

Département des Pyrénées Orientales

VILLE de PERPIGNAN

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN
2003/2007**

Dans le cadre du **PLAN D'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE**
signé le 26 août 2002

CONVENTION D'OPERATION

Entre :

L'Etat, représenté par Monsieur Michel FUZEAU, Préfet du département des Pyrénées Orientales,

La Ville de Perpignan, représentée par Monsieur Jean Paul ALDUY, son Maire, ci-après dénommée la Ville,

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, représentée par Monsieur Thierry CASTELLS, son Délégué Départemental, ci-après dénommée l'ANAH,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Jacques ORSINI, Directeur Régional Languedoc Roussillon, ci-après dénommée la CDC,

Et avec la participation de

Le Département des Pyrénées Orientales, représenté par son Président, Monsieur Christian BOURQUIN, ci-après dénommé le Conseil Général,

La Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales, représentée par Madame M.A. BOTTIN, sa directrice, Monsieur CABOT, son Président, ci-après dénommée la CAF,

Le Comité Interprofessionnel du Logement Languedoc Roussillon, représenté par son président, M. Serge FA, ci-après dénommé le CIL,

L'OPHLM de Perpignan, représenté par son président, M. Jean Paul ALDUY,

L'OPHLM des Pyrénées Orientales, représenté par son Président, Monsieur Christian BOURQUIN,

La S.A. HLM Roussillon Habitat, représentée par son président, M. Serge FA,

La S.A. Perpignan Réhabilitation, représentée par son président, M. Pierre BRANLE.

Les opérateurs privés et les professionnels des secteurs du bâtiment, immobilier et bancaire seront associés au travers de protocoles particuliers passés avec les signataires de la présente convention.

0078

12
JPA

Préambule

Les quartiers anciens de Perpignan Saint Jean, La Réal, Saint Matthieu et Saint Jacques, bénéficient depuis plus de 20 ans d'une véritable politique de requalification et d'aménagement de l'espace public.

Plusieurs OPAH y ont été successivement lancées afin de dynamiser le processus de réhabilitation du parc privé. C'est dans ce cadre que 26 % des logements de ce territoire ont été réhabilités avec une aide de l'ANAH d'environ 10 M€. Cette action a eu des effets inégaux en fonction des quartiers : on constate que c'est essentiellement le parc vacant qui a consommé les aides consenties, la plupart du temps sur les immeubles les moins contraignants.

En parallèle, depuis 1982 et de façon plus intensive depuis 1992, ce sont plus de 22 M€ qui ont été investis par la commune dans l'aménagement de l'espace public et des équipements publics : opérations d'aménagement, création de places et réfection des rues, réhabilitation du patrimoine communal, aménagements de pôles culturels ...

Malgré cette politique active, l'état des lieux démontre de graves dysfonctionnements urbains et sociaux :

- sur-densité du bâti et du tissu urbain porteurs d'insalubrité (4000 logements considérés comme indignes),
- sur-occupation des logements,
- comportement des acteurs de l'immobilier peu soucieux de leur patrimoine,
- déficit d'image généré par les quartiers anciens les plus paupérisés que sont Saint Matthieu et Saint Jacques,
- représentation de plus en plus faible des propriétaires occupants.

Chacun de ces dysfonctionnements s'auto alimente dans un système en spirale responsable de la dégradation des quartiers, l'écart se creusant entre le quartier Saint Jean et les autres quartiers, notamment Saint Matthieu et Saint Jacques.

En effet, la spécificité de ces derniers se définit par un processus extrême de paupérisation et un comportement défaillant voire déviant de certains propriétaires (non intervention, location pour des populations fragiles de logements très vétustes voire insalubres, travaux « bricolés », montage particulier utilisant les systèmes d'aide au logement...), et un habitat très dégradé notamment dans une dizaine d'îlots dont l'objectif de reconquête est essentiel pour le centre ville.

La trame urbaine très pénalisante sur le plan de la qualité résidentielle, et l'occupation de plus en plus marquée socialement, y induisent un contexte d'intervention particulièrement difficile. La limite des effets des précédentes actions publiques engagées, qui agissaient sur le seul mode de l'incitation, en est le révélateur.

Changer les choses en profondeur, ne peut donc relever ni de l'action ponctuelle ou individuelle, ni de la seule action incitative mais d'une action publique forte conforme aux grands enjeux d'aménagement du centre ancien :

- retrouver une trame urbaine viable (curetage d'îlots complets, aménagement de cœurs d'îlots),
- redresser le marché en favorisant l'intervention de projets de qualité,
- accompagner les propriétaires occupants dans la réalisation de travaux (y compris en sortie d'insalubrité)

0079

W UC 2 T JPA

- maintenir les équilibres sociaux sur certains quartiers ou diversifier l'occupation, mais dans tous les cas, renforcer les interventions en faveur des propriétaires occupants et des accédants à la propriété.

C'est dans ce contexte, et en fonction des résultats et préconisations de l'étude préalable de "requalification de l'habitat des quartiers anciens de Perpignan" que va s'engager la mise en œuvre d'une OPAH de Renouvellement Urbain sur les quartiers anciens de Perpignan.

Cette OPAH s'inscrit dans une politique globale d'intervention sur le centre ancien déjà identifiée à travers la création du Secteur Sauvegardé, le Contrat de Ville, la convention d'Opération de Renouvellement Urbain et plus récemment la signature d'un Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne.

En effet, le Secteur Sauvegardé dont le périmètre a été créé en 1995 verra son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur publié dès le début d'année 2003. Il définira le cadre urbain et juridique des réhabilitations ainsi que des projets d'urbanisme. Le projet secteur sauvegardé prend en compte les problèmes de logement et de populations des quartiers les plus en difficulté, il s'agit par l'aménagement d'îlots de redonner aux logements leurs conditions d'habitabilité et donc de lutter contre l'habitat indigne.

Par ailleurs en mars 2002, l'Etat, la Ville, la Communauté d'Agglomération Têt Méditerranée, le Département des Pyrénées Orientales, l'Office Départemental d'HLM, l'Office Municipal d'HLM, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Allocations familiales ont signé la convention territoriale d'Opération de Renouvellement Urbain (O.R.U.), qui engage les différents partenaires dans une stratégie globale de développement solidaire de l'agglomération perpignanaise.

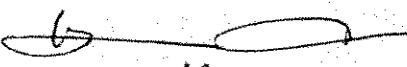
Enfin, un Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne a été signé le 26 août 2002 entre l'Etat, l'ANAH, la Ville, avec la participation du Département des Pyrénées Orientales, de la Caisse d'Allocations Familiales, et des bailleurs sociaux pour une durée de 5 ans. Ce plan a pour objectifs :

- de mettre fin à l'occupation des logements indignes : par la mise en œuvre de la nouvelle réglementation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, par l'organisation du relogement, par la réhabilitation des logements (objectif 1000 logements) ;
- de mettre en place une démarche sociale globale ;
- de revaloriser l'image du quartier en améliorant le cadre de vie.

La présente OPAH Renouvellement Urbain répond aux objectifs du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne et s'inscrit dans un projet global du centre ancien dont le Secteur Sauvegardé constitue le cadre politique et urbain.

La politique conduite devra articuler dispositifs d'incitation à la réhabilitation auprès des propriétaires privés mais aussi dispositifs coercitifs de prescription de travaux, de traitement de petites copropriétés en difficulté, des actions publiques, ainsi que la mise en œuvre d'actions de « réhabilitation dynamisante » avec des échanges de propriétés d'un îlot à l'autre qui permettraient ainsi de traiter successivement en opérations tiroirs quelques points de blocage dans des îlots particulièrement dégradés .

0080

6  3 T
MC JPA

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION

Les signataires décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée « Habiter le Centre Ville ».

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Champ géographique

L'OPAH-RU s'applique à l'ensemble des immeubles des quartiers Saint Jean, Saint Jacques, La Réal et Saint Matthieu, au sein desquels ont été identifiés des sous-secteurs prioritaires où sont déclinés, en complément des interventions classiques, des dispositifs et procédures spécifiques (cartographie jointe en annexe 3).

Ce périmètre comprend environ 7 000 logements.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DE L'OPAH Renouvellement Urbain

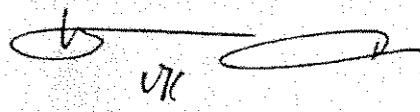
D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement l'habitat des quartiers anciens du centre ville en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer, complétée d'une mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces publics, avec pour grands enjeux :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- la restauration d'une trame bâtie viable,
- la lutte contre les marchands de sommeil,
- le renouvellement de l'offre de logements,
- la diversification sociale,
- la dé-densification du tissu bâti lorsqu'il génère une insalubrité structurelle,
- la mobilisation massive de l'investissement privé par des interventions d'initiative publique.

Pour ces dernières, des études complémentaires de faisabilité seront engagées parallèlement durant l'année 2003 afin de déterminer précisément les modes opératoires et les procédures à mettre en place.

Dans le cadre de l'ensemble de ces actions, la priorité sera donnée au rééquilibrage des statuts d'occupation grâce à un dispositif renforcé de mesures en faveur des propriétaires occupants et accédants à la propriété.

0081

 4
JPA

ARTICLE 8 RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

Si l'analyse des résultats met en évidence de mauvais résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention.

Au contraire, si la réalisation est plus rapide que prévue, une extension de l'opération pourra être envisagée. Les modifications apportées à la convention feront l'objet d'avenants.

Fait en exemplaires à Perpignan, le

19 AVR. 2003

Pour l'Etat,
le Préfet
des Pyrénées Orientales



Michel FUZEAU

Pour l'ANAH,
le Délégué Départemental

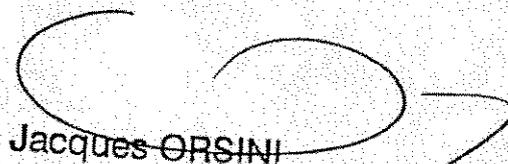


T. CASTELLS

Pour la Ville
de Perpignan,
le Maire, Sénateur des
Pyrénées Orientales

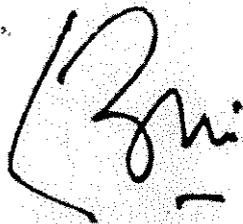


Pour la Caisse
des Dépôts et Consignations,
le Directeur Régional
Languedoc Roussillon

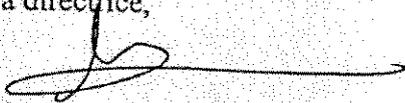


Jacques ORSINI

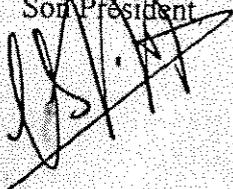
Pour le Département des Pyrénées Orientales,
le Président,



Pour La Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
Sa directrice,



Son Président



**OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN 2003/2007
TABLEAU RECAPITULATIF DES AIDES FINANCIERES**

EN FAVEUR DES TRAVAUX DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

PROPR. OCC. selon plafond de ressource ANAH	PLAFOND DEPENSE H.T. RECEVABLE PAR L'ANAH	% ANAH (1)	% Conseil Général** (35% de 13 000€)	% CAF** (10% de 13 000€)	% VILLE (plafond de 11000€ ou 13000€)	% TOTAL y compris VILLE
travaux classiques						
125% plafond Ville	11000	0%	0%	0%	30%	30%
plafond Ville	11000	0%	0%	0%	30%	30%
plafond majoré ANAH	8000	70%	0%	0%	0%	70%
plafond de base	11000	35%	0%	0%	40%	75%
très sociaux	13000	40%	0%	35%	20%	95%
très sociaux	13000	40%	35%	10%	10%	95%
très sociaux	13000	40%	0%	0%	50%	90%
très sociaux	13000	40%	35%	0%	15%	90%
PROPR. OCC. selon plafond de ressource ANAH						
	PLAFOND DEPENSE H.T. RECEVABLE PAR L'ANAH	% ANAH	% Conseil Général** (35% de 13 000€)	% CAF** (10% de 13 000€)	% VILLE (plafond de 26000 €)	% TOTAL y compris VILLE
si insalubrité ou péril						
		(2)				
plafond majoré ANAH	26000	60%	0%	0%	10%	70%
plafond de base	26000	65%	0%	0%	15%	80%
très sociaux	26000	60%	0%	17,5%	10%	90%
très sociaux	26000	67,5%	17,5%	5%	0%	90%
très sociaux	26000	70,0%	0,0%	0%	20%	90%
très sociaux	26000	70,0%	17,5%	0%	2,5%	90%

** en cas d'insalubrité, prévoir 1/2 DU TAUX NORMAL DE SUBVENTION (35 ou 10% DE LA DEPENSE RETENUE DE 13 000€ H.T.)

(1) pour les travaux courants, le taux de base ANAH est de 30% (au lieu de 20% en OPAH classique) ou de 35% pour les occupants très sociaux, majoré de 5% en cas de participation d'au moins 5% d'une collectivité locale.

(2) pour les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril, la subvention de l'ANAH est de 50% majorée d'un taux équivalent à la participation des collectivités locales.

EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES ACCEDANTS

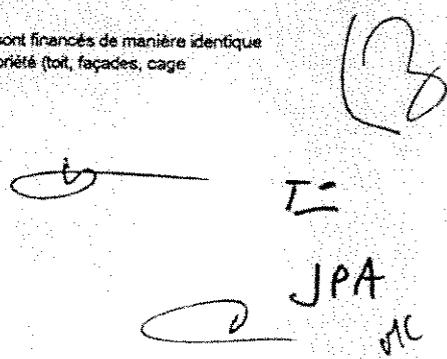
accédants avec ressources < à 125 % du plafond Ville	26000	subvention maximum de 5200€ déclinée de la façon suivante: 20% de 26000€ de travaux réalisés par l'accédant ou à son bénéfice	20%	cumul possible avec subventions ci-dessus
--	-------	---	-----	---

EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

travaux classiques							
Désignation	Conditions	% ANAH	% Conseil Général	% CAF	% VILLE	% TOTAL	
ANAH droit commun	aucune (loyer libre)	20%	0%	0%	0%	20%	
ANAH conventionné	en OPAH log < 60m ²	40%	0%	0%	5%	45%	
	en OPAH log > 60m ²	45%	0%	0%	10%	55%	
ANAH conventionné PST	si log vacant 3000€ de prime		50%	0%	0%	50%	
		si logement est un T3	75%	25%	0%	0%	100%
		si T4 > 80 m ²	75%	25%	10%	0%	110%

si insalubrité ou péril

les travaux sur parties privatives dits "L", c'est à dire correspondant aux travaux intérieurs au logement, sont financés de manière identique les travaux de sortie d'insalubrité ou péril, dits "M" c'est à dire portant sur l'immeuble en cas de monopropriété (toit, façades, cage



 JPA

 MC

CONVENTION OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN : TABLEAU FINANCIER RECAPITULATIF PREVISIONNEL

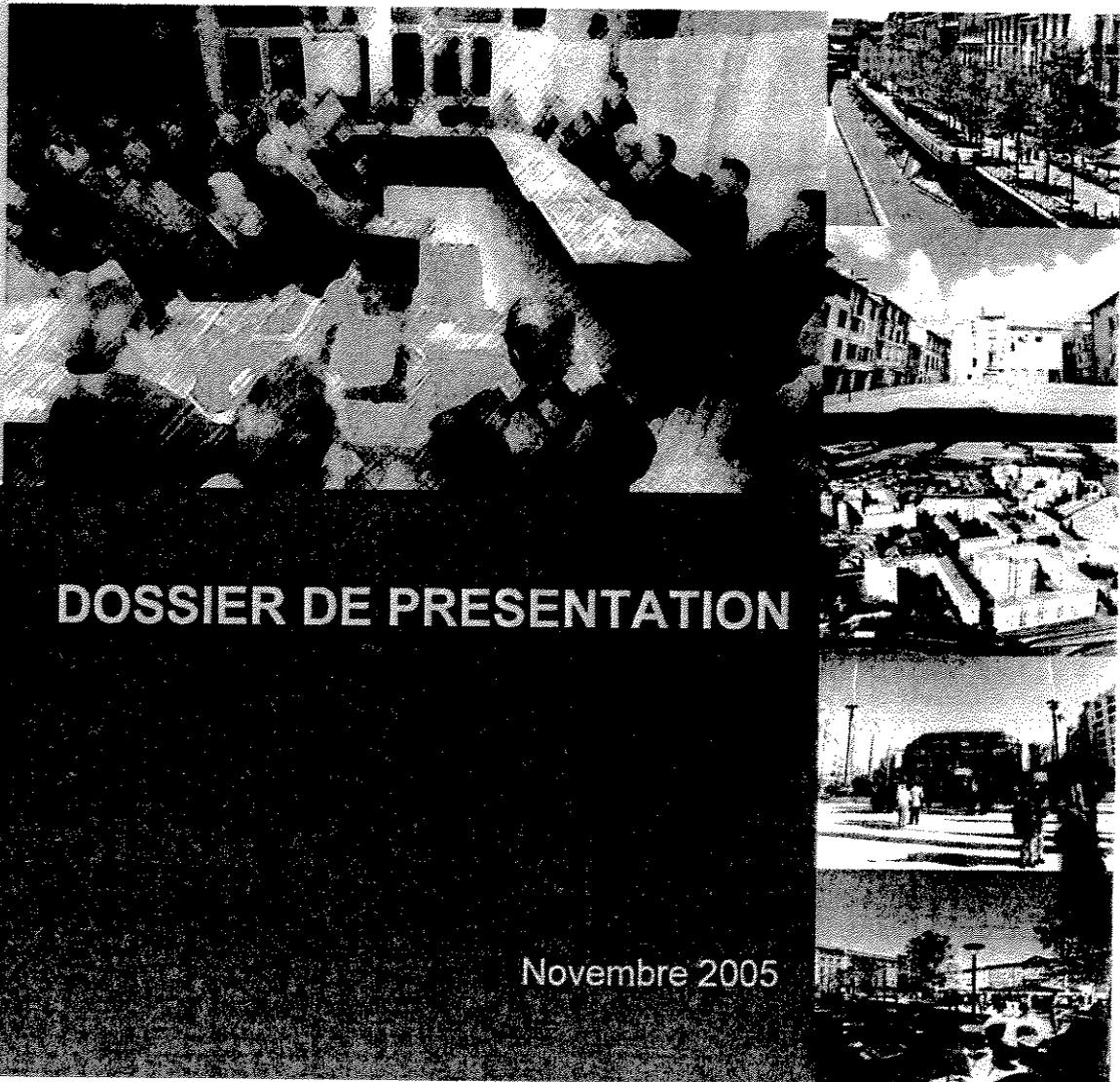
action	Détail par actions		coût total	privés	ETAT	ANAH	CDC	FEDER	C.GAL	CAF	VILLE pour 5 ans
	nbre				défiscalisation						0
1.0 subvention localif privé libre 15 % de cofinancement pour le	300 logis		6 330 000			1 150 000					
1.1 conversionnement localif	300 logis		15 000 000	12 805 000		6 200 000					1 175 000
1.2 bonification aide aux prop. occ.	250 logis		5 200 000	1 750 000		2 200 000			320 000	290 000	640 000
1.3 aide aux aménagements requilibrants pour accédants (ascenseurs)	200 logis		1 590 000		550 000						1 040 000
1.4 aide aux travaux de copropriétés 10% en complément de l'ANAH 50% en Plan de Sauvegarde La Réal : 3 000 / immeuble 30% en complément de l'ANAH autres quartiers : 9 000 /immeuble	150 logis dans 30 immeubles		900 000	360 000		450 000					90 000
1.5 aide logistique aux copropriétés de La Réal en priorité : 1 250 / immeuble AMF+FAMAC (moyenne 4000 intervention 100 x 500)	150 logis dans 30 immeubles		37 500								37 500
1.6 St Mathieu	100 interventions		3 800 000	2 000 000		selon l'occupation					1 800 000
2.1 restructuration étude préopérationnelle	3 îlots 2 îlots		3 300 000		660 000			660 000			1 980 000
2.2 St Jacques	2 îlots		83 000		25 000		25 000	25 000			8 000
restructuration étude préopérationnelle	2 îlots		1 300 000		1 040 000						260 000
2.3 La Réal : étude préopérationnelle plan de sauvegarde multicopropriétés	2 îlots		83 000		25 000		25 000	25 000			8 000
3.1 conduite d'opération			68 000		24 000		24 000	6 000			14 000
3.2 coordination générale du projet centre ville			250 000								250 000
3.3 suivi-animation renforcé (MCOUS)			2 037 087		375 000	100 000	190 000	380 000	100 000	40 000	852 087
3.4 montage et gestion aménagements d'îlots											
3.5 médiation-négociation spécifique St Jacques											
4.1 services financiers adaptés : FSH, Fonds d'Avance, et de Garantie											annulé
5.1 création de logis sociaux publics SUBVENTION D'EQUILIBRE aux bailleurs sociaux pour 20 logis/an	150 logis dont 100 logis		5 060 000	participation bailleurs	2 000 000		non évalué		760 000		1 150 000
			45 038 587	16 915 000	5 848 000	10 100 000	264 000	1 096 000	1 180 000	330 000	9 304 587

annexe 1

(38)

T= JPA

LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE PERPIGNAN



DOSSIER DE PRESENTATION

Novembre 2005



0087



Un contexte; une stratégie; un projet urbain global

Les Pyrénées-Orientales :

Population : 392 640

Nombre de logements sociaux : 16 816

Taux LS/RP : 9,96%

Données sources : DDE 66 / Atlas du logement social
2004

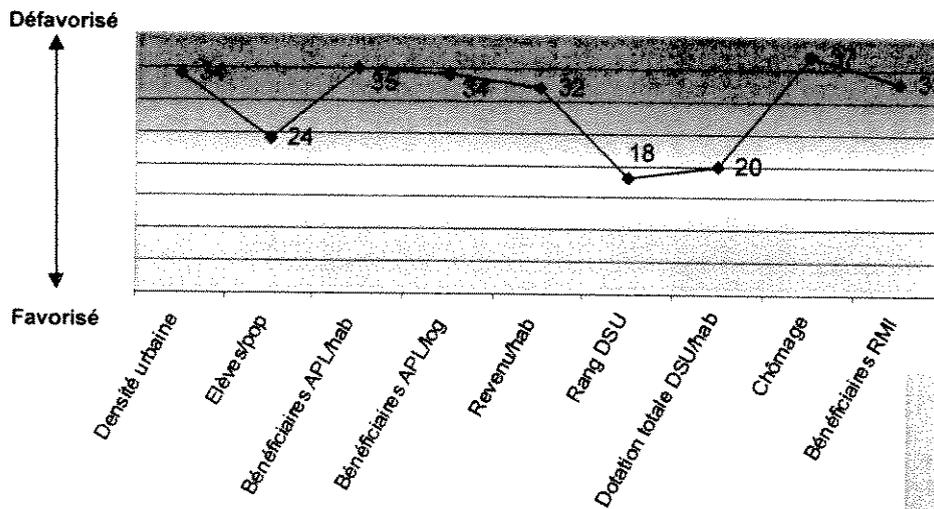
Perpignan :

Population : 104 892 soit 27% pop. Dep.

Nombre de logements sociaux : 8253 soit 49%LS Dep.

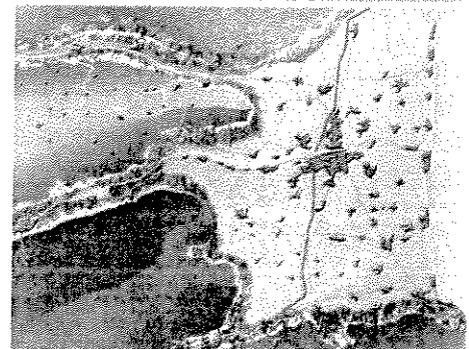
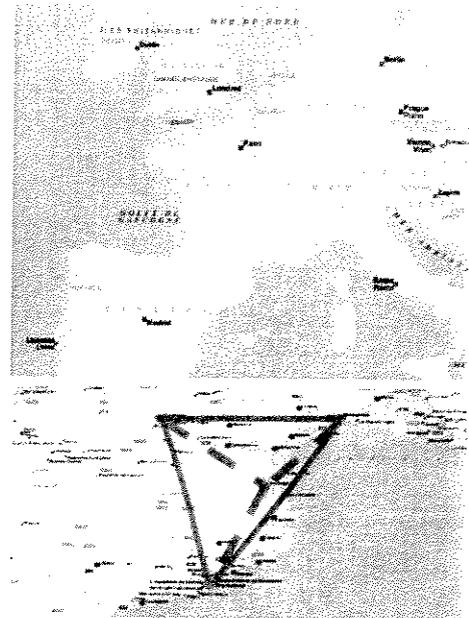
Taux LS/RP : 16,54 %

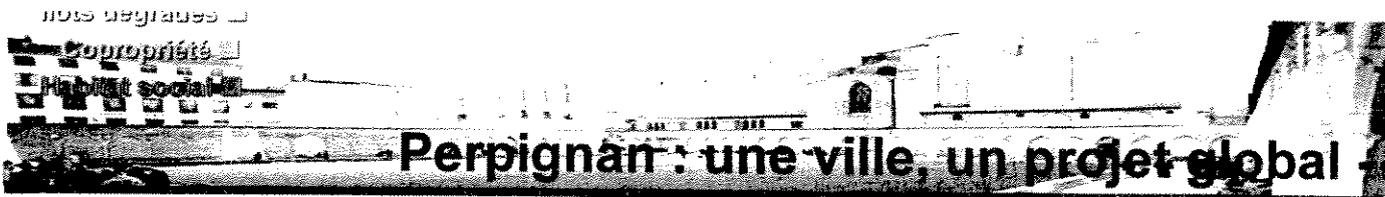
Analyse des critères de la fiche DGF/classement de Perpignan parmi 37 villes de + de 100 000hab



Jne stratégie de projet urbain global

- permettre à Perpignan, avec l'arrivée du TGV, de jouer le rôle de "ville-pont" entre la métropole barcelonaise et le reste de l'Europe. Dans ce but :
- assurer la cohésion sociale de Perpignan, commune centre du dispositif.
- faire du cœur de ville le pôle fédérateur de la vie culturelle et le socle identitaire de l'archipel.
- organiser "Perpignan - Méditerranée" comme le premier cercle de l'archipel ; celui qui constitue le moteur économique et le modèle de développement urbain durable.





Le projet de renouvellement urbain :

La Ville de Perpignan fait l'objet depuis plus de dix ans d'un projet urbain global qui a pour objectifs :

-de prendre appui sur la vitalité des quartiers en améliorant les espaces de vie, places, placettes et équipements publics (salles des fêtes, mairies de quartiers, écoles, équipements sportifs...)

- de réintégrer les quartiers en voie d'exclusion en agissant sur le relogement, leur désenclavement, l'espace public, la dynamique économique et culturelle de redonner au centre ville sa fonction fédératrice, sa puissance économique, sociale et culturelle, territoire d'identité et de fraternité.

C'est la transformation des centres d'intérêts et des connexions entre les quartiers concernés qui rend ce projet cohérent. L'objet de ce document est de présenter le projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires.

Ce projet doit être compris comme partie intégrante du projet urbain global de la ville.

Les quartiers concernés

1- Le centre-ville :

Afin de faire disparaître les blocages existants, il convient de réaliser les objectifs définis par le Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne et permettre ainsi la reconquête de **1200 logements indignes** sur les 5 prochaines années.

2- Le secteur Baléares Rois de Majorque :

L'acquisition-amélioration portant sur **130 logements** sera complétée par une intervention sur l'espace public ainsi qu'un Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées portant sur le secteur.

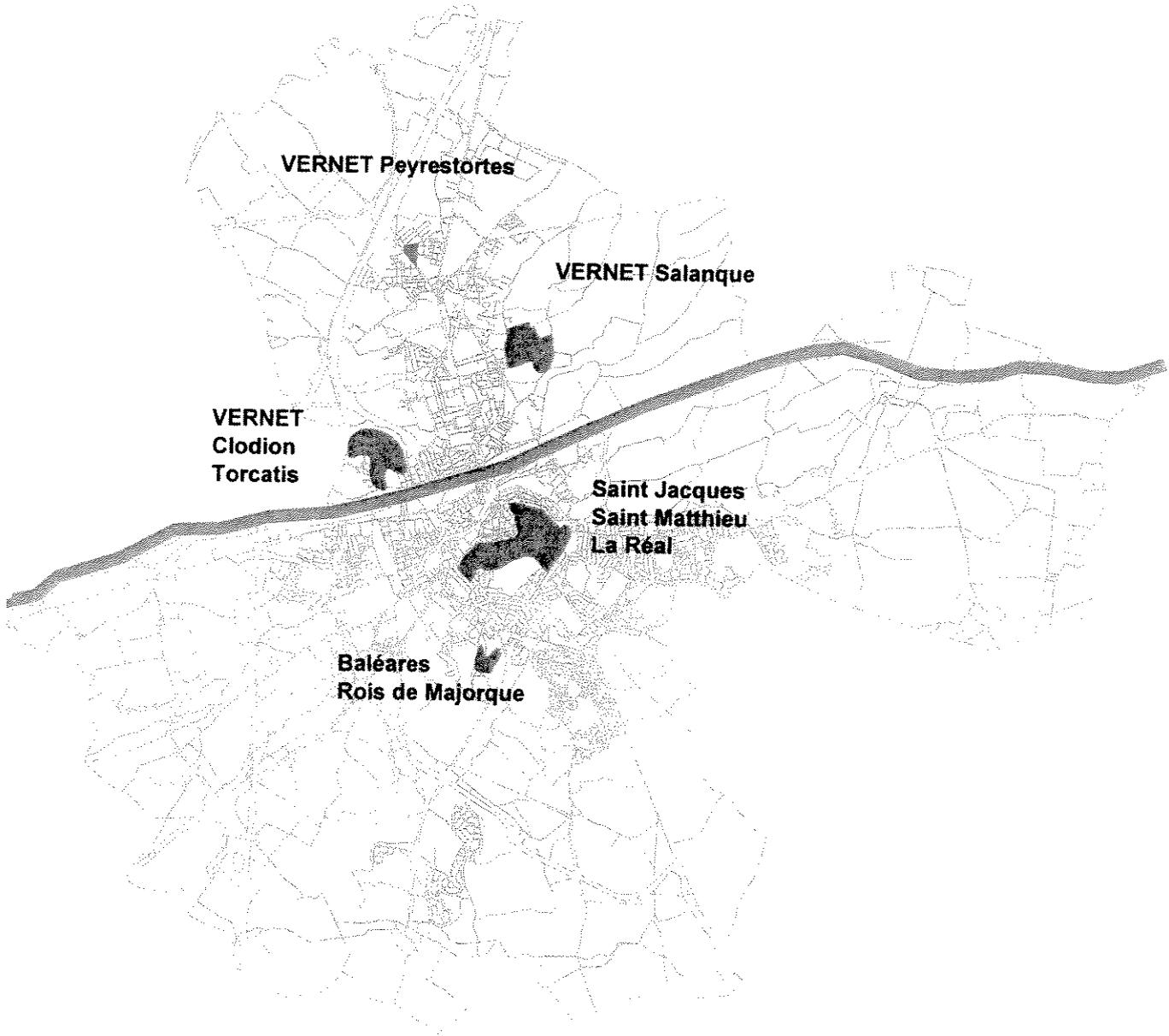
3- Le Vernet :

L'objectif est de restructurer à partir de 3 sites, l'ensemble du quartier. La mise en œuvre du schéma d'intentions nécessite de passer à la vitesse supérieure afin d'agir sur l'image du Vernet. L'intervention porte sur **531 démolitions** de logements.



Le Programme de Renouveau Urbain

■ L'étendue du programme de renouvellement urbain



Le centre-ville :

Afin de faire disparaître les blocages existants, il convient de réaliser les objectifs définis par le Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne et

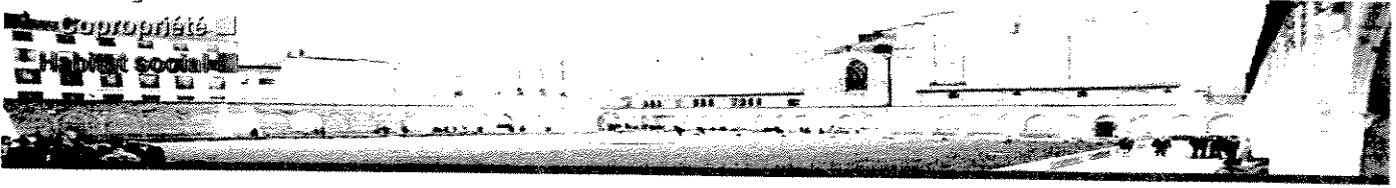
mettre ainsi la reconquête de 1200 logements indignes sur les 5 prochaines années.

Le secteur Baléares Rois de Majorque :

L'expropriation-acquisition-amélioration portant sur 130 logements sera complétée par une intervention sur l'espace public ainsi qu'un Plan de gestion de l'espace public. Le Plan de gestion de l'espace public sera élaboré par le Service de l'Urbanisme et de l'Équipement de la Ville de Perpignan. Le Plan de gestion de l'espace public sera élaboré par le Service de l'Urbanisme et de l'Équipement de la Ville de Perpignan.

Le Vernet :

L'objectif est de restructurer à partir de 3 sites, l'ensemble du quartier. La mise en œuvre du schéma d'intentions nécessite de passer à la phase de planification. L'intervention porte sur 531 démolitions de logements.



Centre d'habitat social
Belvédère - Parc de l'Alpinisme

Les quartiers d'habitat social du Vernet



Lutter contre l'habitat indigne en centre ancien -

Le projet de la ville s'attaque aux deux volets que sont le logement et les aménagements.

Le volet logement : l'objectif ambitieux est de remettre sur le marché plus de 1200 logements aujourd'hui insalubres en y apportant une offre très diversifiée :

Accession libre, sociale, logements conventionnés.... (cf tableau ci-après)

Le volet aménagement a pour objectif d'aérer une trame urbaine très dense caractéristique du Centre Ancien et d'y apporter une offre renouvelée en matière d'équipements sociaux, éducatif et culturel.

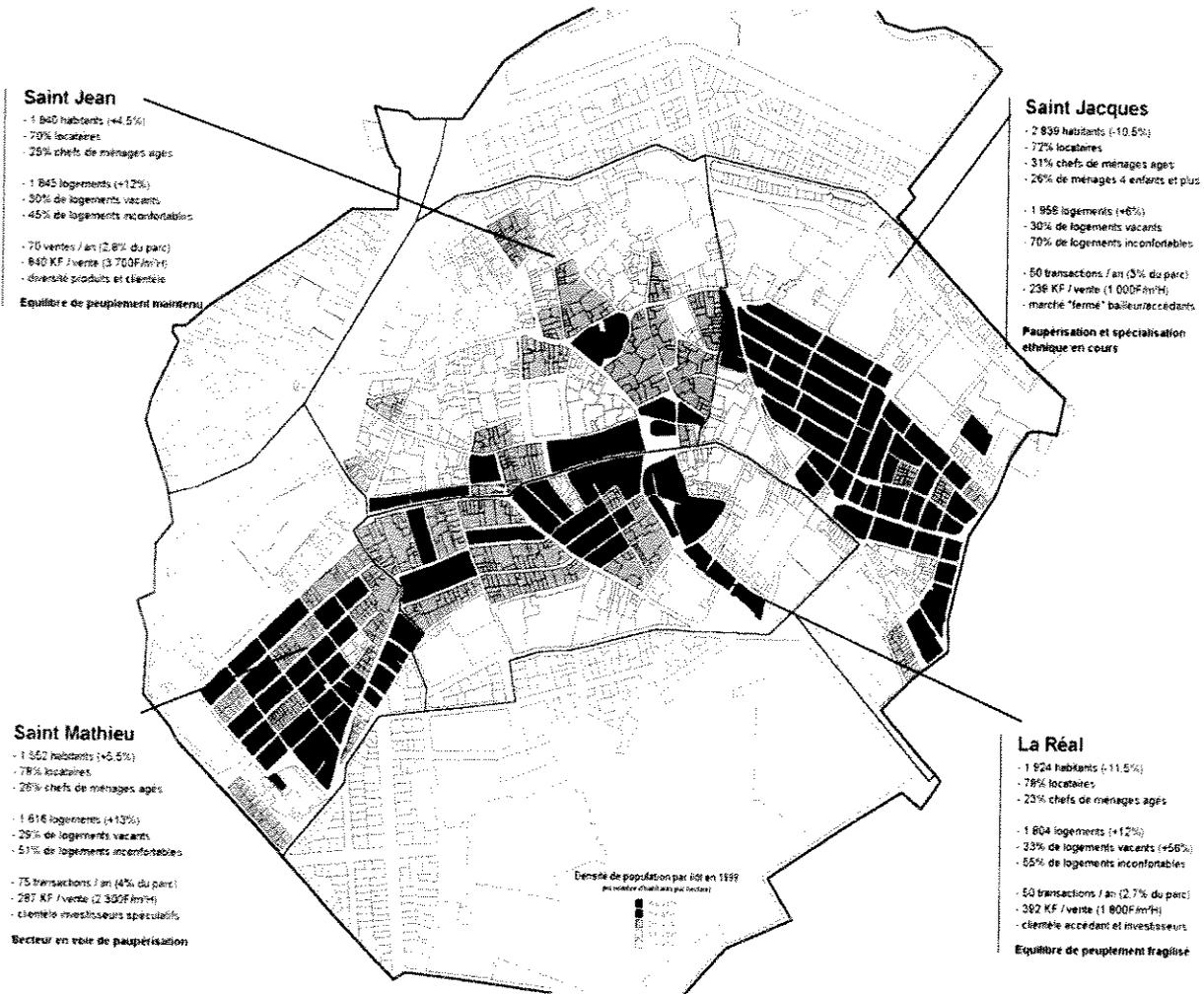
Il s'agira de désenclaver ce quartier, de l'aérer, et de lui redonner une attractivité nécessaire à sa reconquête sociale et économique.

L'aménagement de la place de la République qui verra le jour prochainement suite à la démolition d'un parking aérien sera l'élément de cette reconquête.

De plus, il faut citer une opération exemplaire, celle de l'espace des cultures populaires, épine dorsale et catalyseur de toute l'action culturelle de la ville à l'adresse des jeunes.

Lutter contre l'habitat indigne en centre ancien

Les quartiers du centre ancien



Lutter contre l'habitat indigne en centre ancien

PERIMETRE OPAH-RU ET DISPOSITIFS D'INTERVENTION

OPAH Renouveaulement Urbain

Particularités du dispositif St JEAN

- Bonification des aides au conventionnement

Restructuration d'îlots (RH-I)

- îlots priorité 1 à l'étude
- îlots priorité 2 à la présentation
- îlots destinés à la démolition

Particularités du dispositif MATHIEU

- dispositif financier destiné au relogement provisoire
- subvention de la prime Propriétaire occupant en ZUS
- libération du PTZ
- mise en place d'un FSH
- bonification de l'aide aux propriétaires occupants
- bonification de l'aide au conventionnement des logements
- bonification des aides de sortie d'insalubrité

Particularités du dispositif SI JACQUES

- Mise en place d'un fonds de garantie bancaire et d'un fond d'avance pour les propriétaires
- Mise en place d'un Fonds Solidarité Habitat (FSH) spécifique
- Bonification de l'aide au conventionnement des logements (OPAH/PST)
- Bonification des aides aux propriétaires occupants

Restructuration d'îlots avec création de valeurs d'échange

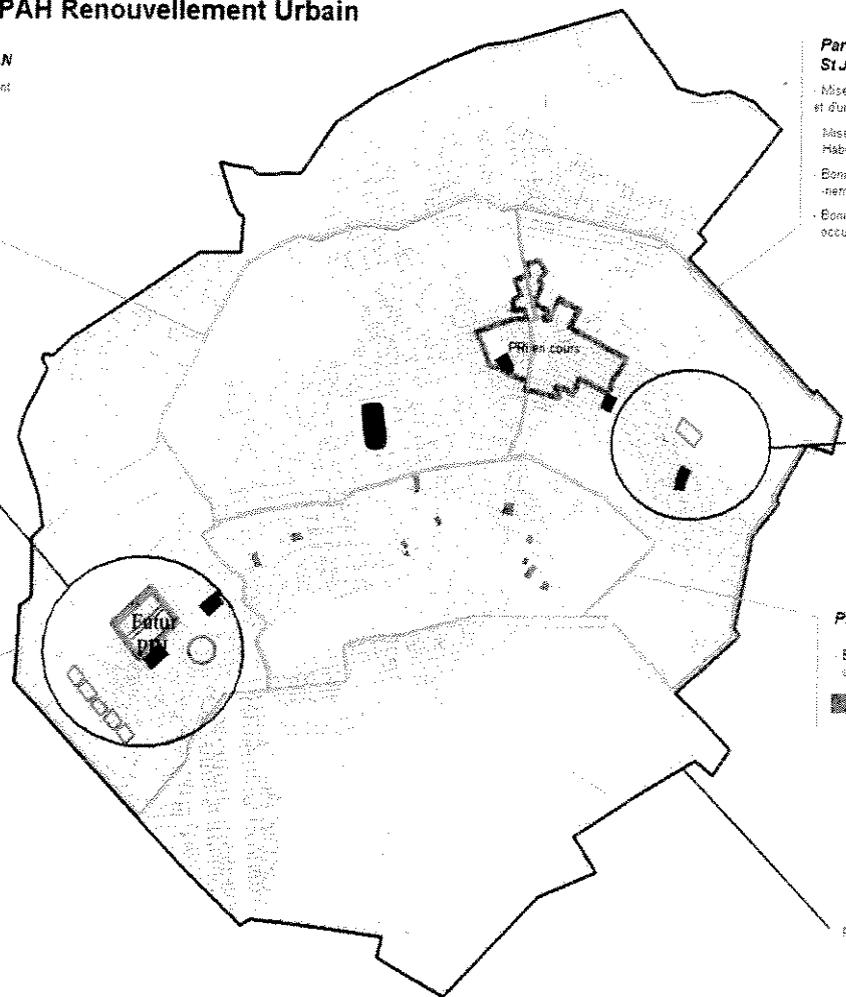
- îlot priorité 1
- îlot priorité 2
- îlot destiné à la démolition

Particularités du dispositif LA REAL

- Bonification des aides à la réhabilitation des parties communes
- Plan de sauvegarde multi-copropriétés

Perimètre de l'OPAH-RU et du PEH

Perimètre du secteur sauvegardé



Cartographie URBANIS, juillet 2003

Lutter contre l'habitat indigne en centre ancien

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC EXTRAITS DE L'ÉTUDE RÉALISÉE EN 2002 PAR URBAINS: "Études préalables à la requalification de l'habitat des quartiers anciens de Perpignan"

	nombre de logements	dont vacants	dont indignes
Saint Matthieu	1616	470	820
Saint Jacques	1958	590	1370
Saint Jean	1843	550	820
La Réal	1804	595	992
TOTAL	7221	2205	4002

PLAN D'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE - OPAH RU 2003-2008. OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS VISÉ À LA CONVENTION D'OPAH RU

	nombre de logements	dont logements sociaux (conventionnés privés, ou accession sociale ou locatifs sociaux publics)	besoins en relogement définitif générés par ce projet'
propriétaires occupants	250		
accédants	200	100	70
locatifs privés	600	300	
sociaux publics	150	150	105
TOTAL	1200	550	175

* les besoins en relogement définitif sont moins importants que le nombre de logements supprimés dans la mesure où, en moyenne sur l'ensemble des quartiers du centre ancien, la vacance est d'environ 30%.

De plus, les interventions de restructurations d'îlots insalubre en vue de la réalisation de logement impose le plus souvent une perte de SHON d'environ 30% et parfois plus. Ainsi, pour pouvoir produire 1200 logements, les études montrent que l'on en détruira plus de 2200

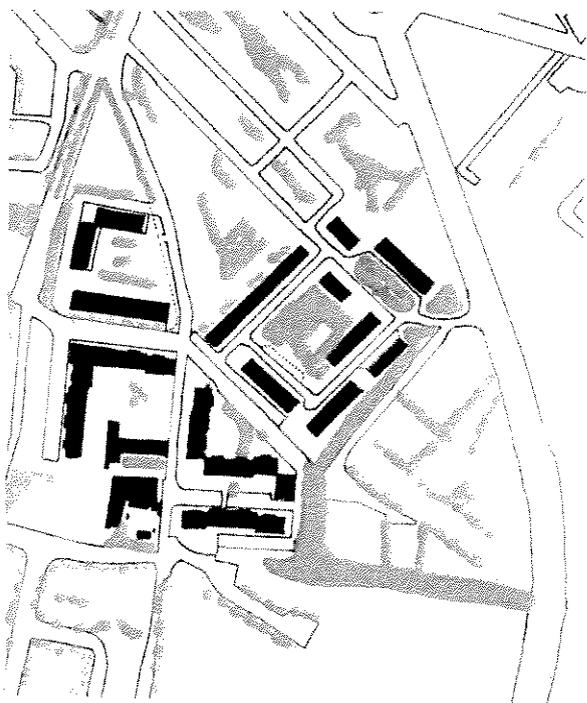
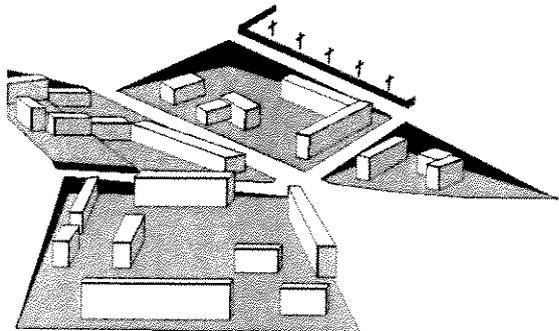
Intervenir sur une copropriété dégradée

La copropriété dégradée
Balears - Îles de Majorque

2011

Intervenir sur une copropriété dégradée

ETAT DES LIEUX



- Un quartier fortement marqué par les variations topographiques (41 m NGF à l'agorespace, 49 m NGF au niveau des lotissements au sud).

- Un jeu d'îlots organisé en 4 plate-formes en mal de communication et cloisonnées.

- Des espaces extérieurs mal entretenus et peu conviviaux, malgré la présence de nombreux arbres de haute tige.

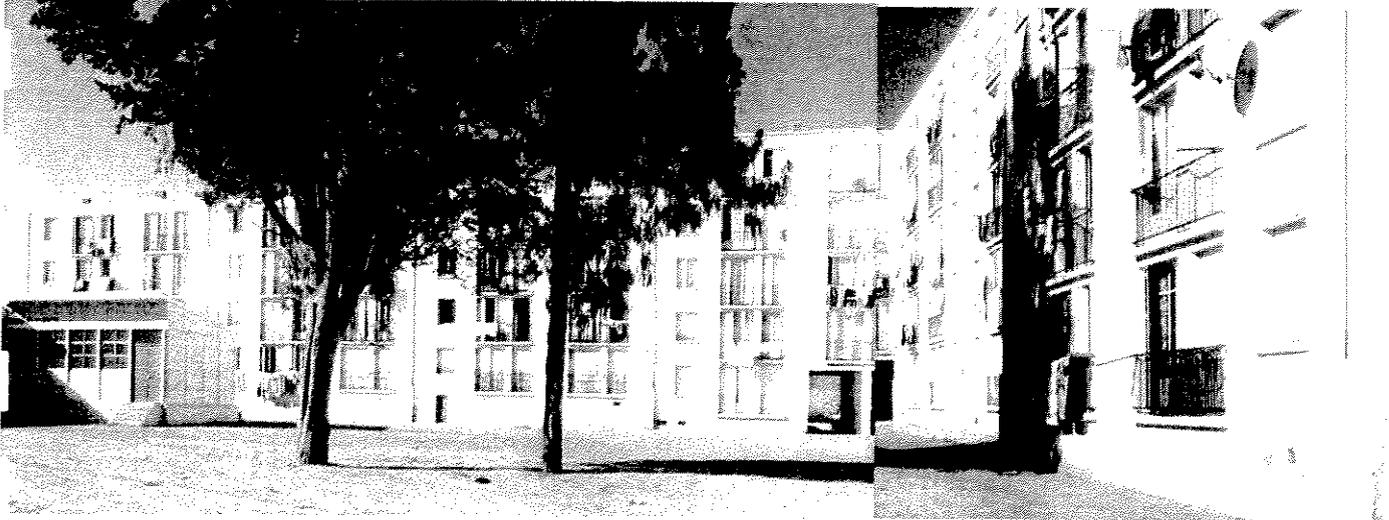
- Une structure végétale qui peut servir de support à des liaisons et des continuités piétonnes.



- Des liaisons piétonnes volontairement rendues difficiles (murets, clôtures, escaliers murés...)

- L'organisation des circulations internes à chaque îlot et le cloisonnement qui en découle accentuent un peu plus le phénomène d'isolement général.

Intervenir sur une copropriété dégradée



Nature des interventions

A
N
R
U

Voiries

**Espaces
extérieurs**

**Equipements de
proximité**

A
N
A
H

**Réhabilitation du bâti et parties
communes**

(Plan de Sauvegarde des copropriétés
dégradées)

Fonctionnement des copropriétés

(Plan de Sauvegarde des copropriétés dégradées)

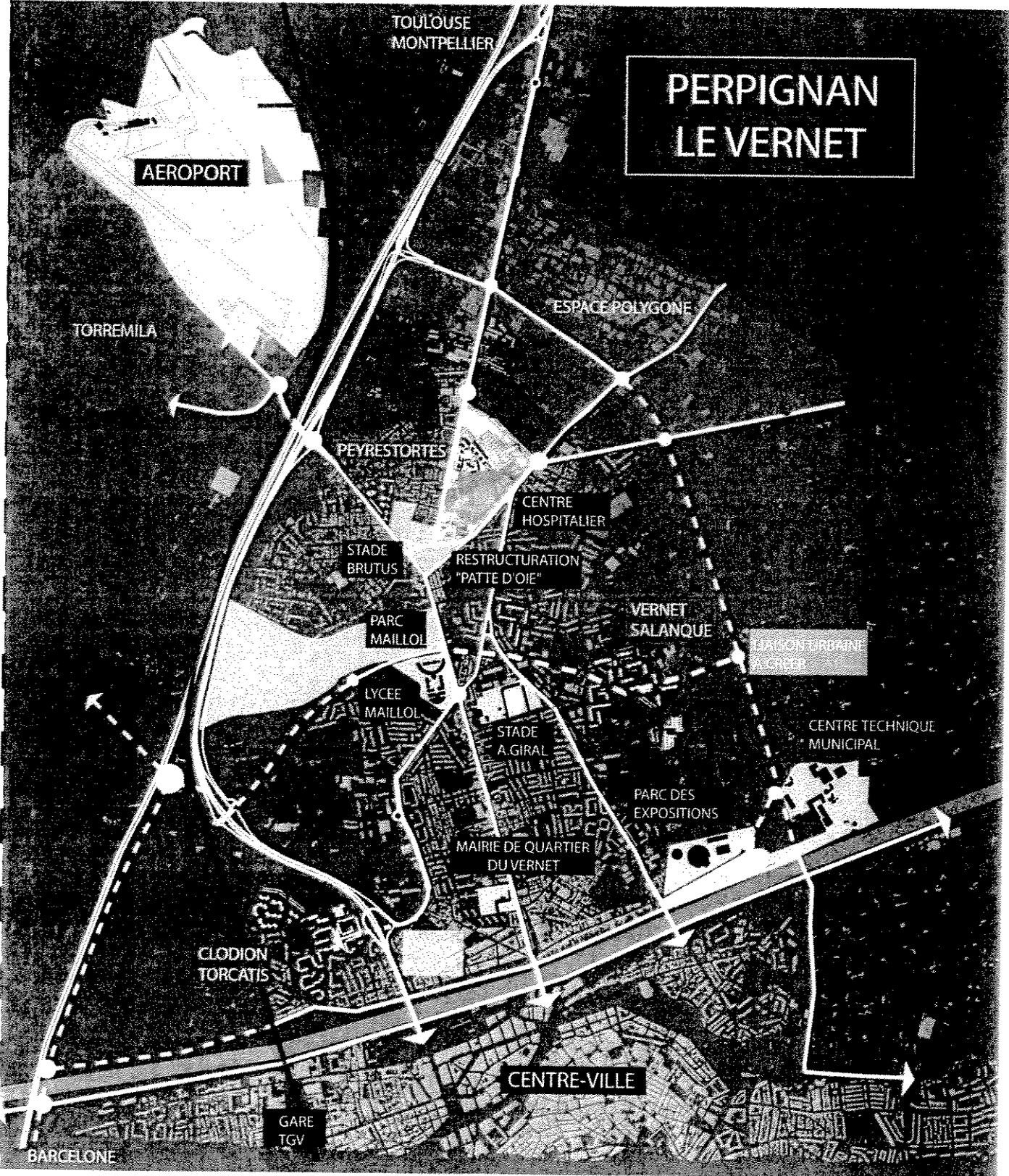


Les quartiers d'habitat social du Vernet





■ Restructurer l'ensemble du Vernet à partir de 3 secteurs





■ Restructurer l'ensemble du Vernet à partir de 3 secteurs



VERNET CLODION

35 hectares enclavés
1 240 logements HLM
3 200 personnes



VERNET PEYRESTORTES

170 logements HLM
600 personnes
45% de moins de 20 ans



VERNET SALANQUE

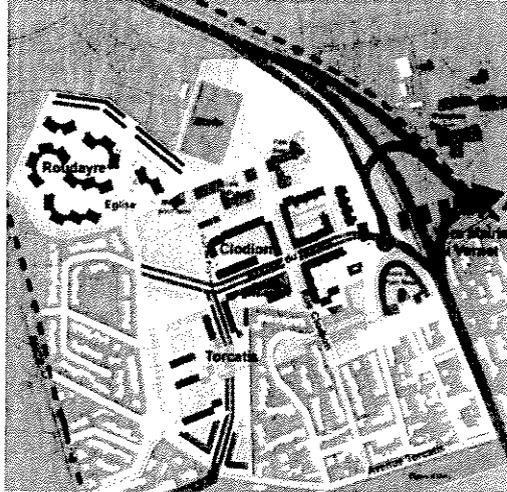
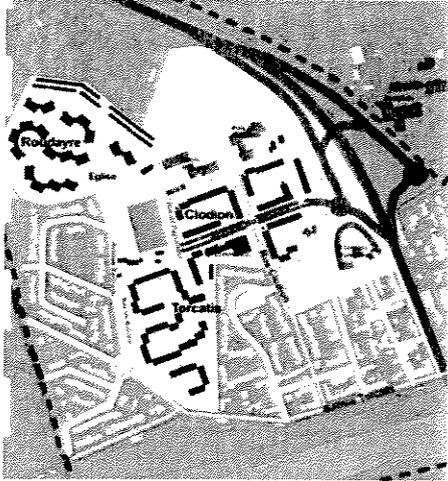
620 logements HLM
1 350 personnes
40% de moins de 20 ans



Recomposer des îlots résidentiels mutables avec un habitat mixte

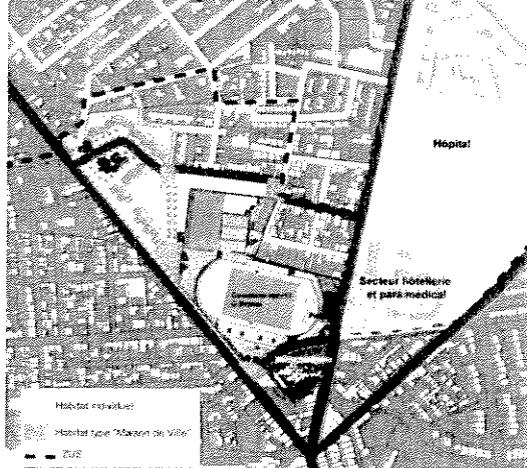
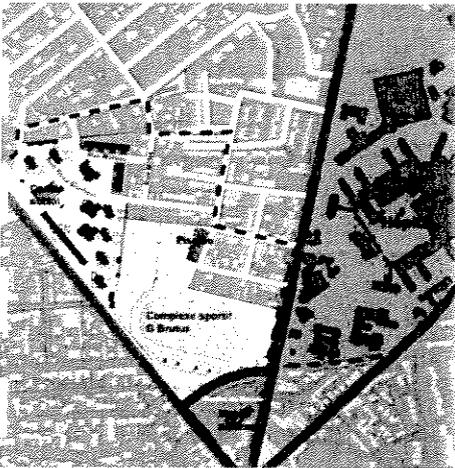
LES DEMOLITIONS

LE PROJET



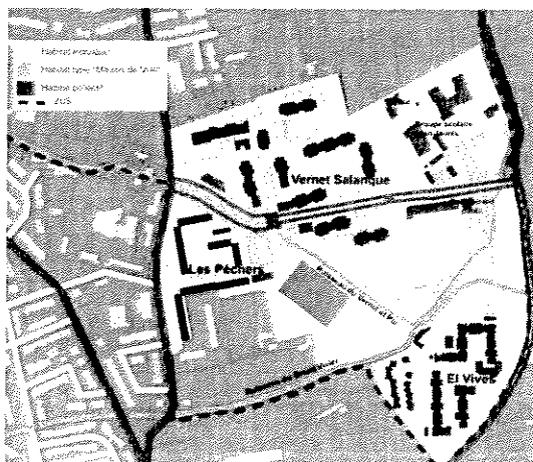
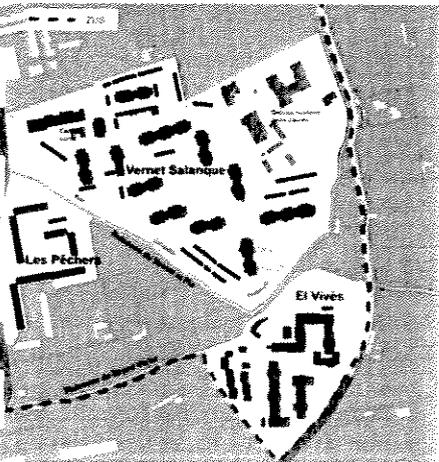
VERNET CLODION

- 184 démolitions
- 152 reconstructions sur site
- Recomposition de l'offre commerciale
- Opérations de désenclavement
- Création d'un nouveau stade



VERNET PEYRESTORTES

- 170 démolitions
- 87 reconstructions sur site
- Intégration à l'environnement pavillonnaire
- Traitement de l'entrée de ville
- Synergie avec le stade Brutus recomposé



VERNET SALANQUE

- 177 démolitions
- 167 reconstructions sur site
- Désenclavement de la cité et de l'école
- Relation avec la cité Les Pêcheurs

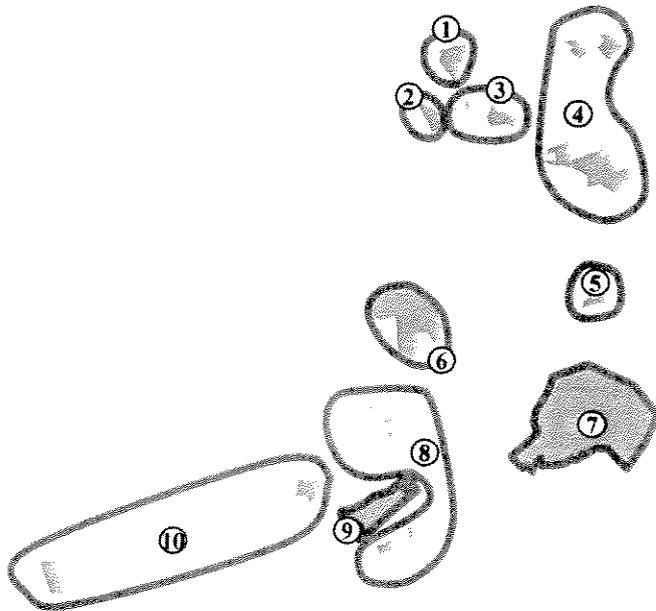
Mise en valeur de l'atout agreste du site en s'appuyant sur les ruisseaux existants



Sites de reconstruction de l'offre locative sociale

Les capacités foncières

Secteur N°	Maîtrise foncière	Habitat social
1	2004	94
2	2006	10
3	2004	24
4	2006	169
5	2004	20
6	2004	139
7	2004	35
8	2004	108
9	2006-2008	28
10	2008	23



En d'atteindre les objectifs de reconstitution « radicale et durable » des quartiers du Vernet, l'ambition du projet de la ville de Perpignan se traduit par la nécessité de démolir 531 logements locatifs sociaux.

La loi relative à la rénovation urbaine du 01 août 2003, stipule que dans la durée des travaux l'offre locative globale ne doit pas diminuer.

Les outils au service du développement des opérations mixtes :

- Mise en œuvre du droit de préemption
- Utilisation de procédure de ZAC
- Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation lors de la révision du POS en PLU
- Négociations avec promoteurs privés pour inclure entre 10 et 20% de logements sociaux dans les opérations de logements locatifs libres

Ces démarches permettent dès à présent de connaître avec une quasi certitude les futurs sites de reconstruction sans toutefois obérer toute capacité des opérateurs à saisir toute opportunité foncière qui se présenterait en cours de programme.

En plus, l'ensemble des disponibilités foncières recensées en début de programme étant supérieures au bilan des démolitions, le projet de renouvellement urbain mettra l'accent sur le développement de l'accès social à la propriété que ce soit par la promotion d'opérations d'**accession « directe »** ou par le biais du nouveau dispositif de **location-accession** s'appuyant sur le nouveau Prêt social de location accession (PSLA).



■ Bilan des opérations de démolition et de reconstruction de l'offre locative sociale

	PLAI	PLUS CD	PLUS	TOTAL 1/1	Acc/loc. acc.	Foncière	Total
Reconstruction sur site							
Vernet Salanque	30	60	0	90	45	32	167
Vernet Torcatis	12	41	28	81	38	33	152
Vernet Peyrestortes	36	31	10	77	10	0	87
Total Sites	78	132	38	248	93	65	406
Reconstruction hors sites	22	228	34	284	52		336
Total reconstructions	100	360	72	532	145	65	742

	Démolitions	Reconstructions sur sites	Reconstructions hors sites
Vernet Salanque	177	167	
Vernet Torcatis	184	152	
Vernet Peyrestortes	170	87	
Total	531	406	336

■ Point particulier relatif à l'accession sociale

La ville de Perpignan va participer le plus activement au développement des opérations en accession sociale par la production de 145 constructions de logements sur un total de 742 soit environ 20% du volume total des reconstructions. Il faut aussi faire état la remise sur le marché en centre ancien de 200 logements. De plus l'effort de production devra et sera poursuivi dans le cadre de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.

L'ensemble des dispositifs existants seront utilisés, que soit le PSLA pour les opérations de location accession ou des dispositifs de prêts à taux zéro pour l'accession directe. La ville de Perpignan, dans ses négociations préalables au lancement d'opérations de construction de logements promeut la réalisation de ce type d'opération en complément de la poursuite du développement de l'offre locative sociale

Toutefois, l'accession sociale ou libre se heurte aujourd'hui à des contraintes dures.

Le prix du foncier qui grève le budget de l'opération et qui, dans le cas de l'accession libre se voit apporté comme réponse principale, une « volonté » des banques de proposer des prêts sur 25 ans et plus. Cette réponse ne tient pas compte de la fragilité sociale et financière des ménages qui rend difficile un engagement sur de si longs délais.

En ce qui concerne la location accession on affronte le plus souvent une frilosité des bailleurs sociaux à s'y lancer. Sans considérer leur premier argument relatif à la mission des organismes qui ne « serait » que de produire du logement locatif social car c'est l'offre qui manque le plus aujourd'hui, leur crainte objective se situe au niveau de l'équilibre des opérations qui n'est atteint qu'à la dernière vente. Hors pour réussir en accession il faut un produit porteur, souvent plus cher que les produits classiques. Hors ce coût est répercuté au niveau des loyers qui par ailleurs doivent rester soumis à des plafonds.

Enfin, si tous les futurs accédants ne peuvent, dans la durée prédéterminée à la signature du contrat, passer au stade de l'accession l'opérateur Hlm se trouverait impliqué dans une copropriété dont la stabilité économique et financière des autres propriétaires n'est pas stabilisée.

Enfin, il est une chose d'accéder, il faut pouvoir se maintenir. On croise ici les difficultés liées à la pérennité des situations sociales et financière des ménages qui en décourage plus d'un.

Aujourd'hui, pour relancer l'accession à la propriété, notamment par le biais de l'accession sociale directe ou par la location, il est impératif de passer par une vraie sécurisation des ménages et des opérateurs.



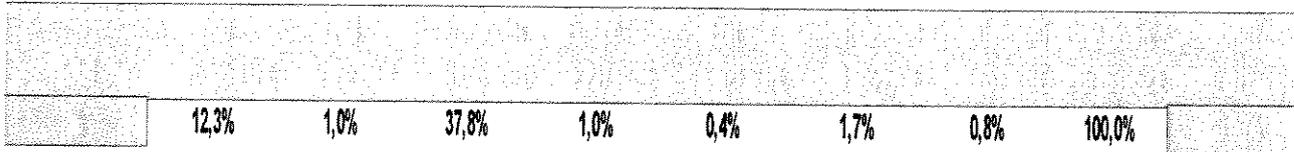
■ Montants financiers générés

Montants de travaux

COMPTC	Mont Financement	ANRU	COMPTC
307 307 854	215 953 952	87 312 896	239 163 121,8

Soit 40,4%
de la base de
financement

Répartition par principaux financeurs



Le Programme de Renouvellement Urbain -

■ Financements prévisionnels : répartition par maître d'ouvrage d'opération

Ville et associés	COUT HT	77 700 027 €
	Base de financement	78 098 299 €
	ANRU	40 908 933 €
	COUT TTC	90 578 079 €
SEREP	COUT HT	320 000 €
	Base de financement	320 000 €
	ANRU	208 000 €
	COUT TTC	382 720 €
Agglo	COUT HT	6 729 350 €
	Base de financement	6 729 350 €
	ANRU	4 373 720 €
	COUT TTC	8 048 303 €
SAFU	COUT HT	4 001 890 €
	Base de financement	4 001 890 €
	ANRU	697 945 €
	COUT TTC	4 221 994 €
OPAC	COUT HT	103 850 227 €
	Base de financement	111 494 132 €
	ANRU	35 280 689 €
	COUT TTC	111 541 051 €
PRSA	COUT HT	5 199 050 €
	Base de financement	5 421 135 €
	ANRU	1 522 965 €
	COUT TTC	5 484 998 €
OFFICE 66	COUT HT	4 197 310 €
	Base de financement	4 382 546 €
	ANRU	1 212 356 €
	COUT TTC	4 428 162 €
Département	COUT HT	866 000 €
	Base de financement	866 000 €
	ANRU	372 380 €
	COUT TTC	1 035 736 €
Régies	COUT HT	3 440 000 €
	Base de financement	3 440 000 €
	ANRU	2 236 000 €
	COUT TTC	4 114 240 €
DSP	COUT HT	1 000 000 €
	Base de financement	1 000 000 €
	ANRU	500 000 €
	COUT TTC	1 196 000 €

Base de financement = assiette de calcul de la subvention ANRU



Synthese financière PNRU



CONTRIBUTIONS

	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VHC	EPCI	Conseil Général	Conseil régional	Baillerie sociale y compris les prêts	Fonds propres C.D.C.	Europe	Etat	Autres	ANRU
		%			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
01 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	22 346 590	19,6%	27 192 862	25 487 625	0	0%	1 543 230	0%	2 354 000	0	0%	0	0	21 558 125
02 CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	55 013 911	5,5%	79 139 676	79 139 676	0	0%	430 000	1%	64 436 600	0	0%	0	0	14 073 072
03 CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX	596 697	5,5%	629 311	612 317	24 000	4%	0	0%	393 983	0	0%	0	0	149 382
04 REQUALIFICATION D'ILOTS ANCIENS DEGRADÉS	23 208 000	5,5%	34 484 440	23 208 000	6 527 485	28%	0	0%	1 041 015	0	0%	0	8 071 000	7 868 500
05 REHABILITATION	10 656 838	5,5%	11 342 964	11 342 964	0	0%	0	0%	8 356 499	0	0%	0	0	2 856 466
06 RESIDENTIALISATION	6 700 300	5,5%	7 068 817	7 068 817	0	0%	0	0%	3 278 397	0	0%	0	0	3 653 398
07 AMELIORATION QUALITE DE SERVICE	2 550 000	19,6%	3 040 250	2 890 250	0	0%	0	0%	1 345 125	0	0%	0	0	1 845 125
08 AMENAGEMENTS	27 471 530	19,6%	32 835 930	27 471 530	8 765 610	31%	416 250	2%	21 000	0	0%	0	0	16 966 790
09 EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS	29 637 828	19,6%	35 383 046	29 707 720	8 677 750	29%	2 324 220	8%	430 000	0	0%	627 500	166 160	15 373 020
10 AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX	0	19,6%	0	0	0	0%	0	0%	0	0	0%	0	0	0
11 INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIE	3 385 160	19,6%	4 048 651	3 385 160	652 750	19%	607 000	12%	125 300	0	0%	0	0	2 200 110
12 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	5 347 000	19,6%	6 395 012	5 345 272	1 907 522	35%	100 000	2%	0	1 571 000	134 000	194 000	40 000	7 998 750
TOTAL	2 207 303 854		3 31 051 283	215 753 352	26 855 117	12%	3 892 250	2%	81 656 500	1 571 000	2 217 970	821 500	8 277 140	87 312 988