



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE

SYNTHESE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE pour la période 2019-2028

*Concertation sur la production de logement locatif social
en Ariège du 7 juin 2019*

2

Principes généraux de la stratégie patrimoniale de l'OPH 09 :

- ❖ **Entretien, adapter et améliorer** le parc existant pour assurer une qualité patrimoniale homogène et éviter tout risque de « décrochage » en harmonisant le niveau de prestation quelque soit le secteur du Département.
- ❖ **Mener une politique de démolition et de développement de logements maîtrisée** afin d'adapter le nombre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires
- ❖ **Répondre à un éventuel besoin spécifique d'offre d'hébergement** exprimé sur un territoire pour un public ciblé
- ❖ **Définir une politique de vente** (facilitée par la loi Elan) comme un outil d'optimisation de capacités financières et adaptée au parcours résidentiel de nos locataires
- ❖ **Inscrire l'ensemble de nos actions patrimoniales dans une démarche environnementale et de performance économique**

1



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE
PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINE
 MARS 2019



I.1 – Entretien, adapter et améliorer le parc existant

Moderniser une partie importante de son patrimoine en le requalifiant et en le restructurant afin qu'il réponde mieux à nouveau aux attentes des ménages (mise aux normes, résidentialisation, adaptation des typologies, restructuration des parties communes...).

Cette action doit être menée selon trois axes d'intervention majeurs: la réhabilitation énergétique pour maîtriser les charges, l'adaptation du patrimoine aux populations vieillissantes et la transformation de grands logements en petits logements

A/ Entretien et maintenance

L'entretien courant, le gros entretien et la maintenance du patrimoine existant demeurent des **priorités majeures et incontournables** de la stratégie patrimoniale de l'Office et seront donc augmentés de 8% (par rapport au PSP de décembre 2016) pour le confort des locataires et pour accentuer l'attractivité de notre parc (et ainsi réduire la vacance).

Les différents interventions d'entretien et de maintenance sont :

- Les travaux d'adaptabilité et de réfection des logements à la relocation sont des objectifs majeurs nécessitant une remise en état « qualitative » et conséquente selon l'état des murs, sols, plafonds et révision complète des équipements.
- Le plan pluriannuel de gros entretien cible principalement la remise en état des parties communes, les travaux d'entretien des toitures et les ravalements de façades.
- Les contrats P3 garantissent la maintenance de « Gros Entretien et Renouvellement » ou « Garantie Totale » des équipements (ascenseurs, radiateurs, chauffage, chaudières, chauffe-eau, vmc...).
- L'entretien courant des parties communes et interventions dans les logements à savoir l'ensemble des réparations imputables au bailleur entraînées par la nécessité de la maintenance.



B/ Améliorations (renouvellement de composants)

- Le plan pluriannuel d'entretien définit les travaux d'investissements justifiés par l'état du bâti qui sont principalement des travaux sur le clos et le couvert avec amélioration, des travaux de mise en sécurité et de mises aux normes.
- Sont également ciblés les travaux d'améliorations des halls d'entrées, les aménagements des espaces verts et des abords ainsi que les travaux nécessaires à l'individualisation des compteurs d'eau
- De plus, les interventions nécessaires au maintien du clos et du couvert des foyers sont pris en compte dans le plan stratégique de patrimoine



C/ Réhabilitations

➔ Les **réhabilitations** dans la continuité des années précédentes sont orientées sur des travaux énergétiques et d'adaptabilité :

- par la nécessité d'adapter notre patrimoine au vieillissement de la population
- par le besoin de traiter nos logements énergivores
- pour améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de nos locataires ainsi que par souci de réduire notamment leur facture de chauffage
- mais également pour bénéficier des dispositifs actuels de financement (dégrèvements de taxes foncières, certificats d'économies d'énergie, Ecoprêt, aide des collectivités...)



C/ Réhabilitations

➔ Les principaux bouquets de travaux sont articulés sur :

- Traitement de l'enveloppe, isolation des murs par l'extérieur, isolation des combles et des sous-sols,
 - Installation de nouveaux équipements (hublots Led à détection, économiseur d'eau...)
 - Changement des installations électriques, de chauffage, de plomberie par du matériel plus performant et plus économe en énergie
 - Mise en sécurité des accès (hall d'entrée, portail électrique)
 - Adaptabilité des logements
- ➔ La programmation sur la période de 10 ans permettra de réhabiliter plus de 1000 logements essentiellement sur les secteurs les plus détrevés du département de l'Ariège.

Programmation sur 10 ans

PAYS	Logement par secteur	Logement réhabilité	
CA pays Foix-Vairilhes	695	276	39,71%
CC Arize Lèze	43		
CC Couserans - Pyrénées	354	58	16,38%
CC de la Haute-Ariège	276	33	11,96%
CC des Portes d'Ariège Pyrénées	1132	374	33,04%
CC du Pays de Mirepoix	51	10	19,61%
CC du Pays de Tarascon	287	85	29,62%
CC du Pays d'Olmes	377	174	46,15%
TOTAL	3215	1 010	31,42%



I.2 – Construction et déconstruction



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE
PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINE
 MARS 2019

Même si les locataires privilégient, en milieu rural, la recherche d'un habitat individuel, l'OPH de l'Ariège s'inscrit en matière d'**offre de logements** dans le contexte **plus complexe et financièrement plus onéreux** de la politique impulsée par le Conseil Départemental et soutenu par les politiques nationales et régionales (Contrat de ville, Action Cœur de Ville , Centre-bourg..) :

- de **reconquête et revitalisation des centre-anciens de Foix et Pamiers** avec l'optique de développement durable du territoire issue du grenelle de l'environnement pour éviter l'étalement urbain, limiter l'impact sur le grand paysage par une consommation raisonnée du foncier, améliorer les performances énergétiques de l'habitat...

Au delà des centres-bourg, l'O.P.H envisage de:

- Développer **essentiellement** une offre nouvelle **adaptée** de logements sociaux & très sociaux dans les secteurs où s'exprime la plus forte demande à savoir sur l'axe Foix-Pamiers-Saverdun et les communes avoisinantes où se concentrent plus de 70 % de la demande du département. (données SNE 2018)

A- Constructions nouvelles

> Se mettre à disposition des collectivités locales qui le souhaiteraient, pour aider & participer à la **construction de « logement -foyer » destinées à l'accueil des plus défavorisés**, sans que l'Office n'ait à mobiliser ses fonds propres pour financer ces investissements et à condition que leur Gestionnaire puisse justifier d'une capacité financière suffisante ou bénéficie de la garantie d'une collectivité locale.

> D'étudier les possibilités de réaliser des opérations immobilières type « caserne »

Synthèse Développement 2019-2028

PAYS	LOGEMENT	FOYER	TOTAL
CA pays Foix-Varihes	56	17	73
CC Arize Lèze	10		10
CC Couserans - Pyrénées	5	20	25
CC de la Haute-Ariège	8		8
CC des Portes d'Ariège Pyrénées	110	23	133
CC du Pays de Mirepoix	5		5
CC du Pays de Tarascon			0
CC du Pays d'Olmes			0
TOTAL	194	60	254



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE
PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINE
 MARS 2019

L'idée de démolir de l'habitat social, d'une idée honnie est devenue une idée envisagée même si elle fait parfois l'objet de réticences et de questionnement de la part des habitants concernés mais également parfois des collectivités.

Aujourd'hui les démolitions ont généralement 3 objectifs majeurs selon les territoires :

- reconstruire mais surtout de ne pas reconstruire à l'identique
- de ne pas faire nécessairement du logement social sur le logement social
- dans les zones détendues de dé-densifier.

Le projet de démolition de l'organisme repose d'une part, sur le QPV de la ville Pamiers dans le quartier de La Gloriette avec la démolition en 2020 et 2021 de 79 logements.

Le projet a entre autre pour première ambition de dé-densifier le logement social, de permettre à la collectivité d'aménager des espaces publics et privés de manière cohérente et à plus longue échéance de diversifier l'habitat.

Pour y répondre, la démolition des immeubles de l'Avenue de l'Ariège soit 22 logements construits dans les années 1980 sera réalisée en 2020.

L'année suivante sera démolie la barre H de la Gloriette (57 logements) mais également démarrera la réhabilitation des 84 logements restants sur ce site.

La reconstitution de l'offre, 79 logements donc, se fera majoritairement sur la ville de Pamiers hors Quartier Prioritaire de la Ville.

D'autre part, des démolitions seront réalisées sur les territoires en déprise économique, de Laroque d'Olmes (2022) de l'Hospitalet (2023) et Villeneuve d'Olmes (2024).

B- Démolitions

L'O.P.H de l'Ariège doit savoir et pouvoir redimensionner de façon conséquente la quantité d'offre en démolissant la partie du parc la plus obsolète.

B/ DEMOLITIONS PREVUES OU ENVISAGEES

Opération	Commune	Logts	Démolis	Année démolition
La gloriette I	PAMIERS	12	12	2020
La Gloriette II	PAMIERS	10	10	2020
La Gloriette H	PAMIERS	57	57	2021
Laroque II	LAROQUE	19	19	2022
L'Hospitalet	L'HOSPITALET	20	13	2023
La Forge	VILLENEUVE	32	13	2024
TOTAL		150	124	

Financement 80 % subvention ANRU pour les opérations en QPV
 Financement 100 % fonds propres en secteur détendu (Stratégie envisagée au vu de négociations actuelles envisageant des subventions d'Action Logement pour la démolition en zones détendues hors ANRU)



I.3 – POLITIQUE DE VENTE & SORTIES DU PATRIMOINE DES OPERATIONS PARVENUES AU TERME DES BAUX EMPHYTEOTIQUES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE
PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINE
 MARS 2019



A/ Vente du patrimoine

La vente du patrimoine, souvent évoquée par les acteurs et encouragée par la loi ELAN ne saurait constituer une stratégie forte et de long terme sur nos territoires « détendus ».

Celle-ci ne peut être autre chose qu'une stratégie d'appoints et selon les opportunités.

En effet, la vente ne peut se faire qu'avec de bons produits, recherchés (et donc de type individuel), sans coûts masqués élevés d'entretien pour le futur accédant, sans capital restant dû excessif, et donc à bas prix, et avec une clientèle à la fois intéressée et solvable.

La vente HLM est de fait d'autant plus délicate sur ces territoires que les produits d'accession proposés par le secteur privé peuvent se révéler très attractifs.

Le collectif social qui représente 82 % de notre parc, ne saurait être facilement vendu, car il est peu attractif pour les ménages sur ces territoires.

Les conditions de réussite de la vente sont donc très étroites et celle-ci ne peut être autre chose qu'un effet d'aubaine.

A/ LE PARC EN « VENTE »

- Vendre les logements-foyers chaque fois que leur Gestionnaire ou la Commune d'implantation le souhaitera ;
- Limiter la vente du Patrimoine locatif de l'OPH de l'Ariège :
 - aux opérations présentant des perspectives de maintien ou des difficultés de résorption à terme d'une vacance déjà élevée ;
 - & plus particulièrement à celles composées de pavillons.

Gpe	Ville	Résidence	Nbre Logts	DPE	Ind/Col	Objectif Vente
2061	Ste CROIX Volvestre	L'Enclos	6	E	Ind	2
3021	MAZERES	Fbg St Jacques	11	D	Ind	2
3482	PAMIERS	Phryné	5	D	Col	2
6011	AUZAT	Jean Denjean	13	E	Ind	3
5081	ORLU	Route des Forges	5	E	Ind	1
6161	MCDCESSOS	La Moulette	22	E	Ind	5
6151	TARASCON	13, Rue du Barry	1	E	Ind	1
2242	SAINTE GIRONS	LES II RIVIERES	40	D	Col	4
1272	FOIX	LA COMEDIE	10	E	Col	1
			113			21



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE
PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINE
 MARS 2019

B/ Fin de bail

OPÉRATIONS PARVENUES AU TERME DES BAUX EMPHYTEÛTIQUES

a) Les logements foyers

Commune	Opérations	Nb logts	Terme du Bail emphytéotique	Année sortie du Patrimoine
MONTEGUT	le Sabarthès 1	34	05/11/2020	2020
MONTEGUT	le Sabarthès 2	10	01/07/2024	2024
CARLA	Foyer de vie	34	01/11/2024	2024
PAMIERS	ADAPEI	15	31/08/2026	2026
PRAT	L'Estélas	47	31/08/2027	2027
TOTAL		140		



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIEGE

PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINE

Mars 2019

I.4 – RECAPITULATIF

EVOLUTION DU PATRIMOINE

SELON LA STRATEGIE PROPOSEE

b) Les logements locatifs

Commune	Opérations	Nb logts	Terme du Bail emphytéotique	Année sortie du Patrimoine
ERCE		1	01/07/2019	2019
USTOU		1	26/08/2021	2021
BELESTA	Les Galets ronds	13	01/01/2022	2022
MONTFERRIER	Enclos de Manon	10	15/10/2023	2023
QUERIGUT	Le Presbytère	4	09/06/2025	2025
SAVERDUN	Méras I	20	01/01/2026	2026
LE FOSSAT	Pétricou	11	10/02/2026	2026
MONTEGUT	Raspaud	5	01/07/2027	2027
TOTAL		65		

