

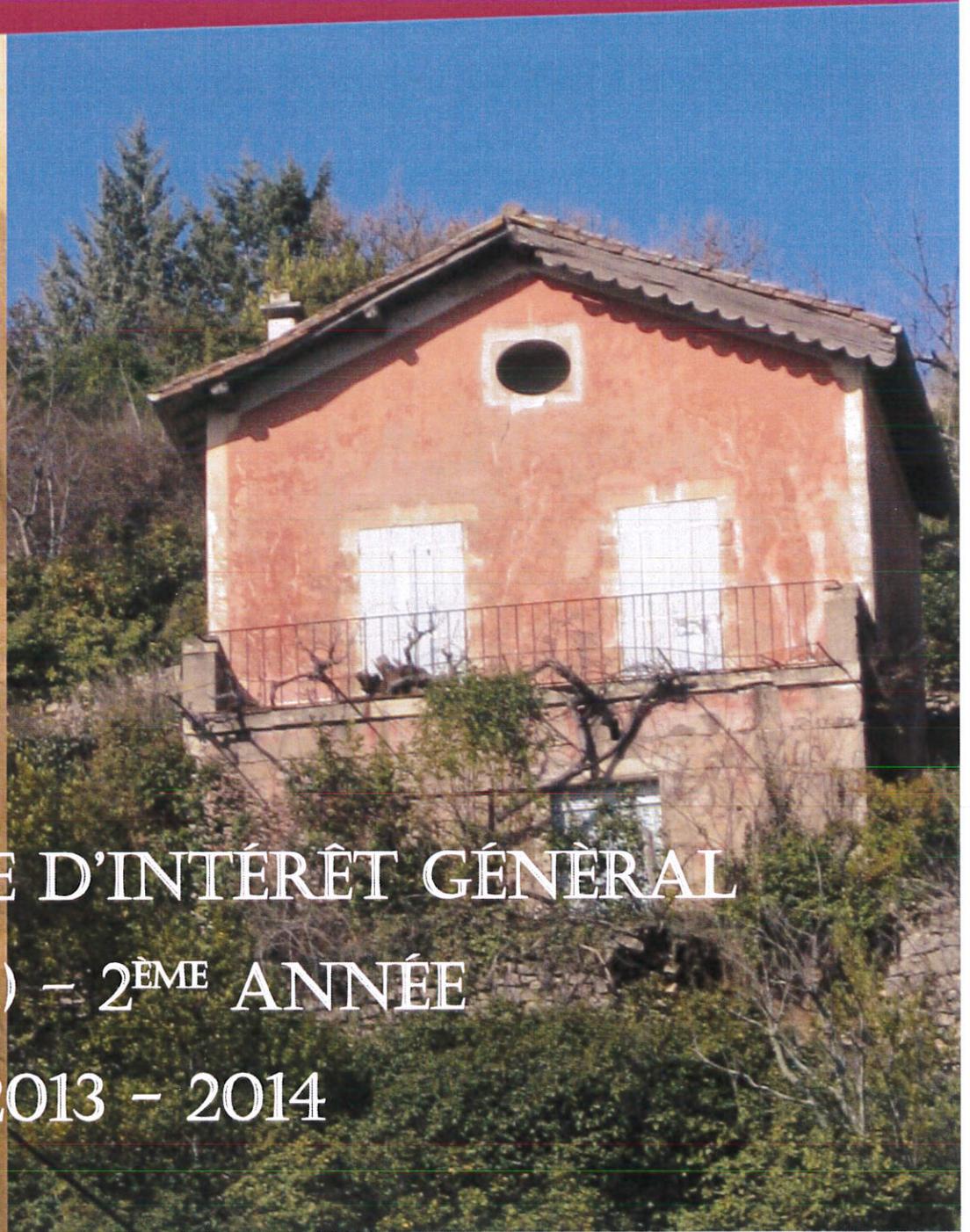
Pays Haut Languedoc et Vignobles Habitat

Un territoire de projets

PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

(P.I.G.) – 2^{ÈME} ANNÉE

2013 – 2014



SOMMAIRE

PREAMBULE	p. 1
<u>CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE DE L’HABITAT EN PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES</u>	
1-1 Evolution socio démographique	p. 2
1-2 Composante de la population	p. 3
1-3 Le parc existant	p. 4-5-6
1-4 Le marché immobilier	p. 7-8
<u>CHAPITRE 2 – LES OBJECTIFS</u>	
2-1 Les objectifs quantitatifs 2012-2017	p. 9
2-2 Des priorités d’interventions ciblées	p. 9
2-3 Financements de l’opération	p. 10
2-4 Le territoire d’intervention	p. 11-12-13
2-5 Le fonctionnement du Programme d’Intérêt Général (PIG) – « Habiter au Pays »	p. 14-15
2-6 Les objectifs	p. 16
<u>CHAPITRE 3 – PROGRAMME D’INTERET GENERAL (PIG)</u>	
3-1 Les thématiques prioritaires à traiter sur le Pays Haut Languedoc et Vignobles	p. 17
Carte des potentialités au 1 ^{er} octobre 2013	p. 18
<u>CHAPITRE 4 – BILAN PROPRIETAIRE BAILLEUR</u>	
4-1 Aides financières à destination locative	p. 19
4-2 Conditions de recevabilité	p. 19
4-3 Les différents types de dossiers	p. 20
4-4 2013-2014	p. 20
4-5 Les résultats	p. 21-22
4-6 L’impact économique et cartographie	p. 23-24-25
4-7 Tableau synoptique « Propriétaire Bailleur »	p. 26

CHAPITRE 5 – BILAN PROPRIETAIRE OCCUPANT

5-1	Aides financières à destination du Propriétaire Occupant	p. 27
5-2	Conditions de recevabilité	p. 27
5-3	Les différents types de dossier	p. 28
5-4	Modifications règlementaires 2012-2013	p. 28
5-5	Les résultats	p. 28-29
5-6	Impact économique	p. 30
5-7	Tableau synoptique « Propriétaire Occupant » et cartographie	p. 31-32-33

CHAPITRE 6 – RÉSULTATS DE LA POLITIQUE HABITAT SUR LE PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES DEPUIS 2007

6-1	Bilan logements rénovés : Propriétaire Occupant – Propriétaire Bailleur	p. 34
	Evolution de la carte des potentialités au 1 ^{er} octobre 2014	p. 35

CHAPITRE 7 – LA COMMUNICATION

p. 36

CHAPITRE 8 – LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

<u>Action 1</u>	Volet Patrimonial	p. 37-38-39-40-41
<u>Action 2</u>	Volet développement durable	p. 42-43
<u>Action 3</u>	Actions sociales	p. 43-44
<u>Action 4</u>	Développement d'une offre locative publique	p. 45
<u>Action 5</u>	Instaurer des périmètres d'aménagement et de restructuration urbaine d'îlots bâtis dégradés	p. 46
<u>Action 6</u>	Aménagements publics et rénovation des centres bourgs	p. 46
<u>Action 7</u>	Mise en valeur des devantures commerciales	p. 46

CHAPITRE 9 – CONCLUSION

Enjeu patrimonial	p. 47
Enjeu économique et social	p. 48-49

CARTOGRAPHIE

Communautés de Communes

- Avants Monts du Centre Hérault
- Canal-Lirou Saint-Chinianais
- Grand Orb
- Minervois
- Orb et Jaur
- Orb et Taurou
- Pays Saint-Ponais

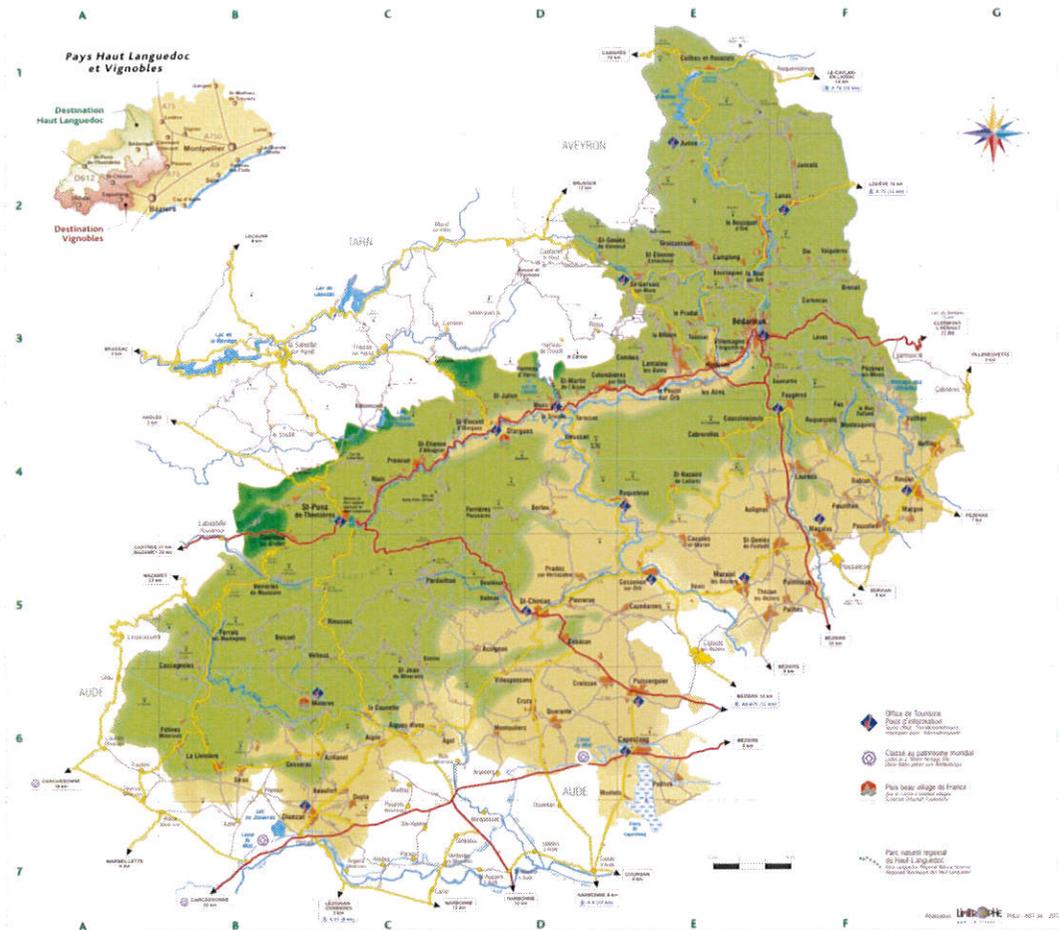
ANNEXES

- Tableau synthèse « Propriétaire Occupant »
- Tableau synthèse « Propriétaire Bailleur »
- Avenant n°2 à la convention (élargissement territoire du P.I.G.)
- Document de communication – « Habiter au Pays 2012 – 2017 »
- Dossier de presse

PREAMBULE

Validé par arrêté préfectoral en juin 2005, le territoire du « Pays Haut Languedoc et Vignobles » fédère aujourd'hui 100 communes de l'ouest du département de l'Hérault, regroupées en sept communautés de communes.

Situé aux frontières de l'Aude et du Tarn, le Pays Haut Languedoc et Vignobles est limité à l'est et au sud par les agglomérations de Béziers et Narbonne. Il est composé au sud/sud-est d'une plaine viticole (Minervois, Saint-Chinianais), au sud-ouest d'une zone de Piémont (Saint-Ponais) séparée de la moyenne montagne au nord (Monts d'Orb) par les vallées du Jaur et de l'Orb.

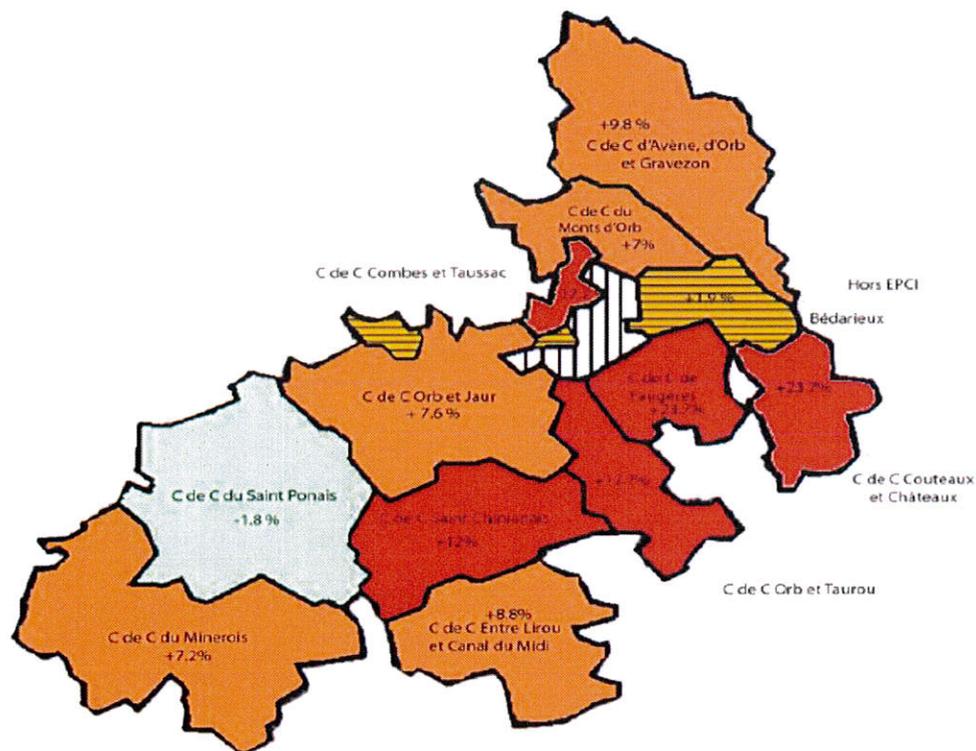


Le Pays Haut Languedoc et Vignobles s'est doté d'une charte afin de déterminer ses stratégies en matière de développement durable, de gestion de l'espace, de développement économique et d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie comme facteur de développement local

Dans cette perspective, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du Pays de 2007 à 2012 a permis de réhabiliter 1 198 logements sur l'ensemble du territoire. Un P.I.G. (Programme d'Intérêt Général) est actuellement en cours jusqu'en 2017.

CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE DE L’HABITAT EN PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES

1-1 EVOLUTION SOCIO DEMOGRAPHIQUE



Source: INSEE

PACT Hérault 2012.

En 2008, la population du Pays Haut Languedoc et Vignobles était de 60 779 habitants pour 54 266 habitants en 1999 :

→ une croissance de + 6 500 habitants (+10,72 %) soit 1,2 % par an, en hausse par rapport à la période précédente (0,2 % par an sur la période 1990 – 1999°

→ un solde migratoire moyen de 1,90 % par an et un solde naturel de – 0,4 % par an.

En 1999, la population de l’Hérault était de 896 909 habitants

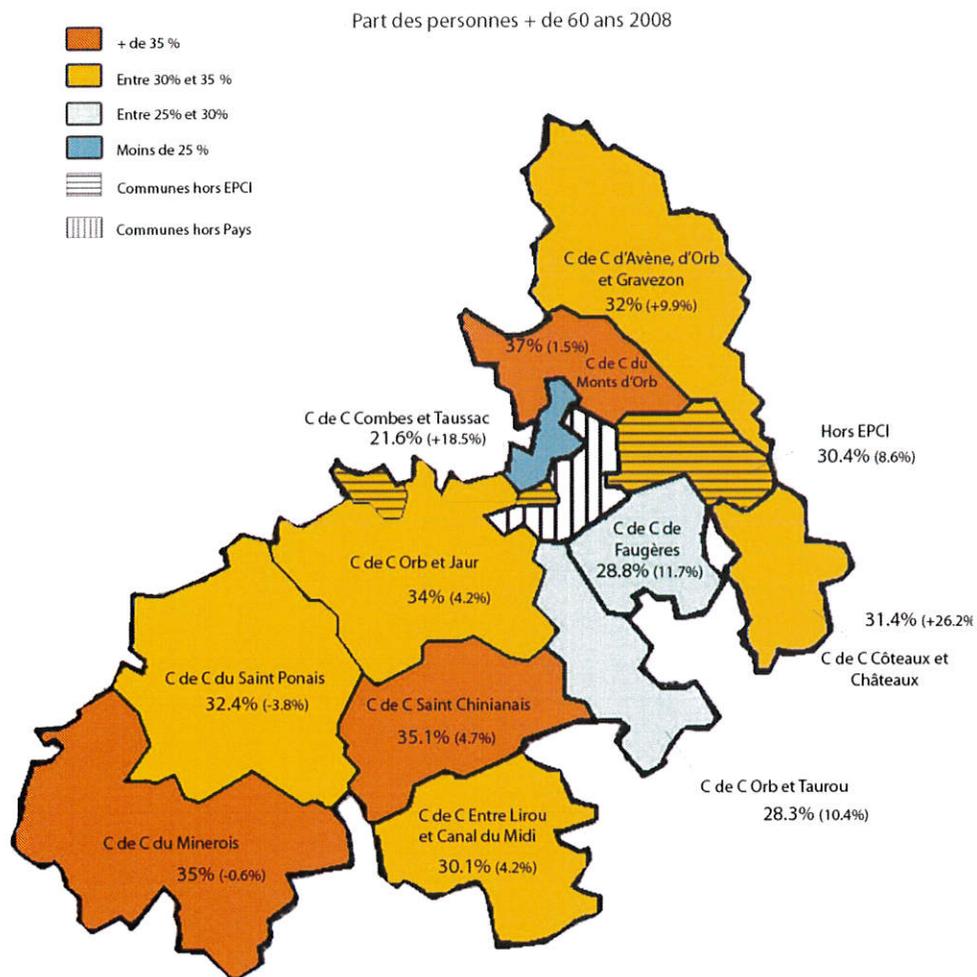
En 2008, 1 019 798 habitants, une croissance de 12% soit 1,33% par an.

27 196 ménages en 2008 POUR 23 585 ménages en 1999 (+ 3 611 ménages supplémentaires) soit une croissance de 15%.

→ une croissance significative de la population ainsi que des ménages entraînant l’augmentation des besoins en matière de logements permanents.



1-2 COMPOSANTES DE LA POPULATION



Une **population** relativement plus **âgée** que la moyenne départementale, même si on note un rajeunissement relatif selon les communautés de communes :

→ 18 963 personnes âgées de + de 60 ans, soit 31,2% (Hérault 24%),

→ le taux de population des plus de 75 ans est de 13% dans le Pays Haut Languedoc et Vignobles pour 4,63% dans l'Hérault

indiquant des besoins potentiels significatifs **en matière de maintien à domicile**.

Une part importante de **populations modestes** :

→ 10% de taux de chômage en 2008 pour 8,8% en 1999 (12,3% dans l'Hérault en 2008 pour 10,1% en 1999)

→ 56% des foyers fiscaux sont non imposables en 2008 soit près de 15 680 ménages, indiquant un **taux potentiel important d'éligibilité au secteur aidé du logement par rapport au reste du département**

1-3 LE PARC EXISTANT

- **Le parc de logements**

2008 : 40 159 logements

Résidences principales : 27 196 → 67,7%

Résidences secondaires : 8 700 → 21,7%

Logements vacants : 4 263 → 10,6%

1999 : 34 925 logements

Résidences principales : 23 585 → 67,5%

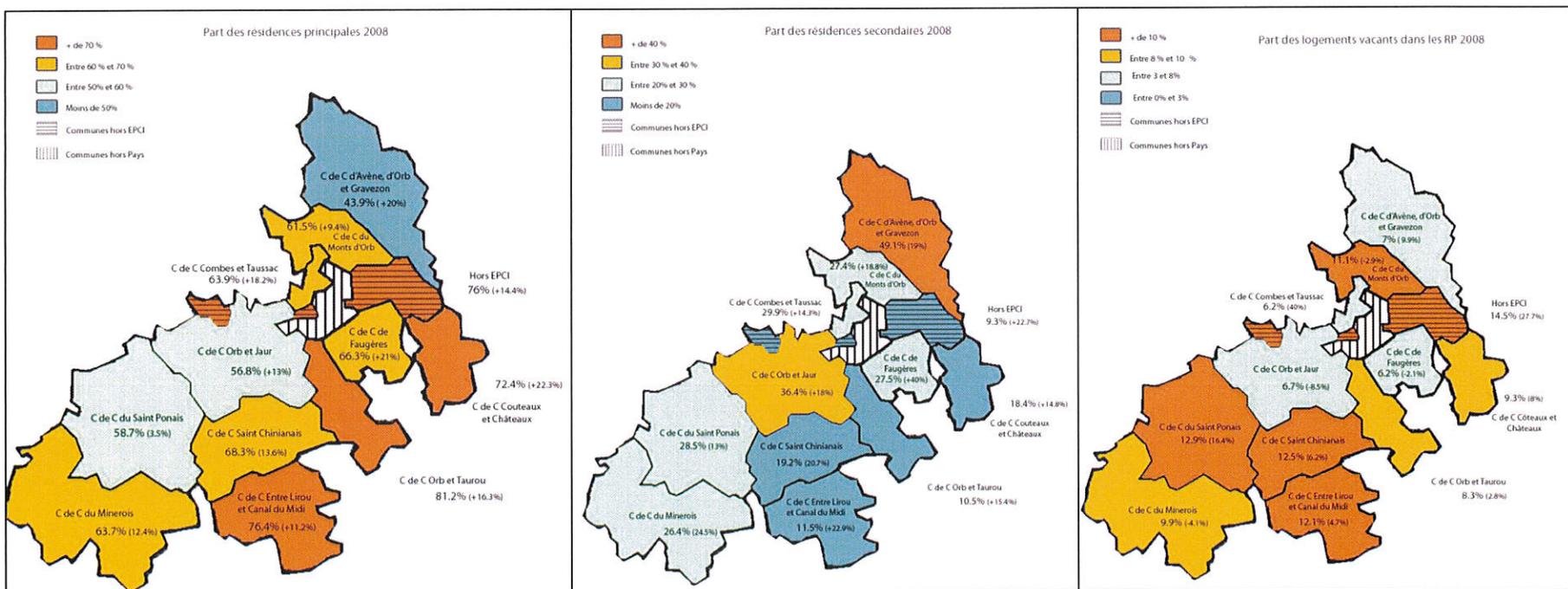
Résidences secondaires : 7 270 → 20,8%

Logements vacants : 4 070 → 11,7%

Le parc total de logements croit de 5 234 unités soit + 15% en 2008.

Si les résidences principales augmentent en valeur absolue en lien avec la croissance de la population, on note néanmoins par rapport à la période précédente :

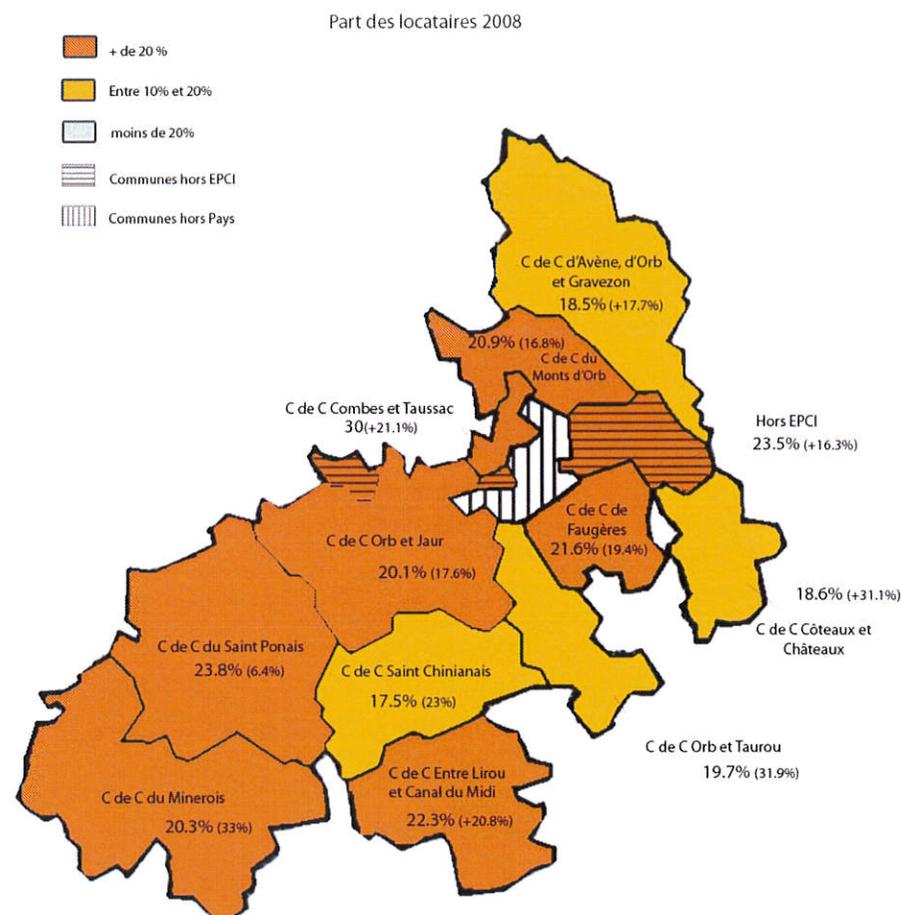
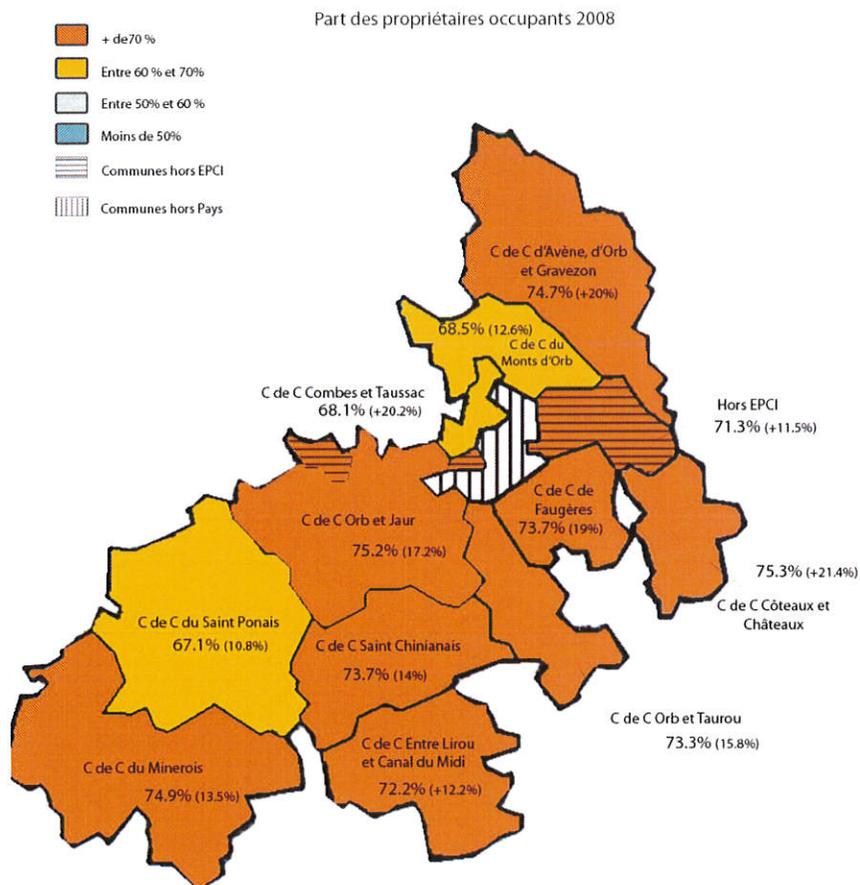
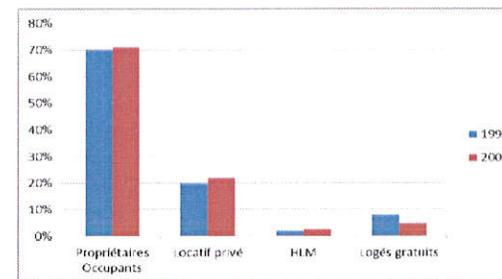
- une poursuite de la croissance des résidences secondaires (+ 1430 soit 19,6%) qui représentent 27% de l'accroissement du parc
- un volume de logements vacants assez constant bien qu'en baisse relative



• **Evolution des statuts d'occupation**

2008 : 27 196 résidences principales
 Propriétaires Occupants : 19 220 → 70,6%
 Locatifs : 6 877 → 25,2%
 Logés gratuitement : 1 099 → 4 %

1999 : 23 585 résidences principales
 Propriétaires Occupants : 16 407 → 69,5%
 Locatifs : 5 340 → 22,6%
 Logés gratuitement : 1 839 → 7,9%



- **Le parc ancien et les logements sans confort**

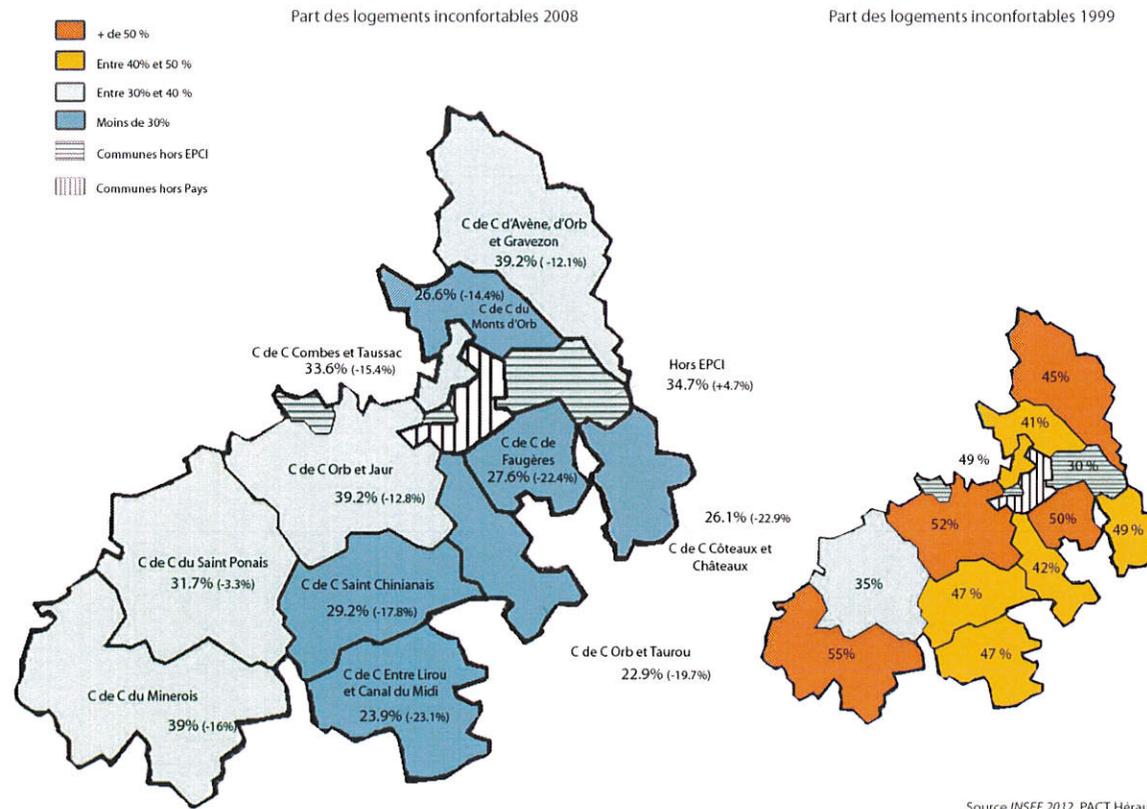
Le parc ancien d'avant 1949 représentait encore en 2006 :

→ 13 851 résidences principales soit 49,3% (27 998 RP) pour 22,8 % à l'échelle du département

Si on note une réduction des logements inconfortables par rapport à 1999 (48% du parc), ils représentent encore 36% du parc de logements en 2008 :

→ les logements occupés inconfortables au sens INSEE (pas de chauffage central) sont estimés 8 900 unités soit 32 % pour 27 998 résidences principales.

→ les logements très inconfortables sont encore estimés à 960 unités soit 3,45 % (absence salle de bains et WC)



1-4 LE MARCHE IMMOBILIER

Nous sommes en présence de marchés de type « semi-rural » et péri urbain marqués par la prépondérance :

- de l'acquisition de maisons anciennes, en partie liée au marché de la résidence secondaire pour 30% des transactions
Ce marché très actif ces dernières années s'est ralenti selon les professionnels du secteur, sans toutefois connaître de méventes notables.
- De l'acquisition de terrains à bâtir/maisons clefs en main en lien avec la périurbanisation à proximité de l'agglomération biterroise et en fonction de l'ouverture à l'urbanisation des communes.

Le secteur locatif privé (87% de l'offre locative totale) :

- un marché limité selon les agences (de nombreux petits propriétaires ne recourant pas à un professionnel)
- des loyers qui se situent entre le loyer dit social et le loyer « intermédiaire » selon un gradient de 6 à 8 euros au m².
Les prix les plus élevés se situent en périphérie de Béziers où les loyers tendent à augmenter selon les professionnels.

Le secteur HLM (enquête DDTM)

Un parc de 887 logements au 31 décembre 2011, soit :

- 3% des résidences principales
- Mais 13% de l'offre locative totale constituée à 60% de petits collectifs et à 80% de T3/T4.

Une demande enregistrée de 298 ménages, pour une offre disponible réelle de 1 logement pour 3 demandeurs (rotation + nouvelles mises en service).

Un taux de vacance faible de 4,8% proche du taux frictionnel (43 vacants) et concentrée principalement sur certains groupes (St Pons et Avène-Orb-Gravezon)

En résumé, le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles est caractérisé par :

- Une **croissance démographique importante** de la population et des ménages, liée principalement à l'apport migratoire vers l'arrière pays, entraînant le maintien de besoins en offre de logements permanents.
- Une **offre globale de logements qui a progressé**, permettant de maintenir le taux de résidences principales à 67% mais avec une part toujours élevée des résidences secondaires et un volant de vacance de l'ordre de 10%.
- Un **poinds encore important du parc ancien et du parc inconfortable**, malgré l'accroissement de l'offre récente de logements et l'impact significatif de l'OPAH.
- Une **offre ayant bénéficié principalement aux propriétaires occupants** avec une offre locative qui reste de l'ordre de 25% et ne semble pas globalement excédentaire, compte tenu de la forte réduction des logés gratuits et de la nécessité de maintenir une offre alternative à l'accession et permettant la mobilité.
- Le **maintien d'une population de ménages modestes** dans l'ensemble disposant d'un revenu moyen fiscal nettement inférieur au reste du département et orientant la production de logements prioritairement vers le secteur aidé.
- Le **maintien d'une population âgée à domicile**.

Une continuité de la politique de l'habitat doit être poursuivie. Le Pays Haut Languedoc et Vignobles, l'ANAH, le Conseil Général de l'Hérault, la Région Languedoc Roussillon décident d'associer leurs efforts pour mettre en place un P.I.G. afin de poursuivre la politique engagée avec l'OPAH-RR.

CHAPITRE 2 – LES OBJECTIFS

Les résultats de l'étude du Programme d'Intérêt Général (PIG) mettent en avant un territoire avec des besoins en réhabilitation encore très importants liés au :

- parc ancien et inconfortable pour 32% des résidences principales
- parc de logements vacants toujours important dans le parc le plus ancien et le plus dégradé
- ménages mal logés dans des logements non décents voire insalubres
- besoins d'une population en situation de précarité et notamment énergétique
- besoins de maintien à domicile pour les populations des plus âgées.

2-1 LES OBJECTIFS QUANTITATIFS 2012 - 2017

Ils sont fixés à 365 logements minimum, compte tenu des exigences de la programmation départementale et des crédits affectables, répartis comme suit :

230 logements éligibles aux aides de l'ANAH

- 250 logements occupés par leur propriétaire (75%)
- 80 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés faisant l'objet de loyers conventionnés après travaux (25%).

2-2 DES PRIORITES D'INTERVENTIONS CIBLEES

Quatre axes prioritaires ont été retenus pour la phase opérationnelle du Programme d'Intérêt Général (PIG)

Propriétaire Bailleur ou Occupant

- 1- Traitement de l'habitat indécemment ou insalubre
- 2- Lutte contre la précarité énergétique
- 3- Travaux d'autonomie pour les propriétaires occupants
- 4- Développement de l'offre locative

2-3 FINANCEMENTS DE L'OPERATION

Un coût total d'opération de 11 730 000 € pour 3 330 660 € de subventions réservées (ANAH – Conseil Général – Région) soit un taux d'aide global de 28%.

- 11 730 000 € de travaux privés pour
 - 3 330 660 € de subventions soit un taux d'aide moyen de 28%

- 1 492 000 € coût d'ingénierie
 - 1 056 000 € de subventions au suivi animation.

Les dépenses du suivi animation année 2013 - 2014

FONCTIONNEMENT	COUT
Frais de personnel	256 624 €
Déplacements	22 000 €
Frais de structure	22 000 €
Equipement informatique et logiciel	10 200 €
Communication : <ul style="list-style-type: none">➤ affiches, dépliants, rapports,➤ timbrages, courriers	38 870 €
MONTANT GLOBAL DES DEPENSES	349 694 €

2-4 LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

Ce programme se déroule sur une période de 5 ans d'octobre 2012 à septembre 2017 sur l'ensemble du territoire intercommunal restructuré en **7 Communautés de communes** au 1^{er} janvier 2014 :

- ✓ Communauté de Communes « Les Avant-Monts du Centre Hérault »
- ✓ Communauté de Communes « Grand Orb»
- ✓ Communauté de Communes « Canal-Lirou Saint-Chinianais »
- ✓ Communauté de Communes « Le Minervois »
- ✓ Communauté de Communes « Orb et Jaur »
- ✓ Communauté de Communes « Orb et Taurou »
- ✓ Communauté de Communes « Pays Saint Ponais »

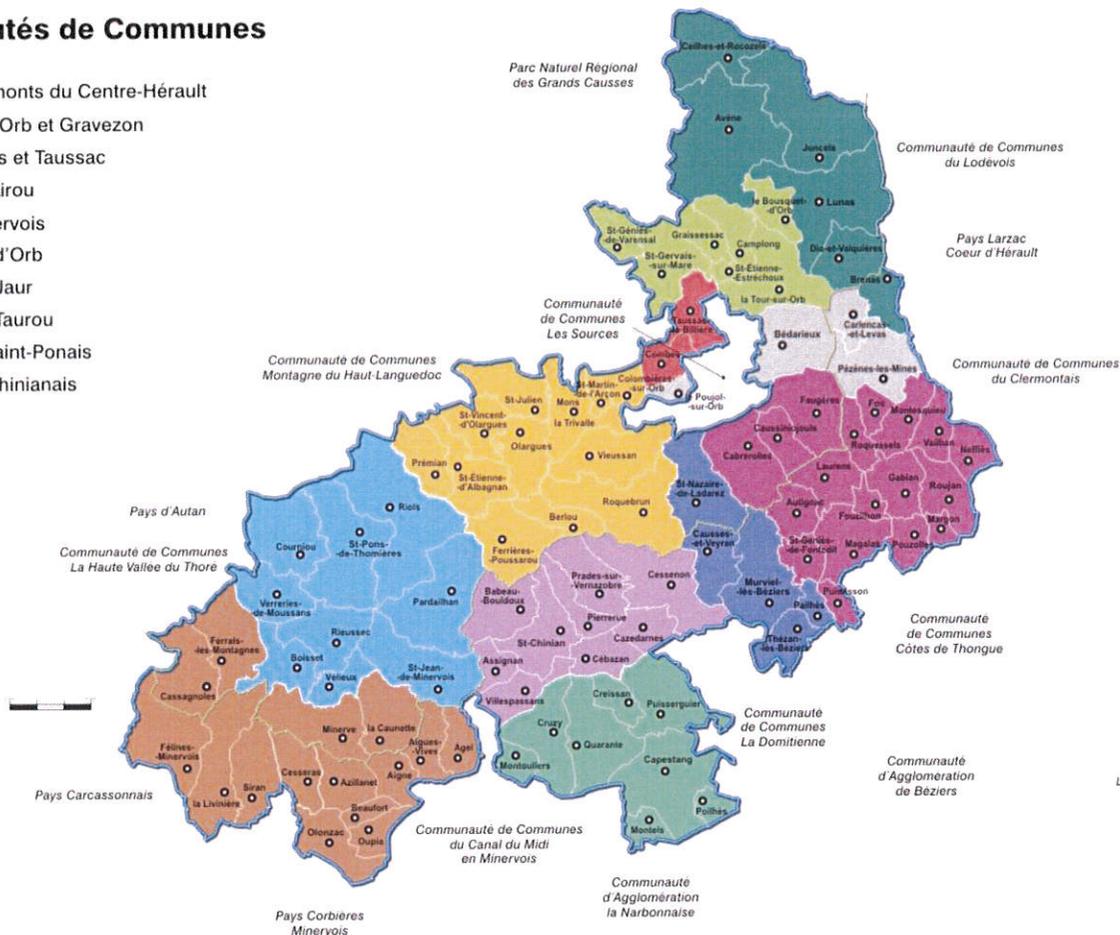
Soit au total **100 communes, 75 000 habitants.**

HABITER AU PAYS jusqu'au 31 décembre 2013

PAYS HAUT-LANUEDOC ET VIGNOBLES

Communautés de Communes

- Avant-monts du Centre-Hérault
- Avène, Orb et Gravezon
- Combes et Taussac
- Canal Lirou
- Le Minervois
- Monts d'Orb
- Orb et Jaur
- Orb et Taurou
- Pays Saint-Ponais
- Saint-Chinianais



Le Pays Haut-Languedoc et Vignobles dans le département de l'Hérault. Les villes "antennes" du Pays Haut-Languedoc et Vignobles.

- Périmètre du Pays Haut-Languedoc et Vignobles
- Limites du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc

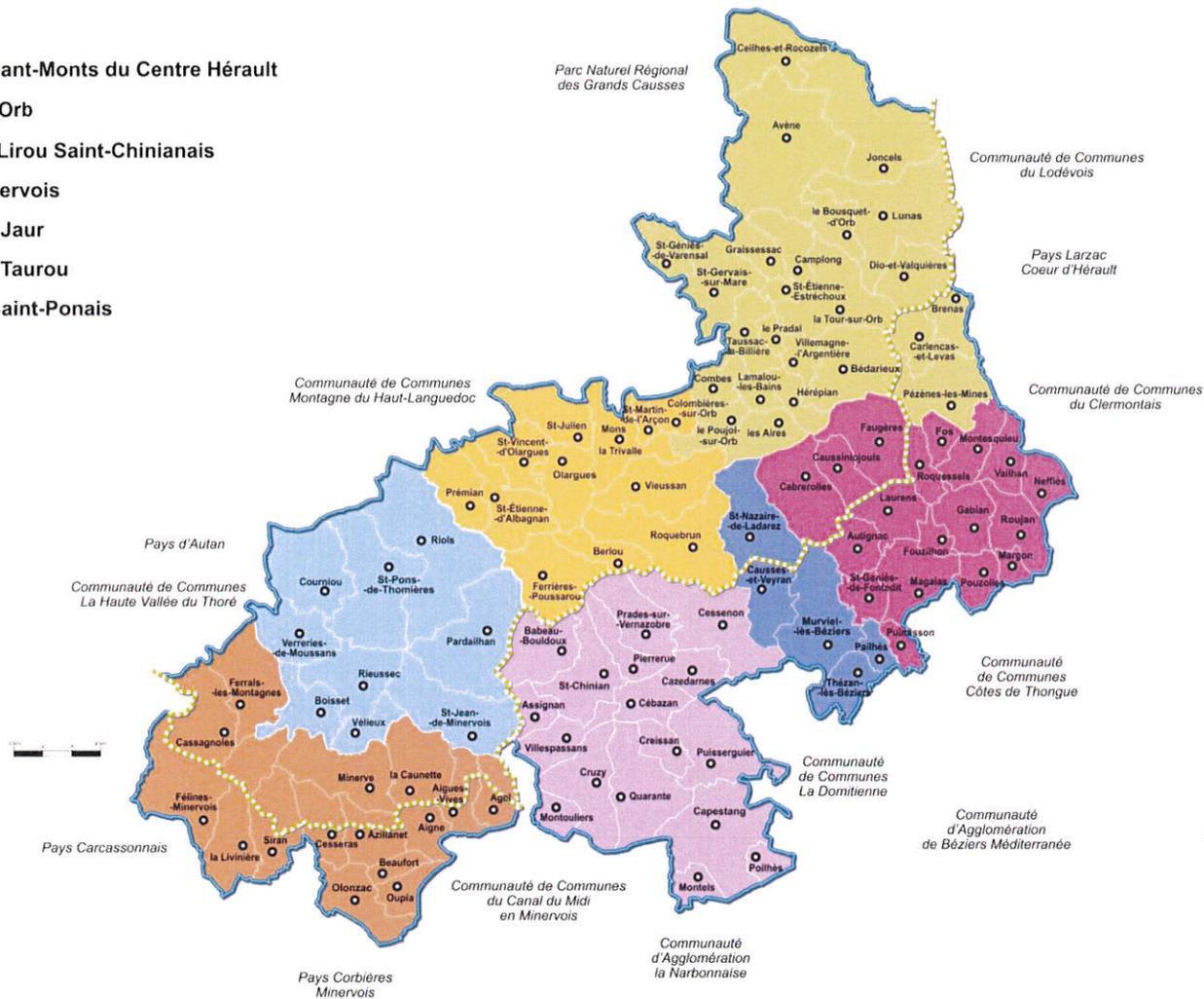
Communes appartenant au périmètre du Pays hors EPCI à fiscalité propre

Révisé par le Comité de Pilotage du PAV - 2013
 Hérault - Département de l'Hérault - 34
 2013

Communautés de Communes

- Les Avant-Monts du Centre Hérault
- Grand Orb
- Canal Lirou Saint-Chinianais
- Le Minervois
- Orb et Jaur
- Orb et Taurou
- Pays Saint-Ponais

**PAYS
HAUT-LANGUEDOC
ET VIGNOBLES**



Le Pays Haut-Languedoc et Vignobles dans le département de l'Hérault.
Les villes "antennes" du Pays Haut-Languedoc et Vignobles.

2-5 LE FONCTIONNEMENT DU PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) – « HABITER AU PAYS »

Une organisation territoriale a été mise en place de façon à couvrir l'ensemble du Pays Haut Languedoc et Vignobles. Un technicien référent par territoire et par type de dossiers.

HABITER AU PAYS - Propriétaires Bailleurs

Communautés de Communes

-  Les Avant-Monts du Centre Hérault
-  Grand Orb
-  Canal Lirou Saint-Chinianais
-  Le Minervois
-  Orb et Jaur
-  Orb et Taurou
-  Pays Saint-Ponais

Jacques BLANC – 04-67-97-38-60

jacques.blanc@payshlv.com

4 Communautés de communes :

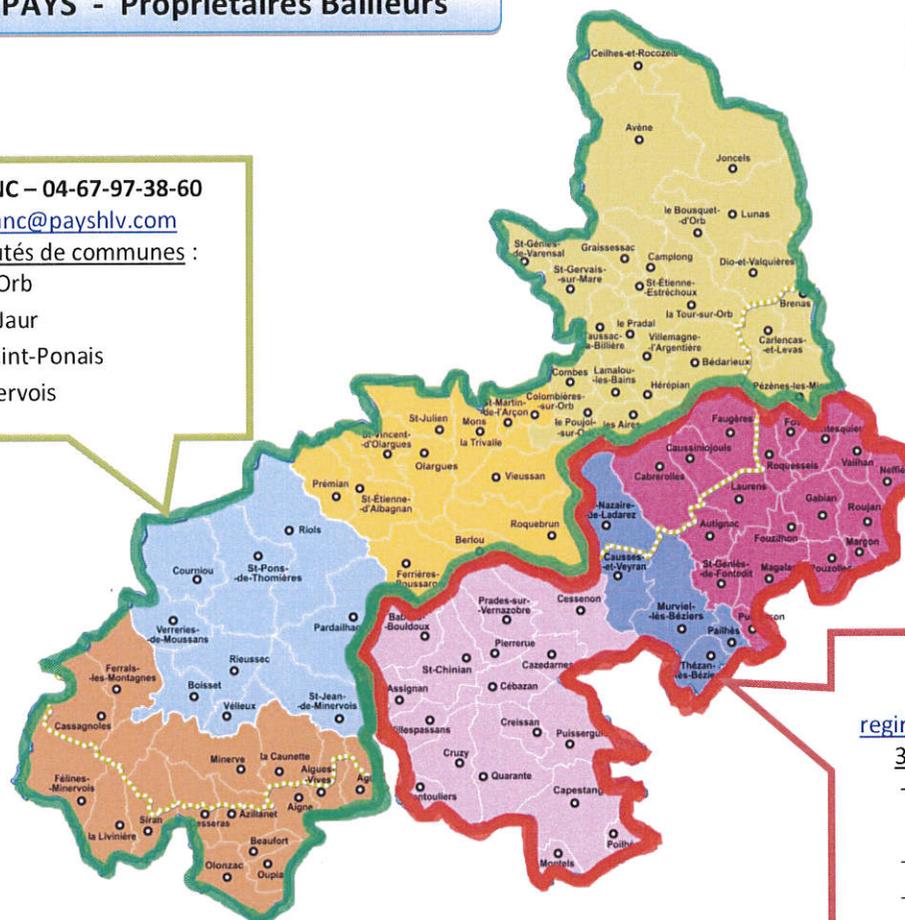
- Grand Orb
- Orb et Jaur
- Pays Saint-Ponais
- Le Minervois

Opération façades
« Colorons le Pays » et
Coordinatrice du P.I.G.

Pays Haut Languedoc et Vignobles
Anne GALIBERT – 04-67-97-38-60

Espace Information Energie
Ferréol COERCHON – 04-67-95-72-21

Assistante « Habiter au Pays »
Michèle PIMENTA - 04-67-97-38-60



Régine CATHALA
04-67-38-11-10

regine.cathala@payshlv.com

3 Ctés de communes :

- Avant-Monts du Centre Hérault
- Orb et Taurou
- Canal-Lirou Saint-Chinianais

Communautés de Communes

- Les Avant-Monts du Centre Hérault
- Grand Orb
- Canal Lirou Saint-Chinianais
- Le Minervois
- Orb et Jaur
- Orb et Taurou
- Pays Saint-Ponais

HABITER AU PAYS - Propriétaires Occupants

Michèle CABROL – 04-67-97-38-60

michele.cabrol@payshlv.com

3 Communautés de Communes :

- Orb et Jaur
- Pays Saint-Ponais
- Le Minervois

David THIEBAULT – 04-67-95-72-21

david.thiebault@payshlv.com

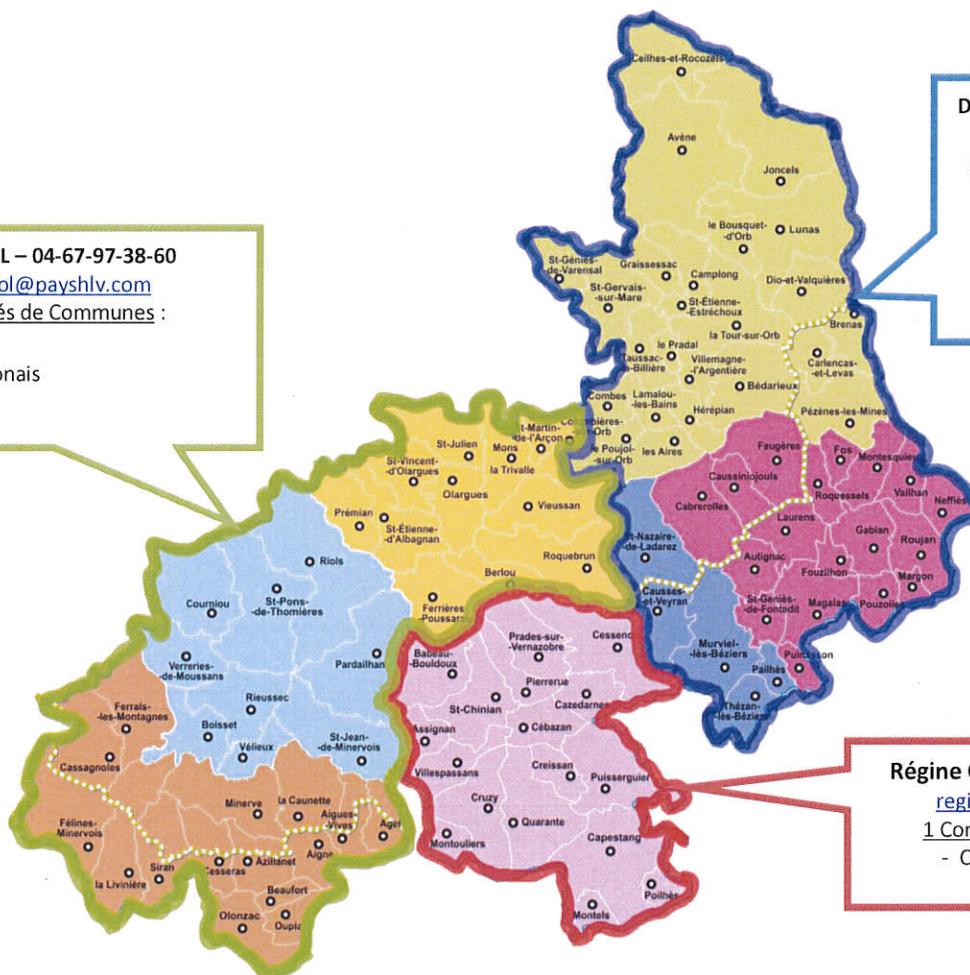
3 Communautés de Communes :

- Grand Orb
- Les Avant-Monts du Centre Hérault
- Orb et Taurou

Opération façades
« Colorons le Pays » et
Coordinatrice du P.I.G.
Pays Haut Languedoc et Vignobles
Anne GALIBERT – 04-67-97-38-60

Espace Information Energie
Ferréol COERCHON – 04-67-95-72-21

Assistante « Habiter au Pays »
Michèle PIMENTA - 04-67-97-38-60



Régine CATHALA – 04-67-38-11-10

regine.cathala@payshlv.com

1 Communauté de Communes :

- Canal –Lirou Saint-Chinianais

2-6 LES OBJECTIFS

Objectifs qualitatifs (résidences locatives et principales)

Le P.I.G. (Programme d'Intérêt Général), par les incitations financières et le dispositif d'animation mis en place, vise à atteindre les objectifs suivants :

- la production de logements locatifs à loyer conventionné dans le parc privé
- le traitement de l'habitat indécent ou de type insalubre
- l'adaptation des logements au vieillissement pour permettre le maintien à domicile
- la promotion de la performance énergétique des logements et des énergies renouvelables
- le développement d'une offre locative publique complémentaire à l'offre privée.

Objectifs quantitatifs (résidences locatives et principales)

► Pour les Propriétaires Bailleurs, l'indice de dégradation de l'immeuble permet de déclarer si le logement ou l'immeuble est éligible aux subventions ANAH.

Tous les logements doivent être conventionnés à l'issue des travaux.

La nouvelle réglementation met l'accent sur les économies d'énergie (ASE).

► Pour les Propriétaires Occupants, la nouvelle réglementation met l'accent sur les économies d'énergie (FART).

Le maintien à domicile reste recevable sous réserve de la présentation d'un rapport d'ergothérapeute, d'être bénéficiaire de l'APA ou d'une carte d'invalidité.

Les logements dégradés voire insalubres demeurent subventionnables.

	OBJECTIFS PAR AN
PROPRIETAIRES BAILLEURS	16
LHI (Lutte contre l'habitat indigne) ou LTD (Logements très dégradés)	7
LD (Travaux d'amélioration)	9
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	50
LHI (Lutte contre l'habitat indigne)	4
LTD (Logements très dégradés)	3
AUTONOMIE – MAINTIEN A DOMICILE	6
ENERGIE - FART (Fond d'Aide à la Rénovation Thermique)	37
ENVELOPPE GLOBALE BAILLEURS/OCCUPANTS	420 000 €

CHAPITRE 3 – PROGRAMME D'INTERET GENERAL (P.I.G.)

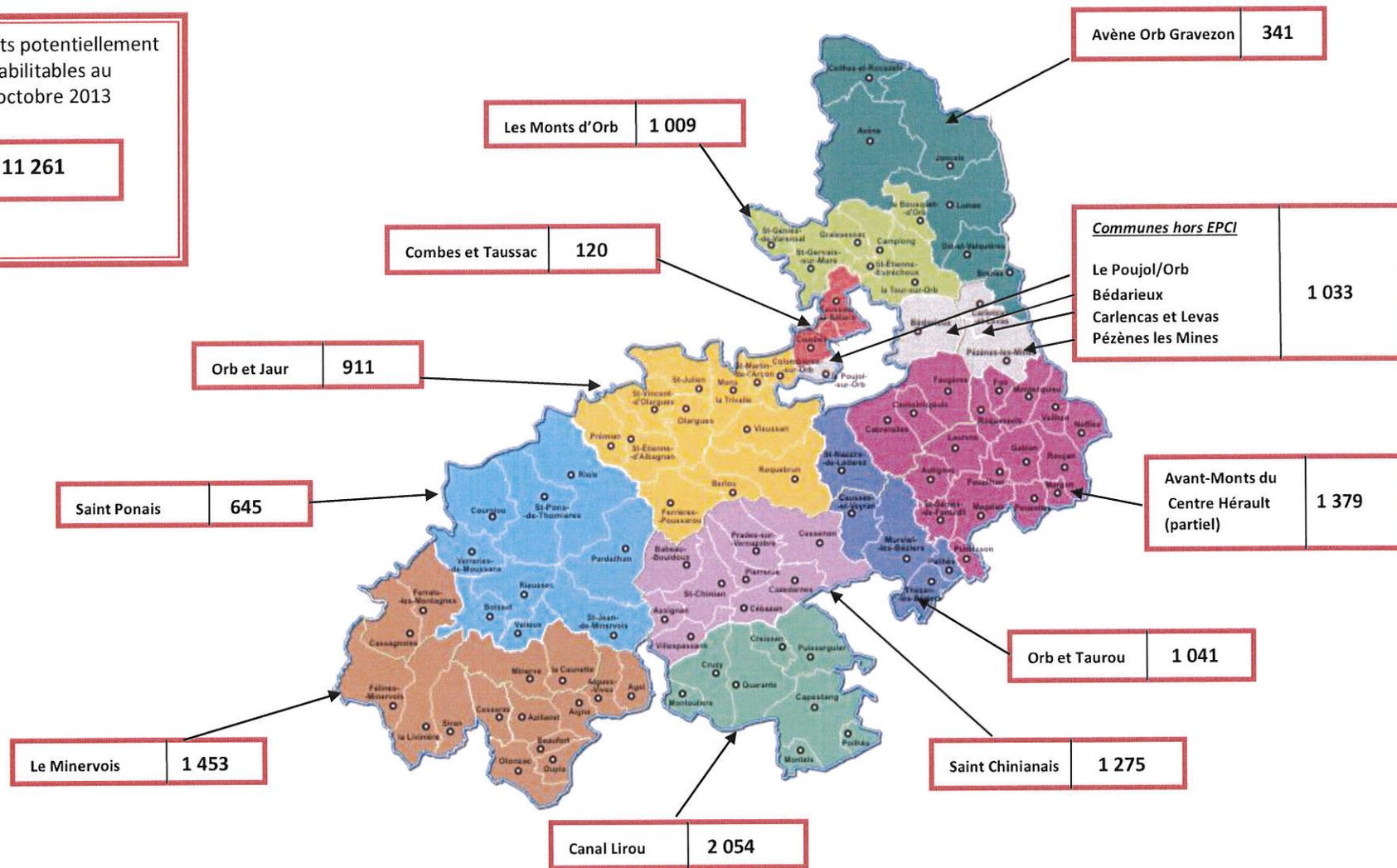
3-1 LES THEMATIQUES PRIORITAIRES A TRAITER SUR LE PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES au 1^{ER} OCTOBRE 2012 (démarrage du PIG)

Types de marchés dominants	Communautés de communes	Actions de l'O.P.A.H.	Total potentiellement Réhabilitable au 1 ^{er} octobre 2012
A. Les marchés sous influence périurbaine	Orb et Taurou	Réhabiliter l'habitat ancien par rapport à la construction neuve	5 830 (51 %)
	Avants Monts du Centre Hérault		
	Canal-Lirou		
	Saint-Chinianais		
B. Les marchés "semi-ruraux" dynamiques liés à la résidence secondaire	Orb et Jaur	Promouvoir l'habitat permanent par rapport à la forte présence et/ou au développement des résidences secondaires	2 882 (25%)
	Avène, Orb et Gravezon		
	Minervois		
	Combes et Taussac		
C. Les marchés statiques des anciens pôles d'emplois industriels en reconversion	Saint-Ponais	Augmenter la fonction résidentielle comme facteur de développement	2 749 (24%)
	Bédarieux (hors EPCI)		
	Monts d'Orb		
TOTAL PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES			11 461

CARTE DES POTENTIALITES AU 1^{ER} OCTOBRE 2013

Logements potentiellement réhabilitables au 1^{er} octobre 2013

11 261



CHAPITRE 4 – BILAN PROPRIETAIRE BAILLEUR

4-1 AIDES FINANCIERES A DESTINATION LOCATIVE

OBJECTIFS ET REALISATIONS LIES AU PROPRIETAIRE BAILLEUR						
	Enveloppe globale Bailleurs/Occupants	TOTAL Logements BAILLEURS	LHI (contre habitat indigne)	LTD (très dégradé)	LD (travaux d'amélioration)	TU (transformation d'usage)
Objectifs PIG – Année 1	420 000 €	16	2	5	9	0
Réalisations bailleurs – Année 1	396 364 €	27 logts de type « social »	0	17	9	1
Objectifs PIG – Année 2	420 000 €	16	2	5	9	0
Réalisations bailleurs – Année 2	275 800 €	17 logts de type « social »	0	9	7	1

4-2 CONDITIONS DE RECEVABILITE

Les logements locatifs peuvent être subventionnés :

- Si l'état de dégradation correspond au coefficient annoncé par l'ANAH (supérieur à 0,35)
- Si les travaux sont liés à la sécurité et la salubrité de l'habitat
- Si les logements occupés sont indécents au regard du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- Si les logements sont économes
- Si adaptation du logement pour locataire

Le logement conventionné implique un engagement du propriétaire bailleur sur neuf ans à louer à des personnes relevant de l'A.P.L. en appliquant un loyer maximum selon un barème imposé par l'Etat.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les propriétaires bailleurs ont l'obligation de conventionner les logements subventionnés par l'ANAH. Il peut être dérogé à cette règle, à titre exceptionnel, uniquement dans certaines situations : LHI, autonomie, RSD/décence (dérogation dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement).

4-3 LES DIFFERENTS TYPES DE DOSSIERS

LHI	Lutte contre l'habitat indigne : suite à un contrôle d'indécence ou une procédure RSD (Réglementation Sanitaire Départemental)	ASE	Aide de Solidarité Ecologique : amélioration énergétique d'au moins 35% avec étiquette D (minimum) - Aide : 2 000 €
LTD	Logements très dégradés : projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	LCS	Loyer Conventionné Social
LD	Travaux d'amélioration : travaux d'amélioration des performances énergétique des logements peu ou pas dégradé – gain > 35% Logements moyennement dégradés (voir grille) Autonomie de la personne	LCTS	Loyer Conventionné Très Social
TU	Transformation d'Usage		

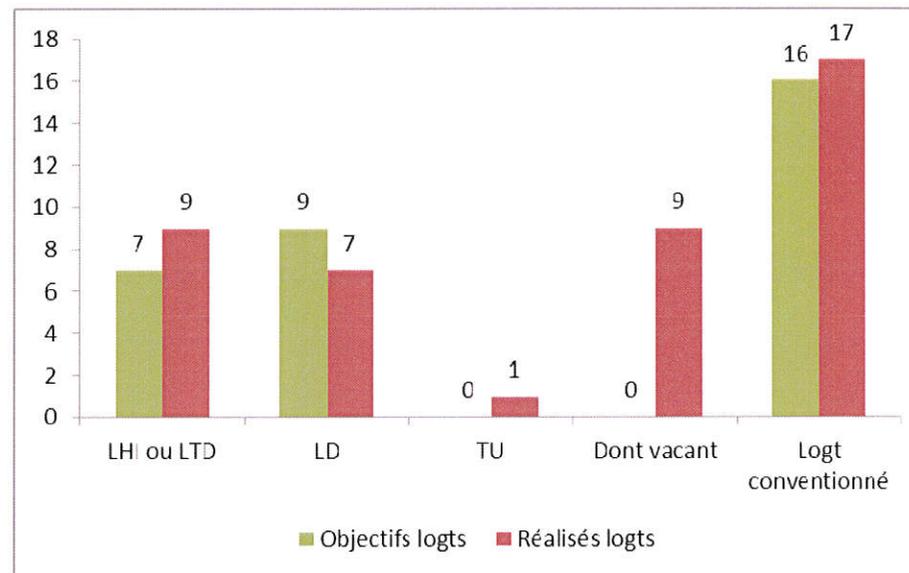
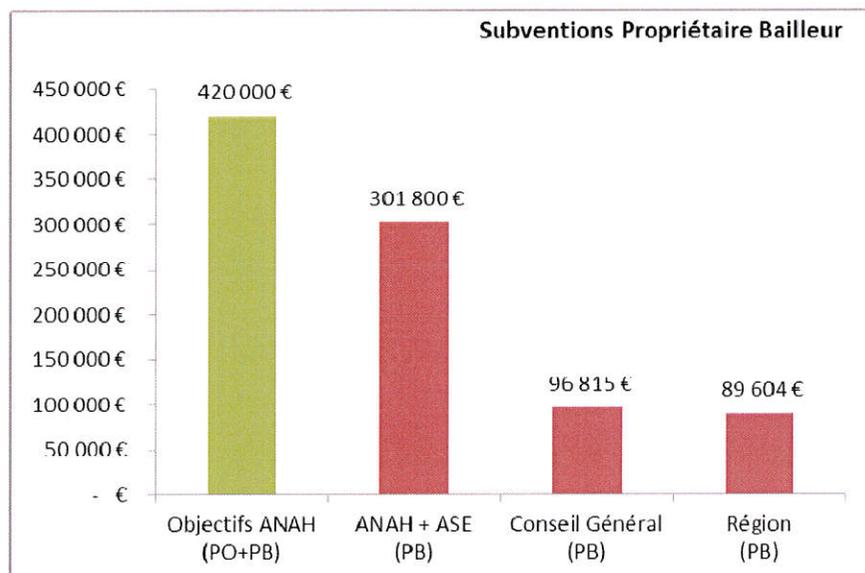
Le taux de subvention ANAH varie de 25 à 40% en fonction de l'état de dégradation du logement et du type de loyer.

4-4 2013-2014

Du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 : 8 CLAH (Commission Locale pour l'Amélioration de l'Habitat).

Dossiers en instance, déposés avant le 30 septembre 2014 : 1 pour la rénovation de 4 logements sur la commune de BEDARIEUX.

4-5 LES RESULTATS



Les réalisations

Les objectifs sont atteints. Un manque de crédits ANAH en cours d'année a bloqué l'instruction de dossiers soit 4 logements pour un montant prévisionnel de subvention ANAH de 16 000 € et un montant de travaux de 61 584€.

Les propriétaires attendent d'avoir la certitude des financements pour commencer les travaux. Les aides de l'ANAH et du Conseil Général constituent un apport non négligeable que souhaitent, bien souvent, les banques pour financer un projet locatif.

Le logement vacant

Les logements vacants représentent 53% des logements réhabilités soit 9 logements sur 17.

Notre territoire, notamment la partie Haut Languedoc, possède un parc vacant supérieur à la moyenne départementale.

La transformation d'usage

Ce type de travaux n'est pas prioritaire. Toutefois, l'ANAH invite les opérateurs à déposer ces dossiers, l'acceptation de ces projets dépendra de la décision de la commission de l'habitat.

Les visites d'indécence

Ces visites sont réalisées par le PACT avec un technicien du Pays suite à la dénonciation par le locataire auprès de la CAF des suspicions d'indécence de son logement. Un rapport est établi et envoyé au Propriétaire et Locataire.

Les comités techniques avec les services sociaux, la participation de certaines communes et le partenariat avec l'ARS ont permis le repérage de logements indécents et de travailler sur leur sortie d'indécence.

Les travaux de sortie d'indécence sont subventionnables si le locataire reste dans les lieux.

10 Visites effectuées —> 1 dossier déposé à l' ANAH pour 4 appartements sur Bédarieux.

4 logements avec arrêté d'insalubrité réparable de l'ARS

→ 2 à Bédarieux,

→ 1 à Cessenon sur Orb et,

→ 1 à La Caunette.

Les propriétaires de ces 4 logements ont été renseignés par les techniciens sur les possibilités d'obtention d'aides. Mais, à ce jour, aucun dossier n'a été constitué.

FATMEE (Fonds d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Eau et de l'Energie)

Par l'intermédiaire du dispositif FATMEE, 1 logement sur la commune de Saint-Pons-de-Thomières a pu être rénové et bénéficier des aides de l'ANAH.

4-6 IMPACT ECONOMIQUE

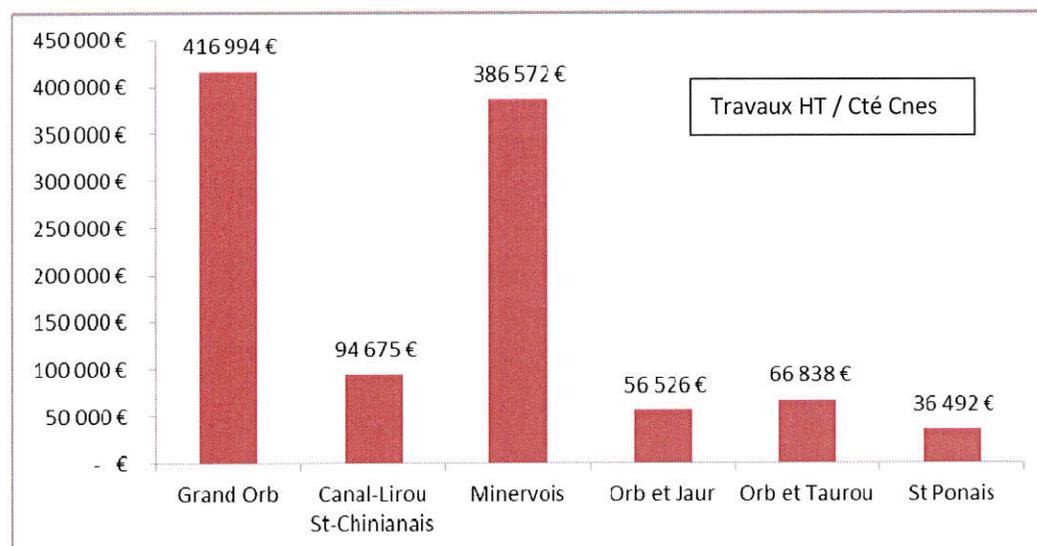
Le contexte règlementaire explique que le ratio subvention/travaux est plus élevé que l'année passée.

La majorité de logements éligibles sont des logements très dégradés ; ce qui explique les montants plus élevés de subvention et de travaux par logement.

La prime ASE liée aux économies d'énergie participe à l'augmentation du montant de subvention/logement

	Logement	Subvention ANAH/logement	Total subvention ANAH – Conseil Général – Région / logement	Travaux H.T./logement
Année 2013 – 2014	17	17 753 € (ANAH et ASE)	28 719 €	62 241 €
Année 2012 – 2013	27	14 680 €	24 886 €	51 220 €
Année 2011 - 2012	25	17 044 €	22 482 €	49 808 €

2013-2014



Rappel :

Année 2012-2013 – PIG 1

Montant travaux HT : 1 382 953 €

1 € de subvention ANAH → 3,48 € de travaux

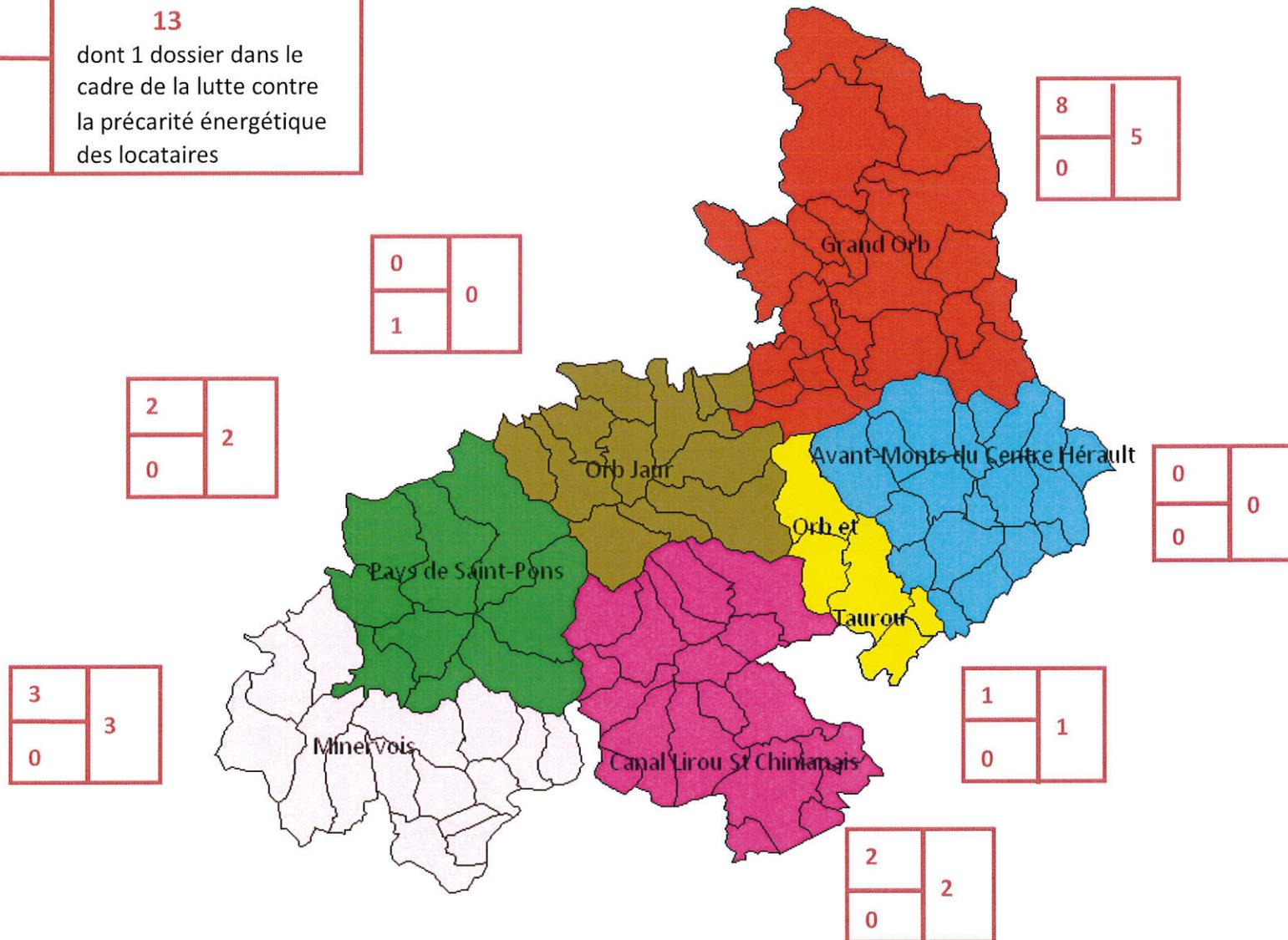
Année 2013-2014 – PIG 2

Montant total travaux HT : 1 058 097 €

1 € de subvention ANAH → 3,51 € de travaux

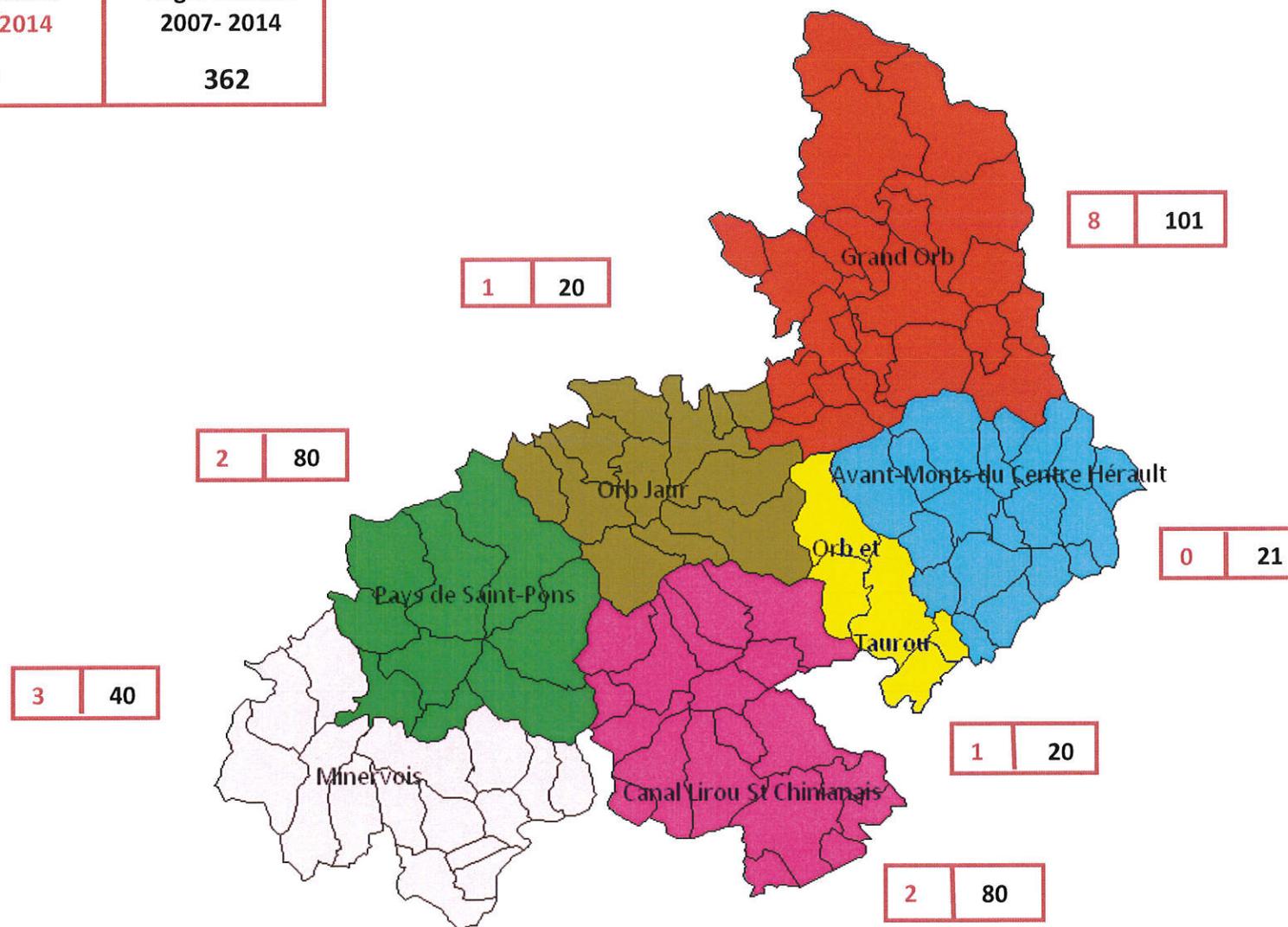
Propriétaire bailleur : PIG 2013-2014

LD / LTD 16	ASE 13
TU 1	dont 1 dossier dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique des locataires



Propriétaire bailleur : PIG 2013-2014 et cumul 2007 - 2014

Logts réalisés 2013 – 2014	Logts réalisés 2007- 2014
17	362



4-7 TABLEAU SYNOPTIQUE « PROPRIETAIRE BAILLEUR »

Communautés de Communes	Montant travaux H.T. et honoraires pris par l'ANAH	Nbre logt	Superficie habitable m²	Subvention ANAH								Conseil Général		Région	Total Aides
				Total aide ANAH	ANAH PRIME ASE	Travaux lourds LTD	Travaux Sécurité Salubrité	Autonomie de la personne	Travaux Dégradation Moyenne	Travaux Economie Energie	Transfo d'usage	LCTS 15%	LCS 10%		
Canal-Lirou St-Chinianais	94 675	2	190,00	18 402	4 000				1	1			16 141	24 766	63 309
Grand Orb	416 994	8	183,79	156 696	10 000	8							38 448	34 448	239 592
Minervois	386 572	3	93,00	62 981	6 000	1			2				8 800	14 241	92 022
Orb et Jaur	56 526	1	70,00	13 139	0						1		18 345	6 755	38 239
Orb et Taurou	66 838	1	63,00	14 153	2 000				1				5 661	3 128	24 942
Saint Ponais	36 492	2	122,00	10 429	4 000				2				9 420	6 266	30 115
	1 058 097	17	721,79	275 800	26 000	9			6	1	1		96 815	89 604	488 219

CHAPITRE 5 – BILAN PROPRIETAIRE OCCUPANT

5-1 AIDES FINANCIERES A DESTINATION DU PROPRIETAIRE OCCUPANT

OBJECTIFS ET REALISATIONS LIES AU PROPRIETAIRE OCCUPANT							
	Enveloppe globale Bailleurs/occupants	TOTAL Logements PO	LHI (contre habitat indigne)	LTD (très dégradé)	Autonomie	FART Précarité Energétique	Autres travaux
Objectifs PIG – Année 1	420 000 €	50	4	3	6	37	0
Réalisations Propriétaire Occupant	844 868 €	151	3	1	42	67	65
Objectifs PIG – Année 2	420 000 €	50	4	3	6	37	0
Réalisations Propriétaire Occupant	1 455 702 €	147	4	1	29	120	0

5-2 CONDITIONS DE RECEVABILITE

■ **Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**

Les travaux liés aux économies d'énergie donnent droit aux aides ANAH complétées du FART à condition d'avoir un gain d'économie de 25%. Une évaluation énergétique du bâtiment actuel sera nécessaire avec une projection après travaux. Souvent, un bouquet de travaux sera indispensable. Pour ce type de travaux, le propriétaire peut cumuler les aides : ANAH – FART – Eco Prêt à taux zéro – Crédit d'Impôt

■ **Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ou Logement Très Dégradé (LTD)**

Pour les travaux lourds d'un logement indigne ou insalubre, le technicien habitat devra compléter une grille d'insalubrité ou de dégradation si le coefficient obtenu est suffisant, un dossier sera constitué qui nécessitera bien souvent un Maître d'œuvre.

■ **Autonomie**

Pour ce type de dossier, les propriétaires doivent être bénéficiaires de l'APA (Aide aux Personnes Agées) ou d'une carte d'invalidité. Un rapport d'ergothérapeute sera nécessaire.

5-3 LES DIFFERENTS TYPES DE DOSSIERS

LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
LTD	Logements Très Dégradés
Autonomie	Maintien à domicile
FART	Fond d'Aide à la Rénovation Thermique – Travaux liés à la précarité énergétique

5-4 MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 2012-2013

- Déplafonnement des travaux de 50 000€ à 62 500 € pour les dossiers de logements insalubres si le propriétaire est très modeste à compter de juin 2014.
- La prime énergie FART (Font d'Aide à la Rénovation Thermique) d'un montant total (ANAH + CG) est passée de 2 600€ à 4 000 €, mesure très incitative.

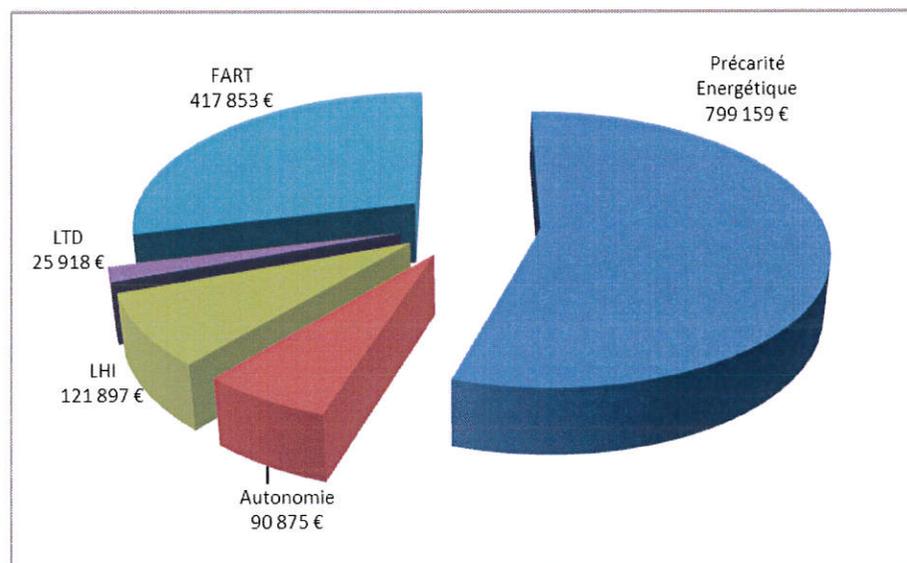
5-5 LES RESULTATS

Les réalisations

Elles sont supérieures aux objectifs bien que le manque de crédits en cours d'année n'ait pas permis l'instruction de **85 dossiers**.

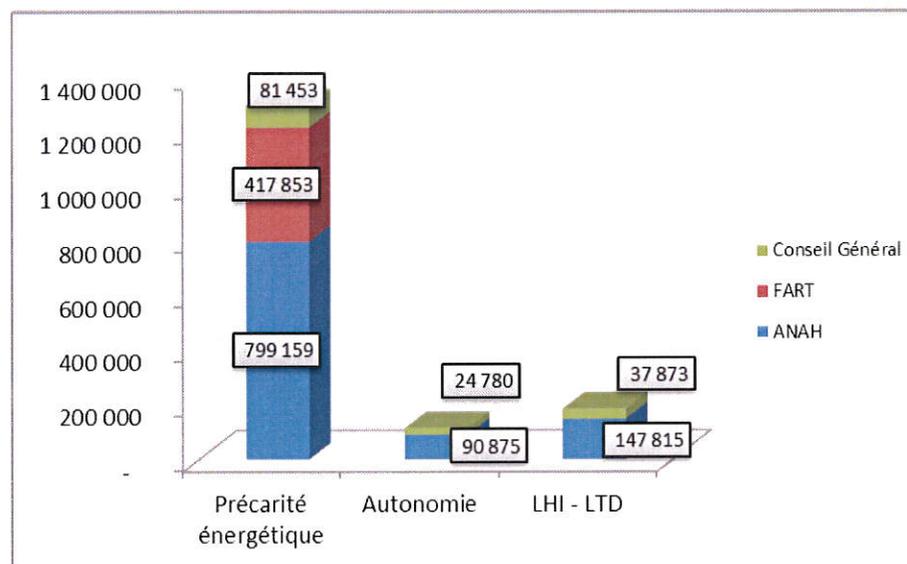
Dossiers en attente au 30 septembre 2014	Montant travaux	Type dossier	Prévisionnel ANAH
66 dossiers dont → 55 propriétaires très modestes et → 11 propriétaires modestes	1 232 538 €	57 Précarité énergétique + prime FART 5 Maintien à domicile 4 Logements insalubre + prime FART	692 806 €

Subvention ANAH par type de dossiers

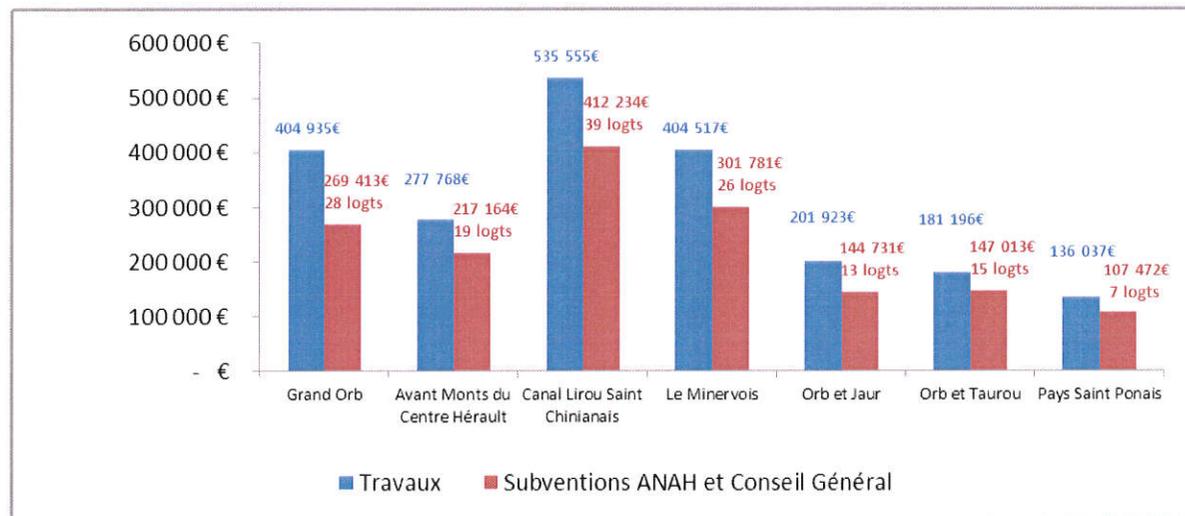


ANAH et financements complémentaires (Conseil Général)

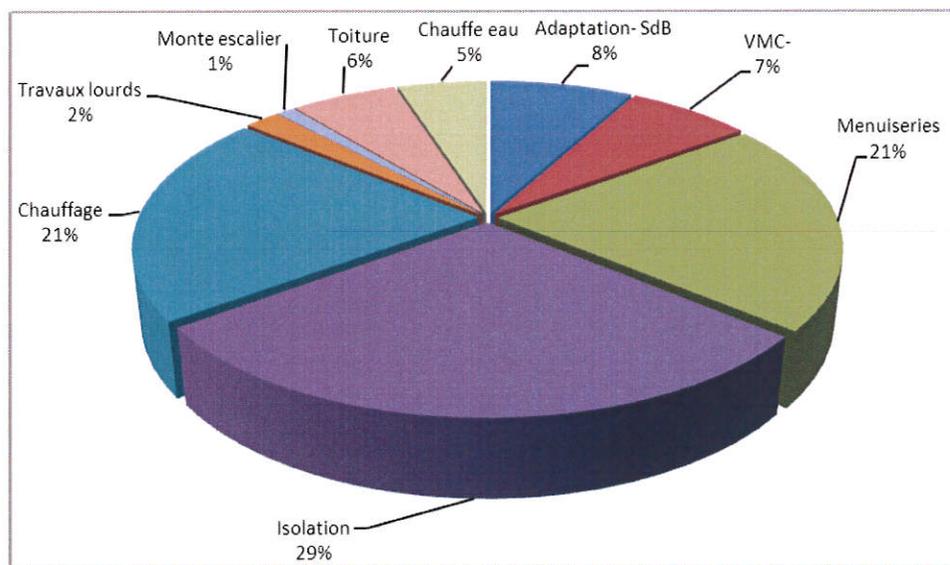
La **Fondation Abbé Pierre** a aidé au financement de 3 dossiers de propriétaires occupants en situation très précaire.



5-6 IMPACT ECONOMIQUE



Nature des travaux



2013-2014 : 1 € de subvention ANAH → 1,47 € de travaux
 2012-2013 : 1 € de subvention ANAH → 2,20 € de travaux
 2011-2012 : 1 € de subvention ANAH → 2,97 € de travaux

	Logt	Subvention ANAH/logt	Subventions ANAH & CG/logt	Travaux/logt
2013	147	9 903 €	10 869 €	14 571 €
2012	151	5 595 €	6 548 €	12 314 €
2011	177	3 468 €	3 744 €	10 313 €

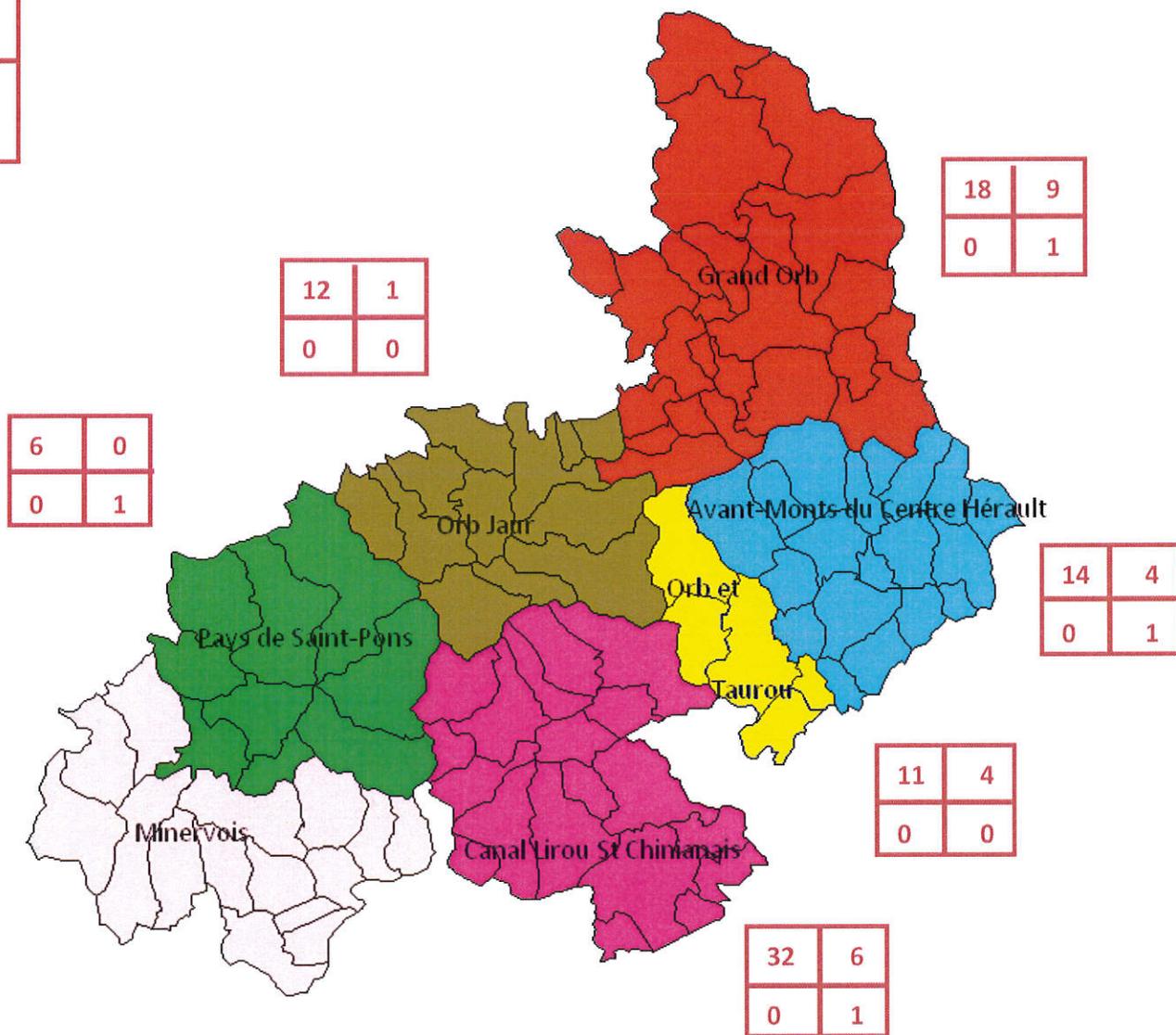
Les nouvelles orientations induisent des réalisations plus coûteuses mais très bien subventionnées y compris avec les cofinancements Conseil Général plus importants.

5-7 TABLEAU SYNOPTIQUE « PROPRIETAIRE OCCUPANT »

Communauté de Communes	Logts	Montant des travaux et honoraires	ANAH							Aides Conseil Général			TOTAL AIDES ANAH CG	
			Précarité énergétique		FART Habiter mieux	Autonomie de la personne		Sécurité Salubrité LHI 60%	Travaux lourds LTD 50%	Total aides ANAH	Précarité Energétique	Accessibilité Adaptation du logt		Mise en sécurité Logt très dégradé indigne
			35% modeste	55% TSO		35% modeste	60% TSO							
Avant Monts du Centre Hérault	19	277 768	5 932	103 642	52 500	6 252	5 406	20 000		193 732	9 500	7 265	6 667	217 164
Canal Lirou Saint Chinianais	39	535 555	14 159	182 657	114 214	2 834	22 686	35 249		371 799	21 087	7 598	11 750	412 234
Grand Orb	28	404 935	28 980	88 545	66 500	3 380	21 404	32 448		241 257	12 500	4 840	10 816	269 413
Le Minervois	26	404 517	4 545	160 616	79 639		6 423		25 918	277 141	15 500	1 640	7 500	301 781
Orb et Jaur	13	201 923	12 118	76 539	42 000		4 574			135 231	9 500			144 731
Orb et Taurou	15	181 196		79 845	38 500		17 916			136 261	7 866	2 886		147 013
Pays Saint Ponais	7	136 037		41 581	24 500			34 200		100 281	5 500	551	1 140	107 472
	147	2 141 931	65 734	733 425	417 853	12 466	78 409	121 897	25 918	1 455 702	81 453	24 780	37 873	1 599 808

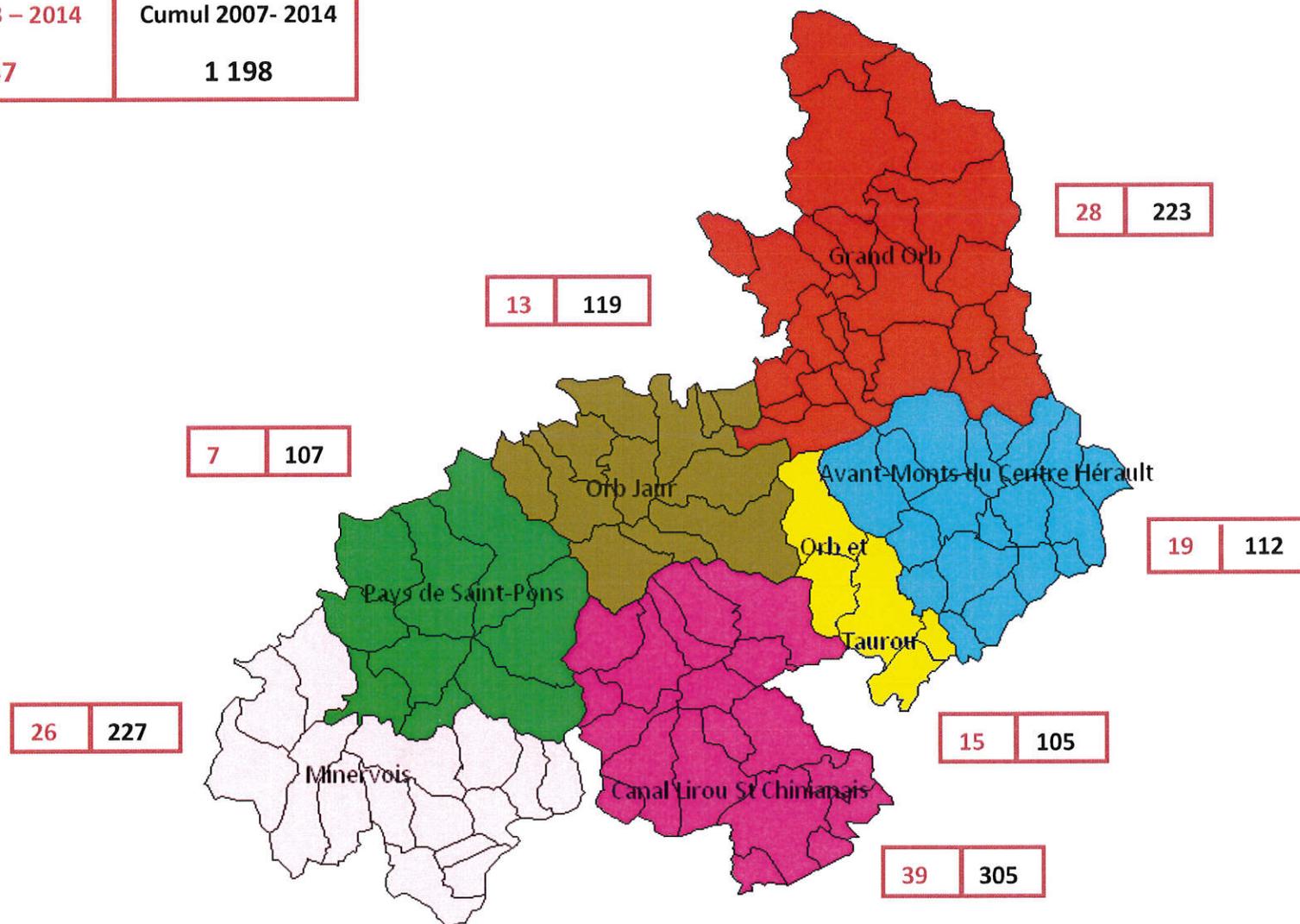
Propriétaire occupant : PIG 2013-2014

FART 115	AUTONOMIE 27
LTD /FART 1	LHI/FART 4



Propriétaire occupant : PIG 2013-2014 et cumul 2007 - 2014

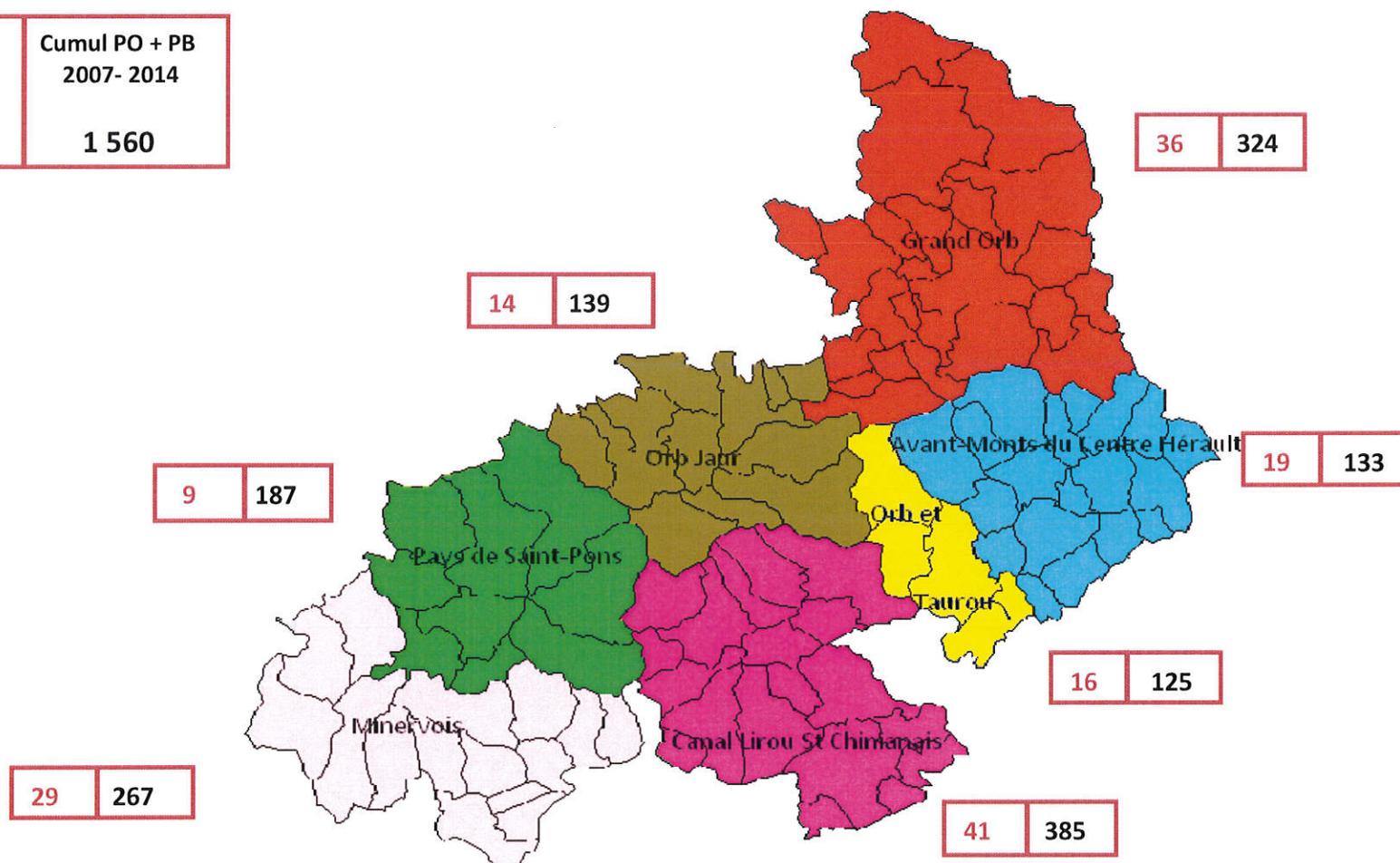
Logements PO PIG 2013 – 2014	Logements PO Cumul 2007- 2014
147	1 198



CHAPITRE 6 – RESULTATS DE LA POLITIQUE HABITAT SUR LE PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES DEPUIS 2007

6-1 BILAN LOGEMENTS RENOVES : PROPRIETAIRE OCCUPANT – PROPRIETAIRE BAILLEUR

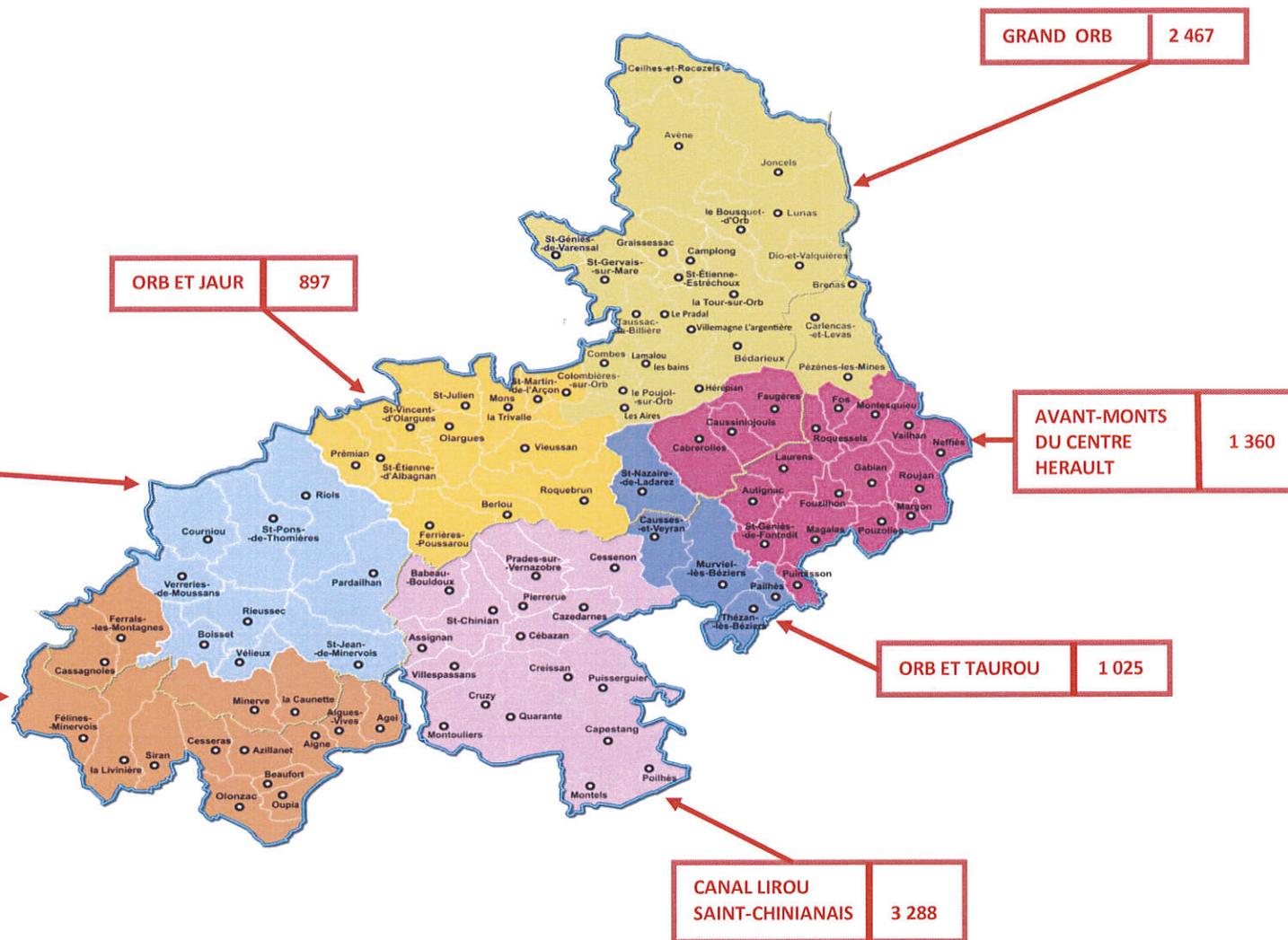
PO + PB 2013 – 2014	Cumul PO + PB 2007- 2014
164	1 560



EVOLUTION DE LA CARTE DES POTENTIALITES AU 1^{ER} OCTOBRE 2014

Logements potentiellement réhabilitables au 1^{er} octobre 2014

11 097



CHAPITRE 7 - LA COMMUNICATION

Plusieurs actions de communication ont eu lieu afin de diffuser l'information relative à notre nouvelle opération de l'habitat : le Programme d'Intérêt Général (PIG).

↳ Dépliants et affiches

Des dépliants ont été imprimés et distribués dans les Mairies, les agences immobilières et dans les offices notariaux (cf. annexe).

↳ Articles de presse

Des articles dans les journaux locaux, bulletins municipaux, intercommunaux ont permis de diffuser l'information de façon régulière (cf. annexe).

↳ Panneaux

Des panneaux d'information « HABITER AU PAYS », ont été imprimés et sont apposés sur les immeubles rénovés.

↳ Encart dans les bulletins municipaux

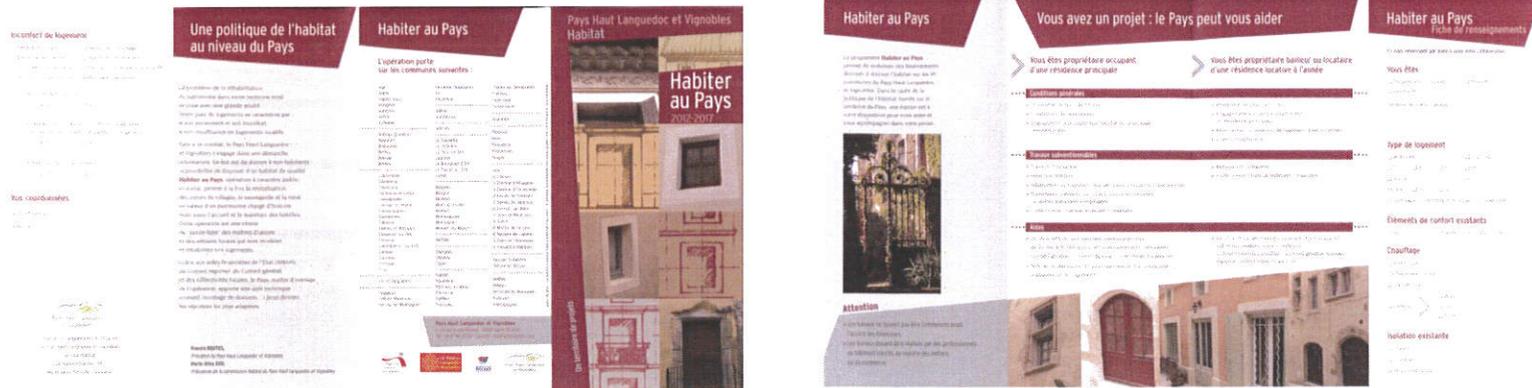
Plusieurs communes ou communautés de communes ont communiqué sur le Programme d'Intérêt Général (PIG) (cf. annexe).

↳ Lettre du Pays

La lettre du Pays avec le dépliant « Habiter au Pays » a été distribuée dans toutes les boîtes aux lettres des habitants du territoire. Un volet détachable du dépliant permettait de nous contacter et de cibler les logements dégradés ou énergivores.

↳ Communication institutionnelle

Bilan d'activités du Pays envoyé à toutes les communes du Pays Haut Languedoc et Vignobles, Communauté de Communes, Conseil Général, Conseil Régional, Etat – News Letter – Site internet



CHAPITRE 8 – LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

⇒ **ACTION 1** : VOLET PATRIMONIAL

QUALITE ARCHITECTURALE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL

En parallèle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale, le Pays a mis en place une opération façade, « Colorons le Pays » sur les centres bourgs avec un fonds d'aide au ravalement. Cette action vise à l'embellissement du cadre de vie et à la préservation du patrimoine local (règlement en annexe). Cette action se poursuit dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG).

Cette démarche s'appuie notamment sur la diffusion « grand public » d'un cahier pédagogique de prescriptions architecturales.

Objectifs quantitatifs : 230 façades pour une enveloppe de 360 250 €.

Bilan 2013-2014

- 63 475 € ont été réservés pour la réalisation de 32 façades pour un montant de travaux de 369 497 €.

Dans un contexte économique difficile les réalisations ont été quasi identiques à l'année passée (29 façades) mais le rapport entre les subventions et les investissements correspond à la moyenne observée depuis le début de l'opération « Colorons le Pays ».

1 € de subvention pour 5,82 € de travaux

Bilan 2008-2014

- 66 communes participent à cette opération
- 458 094 € ont été réservés pour réaliser 282 façades pour un montant de travaux de 2 467 438 €.

1 € de subvention pour 5,38 € de travaux

Du fait de la fusion des Communautés de Communes, certaines n'ont plus adhéré à cette opération au 1^{er} janvier 2014.

Des communautés de communes, mais également des communes, se sont engagées dans cette opération façade, voir ci-dessous :

Jusqu'au 31 décembre 2013 : 66 communes		
Communautés de Communes	Communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Avène Orb et Gravezon • Canal-Lirou • Monts d'Orb • Orb et Jaur • Saint-Chinianais • Minervois 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabian • Neffiès • Roujan • Vailhan • Courniou 	<ul style="list-style-type: none"> • Riols • Pailhes • Bédarieux • Le Poujol sur Orb

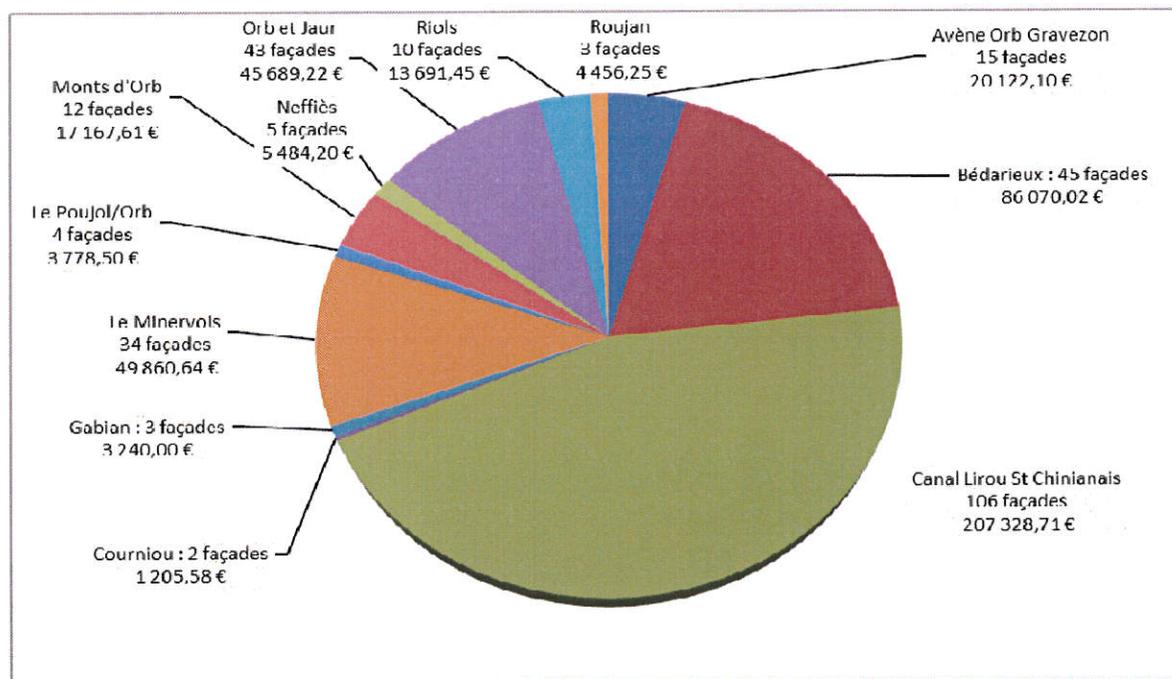
DOSSIERS OPERATION FAÇADES 2013-2014			
Collectivités	Nombre de façades prévues	Montant Subvention	Montant travaux HT
Bedarieux	2	4 013,00	46 255,31
Canal-Lirou Saint-Chinianais	15	27 899,03	143 331,58
Le Minervois	9	15 284,40	81 786,74
Mont d'Orb	4	7 000,91	35 984,25
Orb Jaur	1	8 780,80	59 304,00
Riols	1	497,00	2 836,00
	32	63 475,14	369 497,88

➤ Après cinq ans de fonctionnement, certains périmètres d'intervention ont été modifiés de façon à élargir la zone opérationnelle et d'intervenir sur d'autres quartiers ou axes principaux présentant un intérêt particulier pour la mise en valeur des centres anciens.

Au 1 ^{er} janvier 2014		
Communautés de Communes	Communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Canal-Lirou Saint-Chinianais • Orb et Jaur • Minervois 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabian • Neffiès • Roujan • Vailhan 	<ul style="list-style-type: none"> • Courniou • Riols • Pailhes

RECAPITULATIF DES DOSSIERS ENGAGES OPERATION FAÇADES 2008-2014

Collectivités	Nombre de façades prévues	Montant Subvention	Montant travaux HT	
Avants Monts du centre Hérault	Gabian	3	3 240,00 €	21 459,00 €
	Neffiès	5	5 484,20	25 653,00 €
	Roujan	3	4 456,25 €	34 676,00 €
Canal-Lirou Saint-Chinianais	106	207 328,71€	1 123 344,19 €	
Grand Orb	Avène Orb et Gravezon	15	20 122,10€	116 601,50 €
	Bedarieux	45	86 070,02 €	481 820,95 €
	Le Poujol sur Orb	4	3 778,50 €	24 332,25 €
	Monts d'Orb	12	17 167,61 €	97 388,25 €
Le Minervois	34	49 860,64 €	227 857,43 €	
Orb Jaur	43	45 689,22 €	247 159,28 €	
Saint Ponais	Riols	10	13 691,45 €	58 648,20 €
	Courniou	2	1 205,58 €	8 497,77 €
Total	282	458 094,28 €	2 467 437,82 €	



Stage sur les enduits traditionnels

La commune de MINERVE a demandé au Pays Haut Languedoc et Vignobles en partenariat avec la CAPEB d'organiser un stage sur les techniques d'enduits traditionnels à la chaux.

Ce stage pratique a eu lieu en octobre 2014, 5 stagiaires y ont participé.

Préalablement, une journée de sensibilisation a eu lieu, destinée aux élus, professionnels pour une présentation des modes d'intervention sur les façades, notamment, dans les sites protégés.

Un zoom a été fait sur l'AMVAP* de MINERVE.

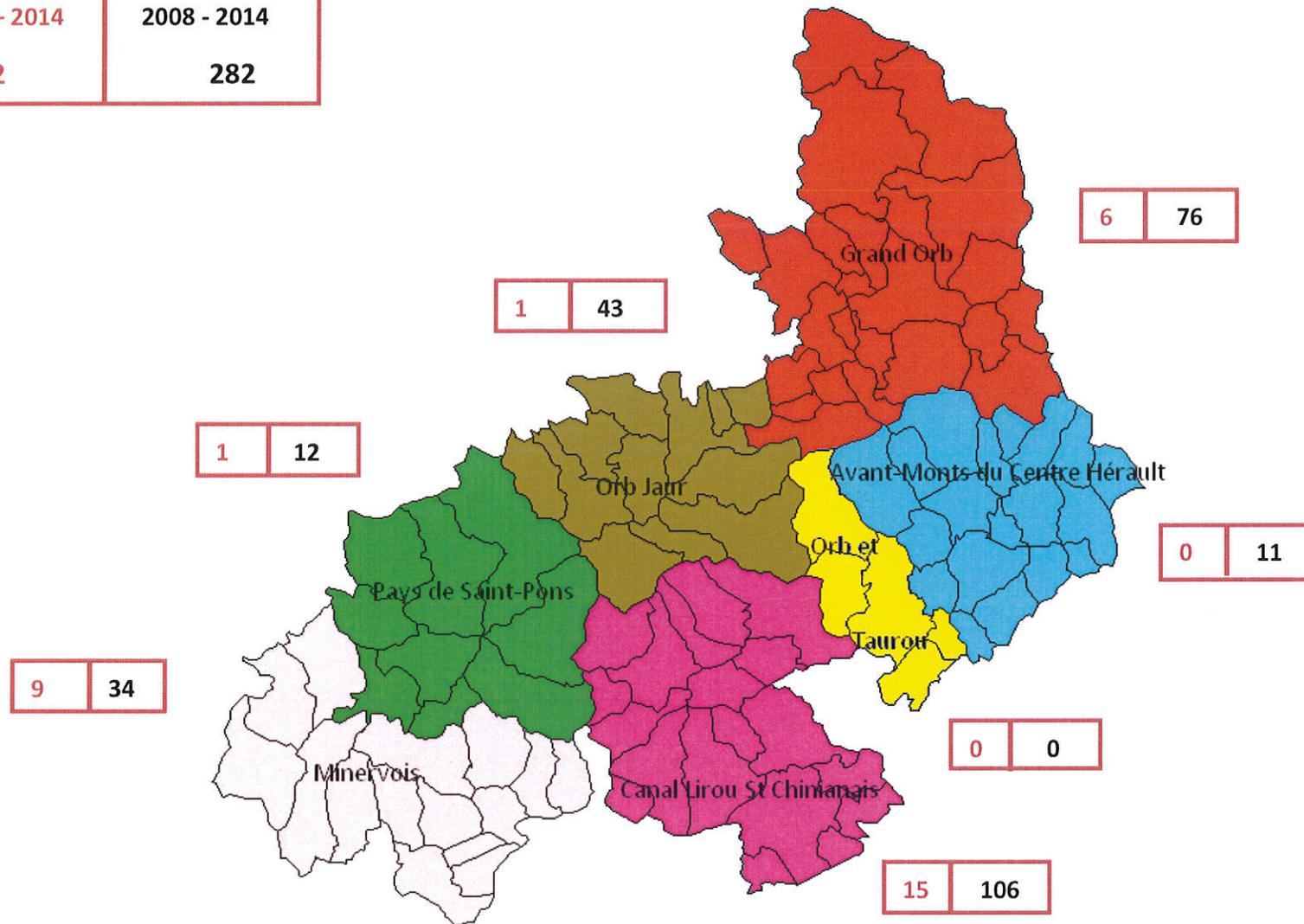
Cette journée a été animée par le CAUE, le STAP, M. NEBOUT, Architecte du Patrimoine et le service de l'Habitat du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

14 personnes étaient présentes.

*Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Façades : Année 2013-2014 et cumul 2008-2014

Façades 2013 – 2014	Cumul façades 2008 - 2014
32	282



➤ **ACTION 2 : VOLET DEVELOPPEMENT DURABLE**

➤ Réunion en partenariat avec la CAPEB pour la sensibilisation des artisans à l'obtention du label **RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement) obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2015 pour le crédit d'impôt affecté aux travaux d'économies d'énergie. Cette réunion a eu lieu à LAURENS en décembre 2013. Le service habitat a présenté aux élus et artisans présents les aides ANAH dans le cadre du PIG.

L' Espace Info Energie (EIE)

Dans une perspective de gestion durable de ses ressources et afin de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique, le Pays souhaite par le biais de l'Espace Info Energie accompagner les actions contribuant à l'efficacité énergétique.

- Les renseignements peuvent être donnés par téléphone ou lors d'un entretien personnalisé sur rendez-vous.
- Le service est gratuit, neutre et indépendant : il oriente si nécessaire vers les organismes, entreprises ou bureaux d'études compétents
- L'Espace Info Energie est également un lieu de ressource : des livres et des magazines périodiques sont en libre consultation à l'antenne de Bédarieux.

➤ Entretiens personnalisés uniquement sur rendez-vous (04-67-95-72-21) organisés sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

- Bédarieux
- Saint-Chinian
- Saint-Pons-de-Thomières

➤ Bilan Espace Info Energie du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014

- 118 entretiens téléphoniques,
- 35 visites à l'Espace Info Energie (EIE),
- 154 évaluations énergétiques pour dossiers ANAH.

→ **2 ateliers sur la précarité énergétique** organisés en partenariat avec les conseillers en économie sociale et familiale :

- 1 à Puisserguier et 1 à Bédarieux avec une participation totale de 27 personnes.

→ **3 nuits de la thermographie** ont été organisées pendant la période de chauffe 2013-2014 en partenariat avec le PNR sur les communes de :

- Azillanet (19 personnes sensibilisées)
- Villemagne (15 personnes sensibilisées)
- Joncels (12 personnes sensibilisées)

L'objectif de ces animations est de visualiser les pertes énergétiques dans un bâtiment chauffé. Des conseils techniques sont présentés au public ainsi que les possibilités de financement. Les aides dans le cadre du PIG sont exposées au cours de ces animations.

→ **Animations stands** à l'occasion de :

- La fête de l'Énergie à St Chinian (28 personnes)
- Le salon de l'Habitat à Montpellier (51 personnes)
- Porte ouverte à Terre – Mère (6 personnes)
- Le Forum social à Bédarieux (24 personnes)
- La Bio d'Olargues (17 personnes).

→ **Animation défi FAEP (défi « Familles à Énergie Positive »)**

Le principe est simple : des familles se regroupent en équipes pour participer au défi avec l'objectif d'économiser le plus d'énergie et d'eau possible sur les consommations à la maison : chauffage, eau chaude, équipement domestique. Sur une période de 5 mois (du 1^{er} décembre au 30 avril), le défi se base sur le progrès global des comportements des concurrents.

ACTION 3 : ACTIONS SOCIALES

Le Logement Conventionné Très Social (LCTS) permet de loger des personnes aux revenus très modestes et au bailleur de percevoir environ 10% d'aides supplémentaires. Ce dispositif est souvent imposé sur une bâtisse comprenant au moins 4 logements.

Aucun dossier n'a été déposé dans ce cadre en cette deuxième année de PIG.

La fondation Abbé Pierre

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles a reçu la fondation Abbé Pierre en juin 2014 pour une présentation du territoire et des actions menées dans le cadre de la politique de l'habitat. Le service habitat a également participé, à la demande de la Fondation Abbé Pierre, à une table ronde pour présenter son expérience et mode d'intervention en matière d'habitat en secteur rural. La fondation a réaffirmé son soutien aux acteurs du Pays Haut Languedoc et Vignobles et proposé des pistes de réflexion pour des nouveaux modes d'habiter.

Le conventionnement avec la fondation Abbé Pierre a permis cette année de traiter 3 demandes de propriétaires occupants dans des situations d'urgence et de grande précarité.

Le CLIC (Centre Locaux d'Information et de Coordination pour les personnes âgées)

Le service habitat a participé à deux salons organisés par les CLIC :

- L'Epi à Lézignan la Cèbe en mai 2014 et
- L'Age d'Or à Bédarieux le 30 septembre 2014

La participation de la mission habitat permet d'être identifiée comme interlocuteur de proximité notamment pour les aides liées au maintien à domicile pour les propriétaires occupants.

Journées Habitat et Santé

La mission habitat a organisé 2 réunions d'information en partenariat avec l'ARS (Agence Régionale de la Santé) et, en lien avec le Contrat Local de Santé porté par le Pays, à l'intention des élus du territoire pour présenter les procédures d'insalubrité et de péril. 30 Elus du territoire ont participé à ces réunions.

Forum droits et santé

Le forum droit et santé organisé dans le cadre du Contrat Local de Santé à l'initiative de la CARSAT s'est déroulé les 17 et 18 octobre à Saint-Pons-de-Thomières. L'objectif de ce forum était d'informer le public de leur droit pour un meilleur accès aux services de prévention et de santé. La mission habitat a reçu 34 personnes et 230 se sont déplacées sur le forum.

Lutte contre le logement indécents et insalubre

Visites d'indécence

10 Visites effectuées dans le cadre de l'action décence avec le PACT 34.

Visites insalubrité à la demande de l'ARS

4 logements avec arrêté d'insalubrité réparable de l'ARS

- 2 à Bédarieux,
- 1 à Cessenon sur Orb et,
- 1 à La Caunette.

Comité Technique

A l'initiative des travailleurs sociaux, le Pays en partenariat avec le Conseil Général, l'Espace Logement Hérault, Léo Lagrange, Géranto Sud, les Compagnons bâtisseurs et le PACT Hérault organise des comités techniques au cours desquels sont examinés les conditions d'occupation de logements indécents, insalubres ou énergivores. Ces situations particulières nécessitent le savoir-faire de tous les intervenants pour trouver la solution adaptée.

➔ **ACTION 4 : DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE**

Ces opérations font appel à des financements PALULOS et Hérault Energie.

BILAN ETUDE LOGEMENT COMMUNAL 2012-2013

Commune	Demande de renseignements	Etude logt	Dossier de demande de subvention	Projet	Nombre de logements à réhabiliter	Type d'habitat
OLONZAC	1					
SIRAN	1					
ST ETIENNE D'ALBAGNAN	1					
TOTAL	3	1				

PALULOS : logement existant à réhabiliter regroupant des aides de l'Etat, de la Région et du Conseil Général.

HERAULT ENERGIE : pour des travaux d'isolation ou de régulation de chauffage.

Les renseignements en possession ont été fournis.

ANALYSE 2013-2014

Les communes possèdent pour la plupart d'entre elles des logements communaux existants ou un patrimoine à reconvertir en logements qui donnent lieu à des études PALULOS. Cette deuxième année de PIG, 3 communes ont été renseignées pour la rénovation de logements communaux.

Les travaux de mises aux normes sont réalisables avec une aide PALULOS. Par contre, les travaux lourds sont insuffisamment financés et les communes ne sont pas en mesure de concrétiser leur projet.

SUBVENTIONS LOGEMENTS COMMUNAUX - PALULOS		
D.D.T .M. - ETAT	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL
10% de 13 000€ TTC soit 1 300€/logt : commune de plus de 5 000 hab.	20% des travaux HT Aide plafonnée à 6 000€/logt	30% du montant des travaux HT
25% de 13 000€ TTC soit 3 250€/logt : commune de moins de 5 000 hab		Aide plafonnée à 2 000€/logt
40% pour travaux d'adaptabilité Aide plafonnée à 3 250€/logt		
Aides complémentaires : HERAULT ENERGIE		
Nature des travaux : toiture - Plafond des travaux : 10 000 € HT – Aide : 70%		
Nature des travaux : huisseries - Plafond des travaux : 10 000 € HT - Aide : 60%		

Les communes ont toutefois le souhait de pouvoir répondre à la forte demande en logements permanents. Le logement étant pour certaines communes le moyen de fixer une population qui contribuera au maintien des services publics de proximité.

⇒ **ACTION 5 : INSTAURER DES PERIMETRES D'AMENAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION URBAINE D'ILOTS BATIS DEGRADEES**

Sur certaines communes, la persistance d'îlots très dégradés et d'immeubles en situation de péril ou d'insalubrité aggravée, cumulant des contraintes foncières et des trames bâties, nécessiteront des interventions spécifiques par l'instauration de **périmètres d'aménagement**.

La commune de Bédarieux travaille sur le quartier Saint-Louis qui représente un état de dégradation important.

⇒ **ACTION 6 : AMENAGEMENTS PUBLICS ET RENOVATION DES CENTRES BOURGS**

Ces actions seront réalisées à l'initiative de chaque commune et devront répondre à une mise en valeur du centre ancien et du cadre de vie des habitants. Les communes devront intégrer la dimension environnementale dans leurs projets (Haute Qualité Environnementale, développement durable, biomatériaux.....). Les projets privés pour être éligibles, devront respecter un cahier des charges élaboré par le Pays en partenariat avec le Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement et le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

La commune de Saint-Pons-de-Thomières a invité le Pays Haut Languedoc et Vignobles à une table ronde avec le CAUE, le STAP, l'association des Commerçants, la CCI, l'agence départementale en vue d'une réflexion pour la valorisation et la dynamisation du centre ancien.

⇒ **ACTION 7 : MISE EN VALEUR DES DEVANTURES COMMERCIALES**

La revalorisation des centres anciens est un objectif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale qui passe par la production de logements dans les bourgs mais également par la mise en place d'actions comme la mise en valeur des devantures. Cette action se poursuit dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG).

Les propriétaires de devantures commerciales ou artisanales pourront être subventionnés pour mettre en valeur leur devanture sur la base d'un règlement et d'un cahier de prescriptions architecturales édité par le Pays Haut Languedoc et Vignobles.

Objectifs quantitatifs : 80 devantures/an, soit 400 sur 5 ans

- ✓ Démarrage de l'opération en avril 2009,
- ✓ 18 façades ont fait l'objet d'un accompagnement de la mission habitat
- ✓ 5 façades en 2012-2013
- ✓ 2 façades en 2013-2014 concernant la réfection des devantures.

CHAPITRE 9 – CONCLUSION

Enjeu patrimonial : augmenter la fonctionnalité résidentielle des centres anciens ainsi que leur revalorisation au travers des actions d'accompagnement telles que l'opération façades ou l'opération collective de modernisation.

○ COLORONS LE PAYS

- 66 communes participent à cette opération
- 282 façades ont fait l'objet d'une réservation de crédits pour une enveloppe globale de 458 094 € induisant 2 467 438 € de travaux

La restauration de la façade reste un poste économiquement important pour les propriétaires.

Ces travaux ne sont pas toujours une priorité mais les propriétaires les programment à plus ou moins long terme.

Une opération façade doit s'inscrire dans le temps pour en mesurer les effets.

○ L'OPERATION COLLECTIVE DE MODERNISATION (O.C.M.)

Cette opération est complémentaire de l'opération « Colorons le Pays » et permet d'une part d'optimiser les investissements et d'autre part d'impacter sur la restauration des centres anciens.

- Démarrage de l'opération en avril 2009
- 2009-2013 : 18 devantures commerciales réalisées.

Enjeu économique et social : Améliorer les conditions d'accès et de maintien au logement pour les plus modestes.

Dossiers	Objectifs ANAH/an	Réalisations	%	Type dossier
Propriétaire Bailleur	16	17	+6 %	53 % de logements très dégradés et 41 % de logements en dégradation moyenne
Propriétaire Occupant	50	147	+ 194 %	19 % « Maintien à domicile » et 77 % liés à la précarité énergétique
Subvention ANAH	Objectifs ANAH/an	Réalisations	%	Travaux
Propriétaire Bailleur et Propriétaire Occupant	420 000 €	1 757 502 €	+ 318,45 %	3 200 028 €

Deux années de P.I.G.				
Logements réhabilités	Travaux prévus	Subventions ANAH	Subventions REGION	Subventions CONSEIL GENERAL
<p style="text-align: center;">364</p> <p>317 « Propriétaire Occupant » 47 « Propriétaire Bailleur »</p>	6 811 927 €	3 104 268 €	184 801 €	584 390 €

→ On constate un dépassement des objectifs quantitatifs.

→ Le territoire du Pays est caractérisé par une population propriétaire vieillissante et très modeste. On constate une dégradation des conditions de vie des propriétaires occupants. Les situations d'urgence et de grande précarité sont de plus en plus fréquemment rencontrées.

→ D'un point de vue économique 3 200 028 € de travaux ont été réalisés sur le territoire du Pays. Cette opération représente un complément d'activité pour le secteur du bâtiment.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) s'inscrit dans la continuité de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR), avec une **consommation des crédits** qualitativement et quantitativement **supérieure aux prévisions**.

Le manque d'autofinancement des **propriétaires occupants** met en péril la réalisation même avec des subventionnements importants.

Pour les **propriétaires bailleurs**, les conditions règlementaires freinent la production de logements locatifs et les loyers conventionnés

Cumul d'aides et travaux de l'année 2 du P.I.G. pour 1€ de cotisation			
Communauté de Communes	Participation territoriale	Montant subventions	Montant travaux
Avant Monts du Centre Hérault	1 €	13,20 €	16,88 €
Canal-Lirou Saint-Chinianais	1 €	26,90 €	41,34 €
Grand Orb	1 €	21,24 €	36,93 €
Le Minervois	1 €	54,10 €	115,43 €
Orb Jaur	1 €	33,72 €	55,88 €
Orb et Taurou	1 €	23,12 €	33,34 €
Pays Saint-Ponais	1 €	26,89 €	34,15 €
Moyenne année 2 du PIG	1 €	28,45 €	47,71 €
Cumul d'aides et travaux en 5 ans d'OPAH-RR et 2 ans de PIG pour 1€ de cotisation			
Moyenne des cinq années d'OPAH-RR (2007-2012)	1 €	15 €	43 €
Moyenne des deux années de PIG (2012-2014)	1 €	21,95 €	39,77 €

