

Pays Haut Languedoc et Vignobles Habitat

PROGRAMME D'INTÉRÊT
GÉNÉRAL 2017-2022
BILAN DE L'ANNÉE 2020

Un territoire de projets

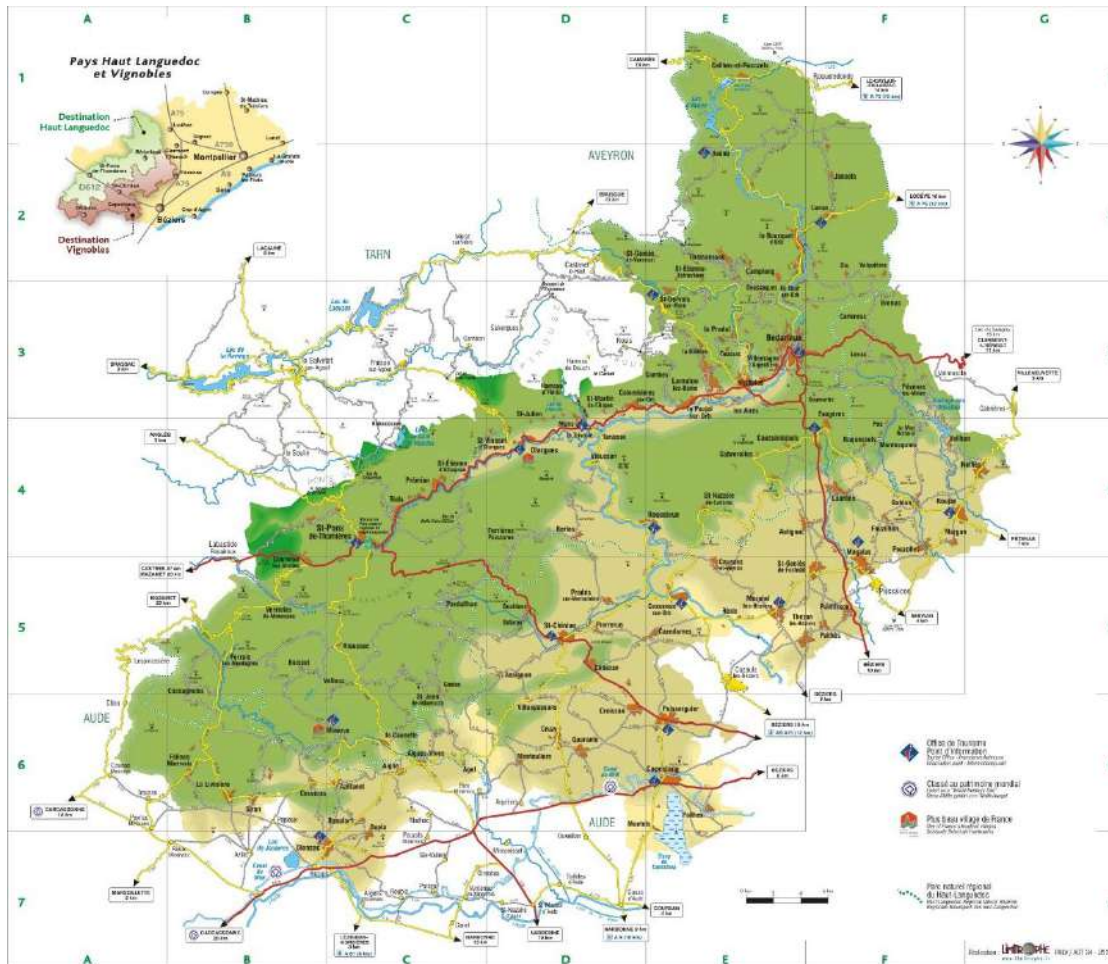


Table des matières

PRÉAMBULE.....	1
LE PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES.....	2
CHAPITRE n°1 - PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL 2017-2022	3
1-1 LES OBJECTIFS QUANTITATIFS 2017-2022.....	3
1-2 LE FONCTIONNEMENT.....	5
CHAPITRE n°2 - PROPRIÉTAIRE BAILLEUR.....	6
2-1 OBJECTIFS « propriétaire bailleur » 2017-2022.....	6
2-2 CONDITIONS DE RECEVABILITÉ	6
2-3 TYPES DE DOSSIERS « propriétaire bailleur »	7
2-4 LES RÉSULTATS.....	7
2-5 IMPACT ÉCONOMIQUE.....	9
2-6 TABLEAU SYNOPTIQUE « propriétaire bailleur ».....	11
CHAPITRE n°3– BILAN PROPRIÉTAIRE OCCUPANT	12
3-1 OBJECTIFS « propriétaire occupant » 2017-2022.....	12
3-2 CONDITIONS DE RECEVABILITÉ	12
3-3 TYPES DE DOSSIERS « propriétaire occupant »	12
3-4 LES RÉSULTATS.....	15
3-5 IMPACT ÉCONOMIQUE.....	16
3-6 TABLEAU SYNOPTIQUE « propriétaire occupant ».....	18
CHAPITRE n°4 – SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DU PIG – 2017-2022 (2020) – PB et PO	19
4-1 CUMUL DE L'ANNÉE : « propriétaire bailleur » & « propriétaire occupant »	19
4-2 GRAPHIQUES DE SYNTHÈSE	20

CHAPITRE n°5 – RÉSULTATS DE LA POLITIQUE HABITAT DEPUIS 2007	21
5-1 BILAN DES LOGEMENTS RÉNOVÉS 2007-2020.....	21
5-2 EN SYNTHÈSE DE 2007 À 2020.....	22
23	
5-3 ÉVOLUTION DE LA CARTE DES POTENTIALITÉS AU 1 ^{ER} janvier 2020	23
CHAPITRE n°6 - LA COMMUNICATION.....	24
CHAPITRE n°7 – LES ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT	25
7-1 ACTION n°1 : VOLET PATRIMONIAL DE L’OPÉRATION FACADES « Colorons le Pays »	25
7-2 ACTION n°2 : VOLET DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	29
7-2-1 Développement Durable et Transition Energétique	29
7-2-3 L’Espace Info Energie (EIE)	30
7-3 ACTION n°3 : ACTIONS SOCIALES	31
7-4 ACTION n°4 : DÉVELOPPEMENT D’UNE OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE.....	36
CHAPITRE n°8 – CONCLUSION	37
8-1 ENJEU PATRIMONIAL :.....	37
8-2 ENJEU ÉCONOMIQUE ET SOCIAL :.....	38

PRÉAMBULE



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 (OPAH-RR) du Pays de 2007 à 2012 a permis de réhabiliter 1 198 logements sur l'ensemble du territoire. Un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mené sur la période 2012 à 2017 et un second PIG est actuellement en place depuis 2017 jusqu'en 2022.

Ces deux premiers programmes ont permis de réhabiliter 2 183 logements, 360 façades avec une enveloppe globale de 17,6 millions d'euros de subvention. D'un point de vue économique plus de 41 millions d'euros ont soutenu l'économie locale.

Un Programme d'Intérêt Général pour :

- Lutter contre l'habitat insalubre et indigne ;
- Répondre aux attentes sociales en termes d'habitabilité ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Adapter les logements aux besoins des personnes en perte d'autonomie.

1-1 LES OBJECTIFS QUANTITATIFS 2017-2022

Les objectifs globaux, pour la période des 5 ans, sont évalués à 810 logements répartis comme suit :

- 720 logements occupés par leur propriétaire ;
- 80 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 10 logements en copropriétés (soit 5 copropriétés).

Dans le cadre des politiques complémentaires, il est prévu annuellement de réhabiliter :

- 15 logements communaux ;
- 25 façades ;
- 10 devantures commerciales.

Les objectifs pour la période d'octobre 2017 à septembre 2022 :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Propriétaires occupants	144	144	144	144	144	720
• Dont logements indignes et très dégradés	5	5	5	5	5	25
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	106	106	106	106	106	530
• Dont aide pour l'autonomie des personnes	33	33	33	33	33	105
Logements des propriétaires bailleurs	16	16	16	16	16	80
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	10
• Dont logements en dégradation moyenne	13	13	13	13	13	65
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	1	1	5
Logements traités dans le cadre d'aide aux syndicats de copropriétaires	2	2	2	2	2	10
Total des logements « Habiter Mieux »	132	132	132	132	132	660
• Dont PO	114	114	114	114	114	570
• Dont PB	16	16	16	16	16	80
• Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	2	2	2	2	2	10

Les bilans sont établis sur des années civiles.

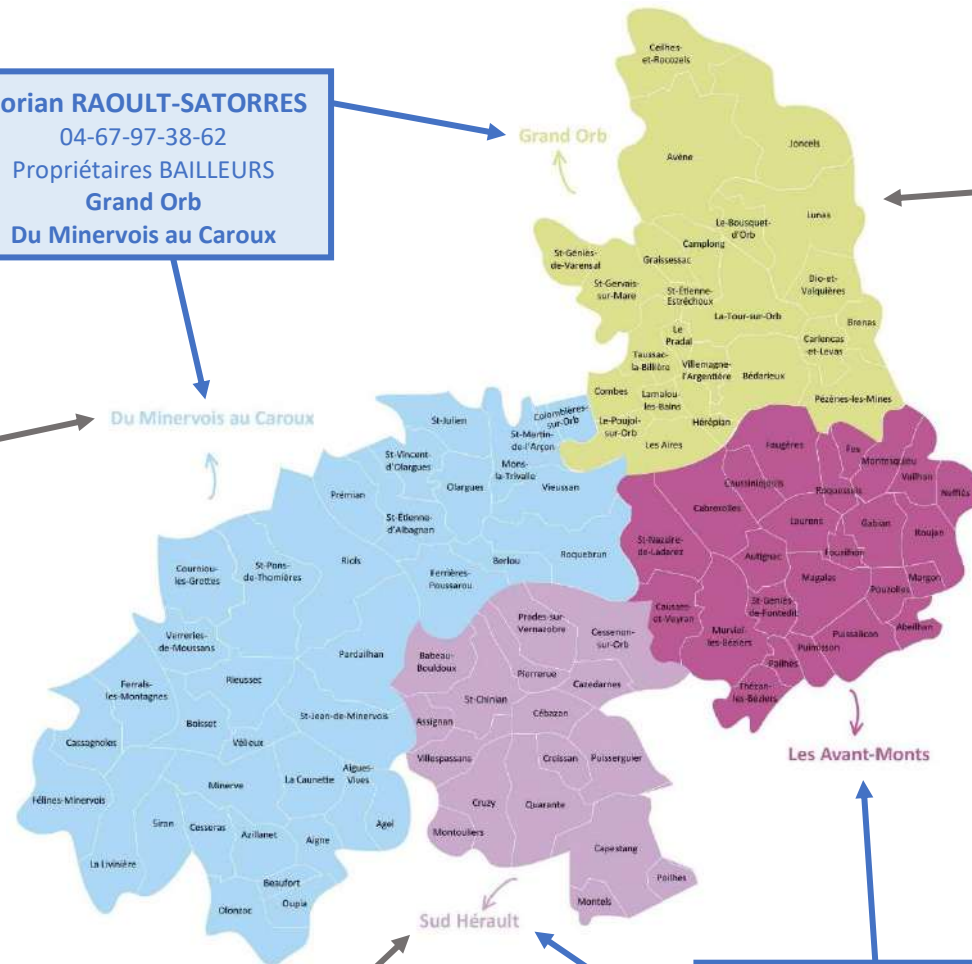
1-2 LE FONCTIONNEMENT

HABITER AU PAYS

Florian RAOULT-SATORRES
04-67-97-38-62
Propriétaires BAILLEURS
Grand Orb
Du Minervois au Caroux

David THIEBAULT
04-67-95-14-52
Propriétaires OCCUPANTS
Grand Orb
Les Avant-Monts

Michèle CABROL
04-67-97-38-00
Propriétaires OCCUPANTS
Du Minervois au Caroux



La communication institutionnelle se fait par le numéro : 04 67 38 11 10.

Opération façades
« Colorons le Pays » et
Coordinatrice du P.I.G.
Anne GALIBERT – 04-67-38-11-10

Espace Information Energie
Ferréol COERCHON – 04-67-97-34-34

Assistante « Habiter au Pays »
Fiona DEJEAN-ARRESTO – 04-67-38-11-10

Régine CATHALA
04-67-38-28-92
Propriétaires OCCUPANTS
Sud Hérault

Régine CATHALA
04-67-38-28-92
Propriétaires BAILLEURS
Les Avant-Monts
Sud Hérault

CHAPITRE n°2 - PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

2-1 OBJECTIFS « propriétaire bailleur » 2017-2022

- 80 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés soit 16 logements par an ;
- 10 logements en copropriétés soit 2 copropriétés par an.

Objectifs 2020	
Logements des propriétaires bailleurs	16
Dont logements indignes ou très dégradés	2
Dont logements en dégradation moyenne	13
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1
Logements traités dans le cadre d'aide aux syndicats de copropriétaires (copropriétés fragiles)	2
Logements programme « Habiter Mieux » Propriétaire Bailleur	16

2-2 CONDITIONS DE RECEVABILITÉ

Les logements locatifs peuvent être subventionnés, si :

- L'état de dégradation correspond au coefficient annoncé par l'ANAH (supérieur à 0,35) ;
- Les travaux sont liés à la sécurité et la salubrité de l'habitat ;
- Les logements occupés sont indécents au regard du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Les logements sont économes, gain de 35% d'économies d'énergie après travaux ;
- Adaptation du logement pour l'autonomie du locataire ;
- Le bailleur s'engage à louer pendant 9 ans à des personnes relevant de l'A.P.L. en appliquant un loyer maximum selon un barème imposé par l'Etat ;
- Dans le cas des copropriétés, celles-ci doivent être dites « fragiles ». C'est-à-dire qu'elles présentent des problèmes financiers liés à la précarité énergétique (une étiquette énergétique évaluée entre « C » et « G » et un budget prévisionnel annuel prévoyant des taux d'impayés de charges compris entre 8 et 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

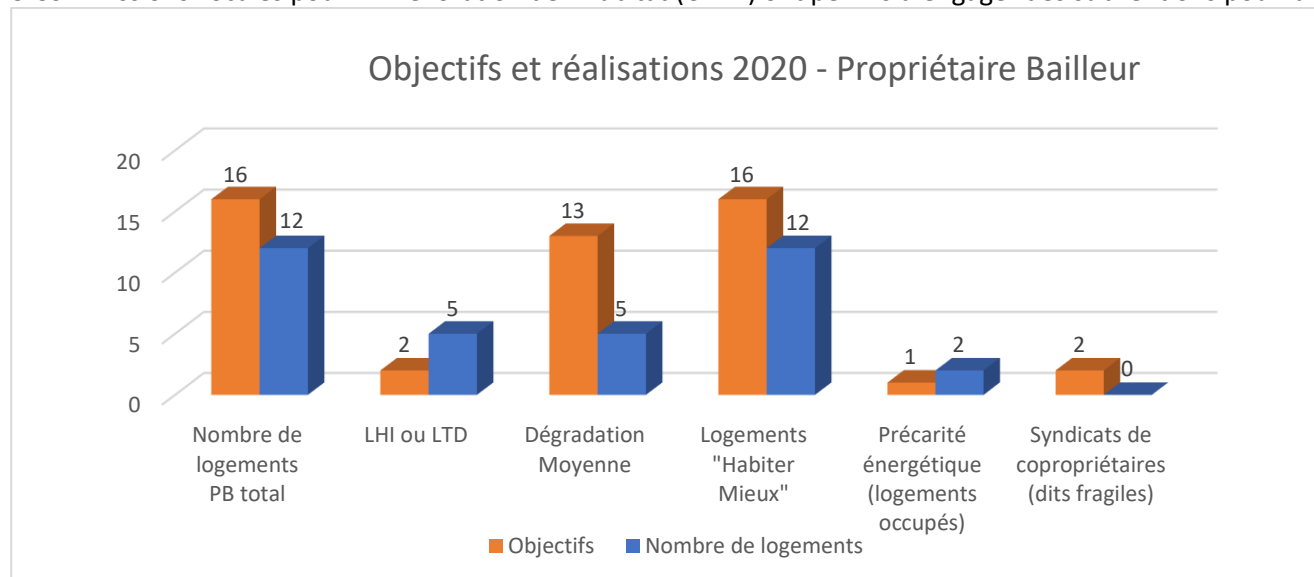
2-3 TYPES DE DOSSIERS « propriétaire bailleur »

PROJETS		PRIMES	
LTD	Logements très dégradés : projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (voir grille)	ASE (FART)	Aide de Solidarité Ecologique : amélioration énergétique d'au moins 35% avec étiquette D (minimum) - Aide : 2 000 €
LHI	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)	Prime de réservation	2 000€/logt en cas de signature d'une convention à loyer très social
LD	Logements moyennement dégradés (voir grille) Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires gain > 35% Autonomie de la personne Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		
ENGAGEMENT DE CONCLURE UNE CONVENTION PENDANT 9 ANS			
LCS	Loyer Conventionné Social	LCTS	Loyer Conventionné Très Social

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

2-4 LES RÉSULTATS

3 Commissions Locales pour l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) ont permis d'engager des subventions pour la réalisation de 12 logements.

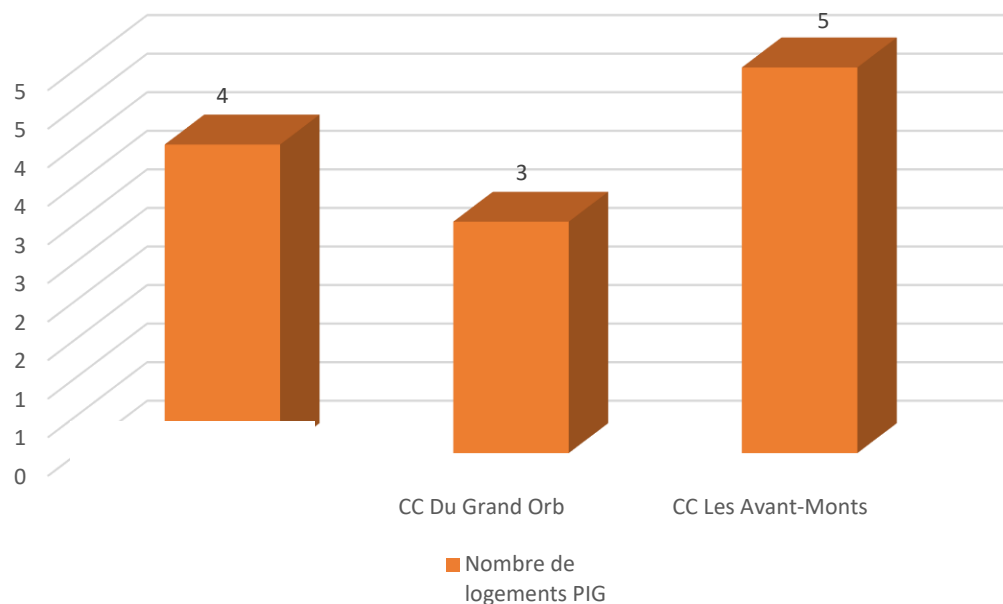


Les objectifs pour l'année 2020 n'ont pas été atteints. Ils sont toutefois en hausse par rapport à 2019.

Ces résultats peuvent s'expliquer par la frilosité des bailleurs à investir sur le territoire et par les débuts de la crise sanitaire.

Les investissements sont toutefois largement à la hausse depuis mi-2020, de bon augure pour 2021.

Nombre de logements réhabilités "propriétaire bailleur"



Sur les 12 logements réhabilités, 10 logements vacants ont été remis sur le marché locatif.

On pourra noter l'absence de dossiers sur la communauté de communes du Minervois au Caroux. Plusieurs dossiers ont été engagés mais ils ne sont pas passés en 2020 en raison de freins administratifs (notamment la signature des compromis de vente).

Malgré l'arrivée de la crise sanitaire, les demandes ont continué d'affluer, avec même une augmentation des demandes à compter du second semestre 2020. Cette augmentation se poursuit en 2021 à la date de rédaction de ce bilan.

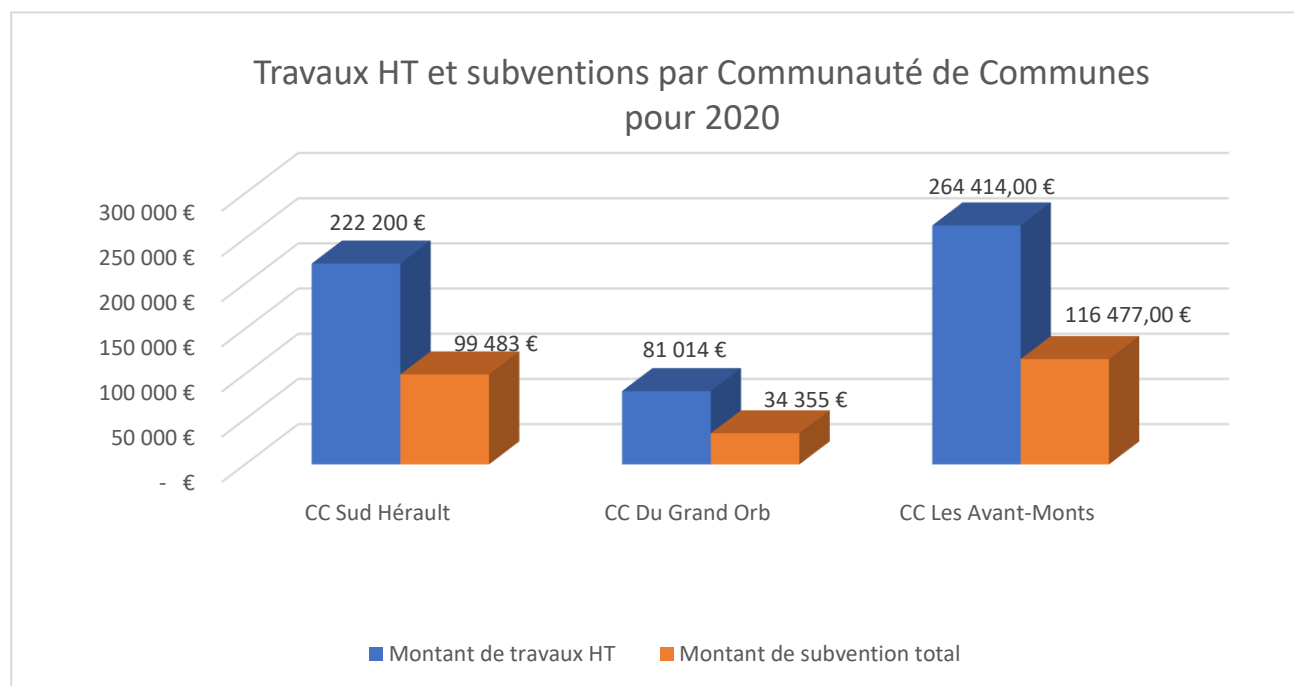
Nombre de logements subventionnés total	Dont vacants remis sur le marché locatif
12	10

2-5 IMPACT ÉCONOMIQUE

Sur les 12 logements réhabilités, tous ont bénéficié de travaux visant à améliorer de plus de 35% les performances énergétiques du logement avec au minimum une étiquette "D" après travaux. La prime Aide Solidarité Ecologique (ASE), d'un montant de 2 000 €, liée aux économies d'énergie, participe à l'augmentation du montant de subvention par logement.

Année	Nombre de logements	Moyenne subventions "ANAH" totales/Logt	Moyenne subventions "ANAH" + département/Logt	Moyenne travaux HT/Logt	Moyenne du taux de subvention total
2018	18	17 657,00 €	22 891,00 €	57 526,00 €	40%
2019	7	15 902,29 €	20 321,71 €	58 330,14 €	35%
2020	12	16 134,50 €	20 859,58 €	47 302,33 €	44%

Les travaux de réhabilitation de logements locatifs ont été aidés à hauteur de 44% en moyenne. Ce résultat est en hausse par rapport à l'année dernière. Cette différence est due au fait que les investisseurs optimisent leur projet de façon à bénéficier d'un maximum de subventions tout en limitant leurs investissements.



Année 2020

1 € de subvention → 2,27 € de travaux

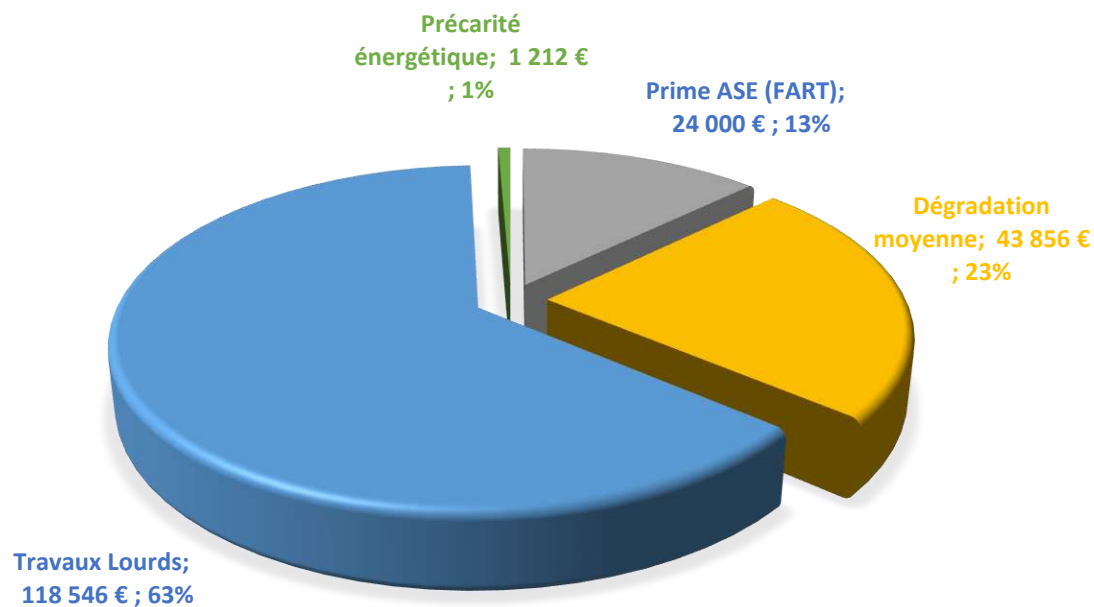
Moyenne du PIG 2 – 2017-2022 (2017-2020)

1 € de subvention → 2,55 € de travaux

Moyenne du PIG 1 – 2012-2017

1 € de subvention → 2,21 € de travaux

RÉPARTITION DES AIDES DE L'ANAH EN 2020 PROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Répartition des aides de l'ANAH

- 2 logements (considérés comme travaux lourds) ont fait l'objet de travaux suite à un constat d'indécence ou un arrêté d'insalubrité cette année ;
- Aucune prime de réservation n'a été attribuée pour un conventionnement très social ;
- L'ensemble des 12 logements réhabilités a bénéficié de la prime Aide Solidarité Ecologique (ASE) suite au gain énergétique de 35% après travaux ;
- 5 logements en travaux lourds avec un taux de subvention de 35 à 40% ;
- 5 logements en dégradation moyenne subventionnés de 25 à 30% ;
- 2 Logements subventionnés dans le cadre de la précarité énergétique.

2-6 TABLEAU SYNOPTIQUE « propriétaire bailleur »

Communauté de communes	Travaux HT éligibles avec honoraires	Nombre de logements	Surface habitable (m ²)	Subventions "ANAH"		Département	Total "ANAH" et département
				Total des aides "ANAH"	Dont prime ASE (FART)	Logement Conventionné Social (LCS à 10%)	
CC Sud Hérault	222 200,00 €	4	338	77 055,00 €	8 000,00 €	22 428,00 €	99 483,00 €
CC Du Grand Orb	81 014,00 €	3	0	26 254,00 €	6 000,00 €	8 101,00 €	34 355,00 €
CC Les Avant-Monts	264 414,00 €	5	82	90 305,00 €	10 000,00 €	26 172,00 €	116 477,00 €
TOTAL	567 628,00 €	12	420	193 614,00 €	24 000,00 €	56 701,00 €	250 315,00 €

Communauté de communes	Logements subventionnés		
	Travaux Lourds (LTD)	Travaux Dégradation moyenne (LD)	Travaux de précarité énergétique
CC Sud Hérault	2 LCS	2 LCS	0 LCS
CC Du Grand Orb	0 LCS	3 LCS	0 LCS
CC Les Avant-Monts	3 LCS	0 LCS	2 LCS
TOTAL	5	5	2

Certains aspects de la réglementation ANAH peuvent représenter un frein pour les propriétaires bailleurs :

- Le montant du loyer conventionné par rapport au loyer libre ;
- Le gain énergétique de 35%, trop important à atteindre pour un logement occupé moyennement dégradé ;
- La rénovation partielle des logements représente souvent des travaux insuffisants pour constituer un dossier ANAH ;
- La possibilité de défiscaliser les revenus locatifs des logements conventionnés n'est pas encore perçue par les investisseurs comme un véritable bonus au-delà de la subvention.

CHAPITRE n°3– BILAN PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

3-1 OBJECTIFS « propriétaire occupant » 2017-2022

- 720 logements appartenant à des propriétaires modestes ou très modestes, soit 144 logements par an.

Objectifs 2020	
Propriétaires occupants	144
• Dont logements indignes et très dégradés	5
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	106
• Dont aide pour l'autonomie des personnes	33
Logements programme « HABITER MIEUX » Propriétaire Occupant	114

3-2 CONDITIONS DE RECEVABILITÉ

- Résidence principale ;
- Logement achevé depuis au moins 15 ans ;
- Ressources des occupants ;
- Logement n'ayant pas bénéficié d'autres financements de l'Etat (par exemple un prêt à taux 0% en cours ou octroyé il y a moins de 5 ans).

3-3 TYPES DE DOSSIERS « propriétaire occupant »

- **Habiter Mieux Sérénité (HMS) Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**

Les travaux liés aux économies d'énergie donnent droit aux aides ANAH de 25 à 40% du montant des travaux HT selon les ressources des occupants. Ces aides sont complétées du **FART** à condition d'arriver à un **gain énergétique de 25%** :

- Pour les propriétaires très modestes 10% du montant HT, aide plafonnée à 2 000€ ;
- Pour les propriétaires modestes 10% du montant HT, aide plafonnée à 1 600€.

Une évaluation énergétique du bâtiment actuel est nécessaire pour une projection après travaux. Depuis janvier 2018, les techniciens en charge du dossier réalisent ce diagnostic pour les propriétaires occupants. Pour les propriétaires très modestes, le Département complète les aides de l'ANAH : + 10% du montant HT aide plafonnée à 2 000€.

Pour ce type de travaux, le propriétaire peut cumuler les aides :

ANAH – FART- Département – Eco chèque Région Occitanie - Eco Prêt à taux zéro – Crédit d'Impôt – Caisses de Retraite.

- **Habiter Mieux Agilité (HMA)**

Depuis le 1^{er} janvier, l'ANAH propose une aide financière aux propriétaires occupants d'une maison individuelle de plus de 15 ans, aux ressources modestes et ayant un projet de travaux simples de rénovation énergétique, le gain de 25% d'économies d'énergie après travaux n'est pas nécessaire.

« Habiter Mieux Agilité » permet de faire l'un des trois types de travaux au choix :

- Changement de chaudière ou de mode de chauffage ;
- Isolation des murs extérieurs et / ou intérieurs ;
- Isolation de combles aménagés ou aménageables.

Montant de l'aide « Habiter Mieux Agilité » :

- Pour les propriétaires très modestes : 50% du montant HT, aide plafonnée à 10 000€ ;
- Pour les propriétaires modestes : 35% du montant HT, aide plafonnée à 7 000€.

Ce type de dossier n'est pas accompagné par le Pays.

- **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 l'intervention d'un maître d'œuvre.

- **Autonomie**

Ce type de dossier doit comporter :

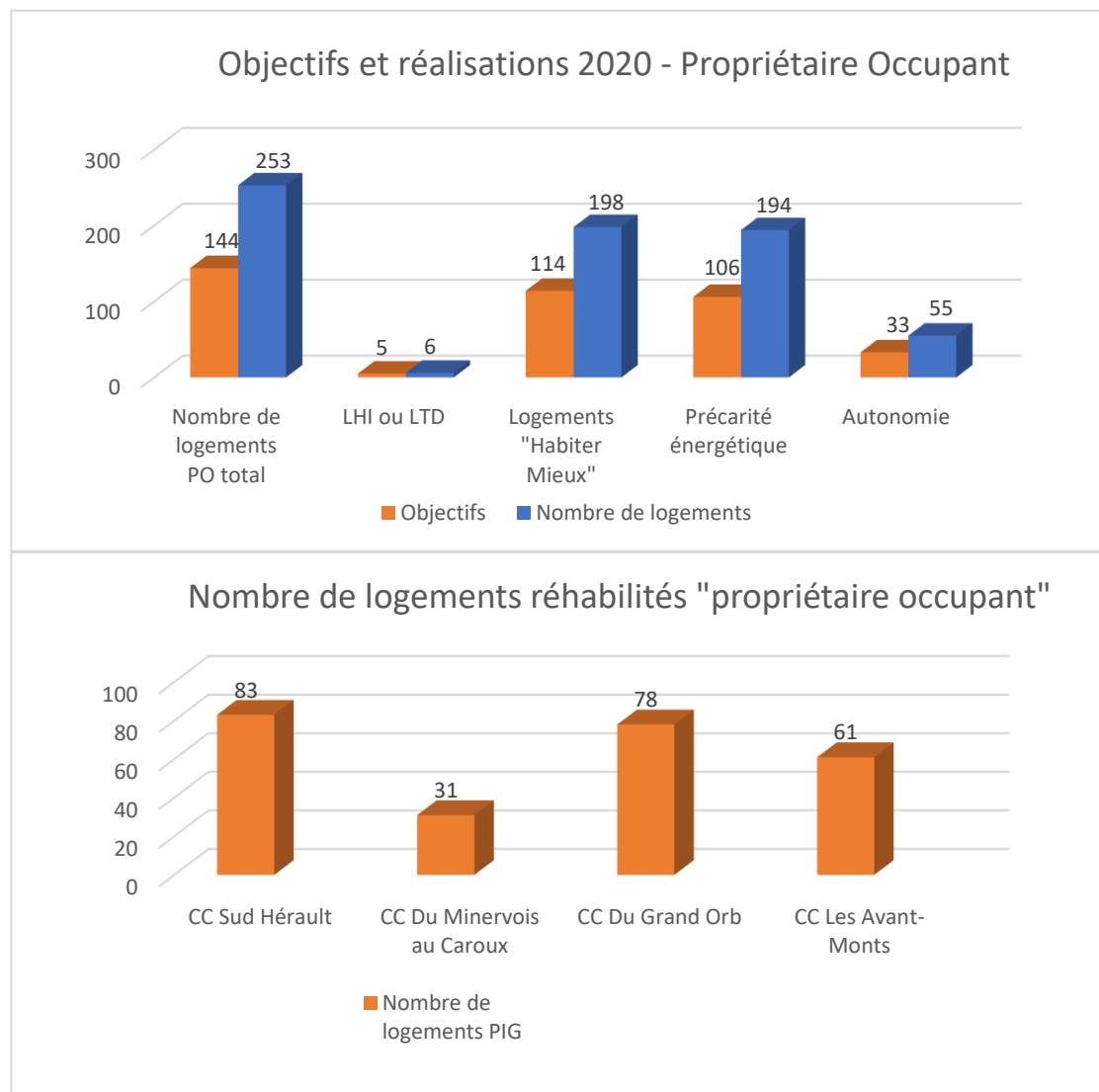
- Un justificatif de handicap (carte invalidité) ou de perte d'autonomie (évaluation mettant en évidence l'appartenance à un groupe iso-ressource (GIR) de niveau 1 à 6) ;
- Pour GIR 5 ou 6 : obligation de couplage avec travaux « Habiter Mieux » si l'habitation n'est pas classée en étiquette D et + (voir DPE) ;
- Un rapport d'ergothérapeute qui comprend :
 - Une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage ;
 - Une présentation des difficultés rencontrées par la (les) personne(s) dans son (leur) logement ;
 - Un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que des équipements existants ;
 - Des préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par la ou les personne(s).

En synthèse :

Dossier « Propriétaire Occupant »	
LHI	Travaux pour la Lutte contre l'Habitat Indigne
LTD	Travaux pour la remise en état de Logements Très Dégradés
Autonomie	Travaux pour le maintien à domicile
FART	Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique – Travaux liés à la précarité énergétique

3-4 LES RÉSULTATS

12 Commissions Locales pour l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) ont permis d'engager des subventions pour la rénovation de 253 logements.



Tous les objectifs pour l'année 2020 ont été atteints.

Le territoire, malgré le contexte sanitaire, est toujours très fortement en demande d'aides pour la rénovation des résidences principales.

Le montant des subventions est très incitatif et contribue à la réalisation de dossiers

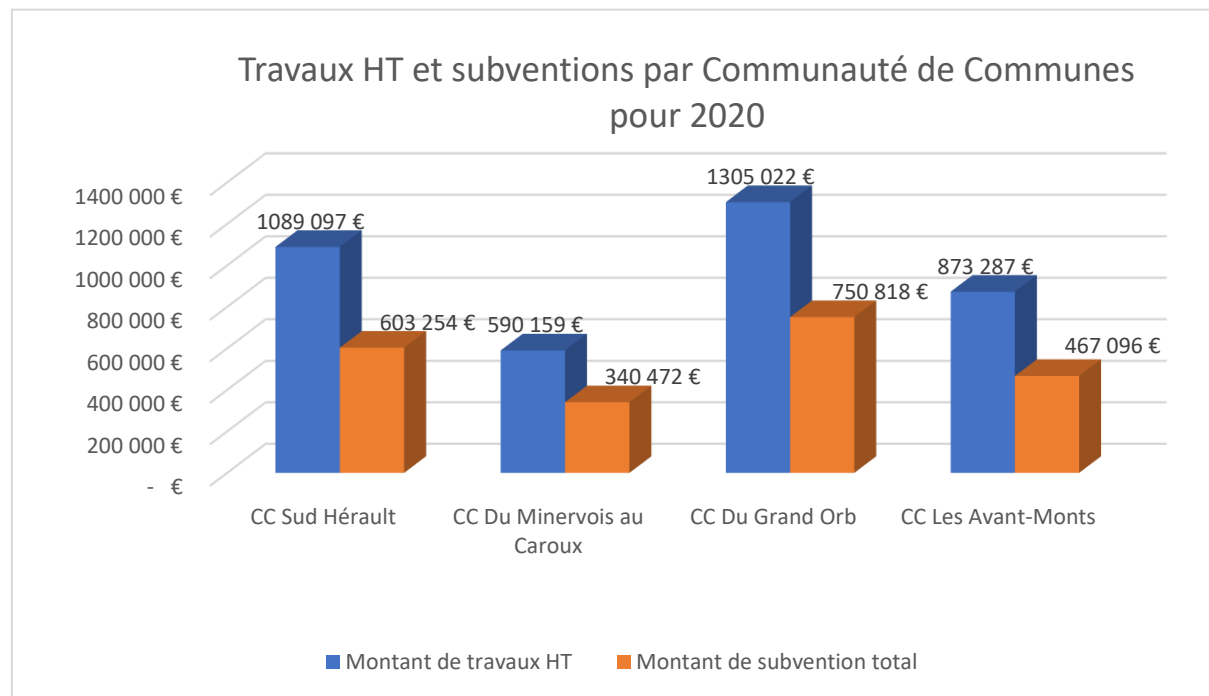
Le Pays HLV reste un important partenaire de l'ANAH sur le département. En effet, 1/3 des dossiers du territoire de délégation sont réalisés sur le Pays HLV.

3-5 IMPACT ÉCONOMIQUE

Sur les 253 logements réhabilités, 198 ont bénéficié de travaux visant à améliorer de plus de 25% les performances énergétiques du logement avec au minimum une étiquette "D" après travaux. Le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), lié aux économies d'énergie, d'un montant de 2 000€ pour les ménages très modestes et de 1 600€ pour les ménages modestes, participe à l'augmentation du montant de subvention par logement.

Année	Nombre de logements	Moyenne subventions "ANAH" totales/Logt	Moyenne subventions "ANAH" + département/Logt	Moyenne travaux HT/Logt	Moyenne du taux de subvention total
2018	244	6 529 €	8 830 €	14 646 €	60%
2019	283	6 313 €	7 424 €	14 213 €	52%
2020	253	7 342 €	8 544 €	15 247 €	56%

Les travaux de réhabilitation de résidences principales de propriétaires ont été subventionnés à hauteur de 56% en moyenne. On constate une hausse des subventions moyennes mais également du montant des travaux HT associé.



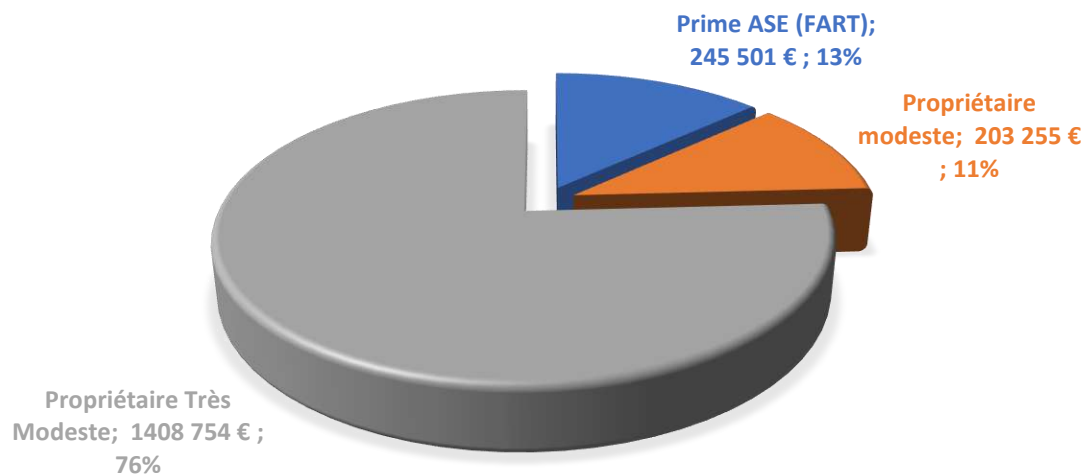
Année 2020

1 € de subvention → 1,78 € de travaux

Moyenne du FIG 2 – 2017-2022 (2017-2020)

1 € de subvention → 1,78 € de travaux

RÉPARTITION DES AIDES DE L'ANAH EN 2020 PROPRIÉTAIRE OCCUPANT



Répartitions des aides de l'ANAH

- 6 logements en travaux lourds, ces logements sont en moyenne subventionnés de 35 à 60% ;
- 198 logements réhabilités sur 253 ont bénéficié de la prime Aide Solidarité Ecologique (ASE) suite au gain énergétique de 25% après travaux ;
- 208 logements concernent des propriétaires très modestes avec un taux de subvention de 35 à 60% ;
- 45 logements concernent des propriétaires modestes avec un taux de subvention de 25 à 35%.

3-6 TABLEAU SYNOPTIQUE « propriétaire occupant »

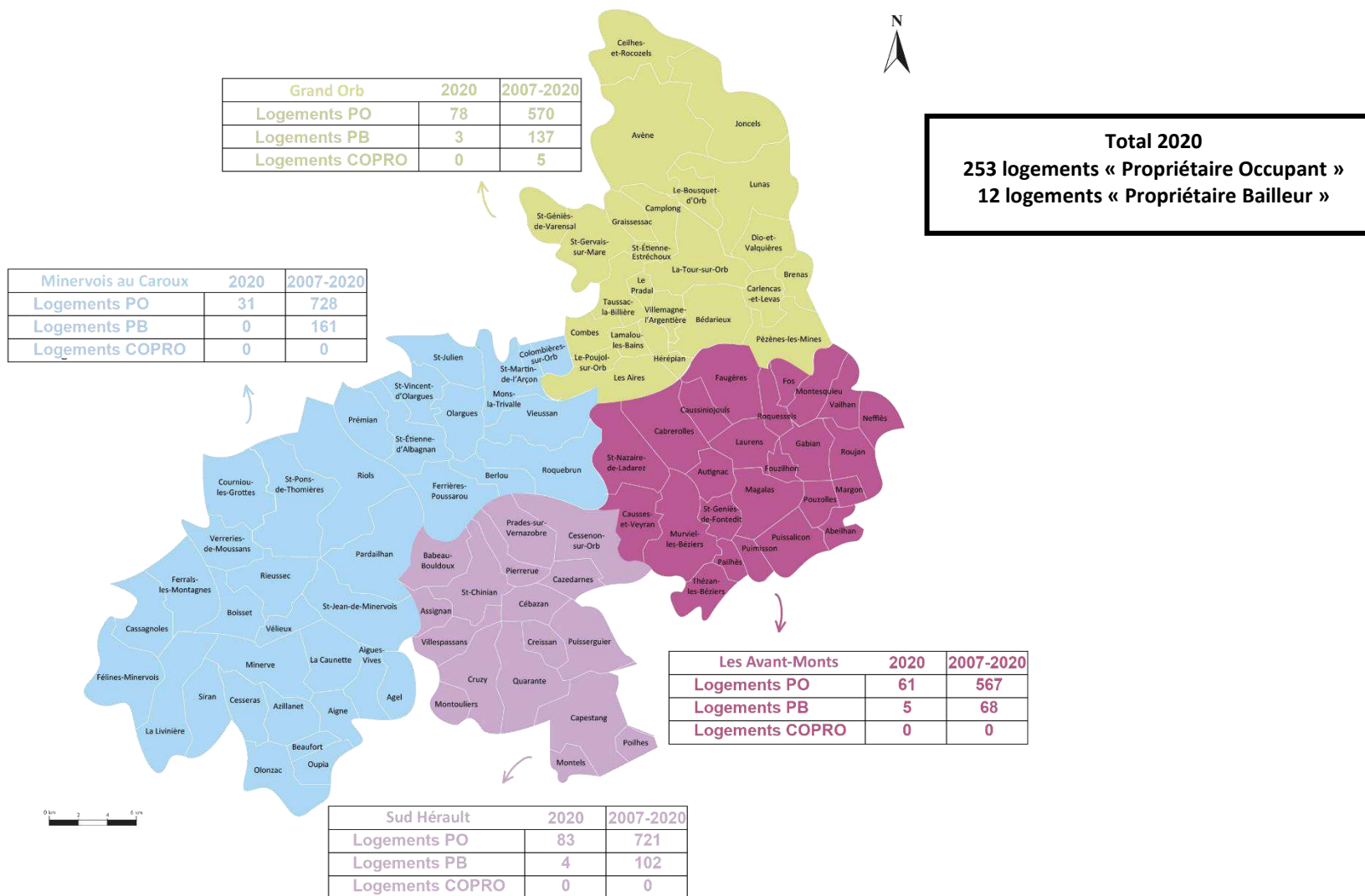
Communauté de communes	Travaux HT éligibles avec honoraires	Nombre de logements	ANAH						
			Précarité énergétique		Dont prime ASE "FART"	Autonomie de la personne		Travaux lourds (LTD)	Total des subventions "ANAH"
			25% modestes	40% TSO		35% modestes	50% TSO		
CC Sud Hérault	1 089 097,00 €	83	37 773,00 €	222 695,00 €	62 604,20 €	9 910,00 €	88 804,00 €	44 267,00 €	510 259,00 €
CC Du Minervois au Caroux	590 159,00 €	31	5 676,00 €	72 472,00 €	31 105,30 €	6 712,00 €	38 522,00 €	61 276,00 €	294 153,00 €
CC Du Grand Orb	1 305 022,00 €	78	57 834,00 €	263 781,00 €	90 178,70 €	3 587,00 €	48 505,00 €	14 500,00 €	650 682,00 €
CC Les Avant-Monts	873 287,00 €	61	46 391,00 €	239 780,00 €	61 613,20 €	2 567,00 €	25 711,00 €	4 255,00 €	402 416,00 €
TOTAL	3 857 565,00 €	253	147 674,00 €	798 728,00 €	245 501,40 €	22 776,00 €	201 542,00 €	124 298,00 €	1 857 510,00 €

Communauté de communes	Département			Total "ANAH", département et région
	Précarité énergétique	Accessibilité du logement	Logement Indigne ou très dégradé	
CC Sud Hérault	44 738,00 €	20 611,00 €	17 431,00 €	603 254,00 €
CC Du Minervois au Caroux	14 495,00 €	9 614,00 €	10 246,00 €	340 472,00 €
CC Du Grand Orb	52 554,00 €	10 200,00 €	7 500,00 €	750 818,00 €
CC Les Avant-Monts	47 554,00 €	5 875,00 €	1 418,00 €	467 096,00 €
TOTAL	159 341,00 €	46 300,00 €	36 595,00 €	2 161 640,00 €

CHAPITRE n°4 – SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DU PIG – 2017-2022 (2020) – PB et PO

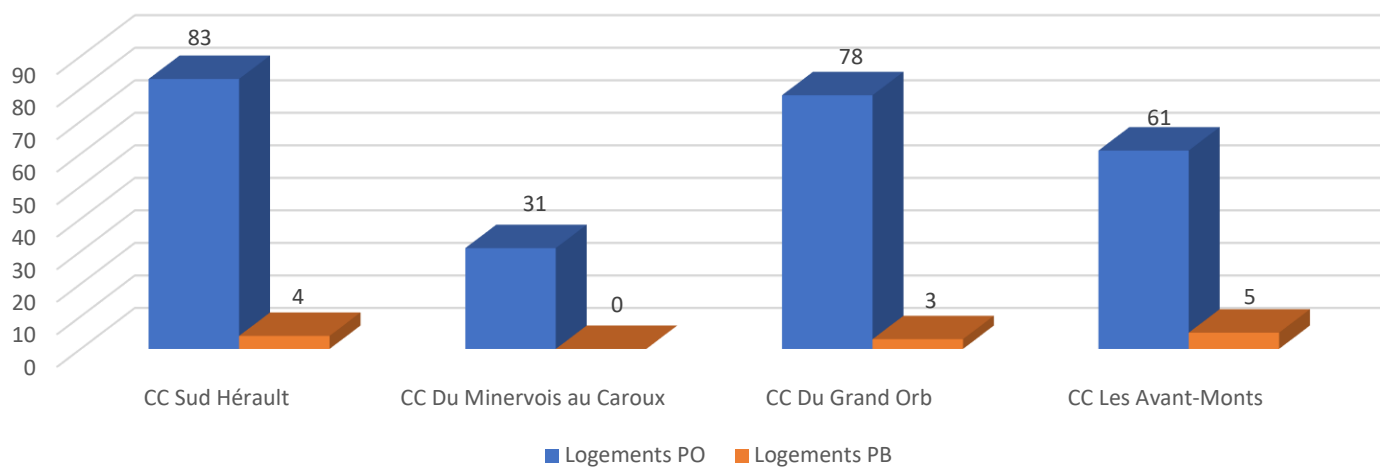
4-1 CUMUL DE L'ANNÉE : « propriétaire bailleur » & « propriétaire occupant »

Carte bilan 2020 du PIG Habiter au Pays

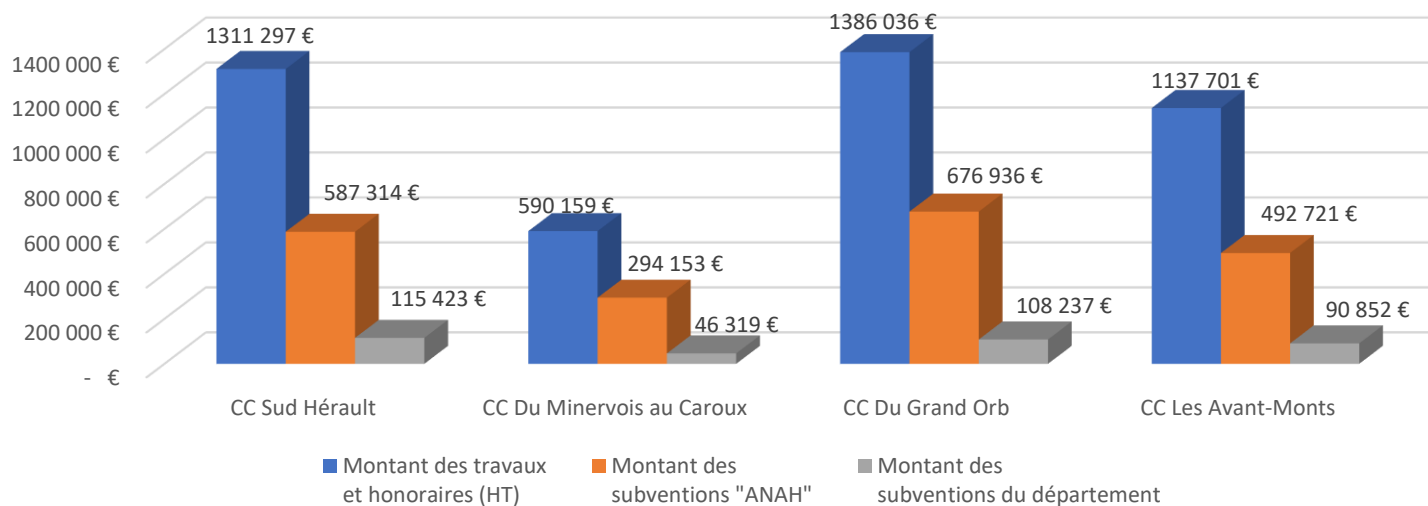


4-2 GRAPHIQUES DE SYNTHÈSE

Nombre de logements par type de situation et par Communauté de Communes



Montant des subventions accordées et du montant des travaux (avec honoraires)



CHAPITRE n°5 – RÉSULTATS DE LA POLITIQUE HABITAT DEPUIS 2007

5-1 BILAN DES LOGEMENTS RÉNOVÉS 2007-2020

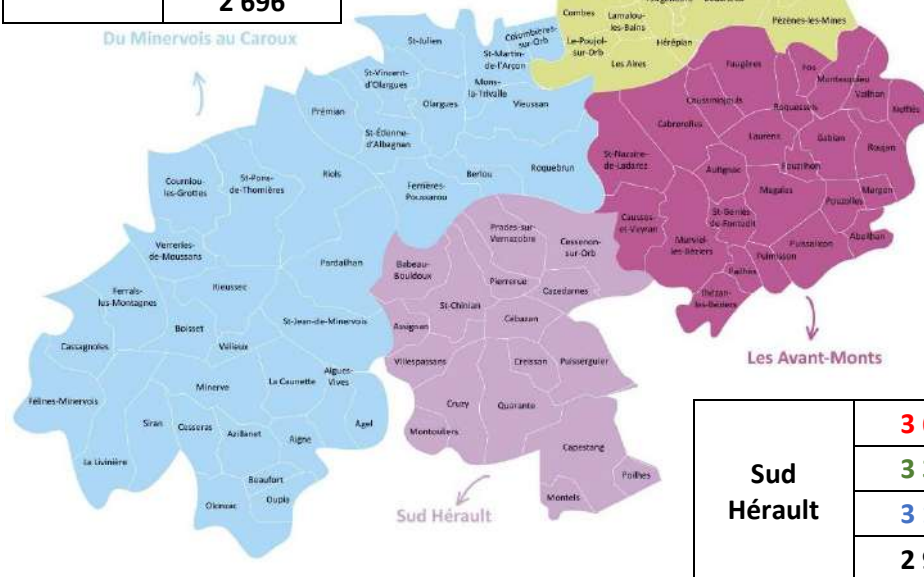
	Communauté de communes	Logements	Travaux éligibles	Subventions "ANAH" et prime "FART"	Subvention Conseil Départemental	Subvention Région	Subventions "ANAH", Département, Région
TOTAL GENERAL OPAH-RR 2007-2012		1198	20 601 756,00 €	6 069 940,00 €	426 238,00 €	750 746,00 €	7 246 924,00 €
TOTAL GENERAL PIG 1 2012-2017		963	17 734 661,00 €	8 049 890,00 €	1 281 858,00 €	- €	9 331 748,00 €
TOTAL GENERAL PIG 2 2017-2022, 2020 inclus		603	10 561 457,00 €	4 686 787,00 €	892 481,00 €	253 500,00 €	5 832 768,00 €
Année 2020							
Propriétaire bailleur	Les Avant-Monts	5	567 628,00 €	193 614,00 €	56 701,00 €	- €	250 315,00 €
	Du Minervoisy au Caroux	0					
	Grand Orb	3					
	Sud Hérault	4					
	TOTAL	12					
Propriétaire occupant	Les Avant-Monts	61	3 857 565,00 €	1 857 510,00 €	304 130,00 €	- €	2 161 640,00 €
	Du Minervoisy au Caroux	31					
	Grand Orb	78					
	Sud Hérault	83					
	TOTAL	253					
TOTAL GENERAL ANNEE 2020		265	4 425 193,00 €	2 051 124,00 €	360 831,00 €	- €	2 411 955,00 €
TOTAL GENERAL DE 2007 à 2020		2764	48 897 874,00 €	18 806 617,00 €	2 600 577,00 €	1 004 246,00 €	22 411 440,00 €

5-3 ÉVOLUTION DE LA CARTE DES POTENTIALITÉS AU 1^{ER} janvier 2020

Logements potentiellement réhabilitables au	
1er Juillet 2007 : OPAH-RR	12 659 logts
1er Octobre 2012 : PIG 1	11 461 logts
1er Octobre 2017 : PIG 2	10 498 logts
1^{er} Janvier 2020 Année 3 PIG2	9 873 logts

Du Minervois Au Caroux	3 550
	3 086
	2 790
	2 696

Grand Orb	2 791
	2 545
	2 342
	2 168



Les Avant-Monts	2 643
	2 463
	2 240
	2 077

Sud Hérault	3 675
	3 367
	3 104
	2 932

Année 2020				
Dossiers	Réalisations	Objectifs	Subventions	Travaux HT avec honoraires
Propriétaires Bailleurs	12 logements	16	250 315,00 €	567 628,00 €
Propriétaires Occupants	253 logements	144	2 161 640,00 €	3 857 565,00 €
Opérations Façades	38 façades	-	117 562,00 €	593 647,00 €

CHAPITRE n°6 - 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).

↪ **Carte du Pays**

La carte du Pays a été distribuée dans toutes les boîtes aux lettres des habitants du territoire.

↪ **Communication institutionnelle**

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



CHAPITRE n°7 – LES ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT

7-1 ACTION n°1 : VOILET PATRIMONIAL DE L’OPÉRATION FACADES « Colorons le Pays »

En parallèle du PIG, l’opération façades « Colorons le Pays » se poursuit avec un fonds d’aide au ravalement. Cette action vise à l’embellissement du cadre de vie et à la préservation du patrimoine local.

Partenaires : CAUE – Fondation du Patrimoine – Conseil Départemental – Communautés de Communes.

Année 2020

L’ensemble du territoire est concerné par cette opération optionnelle.

Les résultats sont en progression par rapport à 2018. La part de propriétaires occupants bénéficiaires d’une majoration de subvention est substantielle.

En 2020 :

- 38 façades prévues (18 dossiers)
 - 117 562 € de subventions ;
 - 593 646 € de travaux.

Collectivités	Nombre façades prévues	Nombre de dossiers	Montant subvention	Montant travaux HT
Du Minervois au Caroux	7	5	23 359,00 €	118 833,00 €
Les Avant-Monts	9	7	28 447,00 €	119 178,00 €
Sud Hérault	15	8	47 684,00 €	240 398,00 €
Grand Orb	7	3	18 072,00 €	115 237,00 €
Total 2020	38	23	117 562,00 €	593 646,00 €
Rappel 2019	51	38	128 316 €	505 628 €

Les réalisations des 38 façades sont portées par 23 propriétaires.

1 € de subvention pour 5,19 € de travaux

<i>Collectivités</i>	<i>Nombre de diagnostics</i>	<i>Nombre de façades</i>	<i>Orientation Fondation du Patrimoine</i>
<i>Du Minervois au Caroux</i>	18	36	3
<i>Les Avant Monts</i>	30	64	8
<i>Sud Hérault</i>	29	50	7
<i>Grand Orb</i>	26	56	4
Total 2020	103	206	22

Ratio diagnostics/dossiers

23 dossiers ont été déposés en 2020 suite aux 103 diagnostics. Cela correspond à la réalisation de 4 à 5 diagnostics pour 1 dossier déposé.

Bilan 2018/ 2020

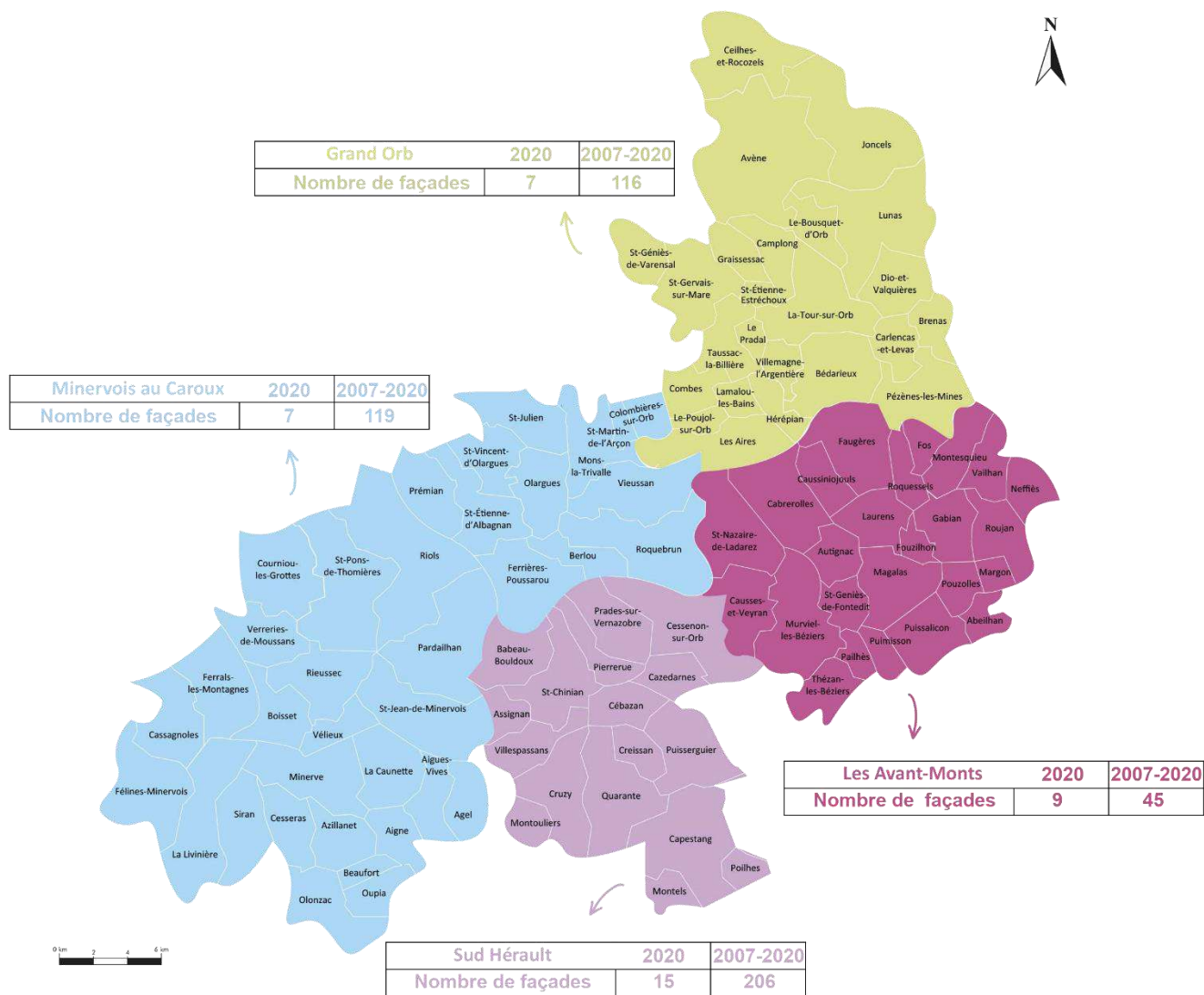
Après 11 ans de fonctionnement, certains périmètres d'intervention ont été modifiés de façon à élargir la zone opérationnelle et d'intervenir sur d'autres quartiers ou axes principaux présentant un intérêt particulier pour la mise en valeur des centres anciens.

RÉCAPITULATIF DES DOSSIERS ENGAGÉS OPÉRATION FAÇADES 2008 -2020			
Collectivités	Nombre de dossiers	Montant Subvention	Montant travaux H.T.
Les Avant-Monts	44	92 033,57 €	434 621,25 €
Grand Orb	116	242 700,27 €	1 195 756,36 €
Du Minervois au Caroux	119	173 839,97 €	851 381,39 €
Sud Hérault	204	443 674,98 €	2 329 059,62 €
TOTAL	483	952 248,79 €	4 810 818,62 €

1 € de subvention pour 5,05 € de travaux

Bilan opération façades 2020 :

Carte bilan 2020 de l'opération "Colorons le Pays"



Conseil Architectural

Depuis 2009, le Pays Haut Languedoc et Vignobles a sollicité le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) pour un accompagnement architectural sur plusieurs actions. De ce partenariat est née la proposition du CAUE de réaliser une permanence tous les derniers vendredis de chaque mois pour faire du conseil architectural auprès des particuliers.

Ce conseil viendra appuyer différentes actions portées par le Pays Haut Languedoc et Vignobles, notamment :

- Le P.I.G. (Programme d'Intérêt Général) ;
- L'opération façades ;
- L'opération Grand Site « Cité de Minerve, gorges de la Cesse et du Brian » ;
- Le Pays d'Art et d'Histoire.

Le Conseiller de l'Espace Info Énergie (E.I.E.) peut être présent pour compléter les informations du CAUE sur le volet « économies d'énergie et aides financières ».

Sur 2020, au total 10 conseils :

- 3 lors de la permanence à Saint-Chinian pour les communes de :
 - Riols : réhabilitation d'une grange en pierres sèches ;
 - Bédarieux : un garage à transformer en habitation ;
 - Agel : conseil pour la construction d'un bâtiment à destination d'hébergement indépendant sur le domaine vigneron.
- 3 conseils donnés par email pour les communes de :
 - Pouzolles : conseil pour la construction d'un bâtiment agricole et une habitation ;
 - Roquebrun : problème d'installation avec la fibre optique ;
 - Creissan : règlement d'urbanisme.
- 4 conseils donnés par téléphone pour les communes de :
 - Pardailhan : conseils pour la restauration d'une façade à la chaux ;
 - Olonzac : conseils pour l'aménagement des pièces à vivre ;
 - Cabrerolles : projet d'agrandissement de bâtiments ;
 - Roquessels : conseil pour l'extension d'une maison.

7-2 ACTION n°2 : VOILET DÉVELOPPEMENT DURABLE

7-2-1 Développement Durable et Transition Energétique

Initiée en 2018, la mission DDTE « Développement Durable et Transition Energétique » a développé une nouvelle stratégie de transition énergétique à l'échelle du Pays HLV afin de valoriser les dispositifs en cours intégrés dans les différentes missions du Pays, d'accompagner et de développer des nouveaux modèles de consommation et de production des énergies.

L'objectif est de venir en soutien et en complémentarité des actions portées par les acteurs locaux afin de tendre à l'équilibre énergétique du territoire entre les consommations et la production d'énergies renouvelables d'ici à 2050. En effet, cette stratégie s'inscrit dans les orientations Régions à Energies Positives (REPOS) de la Région Occitanie, les Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET), les plans locaux d'urbanismes et des volets mobilités/environnement et développement durable des communautés de communes.

Ainsi, le plan d'action validé par le premier comité de pilotage du 24 juillet 2018 s'est poursuivi en 2020 selon les 4 axes suivants :

- Planifier et mutualiser une stratégie territoriale ;
- Suivre et accompagner les politiques énergétiques ;
- Etablir et alimenter un observatoire de l'énergie ;
- Connaître le potentiel territorial et mobiliser les ressources locales.

Année	Nombre de logements	Gain énergétique moyen	Economie d'énergie EP (kWh/an)	Economie d'énergie EF (kWh/an)
2012	15	41%	355 808	264 291
2013	106	40%	1 653 119	1 227 921
2014	135	42%	2 068 797	1 536 683
2015	148	40%	2 190 523	1 627 100
2016	164	38%	2 196 630	1 631 636
2017	181	39%	2 387 833	1 773 660
2018	210	39%	2 729 728	2 027 617
2019	233	38%	2 599 530	1 930 907
2020	199	40%	1 727 533	1 283 195
TOTAL	1391	40%	17 909 501	13 303 011

1 391 logements rénovés dans le cadre de la précarité énergétique selon les exigences de l'ANAH ont permis d'économiser en moyenne 40% d'énergie soit 13 303 011 kWh EF.

Le Pays HLV s'est également engagé auprès de 44 communes pour les aider à améliorer et optimiser leur patrimoine immobilier. Elles seront accompagnées sur une période de 3 ans.

7-2-3 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 organisés sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

- Bédarieux ;
- Saint-Chinian ;
- Saint-Pons-de-Thomières.

➤ Bilan Espace Info Energie pour l'année 2020

Sur cette période, l'E.I.E. a reçu 915 demandes qui représentent 622 projets où les personnes ont été accompagnées et sensibilisées sur les questions d'économies d'énergie.

- 139 personnes ont bénéficié d'un conseil approfondi lors d'un rendez-vous ;
- 776 ont bénéficié d'un conseil simplifié donné par téléphone ou par mail.

L'EIE est également un soutien à la mission Habitat pour les dossiers ANAH et accompagne le déploiement des ECO chèques de la Région Occitanie (environ 200 dossiers par an).



7-3 ACTION n°3 : ACTIONS SOCIALES

Le Logement Conventionné Très Social (LCTS)

Il permet de loger des personnes aux revenus très modestes et au bailleur de percevoir environ 10% d'aides supplémentaires ainsi qu'une prime de réservation de 2 000€. Ce dispositif est souvent imposé sur une bâtisse comprenant au moins 4 logements. Il n'y a pas eu de dossier cette année dans ce cadre-là.

La fondation Abbé Pierre

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles a conventionné avec la fondation Abbé Pierre afin de permettre aux propriétaires occupants en situation d'urgence et de grande précarité de bénéficier d'une aide complémentaire.

En 2020, 3 dossiers ont été engagés puis se sont révélés sans suite du fait de l'abandon des demandeurs. L'un d'entre eux avait même été validé et une aide d'un montant de 5321 euros avait été accordée.

Le Contrat Local de Santé (CLS)

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles porte un Contrat Local de Santé qui porte sur 4 axes :

1. le premier recours ;
2. le parcours de la personne âgée ;
3. le panier de service ;
4. le développement de la télémédecine.

Les axes de travail du Programme d'intérêt Général viennent croiser ceux du contrat Local de santé en ce qui concerne le parcours de la personne âgée et toutes les questions relatives à "habitat et santé".

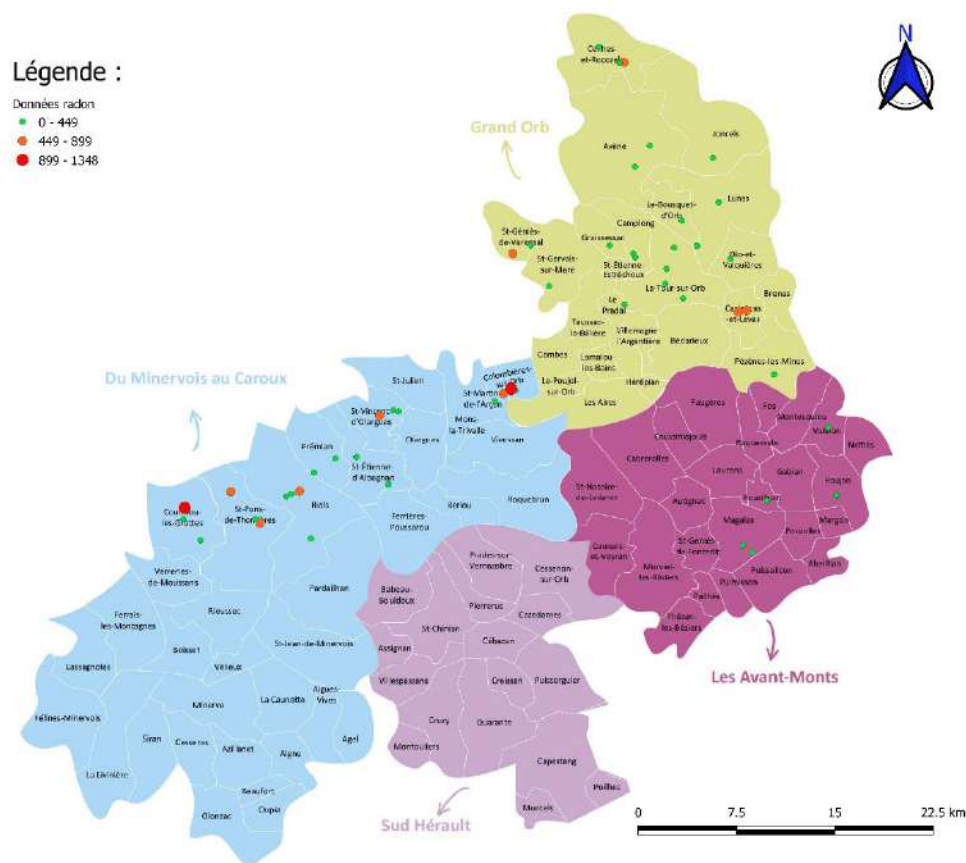
Les dossiers "autonomie" concernent l'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie et s'inscrivent dans le parcours de la personne âgée tout comme les dossiers lutte contre la précarité énergétique ou contre l'habitat indécemment/insalubre.

En 2018 les liens entre ces deux dispositifs ont été renforcés autour de deux actions telles que l'évaluation du risque radon dans l'habitat et l'accompagnement des personnes retraitées (GIR 5 et 6) de la CARSAT pour la constitution de dossier de demande de subvention. Ces deux actions complémentaires portées par la mission habitat ont été validées par le comité syndical du Pays et ont été mises en œuvre en 2019. Ces actions s'inscriront dans les futures orientations du prochain CLS .

Campagne de détection du radon :

- 27 kits de détection du radon ont été distribués courant premier semestre 2020 dans les 33 communes identifiées sur le Pays ;
- 3 mesures dépassent la norme de 300 bq/m³.

Carte de localisation des mesures radon en 2020 :



Attention, cette carte est évolutive et résulte directement des mesures réalisées sur le terrain. Celles-ci restent pour l'instant en nombre limité.

Le radon se trouve de manière assez « aléatoire », une habitation qui a une problématique de radon pourrait tout à fait voir sa voisine ne pas en avoir du tout.

Dossiers CARSAT

Le Pays Haut Languedoc et Vignoble a signé une convention avec la Carsat afin de pouvoir constituer des dossiers de demande de subvention :

- 68 dossiers CARSAT ont été réalisés (+ 3 refusés pour motif de revenus trop élevés) ;
- 1 dossier Fonction Publique d'Etat (3500 euros).

Contrat de ville

La mission habitat a été associée à l'élaboration du contrat de ville de Bédarieux.

Lutte contre le logement indécents et insalubre 2020

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles a créé une **Cellule Locale Habitat Indigne (CLHI)** qui s'inscrit dans le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indécents (PDLHI). Cette cellule se réunira trimestriellement et abordera toutes les questions ou problèmes liés au repérage des logements indécents ou au suivi des dossiers. Cette cellule est composée de l'ARS, de la CAF, du département de l'Hérault et des travailleurs sociaux du territoire concernés par cette thématique.

2 réunions ont eu lieu en 2020, le 8 juillet et le 14 octobre.

Visites d'Action Décence

Depuis mars 2020, le Pays Haut Languedoc et Vignobles a conventionné avec la Caisse d'Allocation Familiales (CAF) pour effectuer les visites de décence (anciennement, Urbanis réalisait ces visites). Cette convention permet de rémunérer le Pays pour les visites effectuées dans le cadre de la décence. Les visites peuvent avoir lieu sur simple déclaration à la CAF ou directement au pays.

Communauté de communes	Nombre de signalements	Nombre de visites	Nombre de dossiers "Non décent" ou "insalubre"	Nombre de dossiers classés
CC Sud Hérault	3	2	2	1
CC Du Minervois au Caroux	2	2	2	1
CC Du Grand Orb	18	16	13	9
CC Les Avant-Monts	3	3	2	2
TOTAL	26	23	19	13

On constate que la grande majorité des signalements aboutissent à une visite qui donne lieu à un classement « non décent » ou « insalubre » du logement. Il peut toutefois ne pas y avoir de visite à la suite du signalement dans les cas suivants :

- Déménagement prévu à court terme ;
- Description du/des problèmes par téléphone ne correspondant pas à une situation dangereuse ou de non décence (contentieux bailleur/locataire) ;
- Impossibilité de recontacter le locataire.

De très nombreuses personnes sur le territoire vivent dans des logements « non décents ». Les signalements et les visites sont en augmentation. En raison de l'appropriation du dispositif par les locataires et de la mise en place le permis de louer. L'objectif 2020 de la convention est de 25 visites/an.

Comité Technique

A l'initiative des travailleurs sociaux, le Pays en partenariat avec le Conseil Départemental, l'Espace Logement Hérault, Léo Lagrange, Géranto Sud, les Compagnons bâtisseurs et le PACT Hérault organise des comités techniques au cours desquels sont examinés ces situations particulières qui nécessitent le savoir-faire de tous les intervenants pour trouver la solution adaptée.

Ce comité technique se réunit régulièrement tous les trimestres.

Les possibilités d'attribution des crédits FATMEE gérés par Soliha sont examinées au cours de ces comités techniques. 7 logements ont été visités en 2020 pour des aides du FATMEE :

- **6 logements locatifs :**
- **1 logement pour un Propriétaire Occupant :**

7-4 ACTION n°4 : DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE

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

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. 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.

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

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

SUBVENTIONS LOGEMENTS COMMUNAUX - PALULOS		
D.D.T.M. - ETAT	CONSEIL DEPARTEMENTAL	REGION
10% de 13 000€ TTC soit 1 300€/logt : commune de plus de 5 000 hab. 25% de 13 000€ TTC soit 3 250€/logt : commune de moins de 5 000 hab	Communes de -5000hab 20% des travaux HT Aide plafonnée à 6 000€/logt 30% du montant des travaux HT Aide plafonnée à 2 000€/logt	25% des 20 000 € HT de travaux Aide plafonnée à 5 000€ + 2000€ si conventionnement
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%		

Le Pays peut apporter des informations aux communes intéressées et les orienter dans leur démarche.

8-1 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

- 483 Façades ont fait l'objet d'une réservation de crédits depuis 2008 ce qui représente une enveloppe de 952 248,79 € de subvention soit 4 810 818,62 € de travaux HT
- En 2020, une enveloppe globale d'aides est de 117 562,00 € a permis la réalisation de 38 façades ce qui a généré 593 646,00 € de travaux soit une moyenne de 20% d'aides/travaux HT.

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.

La majoration de subvention pour les propriétaires occupants rentrant dans les plafonds de ressources de l'ANAH est une mesure réellement incitative.

8-2 ENJEU ÉCONOMIQUE ET SOCIAL :

Améliorer les conditions d'accès et de maintien au logement pour les plus modestes.

Année 2020			
Dossiers	Réalisations	Type de dossier	
Propriétaires Bailleurs	12 logements	41,7% de dossiers en travaux lourds	
		41,7% de dossiers en dégradation moyenne	
		16,7% de dossiers "précarité énergétique"	
Propriétaires Occupants	253 logements	21,7% de dossiers "maintien à domicile"	
		78,3% de dossiers "précarité énergétique"	
		2,4% de dossiers logement indigne ou travaux lourds	
Dossiers	Subventions ANAH, FART et département	Montant des travaux HT avec honoraires	
Propriétaires Bailleurs	250 315,00 €	567 628,00 €	
Propriétaires Occupants	2 161 640,00 €	3 857 565,00 €	
Opération façades		Subvention	Travaux
38 façades prévues		117 562,00 €	593 646,00 €

D'un point de vue économique dans le secteur du bâtiment, 4 425 193,00 € de travaux ont été réalisés sur le territoire du Pays avec un montant cumulé de subventions de 2 411 955,00 €.

2020 : 1 € de subvention → 2,02 € de travaux

Depuis le début de la politique de l'habitat menée par le Pays Haut Languedoc et Vignobles :

Années 2007-2020			
Dossiers	Réalisations	Subventions ANAH + FART	Travaux
Propriétaires Bailleurs	468 logements	20 704 499,00 €	53 328 370,00 €
Propriétaires Occupants	2586 logements		
Opération façades		Subvention	Travaux
483 façades prévues		952 248,79 €	4 810 818,62 €

