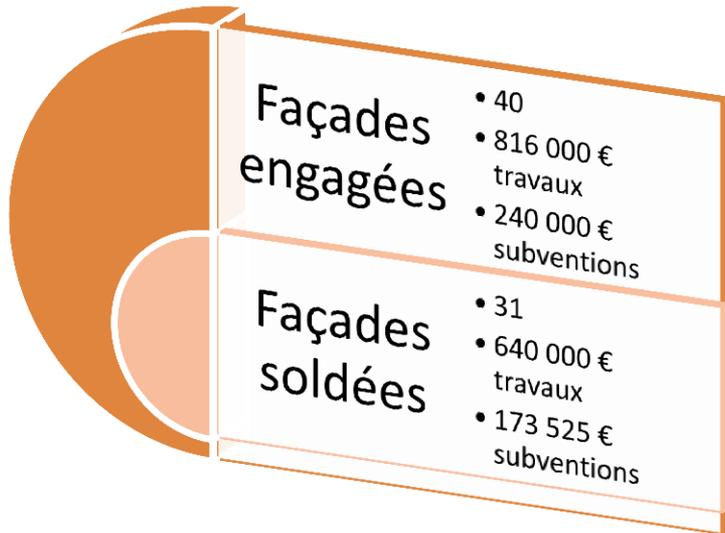
> 2 concernent des logements qui ont rencontré des problèmes de structures et qui ont été démolis (Immeubles intégrés dans le cadre de la RHI 5).

> 1 concerne une propriétaire occupante qui est partie vivre chez ses enfants.

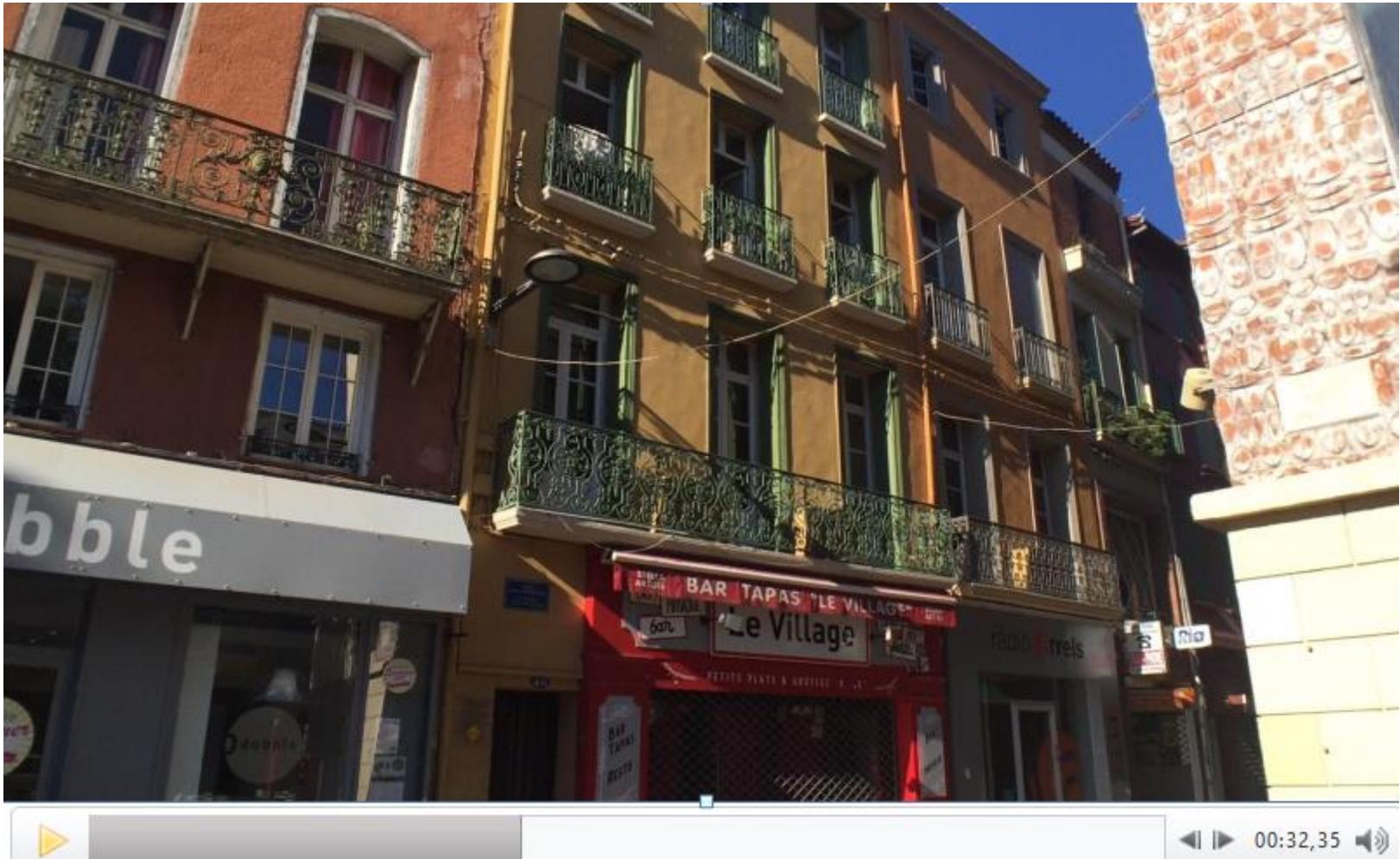
L'ACTION MUNICIPALE COMMERCE



L'ACTION MUNICIPALE FACADE



FACADES ET COMMERCES



L'habitat indigne : un levier pour l'amélioration des logements

91 procédures en 2016, 101 en 2015

PROCEDURES	Saint Jacques	La Réal/Sain Jean	Saint Mathieu	Total depuis 2014
	2016	2016	2016	
RSD	5	14	10	59
Nbre de logts concernés	7	8	11	92
INSALUBRITE	10	13	3	100
Nbre de logts concernés	32	37	3	268
PERIL	12	15	9	104
dont P.N.I.	10	13	9	
dont P.I.	2	2		
Total par quartiers	27	42	22	

- ✓ 36 logements remis aux normes de décence par les propriétaires sans financement
- ✓ 34 logements avec financement dont 20 en copropriété

263 procédures ont été engagées depuis le début de l'opération :

59 R.S.D. – 92 logements concernés.

100 procédures d'insalubrité – 268 logements concernés. Les procédures d'insalubrité remédiables constituent les principales procédures engagées.

104 arrêtés de péril.



En 2016 :

27 à Saint Jacques

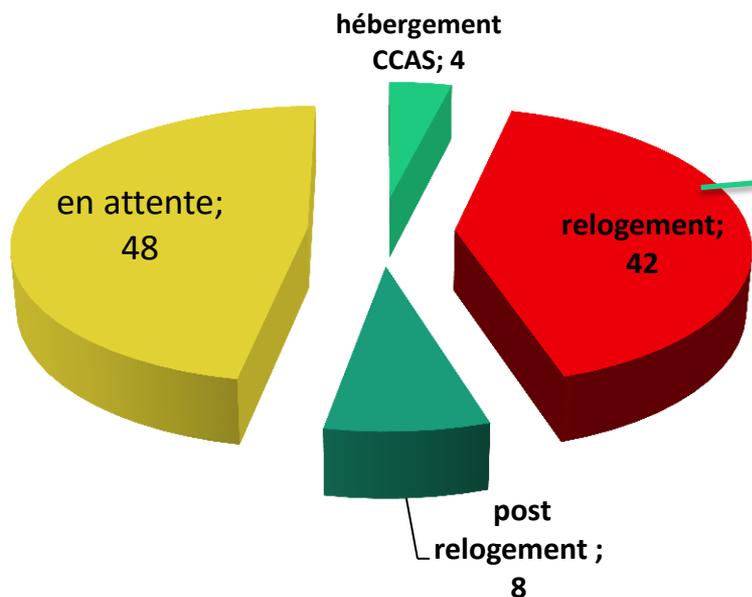
42 à la Réal/Saint Jean

22 à Saint Matthieu

L'accompagnement et l'hébergement des occupants

Un public en situation de précarité : 64 % sont des personnes seules et 59 % sont bénéficiaires du R.S.A.

90 ménages ont été accompagnés en 2016 : 85 dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, 5 au titre d'une procédure de péril.



35 dans le parc privé dont 6 grâce à la mobilisation des propriétaires et dont 14 ont réintégré après travaux et levées
7 dans le parc public

Hébergements effectués par le CCAS dans le cadre des procédures d'urgence Péril en 2016

62 hébergements (129 personnes) dont :

- 34 ménages dont 10 familles hébergées dans le parc du CCAS, soit 48 adultes et 23 enfants
- 28 ménages hébergés à l'hôtel, soit 41 adultes et 17 enfants.



Des perspectives encourageantes pour 2017

- ✓ L'arrivée de nouveaux investisseurs locaux
- ✓ Retour des accédants
- ✓ Dé densification importante
- ✓ Dynamique du volet copropriété
- ✓ Des programmes de travaux qui génèrent d'importantes économies d'énergie
- ✓ Lutte contre l'habitat indigne efficiente

- *10 logements après travaux de propriétaires occupants dont 4 accédants à la propriété,*
- *30 logements après travaux de propriétaires bailleurs,*
- *6 copropriétés dégradées soit 30 logements, faisant parties des copropriétés ciblées*

La mise en œuvre du projet urbain porté par la Ville dans le cadre du N.P.N.R.U.



Améliorer l'attractivité du Centre Historique avec le désenclavement du quartier Saint Jacques et l'introduction de nouvelles typologies de logements (réhabilitation d'îlots), création d'espaces publics, l'aménagement des axes structurants (requalification de la rue Maréchal Foch, la volonté de reconquête de la rue des Augustins – rue de la Fusterie, ...).

- ✓ **Passage du dossier de demande de financement de l'AMI Saint Jacques le 12/07/17 en CE ANRU**
- ✓ **Le permis de louer à l'étude qui pourrait être effectif à partir de 2018.**
- ✓ **Proposition de modification du règlement des aides Ville au service du projet**

Financements par l'ANAH pour le traitement de cinq îlots RHI.

Solde de la phase pré opérationnelle transmis

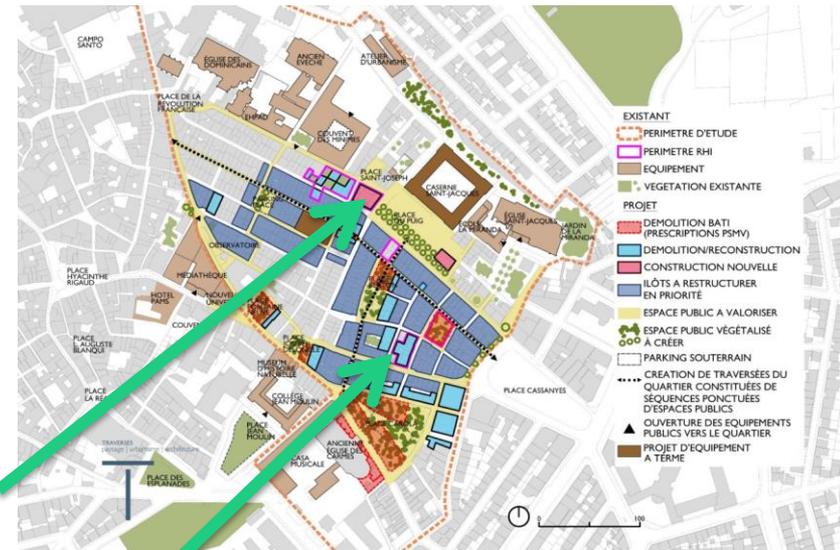
Délais de réalisation de la phase opérationnelle ainsi que la phase de production des logements locatifs sociaux ne doivent pas dépasser 8 ans à compter de la décision de la CNLH. Deux îlots concernés (CNLHI 29/09/2008 :

- **L'îlot 2 « Place du Puig »** concerné par le projet de l'îlot à énergie positive dans le cadre de l'AMI. Les acquisitions n'ont pu être toutes réalisées du fait du délai très long d'obtention d'une ordonnance d'expropriation valide

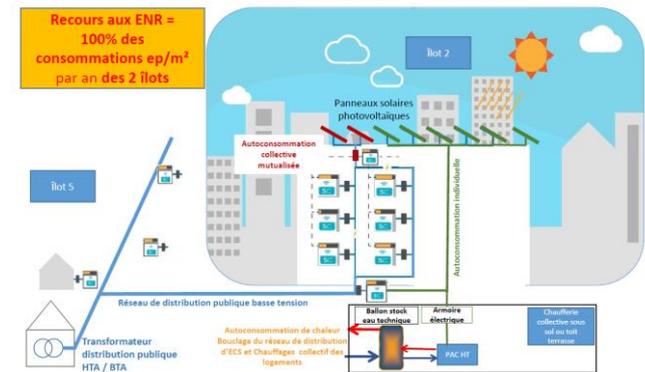
- **L'îlot 3 « Lucia/Tracy »** dont le projet de réhabilitation/reconstruction a été intégré aux réflexions plus globales du futur projet de rénovation du quartier dans le cadre des études du protocole NPNRU réalisées en 2016.

Sollicitation de la Ville pour une décision de prorogation des délais par l'ANAH

Opération RHI à Saint Jacques



Scénario retenu par le porteur de projet et l'opérateur social : production PV centralisée + Pompe à chaleur haute température haut rendement + Block chain



Les modifications au règlement des aides ville qui seraient nécessaires pour accompagner le projet à Saint Jacques proposées sont :

- Aide aux PO accédants
- Aide aux PO très modestes dans la limite de 3 dossiers de travaux lourds par an,
- Aide aux locataires dans des chantiers d'autoréhabilitation (en lien avec l'AMI)
- Aide à la dédensification.

Propriétaires occupants accédant (en nombre de logement après travaux)				subvention ville actuel			Proposition subvention ville		
année	objectifs OPAH RU	objectifs globaux atteints	dont objectifs atteints sur St Jacques	PROPOSITIONS MODIFICATIONS DU REGLEMENT DES AIDES VILLE	montant ou taux	previsionnel/an	consommation réelle depuis le début de l'opération pour les accédants à St Jacques	montant ou taux	previsionnel/an
2014	8	3	0	Augmentation de la prime accédant Ville à 10 000 € /logt sur St Jacques	5 000 €/logt	50 000 €/an	15 000 € soit 5 000 €/logt	10 000€/logt	30 000 €/an
2015	10	2	1						
2016	10	7	2						
total	28	12	3						

Propriétaires occupants (en nombre de logement après travaux)				subvention ville actuel			Proposition subvention ville		
année	objectifs OPAH RU	objectifs globaux atteints	dont objectifs atteints sur St Jacques	PROPOSITIONS MODIFICATIONS DU REGLEMENT DES AIDES VILLE	montant ou taux	previsionnel/an	consommation réelle depuis le début de l'opération pour les PO TM en travaux lourds et procédure HI sur St Jacques	montant ou taux	previsionnel/an
2014	12	8	6	Pour les propriétaires occupants très modestes en travaux lourds avec procédure H.I sur Saint Jacques : Augmentation du plafond de travaux subventionnable ville à 60 000 € +honoraires MOE Augmentation du taux de subvention ville à 45% Dans la limite de 3 logements/an (hors accédant)	plafond de travaux à 50 000 € + honoraires MOE de travaux subventionné à 40%	211 240 €/an 20 000€/logt POTM trx lourds en moyenne	42 155 € soit 21 078 €/logt	Plafond de travaux à 60 000 € de travaux subventionné + honoraires MOE à 45%	81 000€/an 27 000 €/logt PO TM trx lourds
2015	14	10	5						
2016	14	7	1						
total	40	25	12						

Propriétaires bailleurs (en nombre de logement après travaux)				subvention ville actuel			Proposition subvention ville		
année	objectifs OPAH RU	objectifs globaux atteints	dont objectifs atteints sur St Jacques	PROPOSITIONS MODIFICATIONS DU REGLEMENT DES AIDES VILLE	montant ou taux	previsionnel/an	consommation réelle	montant ou taux	previsionnel/an
2014	27	28	12	Aide ville aux locataires pour l'entretien de leur logement par de autoréhabilitation pour 4 chantiers/an	SO	SO	SO	80% des travaux	10 000 €/an
2015	32	32	5						
2016	32	30	17						
total	91	90	34						

Logement consacré à la dédensification				subvention ville actuel			Proposition subvention ville		
année	objectifs OPAH RU	objectifs globaux atteints	dont objectifs atteints sur St Jacques	PROPOSITIONS MODIFICATIONS DU REGLEMENT DES AIDES VILLE	montant ou taux	previsionnel/an	consommation réelle	montant ou taux	previsionnel/an
2014	7	4	4	Proposition d'un prime Ville progressive pour les logements dédensifiés à St Jacques par immeuble, destinée à tout type de public (PO, et PB, pas de cumul possible avec la prime accédant): 1 500 € pour 1 logt dédensifié 2 500 € pour 2 logts dédensifiés + 500 €/logt supplémentaire	SO	SO	SO	1 500 € pour 1 logt dédensifié 2 500 € pour 2 logts dédensifiés + 500 €/logt supplémentaire	9 000 € / an
2015	12	6	5						
2016	12	11	4						
total	31	21	13						