



ÉTUDES PRÉ-OPERATIONNELLES À LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT SUR LES CENTRES ANCIENS DE QUATRE COMMUNES DE LA DLVA : MANOSQUE, ORAISON, RIEZ ET VINON-SUR-VERDON



1 | Cadrage général

LOCALISATION

FICHE D'IDENTITÉ

Un patrimoine naturel important entre Alpes et littoral

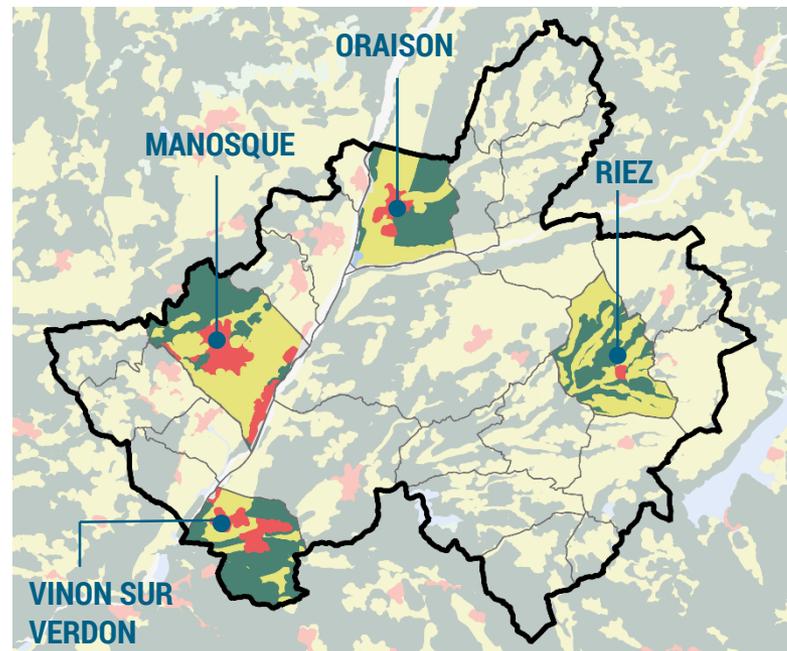
- Un territoire au cœur de deux Parcs naturels régionaux : celui du Luberon et du Verdon
- Des espaces naturels conséquents et protégés (une Réserve Naturelle Nationale à Luberon, des sites Natura 2000...)
- Une volonté de préserver ces espaces en diminuant la surface consommée moyenne par ménage d'espace naturel

Le patrimoine architectural : un cadre de vie privilégié

- Mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) à Manosque
- Une richesse historique des centres anciens, favorisant le tourisme
- Une volonté de conserver le caractère urbain des communes afin de préserver l'image du « village provençal »

Un espace économiquement attractif

- A proximité du projet ITER (projet dans le domaine de l'énergie à l'échelle mondiale)
- 6 000 établissements sur le territoire avec des taux de création d'entreprises élevés par secteurs et 16 parcs d'activités

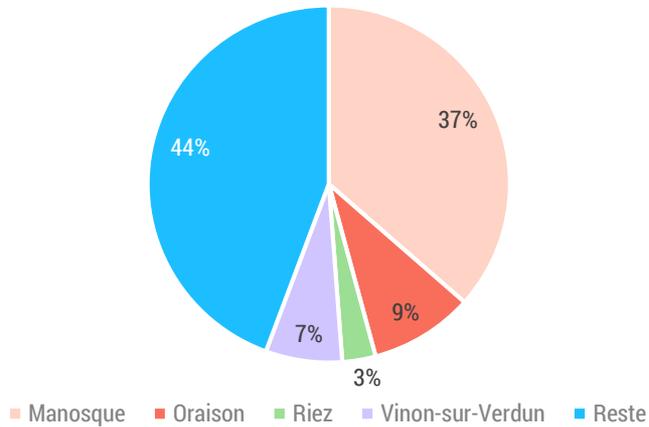


LA POPULATION

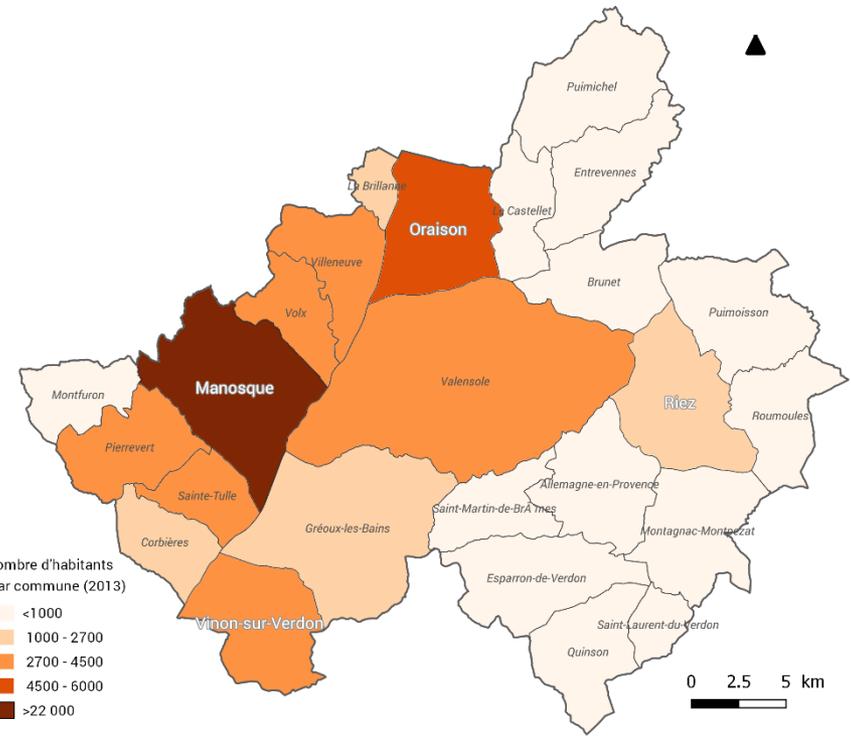
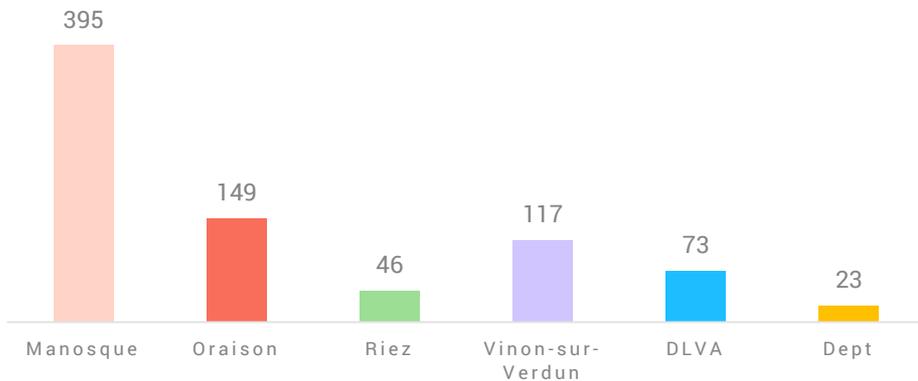
UNE RÉPARTITION DE LA POPULATION INÉGALE

Une population de 62 000 habitants pour une densité moyenne de 73 habitants/km²

Répartition de la population



Densité de population (en hab/km²)



Source : INSEE RP 2013

Source : INSEE RP 2012

LE NIVEAU DE VIE

DE FORTES DISPARITÉS SELON LES COMMUNES

Des niveaux de revenus contrastés selon les communes

- Des disparités sur le territoire : Riez présente un revenu médian nettement plus faible

Une surreprésentation des chercheurs d'emploi par rapport au département pour Manosque et Riez

- Manosque : 17 % (+ 3 points)
- Oraison : 11 %
- Riez : 20% (+6 points)
- Vinon-sur-Verdon : 14 %

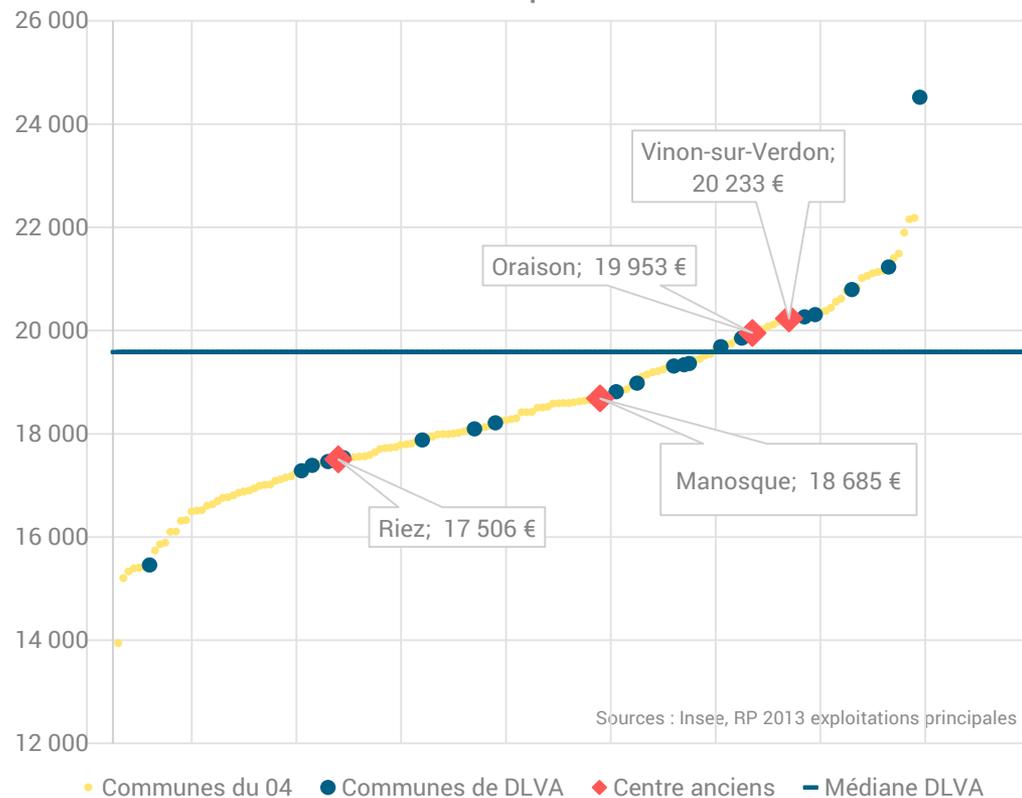
Un profil socio-professionnel similaire à celui des Alpes-de-Haute-Provence et de DLVA, avec quelques nuances

- Surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures à Manosque et Vinon-sur-Verdon
- Une légère sous-représentation des ouvriers (excepté à Oraison)

Une proportion de retraités de 27%

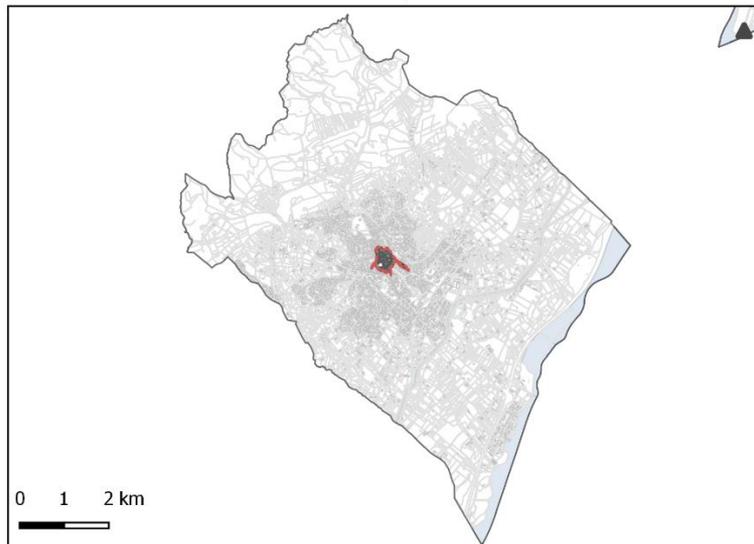
- Compris entre 22% (Vinon-sur-Verdon) et 36% (Riez)
- Semblable au taux départemental (28%) et de DLVA (27%)

Revenu médian par U.C en 2013

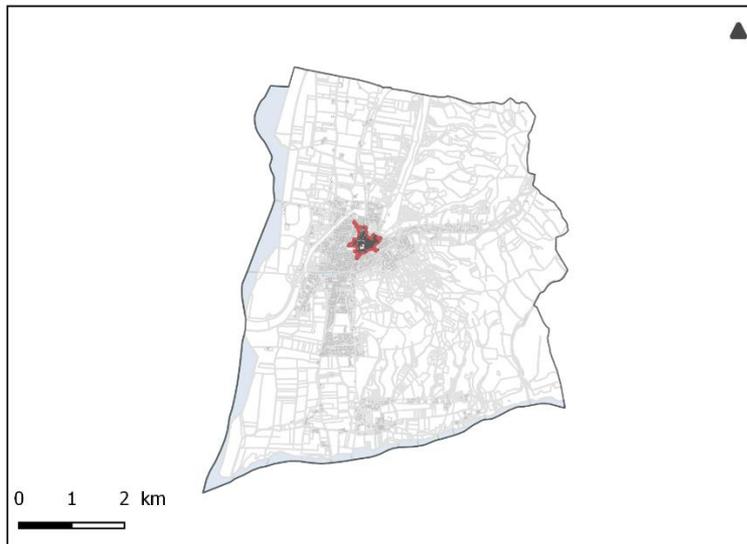


LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

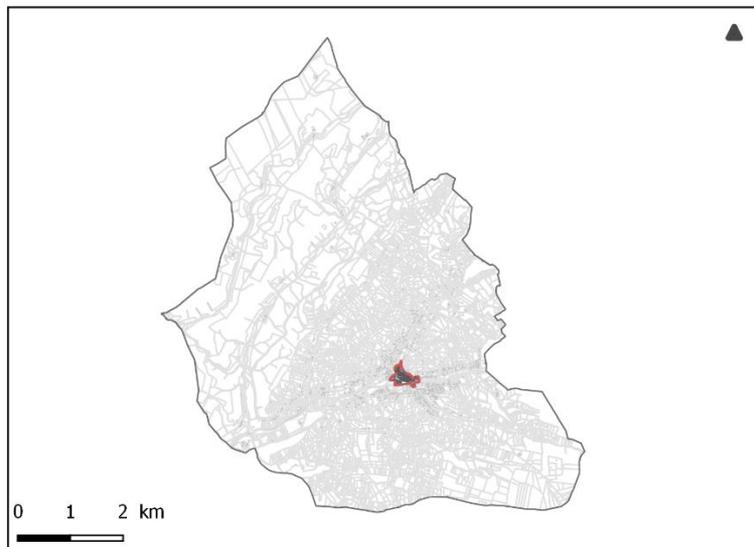
Manosque



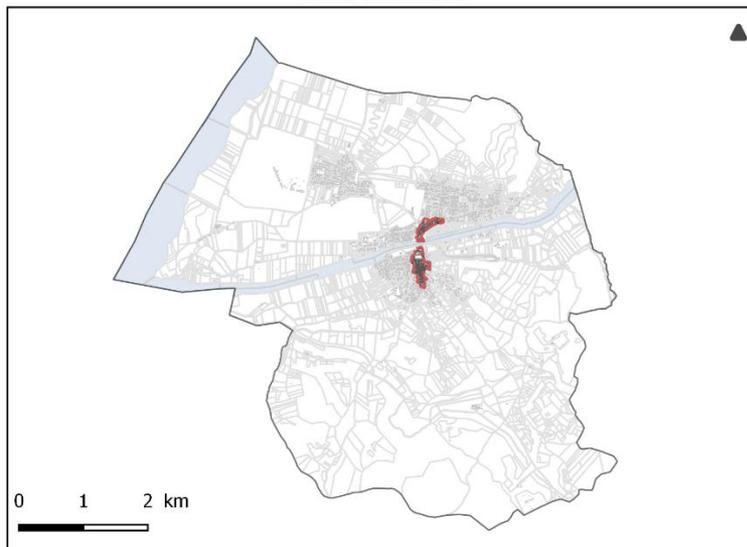
Oraison



Riez



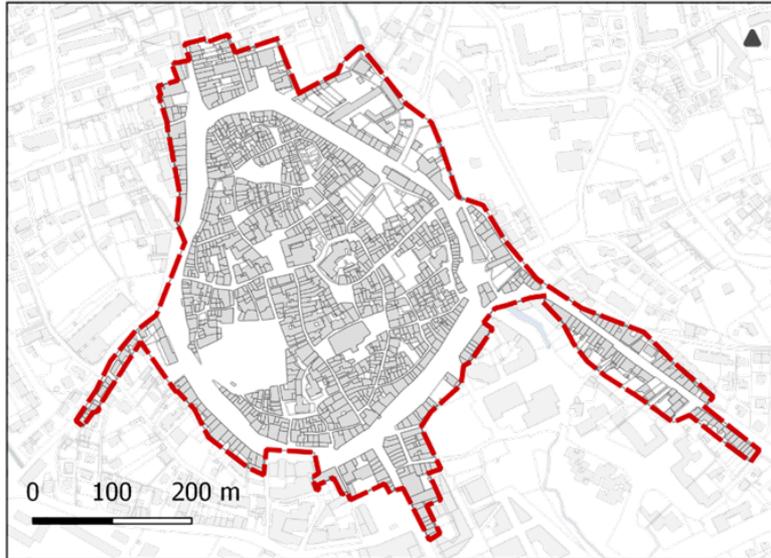
Vinon-sur-Verdon



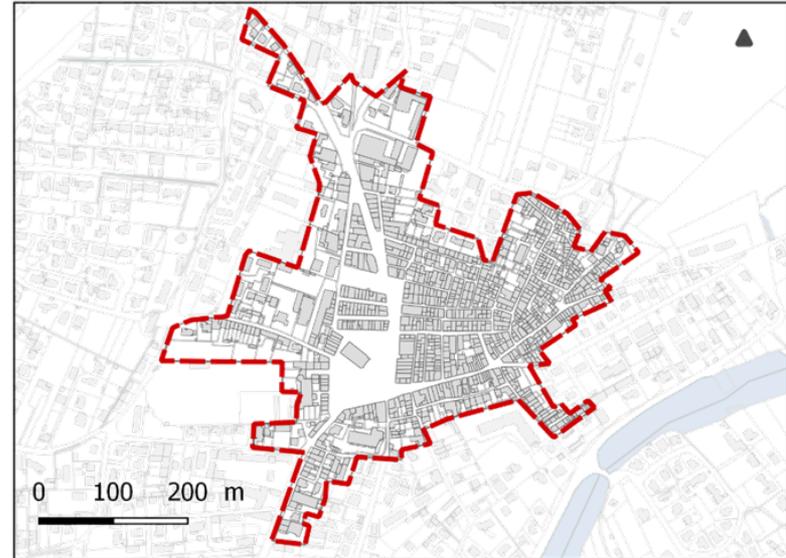
* Source : fichiers fonciers Majic3 2016

LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

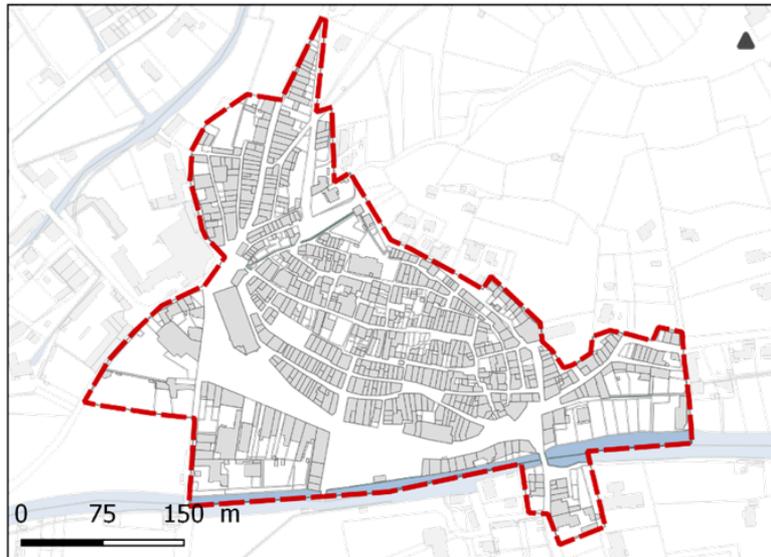
Manosque



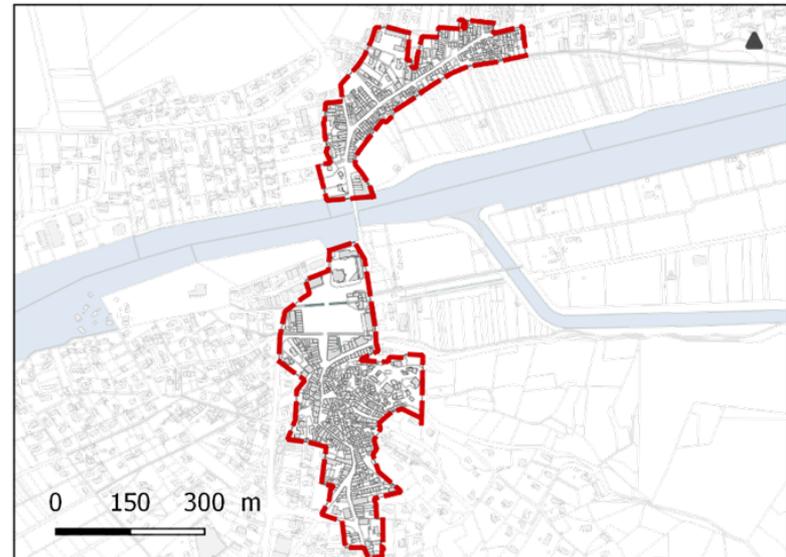
Oraison



Riez



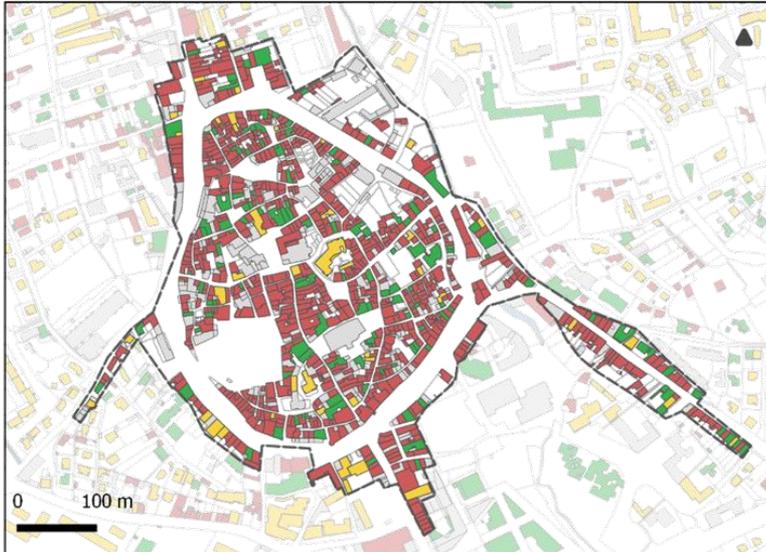
Vinon-sur-Verdon



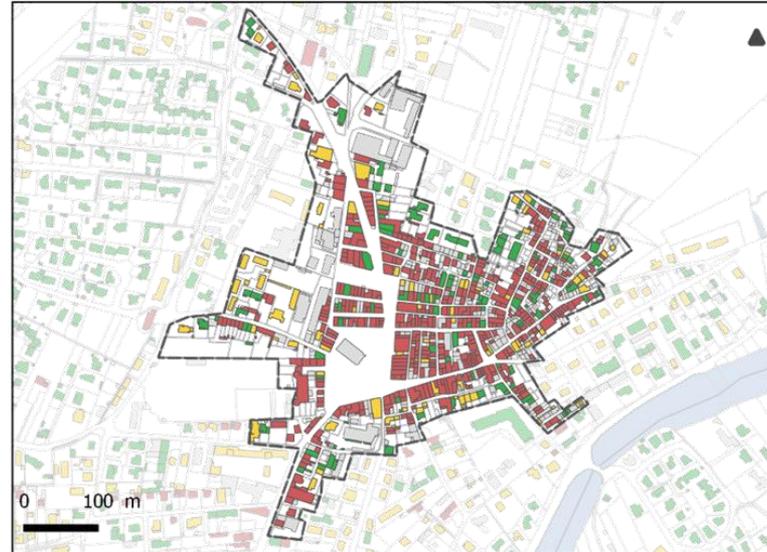
* Source : fichiers fonciers Majic3 2016

LE PARC PRIVÉ – OBJET DE L'ÉTUDE

Manosque

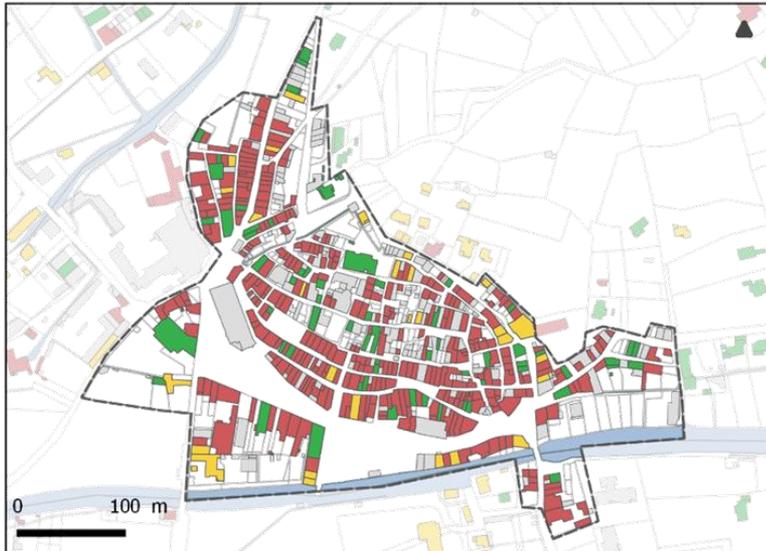


Oraison

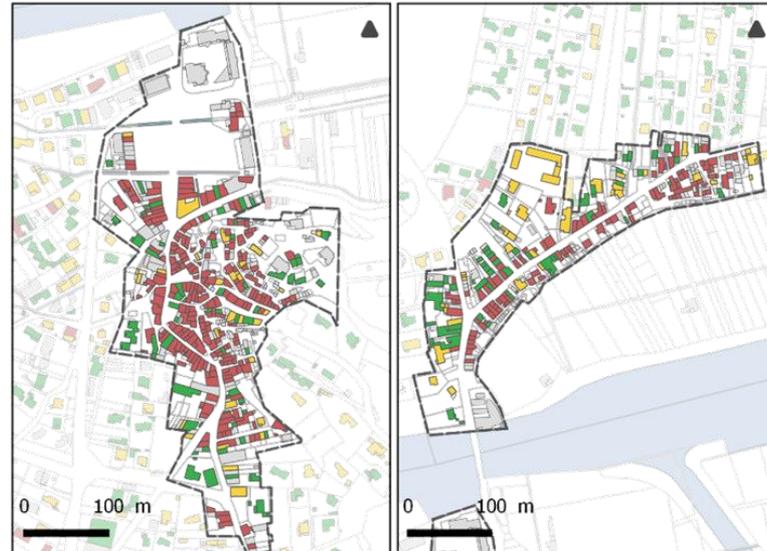


Epoque de construction
■ Avant 1949
■ 1949-1974
■ après 1975

Riez



Vinon-sur-Verdon

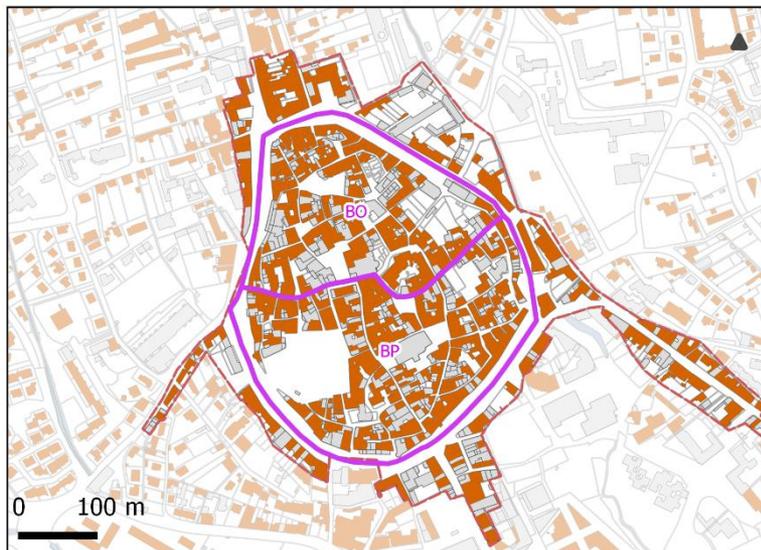


* Source : fichiers fonciers Majic3 2016

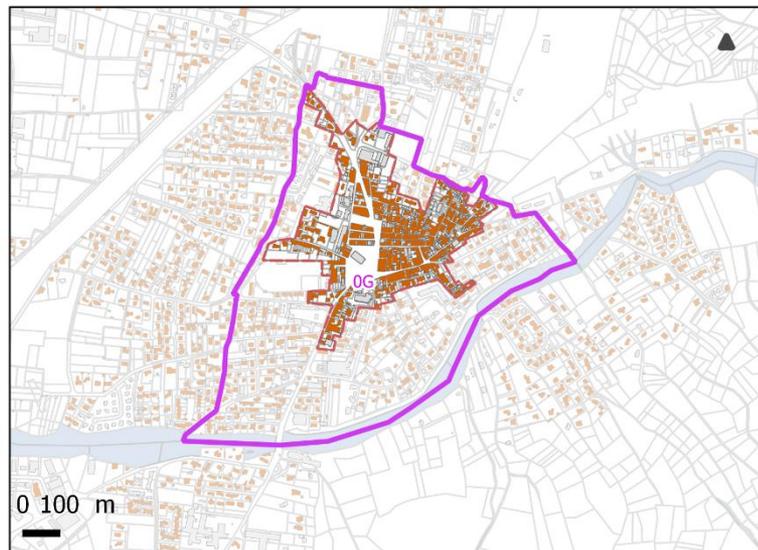
MÉTHODOLOGIE

DES DONNÉES À L'ÉCHELLE DE LA SECTION CADASTRALE

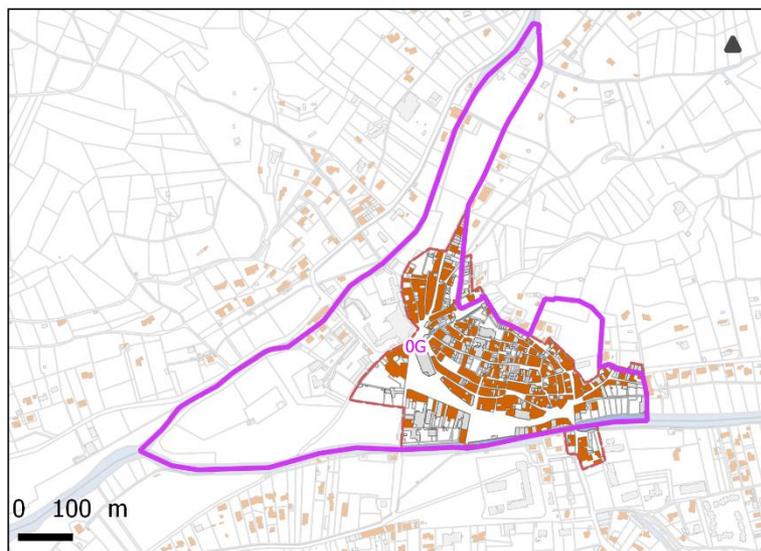
Manosque



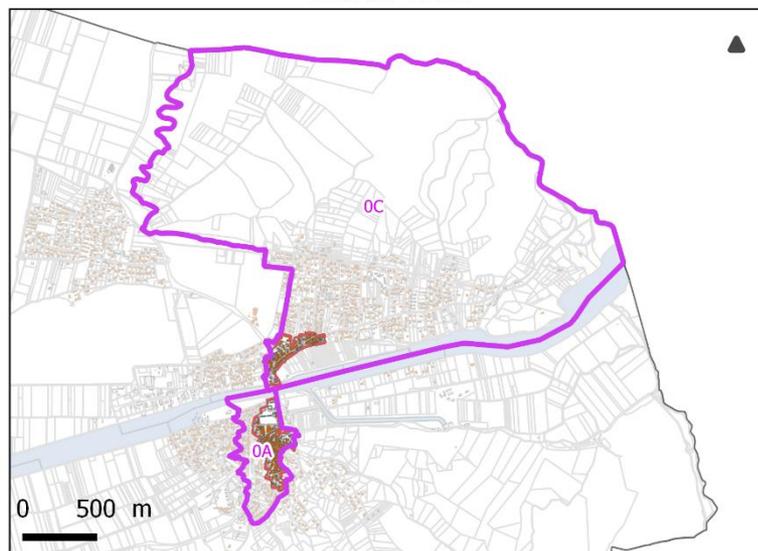
Oraison



Riez



Vinon-sur-Verdon

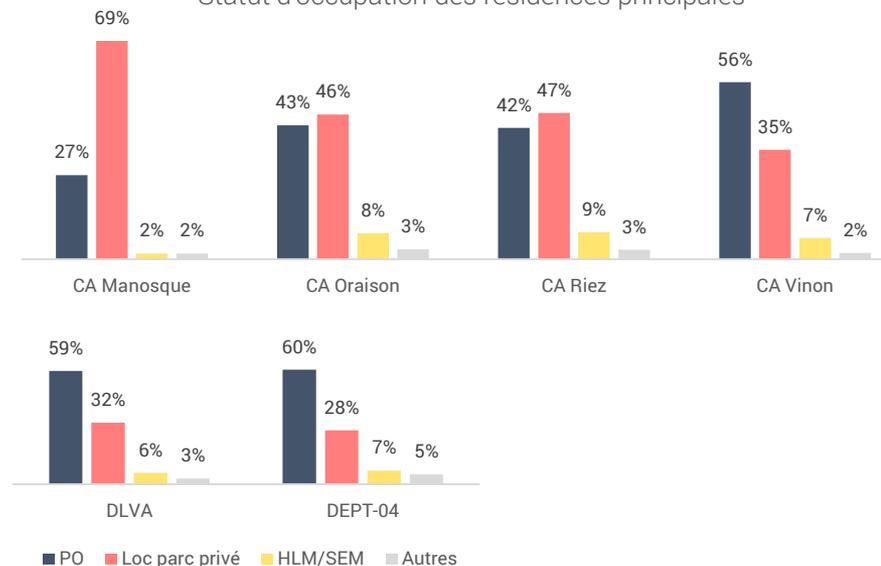


CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

UNE OFFRE DE LOGEMENTS INÉGALEMENT RÉPARTIE

- Plus de 5 300 logements sur l'ensemble des centres anciens
- Un parc de logements principalement composé de résidences principales, une proportion de résidences secondaires significative mais inférieure à DLVA ou à la Région
- Une vacance supérieure à celle de l'Agglomération ou du département
- Une faible part de logements sociaux, des valeurs proche de DLVA et de la Région
- Une part globalement plus importante de locataires privés contrairement à DLVA ou au département

Statut d'occupation des résidences principales



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

		Résidences Principales		Résidences Secondaires		Logement vacant		Total
		nb	%	nb	%	nb	%	nb
Centres anciens	Manosque	1 113	66%	118	7%	468	28%	1 699
	Oraison	1 120	77%	120	8%	215	15%	1 455
	Riez	361	48%	182	24%	209	28%	752
	Vinon-sur-Verdon	1 161	82%	143	10%	113	8%	1 417
Total	3 755	71%	563	11%	1 005	19%	5 323	
DLVA	27 974	75%	4 662	13%	4 462	12%	37 098	
DEPT - 04	77 320	61%	34 510	27%	14 371	11%	126 201	

Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LA VACANCE DU PARC PRIVÉ

UNE VACANCE DU PARC PRIVÉ IMPORTANTE, PRINCIPALEMENT CONJONCTURELLE

● Vacance générale du parc privé

Une vacance privée de 17 % largement supérieur à DLVA (11%) ou au département (10%)

● Deux catégories de vacance :

Vacance structurelle (longue durée)

Inoccupation d'un logement **depuis plus de 2 ans** car :

- Ne correspond pas aux attentes des acheteurs
- Trop dégradé
- Blocage juridique, etc.

		Vacance supérieure à 2 ans	
		nb	%
Centres anciens	Manosque	117	7%
	Oraison	62	4%
	Riez	108	14%
	Vinon-sur-Verdon	15	1%
Total		302	6%

DLVA	1 290	3%
DEPT - 04	4 827	4%

Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

Vacance de rotation (temporaire)

Inoccupation d'un logement **depuis moins de 2 ans** car :

- Durée entre deux locataires ou en attente d'un acquéreur
- Travaux de rénovation, etc.

		Vacance inférieure à 2 ans	
		nb	%
Centres anciens	Manosque	315	19%
	Oraison	131	9%
	Riez	85	11%
	Vinon-sur-Verdon	94	7%
Total		625	12%

DLVA	2 852	8%
DEPT - 04	8 072	6%

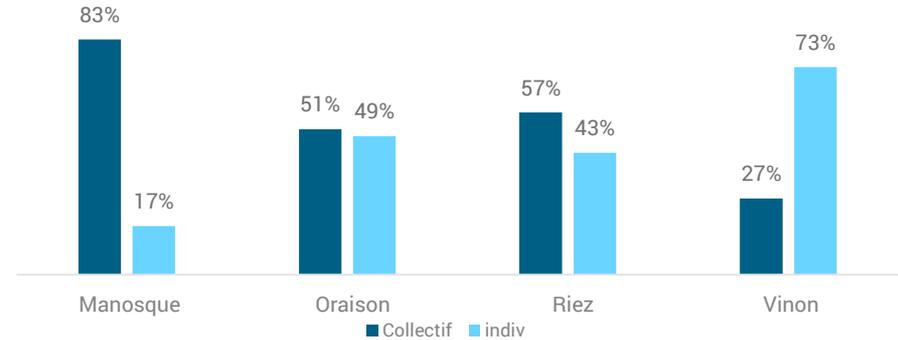
Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LE PARC PRIVÉ

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DES CENTRES ANCIENS

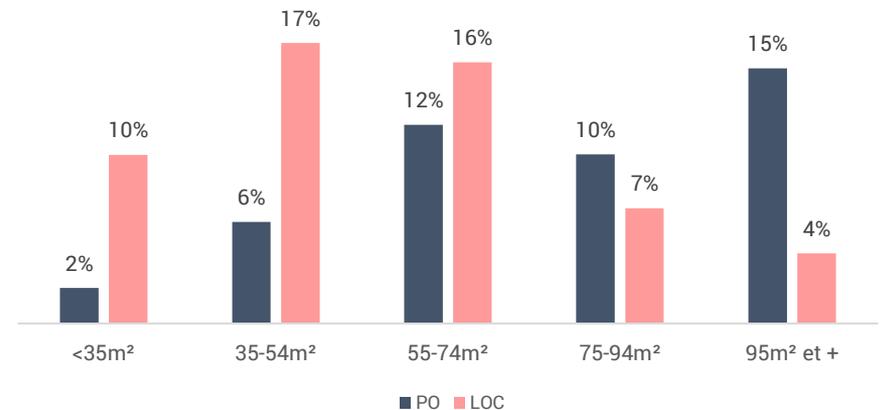
- **Près de 3 400** résidences principales privées soit près de 2/3 du parc total de logements
- Un parc privé composé en majorité de **logements collectifs** (à l'exception de **Vinon-sur-Verdon**) à l'inverse de DLVA ou du département où l'individuel est majoritaire (2/3 dans les deux cas)
- Une majorité **logements de petite et moyenne taille**
 - 2/3 des logements privés ont une surface inférieure à 55 m² contre 40% pour DLVA
 - 12 % de logement de moins de 35 m² contre 5% pour DLVA
- **De fortes disparités selon le statut d'occupation** : des logements largement plus grands pour les PO

Typologie des résidences principales privées



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

Taille des résidences principales privées par statut d'occupation (Total centres anciens)



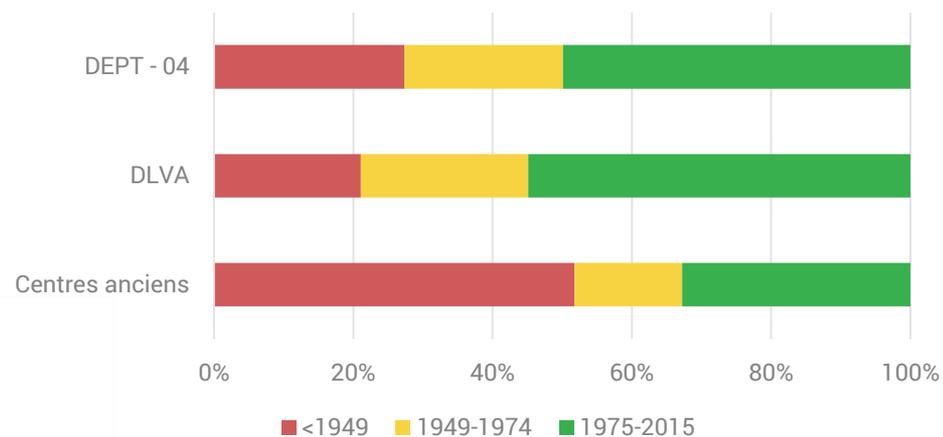
Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LE PARC PRIVÉ

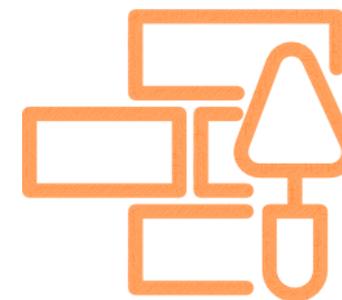
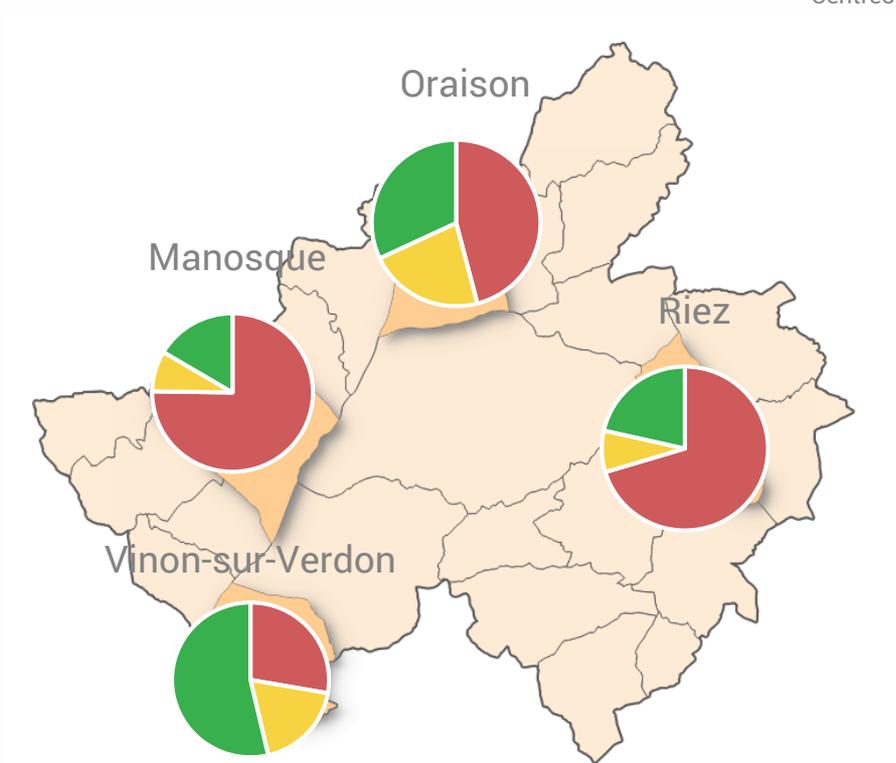
UN PARC PRINCIPALEMENT ANCIEN

- Le parc de logements privés est majoritairement ancien, plus de la moitié date d'avant 1949 contre 21% pour DLVA

Epoque de construction



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)



LE PARC PRIVÉ

UN PARC PRIVÉ MAJORITAIREMENT OCCUPÉ PAR DES LOCATAIRES

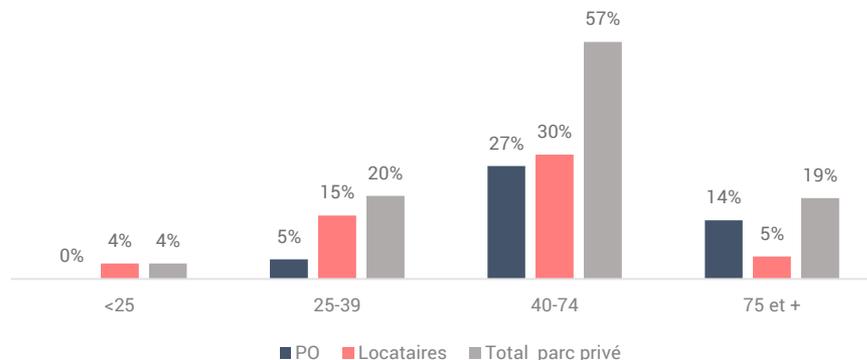
Des propriétaires occupants bien installés

- Les propriétaires occupants sont moins nombreux qu'à l'échelle de DLVA
- **Les 2/3 des propriétaires occupants sont installés dans leur logement depuis plus de 5 ans** et près de 40% depuis plus de 10 ans
- Les PO âgés (plus de 75 ans) sont plus représentés dans les centres anciens (14% des RP) mais dans une proportion toutefois inférieure à DLVA (17%)

Des locataires majoritaire mais plus modestes très mobiles

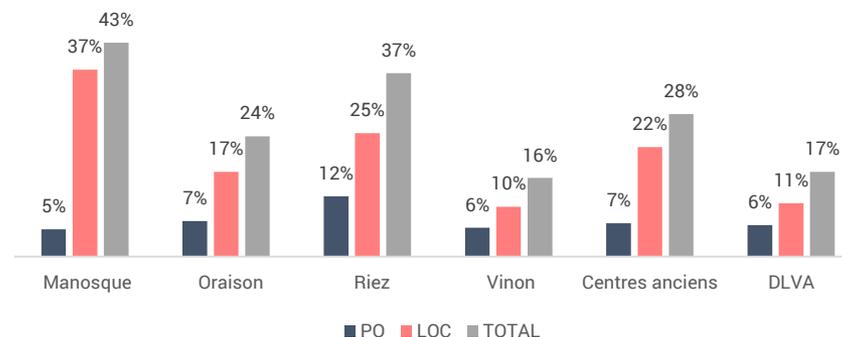
- **Plus de la moitié des RP privées sont occupées par des locataires** contre 1/3 pour DLVA
- **2/3 des locataires privés occupent leur logement depuis moins de 2 ans**
- **35 % des locataires privés ont moins de 40 ans** contre 10 % des PO
- Le parc locatif privé comprend **40 % de ménages vivant sous le seuil de pauvreté** (contre 14 % des ménages PO) soit 10 points de plus que pour DLVA

Age de la personne de référence des ménages



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

Part des ménages du parc privé en RP sous le seuil de pauvreté



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LE PARC PRIVÉ

TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Marché locatif

Les niveaux de loyers pratiqués dans les centres anciens, notamment à Manosque, sont plutôt supérieurs à ceux du département, avec un prix moyen de 8,9€ par m² par mois

Marché de l'accession

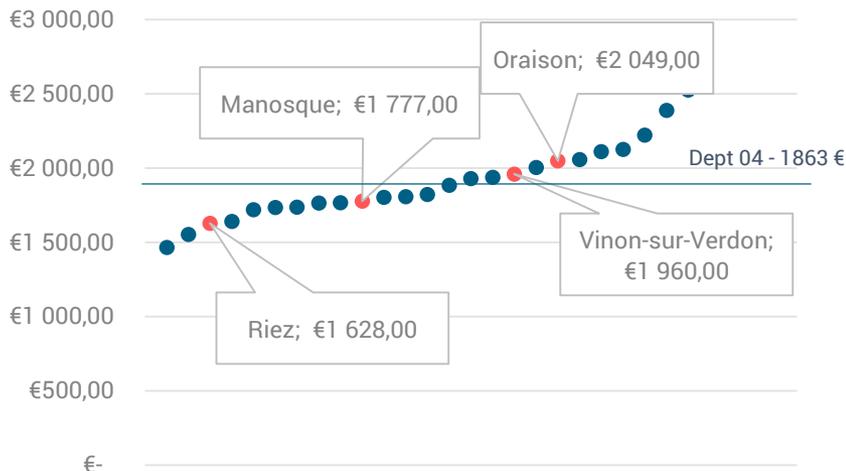
Les prix de l'immobilier des centres anciens sont globalement supérieurs à ceux du département, notamment pour l'individuel

Niveau de loyer moyen du parc privé au m²

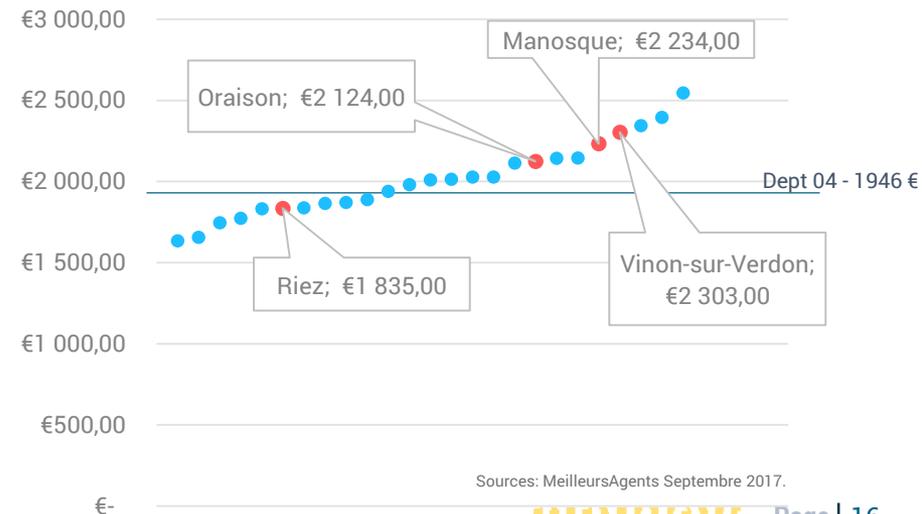
	Fourchette basse	Fourchette moyenne	Fourchette haute
Manosque	6,7 €	8,9 €	10,7 €
Oraison	5,9 €	7,9 €	9,5 €
Riez	5,1 €	6,8 €	8,1 €
Vinon-sur-Verdon	6,7 €	8,9 €	10,7 €
DEPT- 04	5,9 €	7,9 €	9,5 €

Sources: MeilleursAgents septembre 2017

Prix de vente collectif - DLVA



Prix de vente individuel - DLVA



Sources: MeilleursAgents Septembre 2017.

ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS LES CENTRES ANCIENS

LA PAROLE DES ACTEURS DU MARCHÉ

Des centres anciens peu attractifs

- **Une offre en centre ancien qui ne correspond pas à la demande** : absence de parking ou stationnement payant, pas de jardin, faible ensoleillement, logements sur plusieurs étages non accessibles pour les jeunes enfants et les personnes âgées
- **Un environnement urbain parfois déqualifiant** : bâtiments fortement dégradés et/ou laissés à l'abandon, rues étroites parfois peu rassurantes, manque de propreté



Un marché de la revente moribond

- Des petits logements en collectif (studios, T2) qui ne trouvent pas preneurs
- Des biens achetés essentiellement par des investisseurs, très peu de primo-accédants qui préfèrent rester locataires ou acquérir des biens récents

Un marché locatif peu attractif

- Des niveaux de loyers en centre ancien qui restent élevés malgré la concurrence du neuf
- Des centres anciens qui attirent majoritairement des locataires modestes, jeunes familles sans enfant, personnes seules
- Les travailleurs d'ITER (célibataires) sont demandeurs de logements en location dans les centres anciens

LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

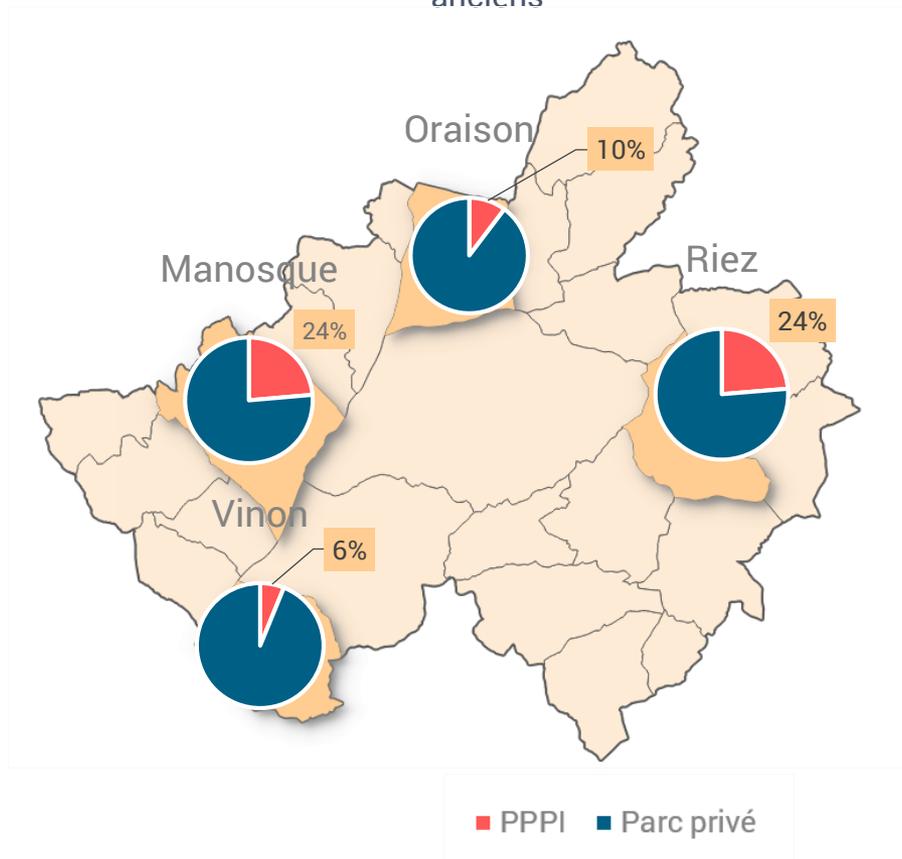
UN PPPI LARGEMENT SURREPRÉSENTÉ DANS LES CENTRES ANCIENS

- Selon les données Filocom 2015, le parc privé potentiellement indigne représenterait à l'échelle de l'ensemble des centres anciens plus de **480 logements** (soit **14 % du parc privé total**)
- Cette proportion est très largement supérieure à celle de DLVA (5%) et du département 04 (6%)
- **Manosque concentre plus de la moitié du PPPI des centres anciens**
 - Manosque : 245
 - Oraison : 101
 - Riez : 75
 - Vinon-sur-Verdon : 62
- Les locataires sont largement majoritaires et représentent $\frac{3}{4}$ du PPPI

Le classement en catégorie cadastrale date de 1970 et est mis à jour de façon inégale ; certains logements ont donc pu faire l'objet d'améliorations depuis.

*Il faut ainsi considérer ces données avec précaution en ce qu'il ne s'agit pas de l'état réel du parc, mais d'une probabilité en vue d'établir un **ordre de grandeur qui permet notamment des comparaisons entre territoires***

Part du parc privé potentiellement indigne dans les centres anciens



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LE POTENTIEL D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

L'INFLUENCE DE L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET DES REVENUS

Les logements construits avant 1949

Logements non isolés ou pouvant bénéficier d'une certaine inertie du fait des techniques de construction anciennes.

Certains logements construits à cette période ont été dénaturés par des travaux d'isolation mal réalisés avec des matériaux et des techniques non-adaptés. Il s'agit alors non pas d'isoler mais d'effectuer des « corrections thermiques » en prenant en compte les propriétés du bâti.

Environ 300 PO sont éligibles aux aides de l'Anah dont plus des 2/3 sont très modestes

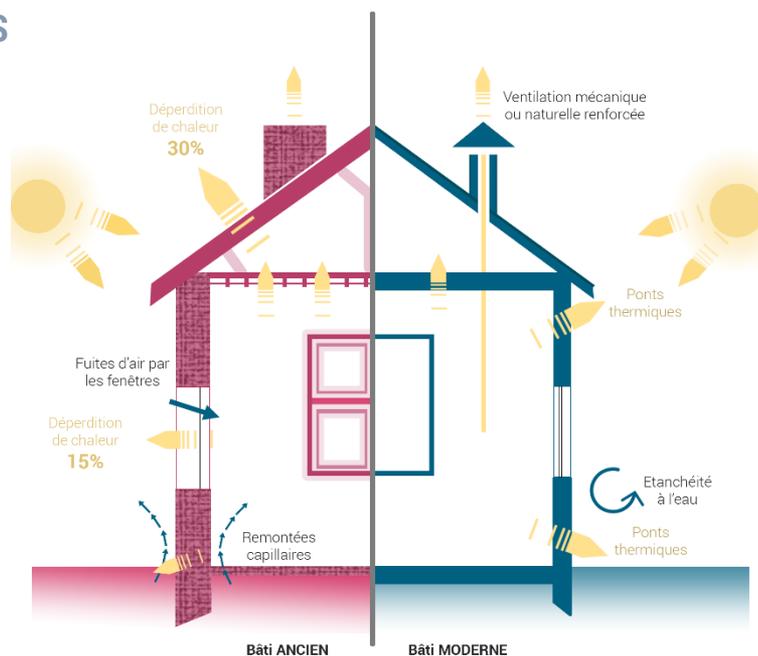
Les logements construits entre 1949 et 1975

Parc de logements construits avant la première réglementation thermique. Ils n'ont donc pas bénéficié des techniques d'isolation thermique désormais obligatoires.

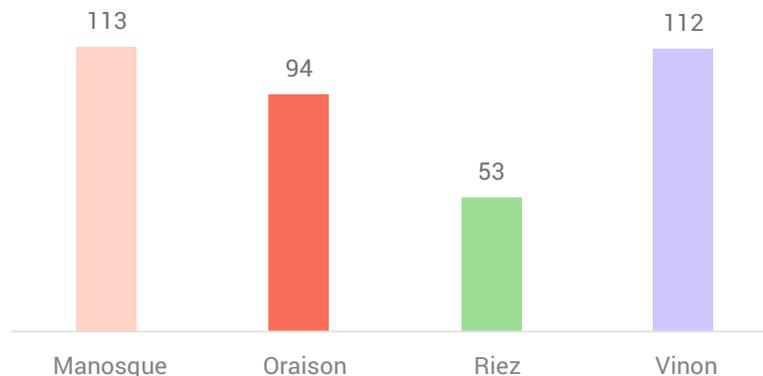
Une partie significative de ce parc est occupée par des propriétaires aux faibles ressources et n'ayant pas eu les moyens de réaliser les travaux nécessaires. Ces ménages sont potentiellement concernés par les aides de l'Anah dans le cadre de travaux de performance énergétique.

Environ 70 PO sont éligibles aux aides de l'Anah dont près de 60% sont très modestes

Le potentiel d'amélioration énergétique est construit à partir du nombre de PO de moins de 75 ans éligibles aux aides de l'Anah des logement construit avant 1975.



Nombre de PO potentiellement concernés

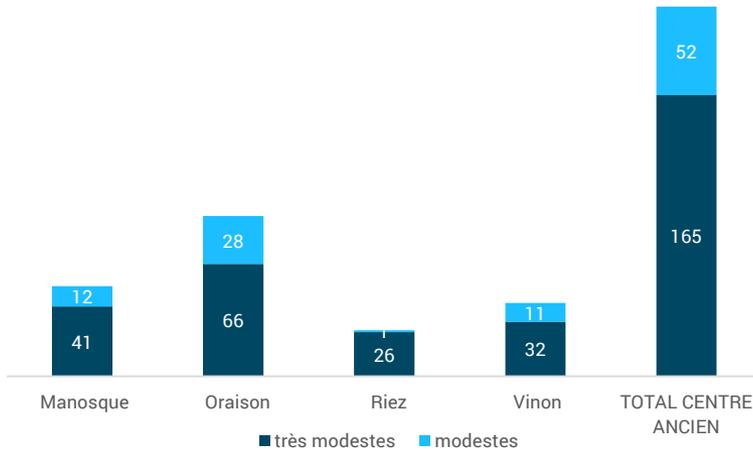


Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

L'AUTONOMIE

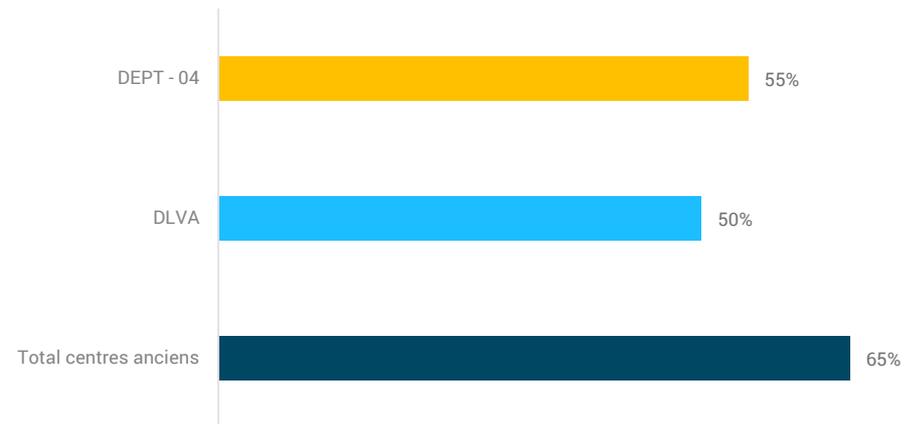
UNE PART IMPORTANTES DE PERSONNES ÂGÉES AUX FAIBLES RESSOURCES

PO de plus de 75 ans éligibles à l'Anah



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

Part des PO de plus de 75 ans éligibles aux aides de l'Anah sur le total de PO de plus de 75 ans*



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

- Plus de 330 ménages propriétaires occupants âgés de plus de 75 ans* sur l'ensemble des centre anciens
- Près de 220 ménages éligibles aux aides de l'Anah* pour des travaux d'autonomie soit près des 2/3 des PO âgés de plus de 60 ans

- Les 3/4 des PO éligibles sont très modestes
- Une part de propriétaires âgés modestes plus importantes que pour DLVA ou le département

*Dans les logements construits avant 1975

LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

❶ L'observatoire des copropriétés de l'Anah

L'Observatoire des copropriétés de l'Anah permet l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie. Cet outil présente toutefois des limites car il ne comporte pas d'information sur la gestion des copropriétés, le niveau de loyer et le prix de vente.

Les critères de fragilité sont les suivants :

- la situation socio-économique des occupants (revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux de familles nombreuses et de familles monoparentales) ;
- l'état du bâti (part de logements de qualité médiocre, à partir du classement cadastral et la présence ou non des éléments de confort sanitaire) ;
- La vacance de longue durée (plus de 3 ans) qui a plus de chance d'être structurelle (inadaptation de l'offre ou obsolescence)

Les copropriétés sont réparties en 4 catégories : A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité. Dans le cadre de cette analyse, le choix a été fait de prendre en compte uniquement les copropriétés répertoriées appartenant à la famille D, soit celles qui cumulent le plus d'indicateurs de fragilités.

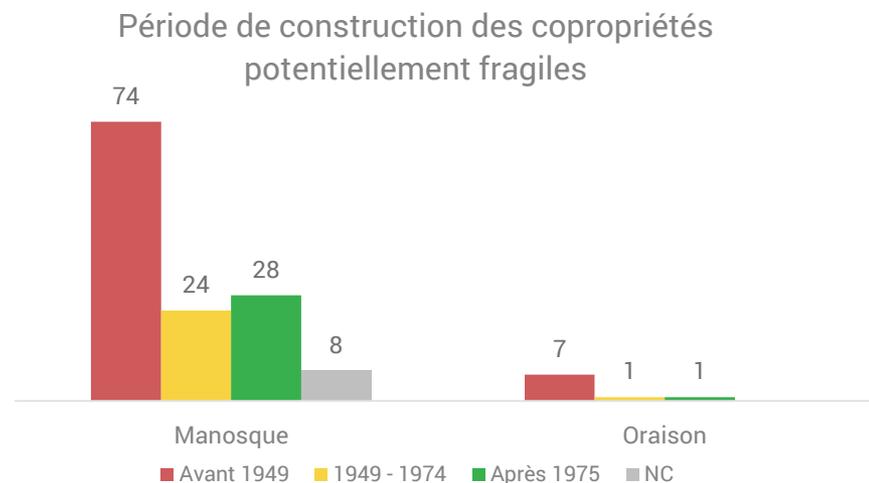
Ces copropriétés ne sont pas forcément dégradées mais présentent suffisamment de critères qui font état d'une fragilité « potentielle »

❷ Environ 145 copropriétés potentiellement fragiles (famille D) en 2013

- 134 à Manosque
- 9 à Oraison

❸ La quasi-totalité de ces copropriétés sont de petite taille (moins de 12 logements)

- Toutes les copropriétés potentiellement fragiles sont de petite taille à Oraison
- Elles sont 86% à Manosque (et 10% des copropriétés en famille D sont composées de 12 à 50 logements)



Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

ZOOM SUR MANOSQUE : UNE DIFFÉRENCE ENTRE LE NORD ET LE SUD

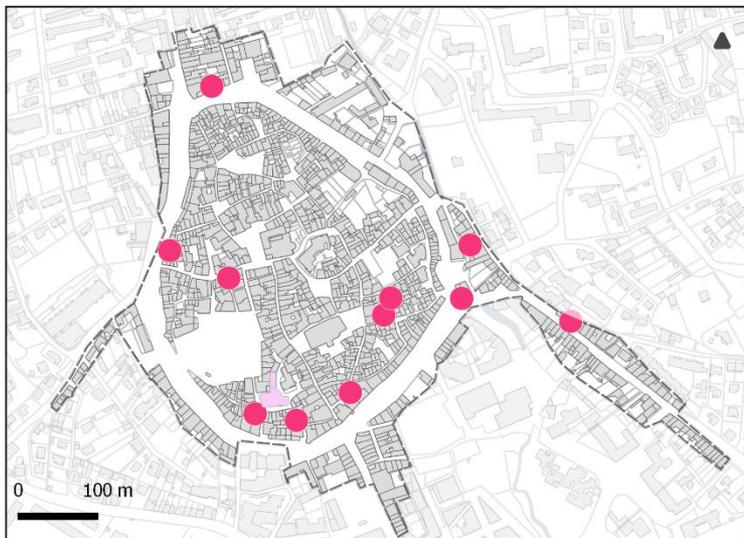
- Le centre ancien de Manosque compte 84 copropriétés potentiellement fragiles (famille D), soit environ 2/3 de l'ensemble de ces copropriétés



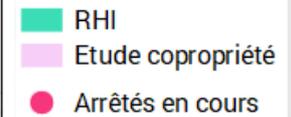
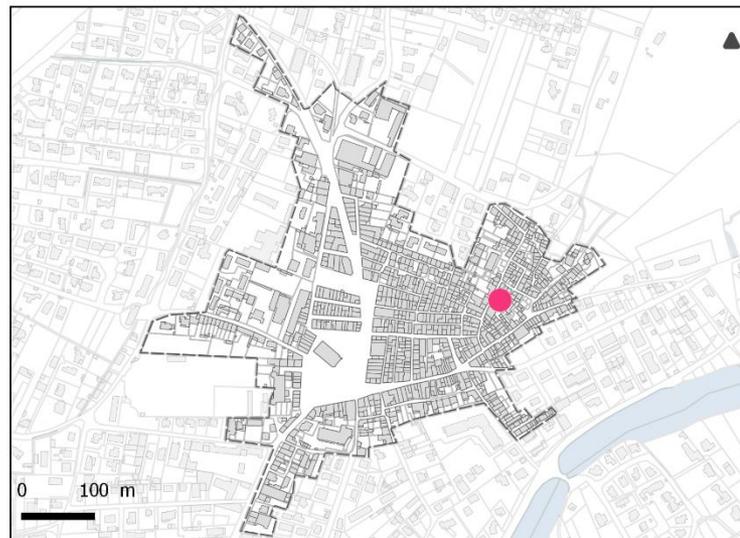
Source : MEDDE-Filocom d'après la DGFIP (2015)

LE TRAITEMENT DE L'HABITAT – RSD, RHI, SIGNALEMENTS, ÉTUDES

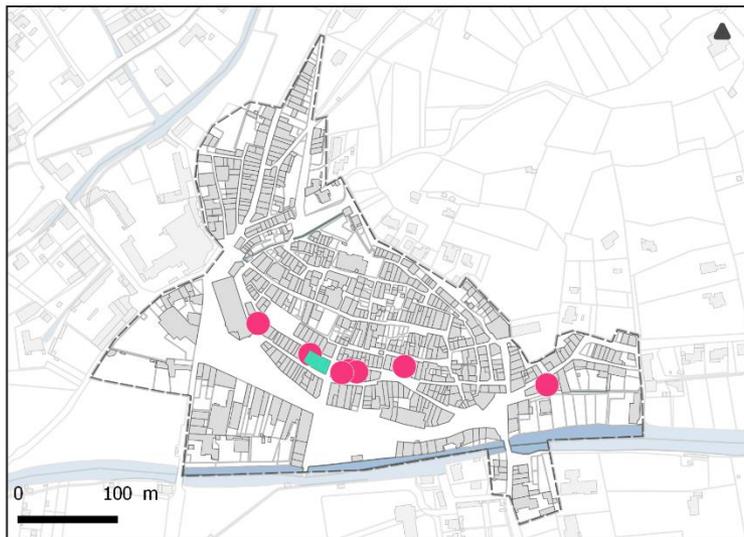
Manosque



Oraison



Riez



De nombreux signalements RSD depuis 2016

Plus d'une soixantaine de signalements :

- 58 Manosque , 2 à Oraison , 4 à Riez
- Pas de signalement à Vinon-sur - Verdon depuis la mise en place du PDLHI en janvier 2017

Un nombre important d'arrêtés en cours

- 30 arrêtés préfectoraux actuellement en cours sur les périmètres d'étude (insalubrité, danger imminent, interdiction d'habiter) dont 21 à Manosque 8 à Riez et 1 à Oraison

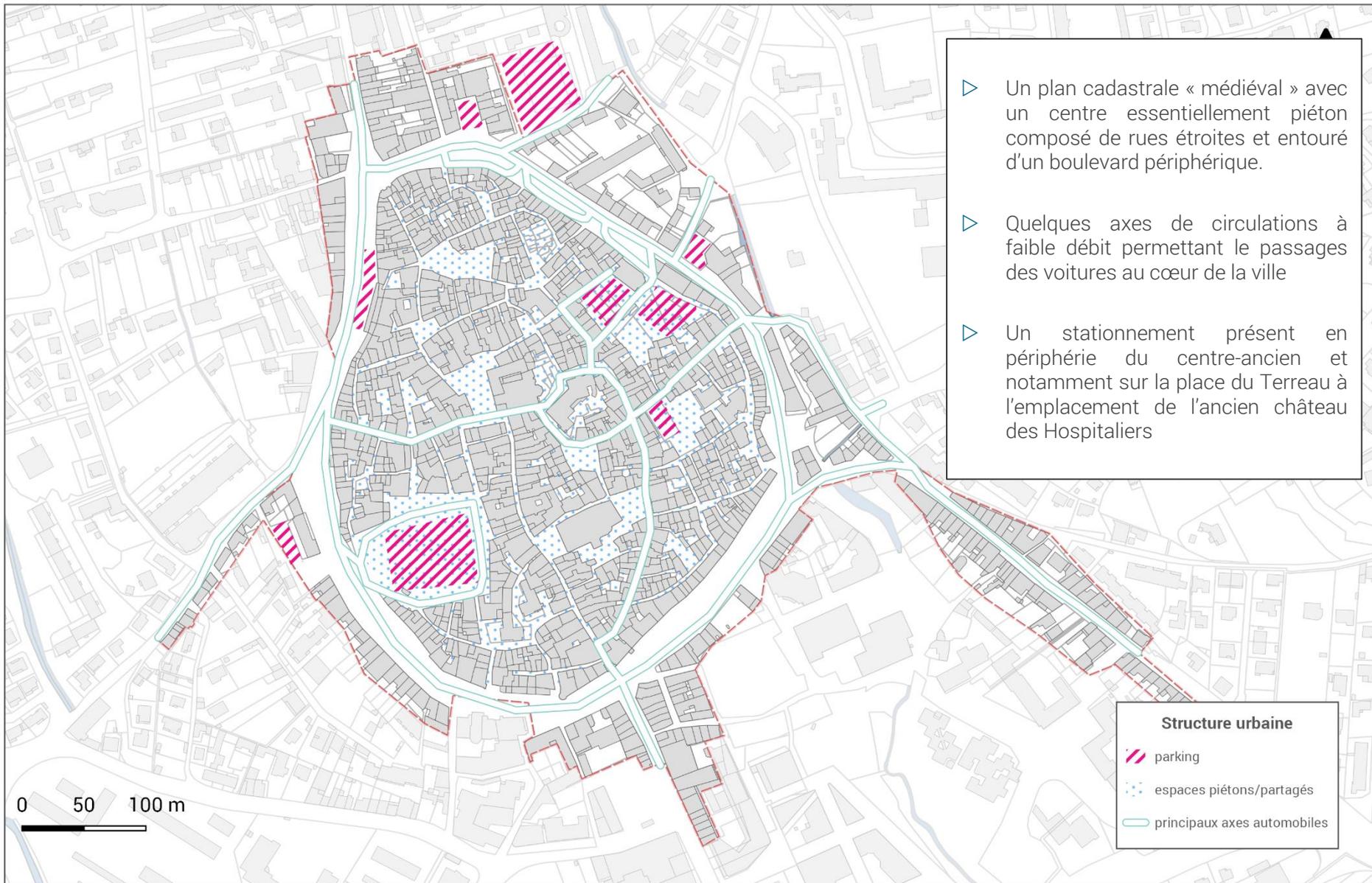
Une procédure de RHI en cours à Riez sur 7 parcelles

- Une étude copropriété à Manosque en 2014 sur 2 immeubles : Cette dernière pointe les nombreuses faiblesses au plan juridique et financier que connaît la copropriété. Un accompagnement semble indispensable.

MANOSQUE



Manosque



- ▷ Un plan cadastrale « médiéval » avec un centre essentiellement piéton composé de rues étroites et entouré d'un boulevard périphérique.
- ▷ Quelques axes de circulations à faible débit permettant le passages des voitures au cœur de la ville
- ▷ Un stationnement présent en périphérie du centre-ancien et notamment sur la place du Terreau à l'emplacement de l'ancien château des Hospitaliers

Structure urbaine

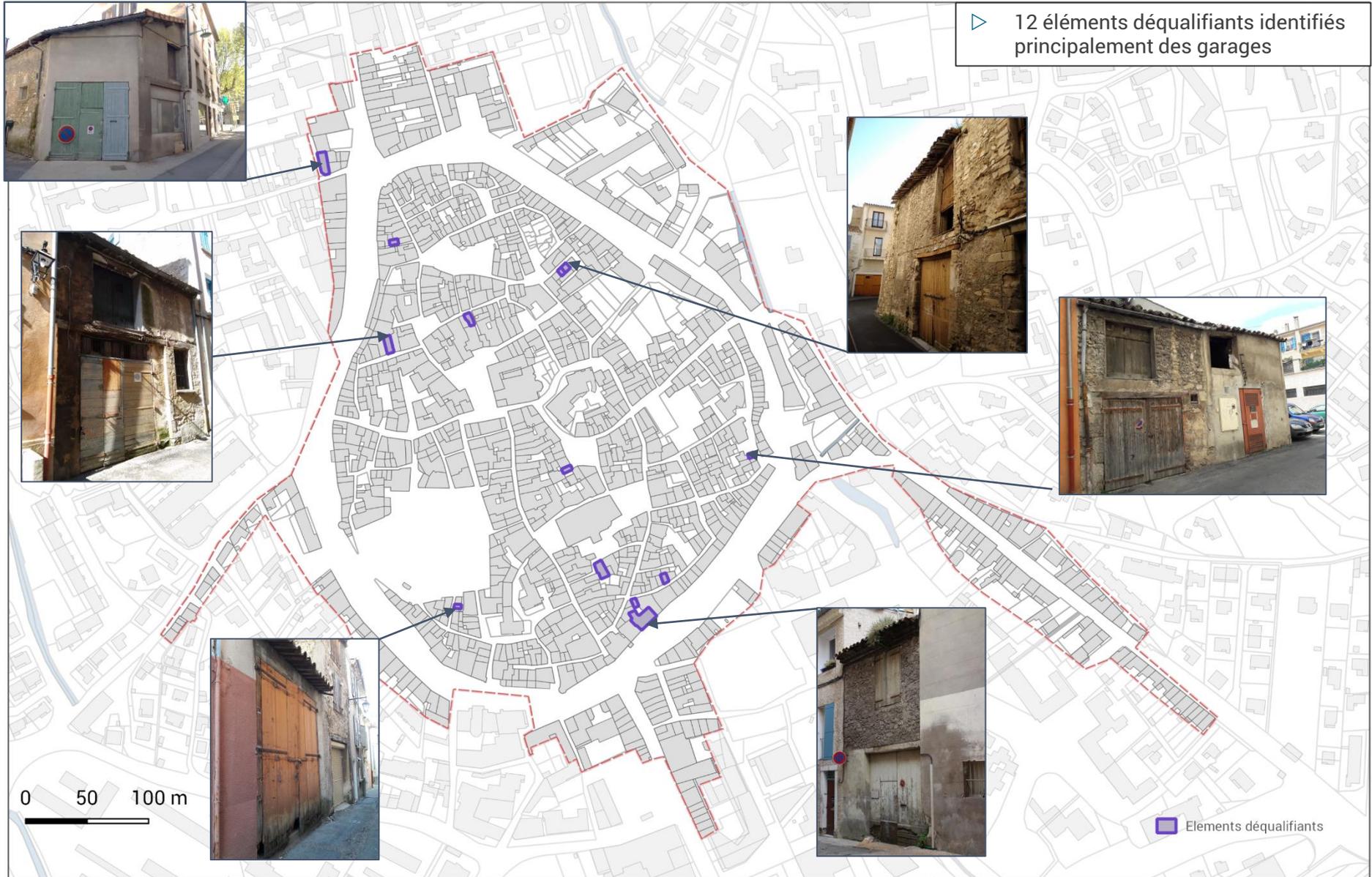
-  parking
-  espaces piétons/partagés
-  principaux axes automobiles

0 50 100 m



Manosque

▷ 12 éléments déqualifiants identifiés principalement des garages



Oraison



Notre Dame du Thor

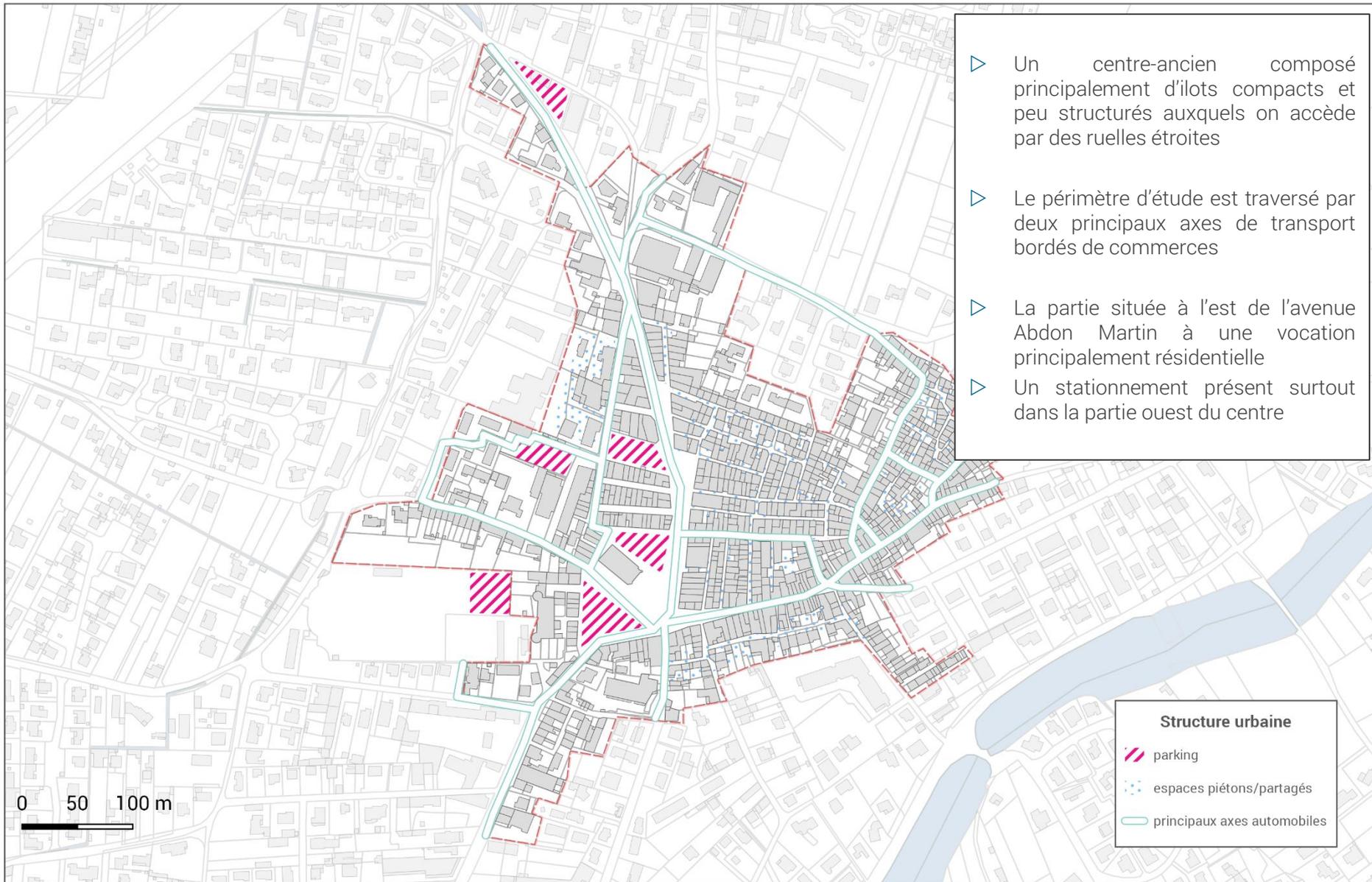
Kiosque

Château d'Oraison

Ruelles du centre ancien

0 50 100 m

Oraison



- ▷ Un centre-ancien composé principalement d'îlots compacts et peu structurés auxquels on accède par des ruelles étroites
- ▷ Le périmètre d'étude est traversé par deux principaux axes de transport bordés de commerces
- ▷ La partie située à l'est de l'avenue Abdon Martin à une vocation principalement résidentielle
- ▷ Un stationnement présent surtout dans la partie ouest du centre

Structure urbaine

- ▨ parking
- ⋯ espaces piétons/partagés
- principaux axes automobiles

0 50 100 m



Oraison

▷ 33 éléments déqualifiants identifiés principalement des garages et des dépendances

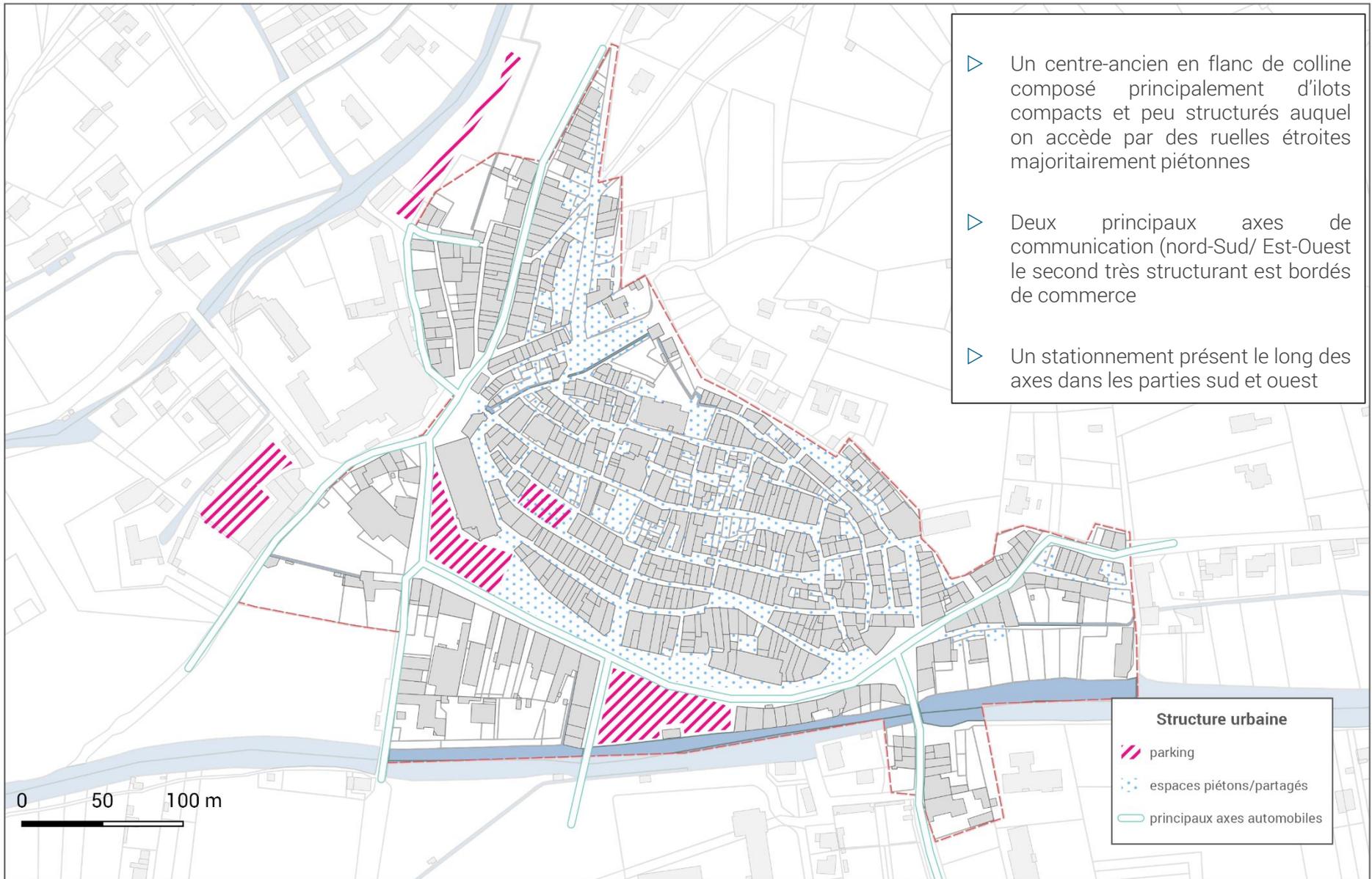


0 50 100 m

■ Elements déqualifiants

RIEZ





- ▷ Un centre-ancien en flanc de colline composé principalement d'îlots compacts et peu structurés auquel on accède par des ruelles étroites majoritairement piétonnes
- ▷ Deux principaux axes de communication (nord-Sud/ Est-Ouest le second très structurant est bordés de commerce
- ▷ Un stationnement présent le long des axes dans les parties sud et ouest

Structure urbaine

-  parking
-  espaces piétons/partagés
-  principaux axes automobiles

▷ 19 éléments déqualifiants identifiés principalement des garages



0 50 100 m

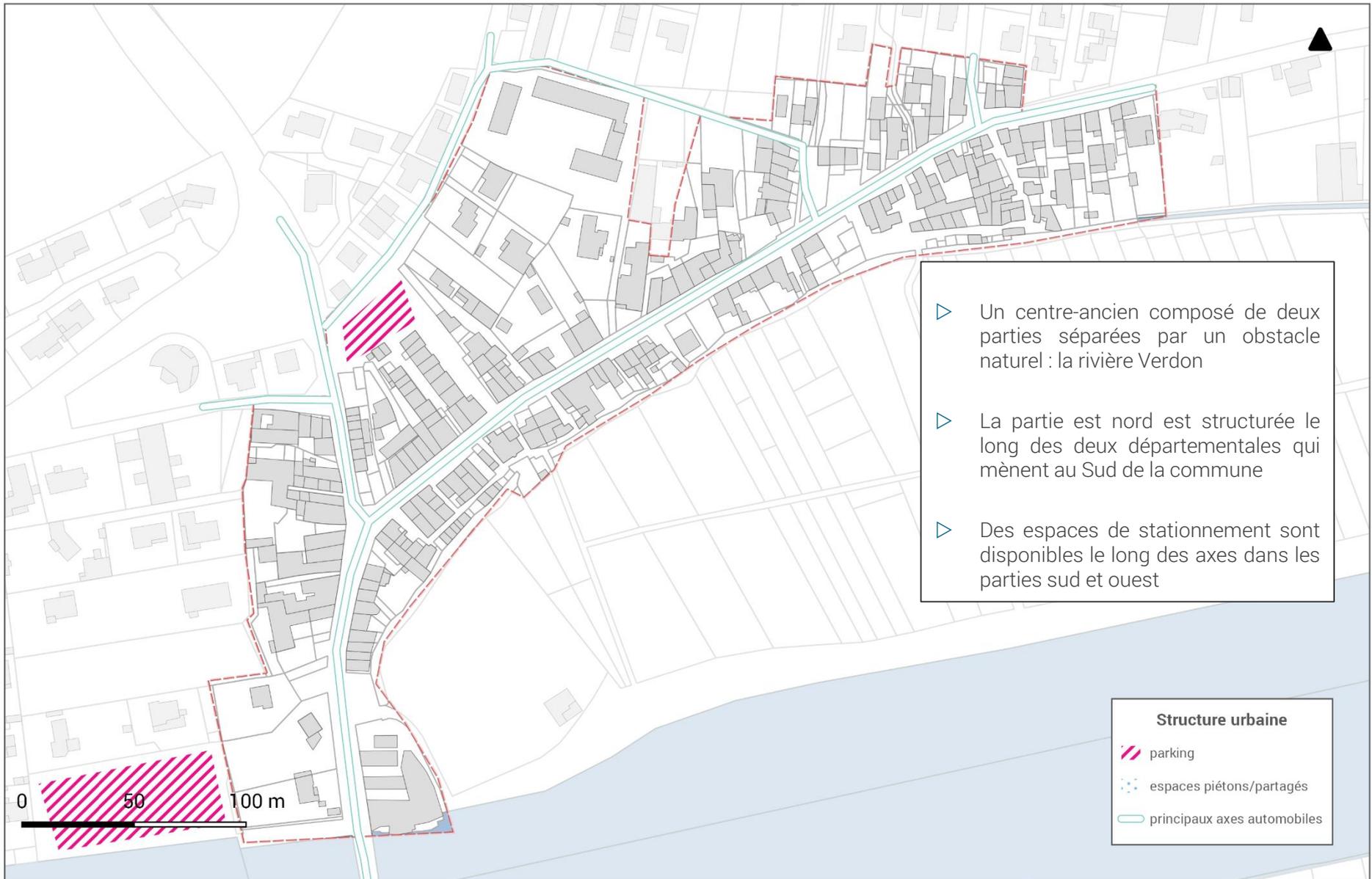
■ Elements déqualifiants

VINON-SUR-VERDON NORD



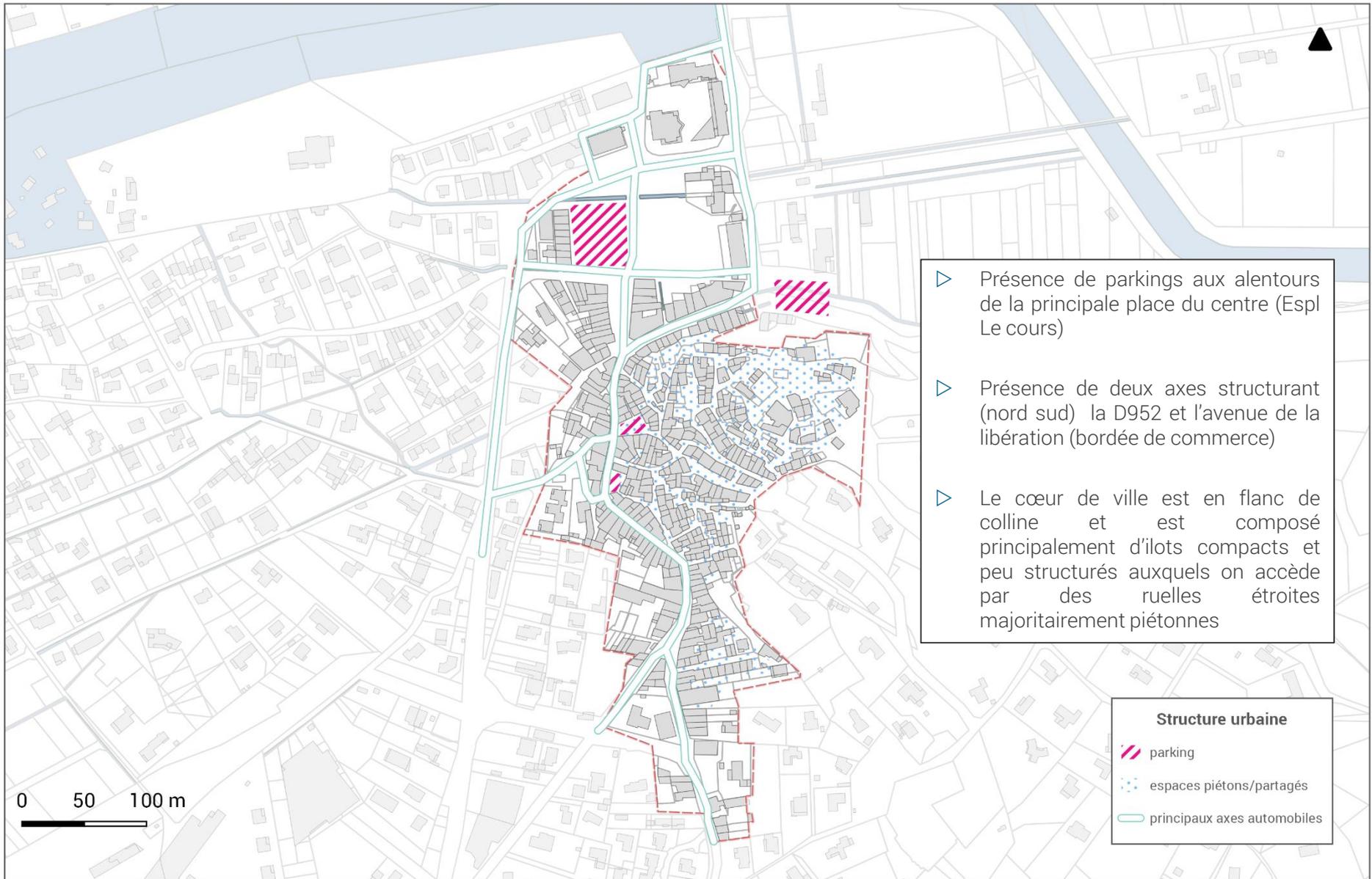
VINON-SUR-VERDON NORD





- ▷ Un centre-ancien composé de deux parties séparées par un obstacle naturel : la rivière Verdon
- ▷ La partie est nord est structurée le long des deux départementales qui mènent au Sud de la commune
- ▷ Des espaces de stationnement sont disponibles le long des axes dans les parties sud et ouest

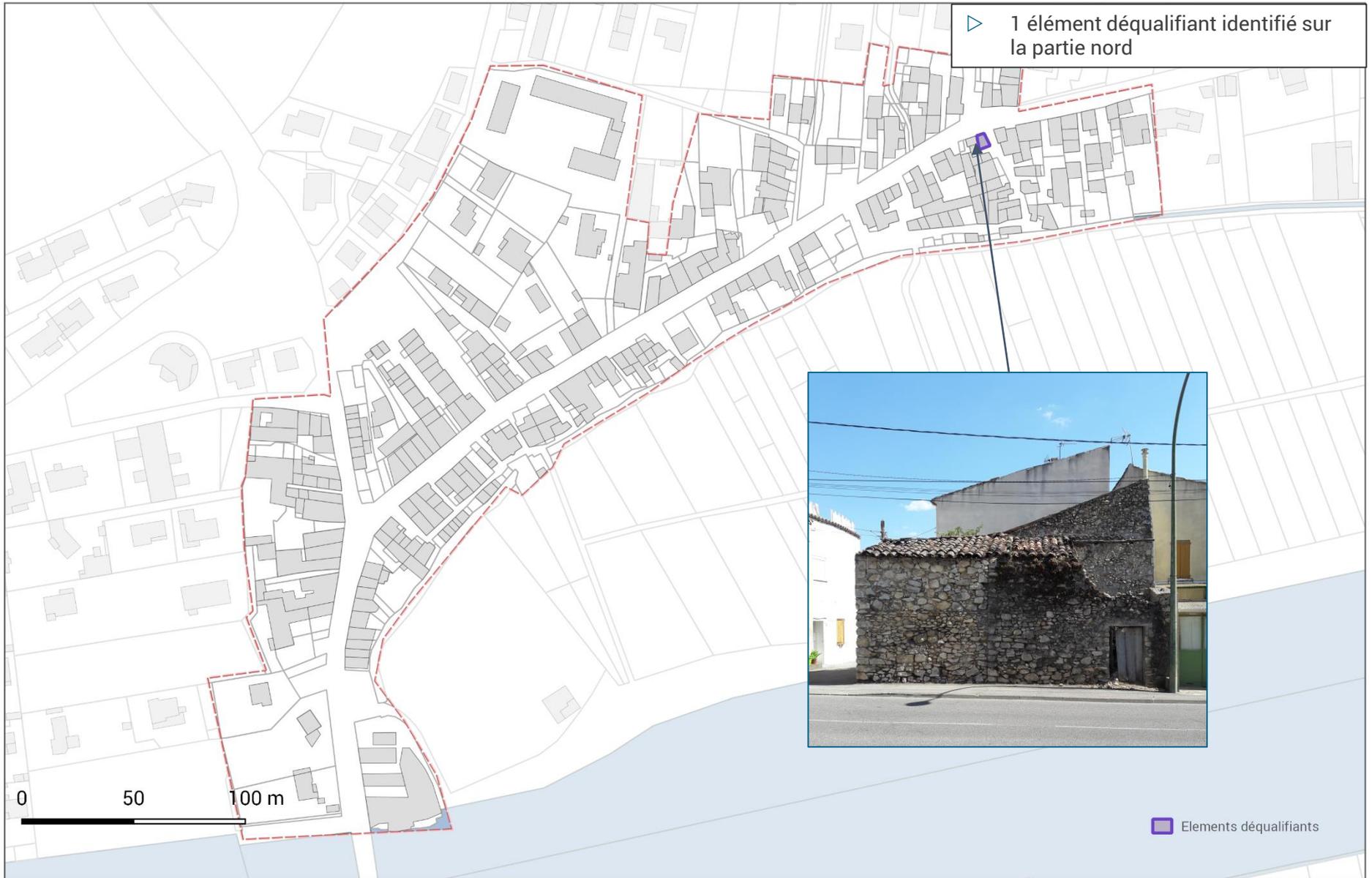
Vinon-sur-Verdon Sud



- ▷ Présence de parkings aux alentours de la principale place du centre (Esp Le cours)
- ▷ Présence de deux axes structurant (nord sud) la D952 et l'avenue de la libération (bordée de commerce)
- ▷ Le cœur de ville est en flanc de colline et est composé principalement d'ilots compacts et peu structurés auxquels on accède par des ruelles étroites majoritairement piétonnes

Vinon-sur-Verdon Nord

▷ 1 élément déqualifiant identifié sur la partie nord



■ Elements déqualifiants

Vinon-sur-Verdon Sud

▷ 35 éléments déqualifiants identifiés principalement des garages et des dépendances



0 50 100 m

■ Elements déqualifiants

UNE CLASSIFICATION DES IMMEUBLES PAR BESOIN DE TRAVAUX

- Un relevé réalisé depuis la voie publique et les espaces librement accessibles (cours, parties communes intérieures, cœurs d'îlot)
- Une classification des immeubles selon les besoins de travaux observés sur les principaux postes techniques
 - ▷ État des enveloppes extérieures (façades, menuiseries, couverture si visible), observation des pathologies et des altérations
 - ▷ État structurel des bâtiments
 - ▷ Ruine, immeubles entièrement vacants, suspicion insalubrité ou péril (danger à court et moyen terme)



Besoins de travaux moyens

Désordres ponctuels mais des dysfonctionnements qui commencent à apparaître



Besoins de travaux importants

Désordres importants sur une grande partie des postes



Besoins de travaux lourds

Désordres généralisés, totalité de l'élément concerné



Éléments déqualifiant

Immeuble inhabitable ou terrain en friche entraînant une dévalorisation de son environnement

LE PARC NÉCESSITANT DES TRAVAUX

RÉSULTATS DU REPÉRAGE

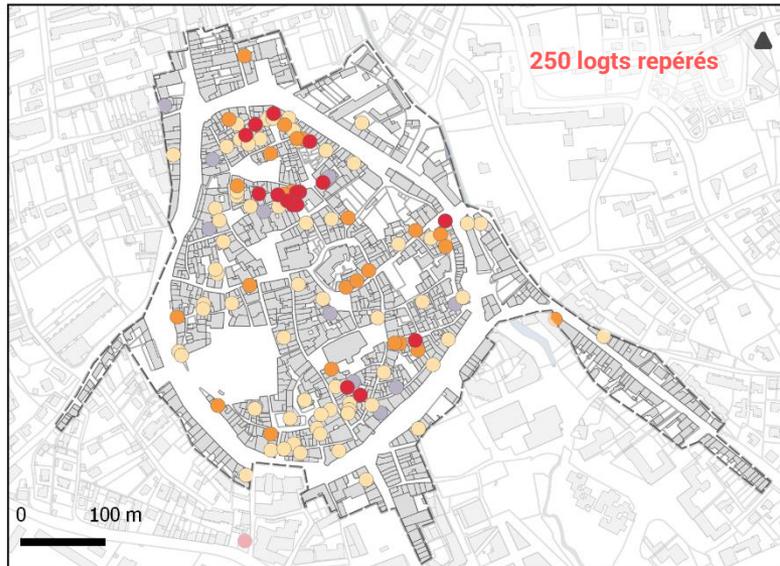
387 bâtiments repérés comme nécessitant des travaux, soit 578 logements

▷ Dont 100 bâtiments ne sont pas des habitations

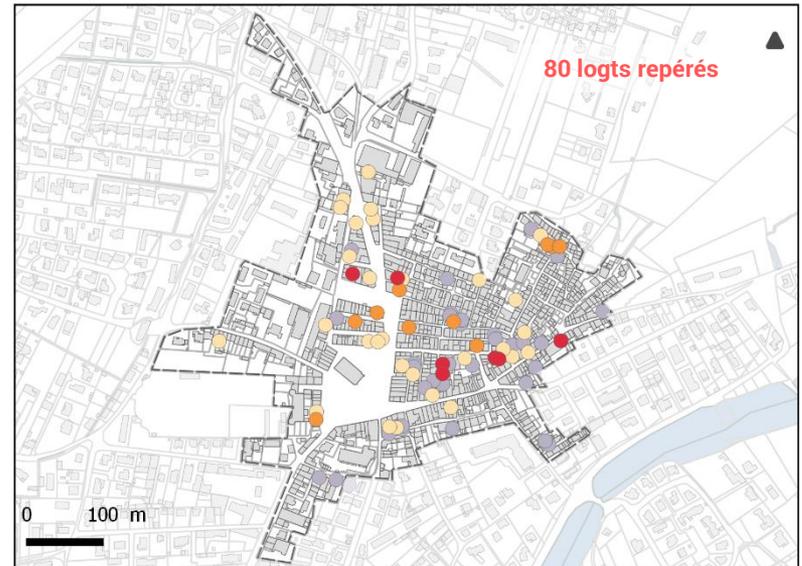
Commune	Besoin de travaux				Total des bâtiments repérés	Nombre de logements
	Moyens	Importants	Lourds	Hors habitation		
Manoque	63	26	16	12	117	248
Oraison	29	10	7	33	79	80
Riez	46	27	23	19	115	164
Vinon-sur-Verdon	29	9	2	36	76	86
Total	167	72	48	100	387	578

LE BÂTI NÉCESSITANT TRAVAUX

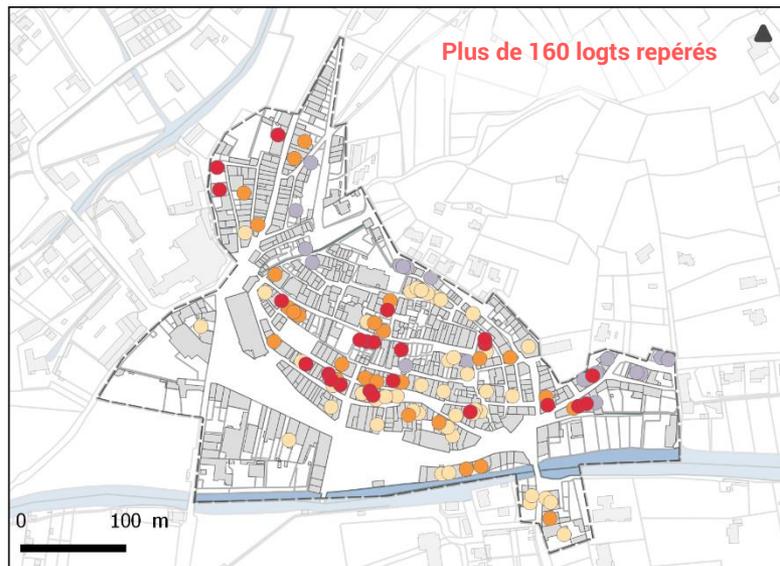
Manosque



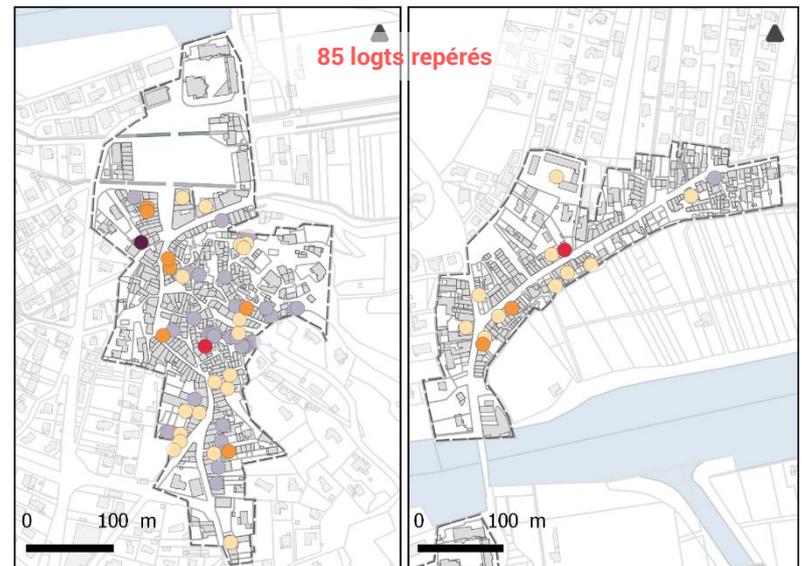
Oraison



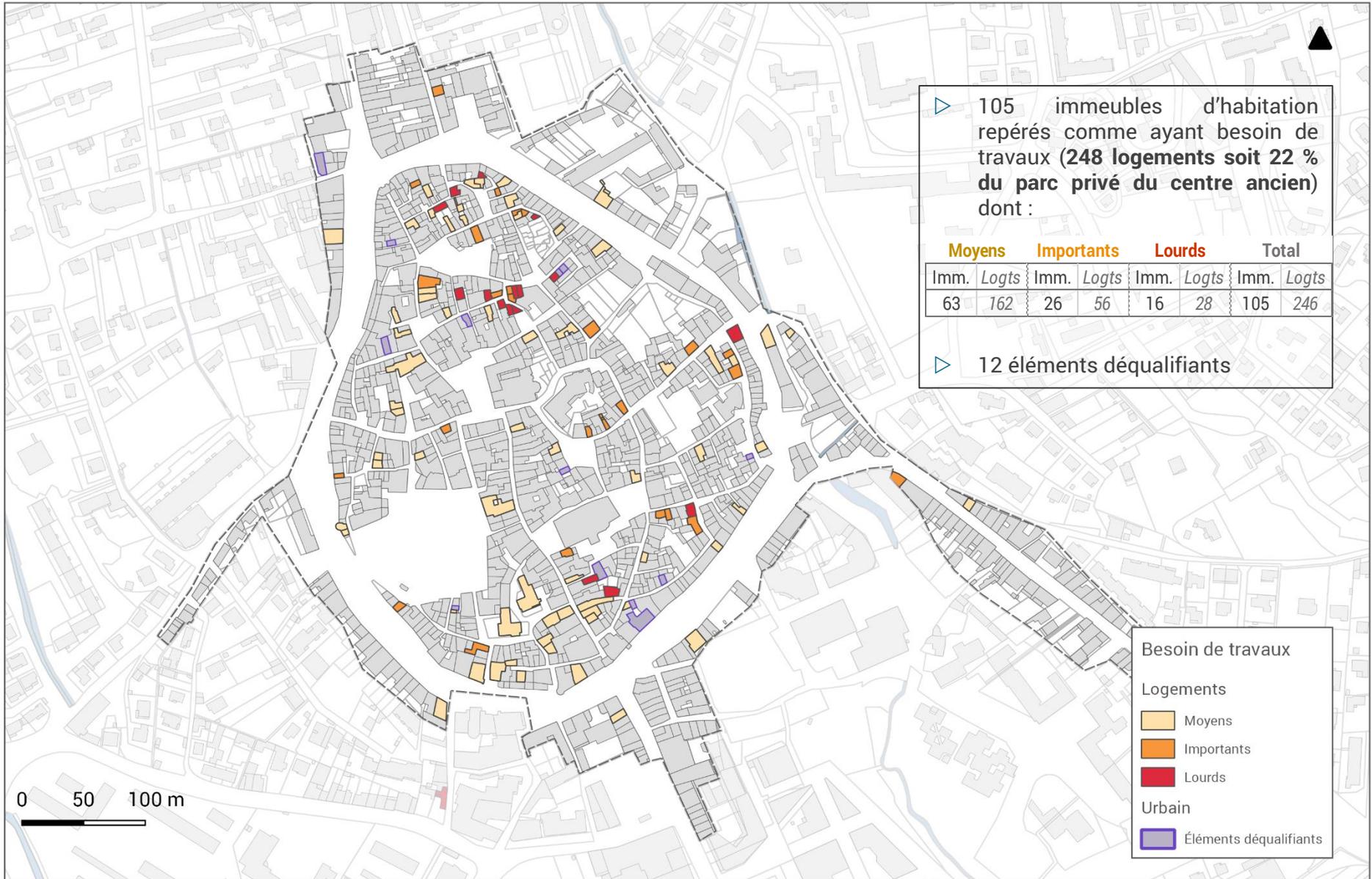
Riez



Vinon-sur-Verdon



Manosque



RÉSULTAT DU REPÉRAGE

ILLUSTRATIONS DES BESOINS DE TRAVAUX À MANOSQUE



rue de Gaudé



rue Chacundier



rue Voltaire



rue Dauphine



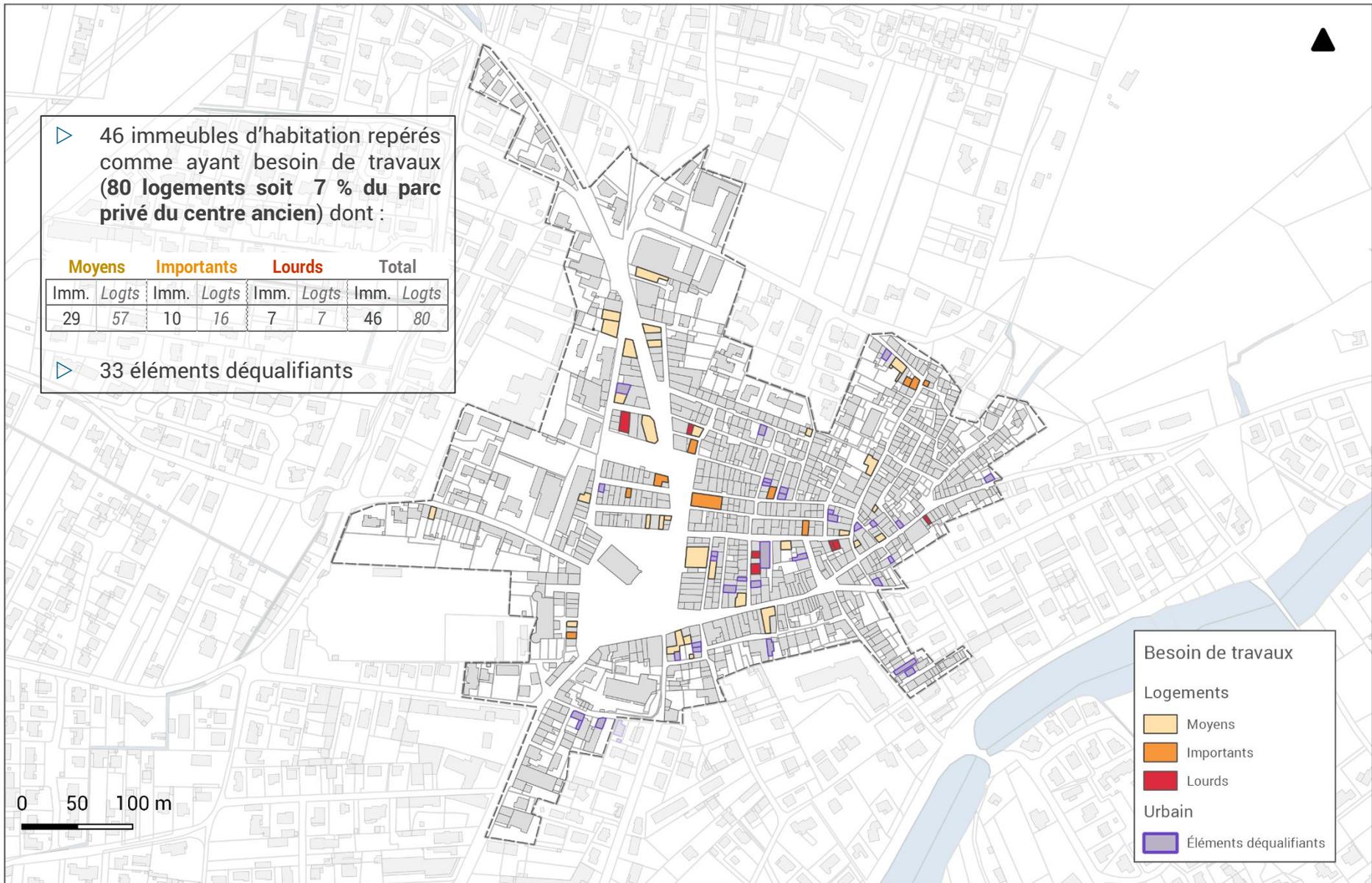
boulevard Mirabeau

Oraison

▷ 46 immeubles d'habitation repérés comme ayant besoin de travaux (80 logements soit 7 % du parc privé du centre ancien) dont :

Moyens		Importants		Lourds		Total	
Imm.	Logts	Imm.	Logts	Imm.	Logts	Imm.	Logts
29	57	10	16	7	7	46	80

▷ 33 éléments déqualifiants



Besoin de travaux

Logements

- Moyens
- Importants
- Lourds

Urbain

- Éléments déqualifiants

RÉSULTAT DU REPÉRAGE

ILLUSTRATIONS DES BESOINS DE TRAVAUX À ORAISON



All Arthur Gouin



rue Auguste Brun



rue Eugene Revest

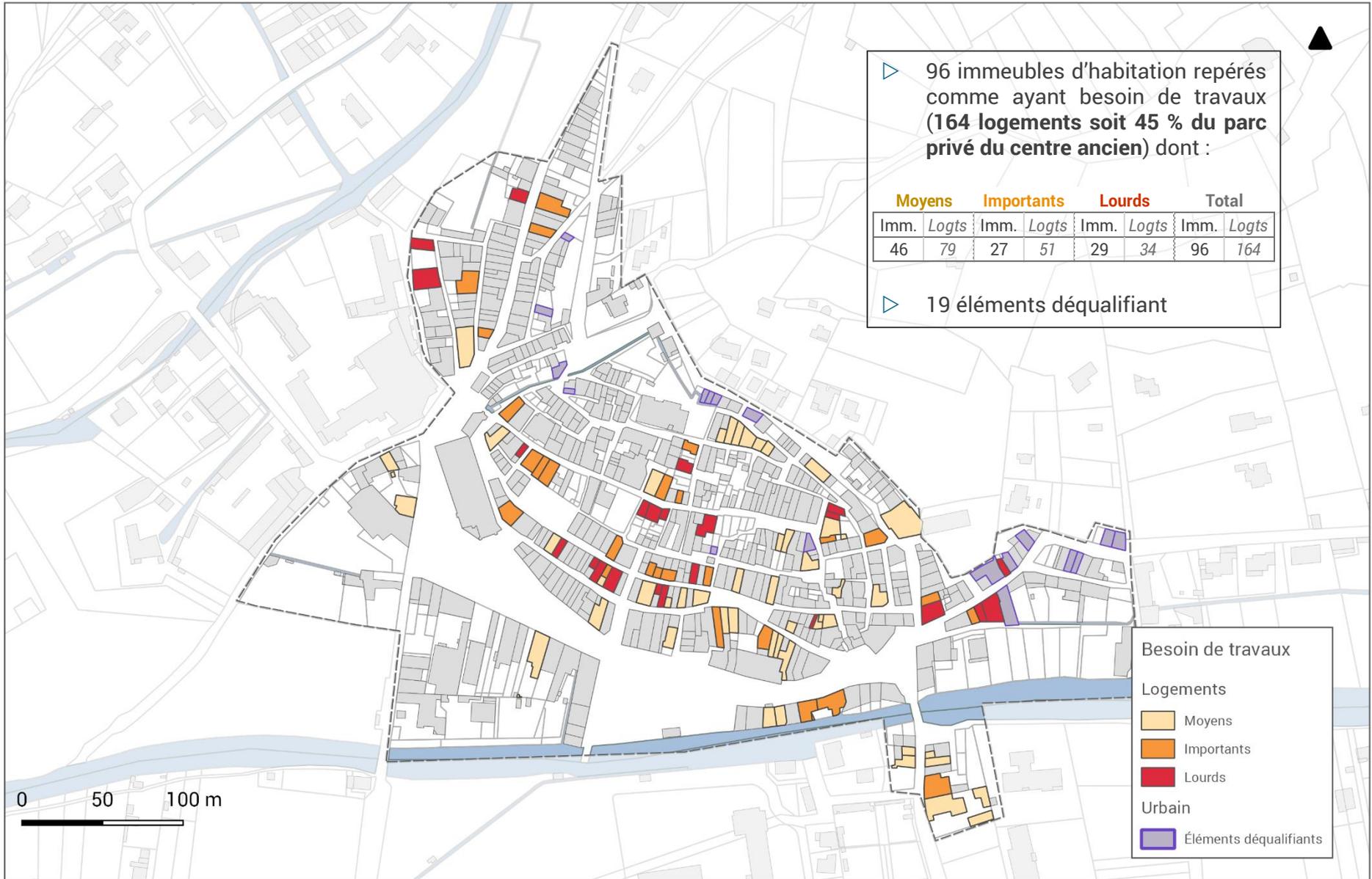


rue Elie François Julien



rue Marius Saye

Riez



RÉSULTAT DU REPÉRAGE

ILLUSTRATIONS DES BESOINS DE TRAVAUX À RIEZ



rue basse



le village



Place de l'Engien



rue des Monguettes

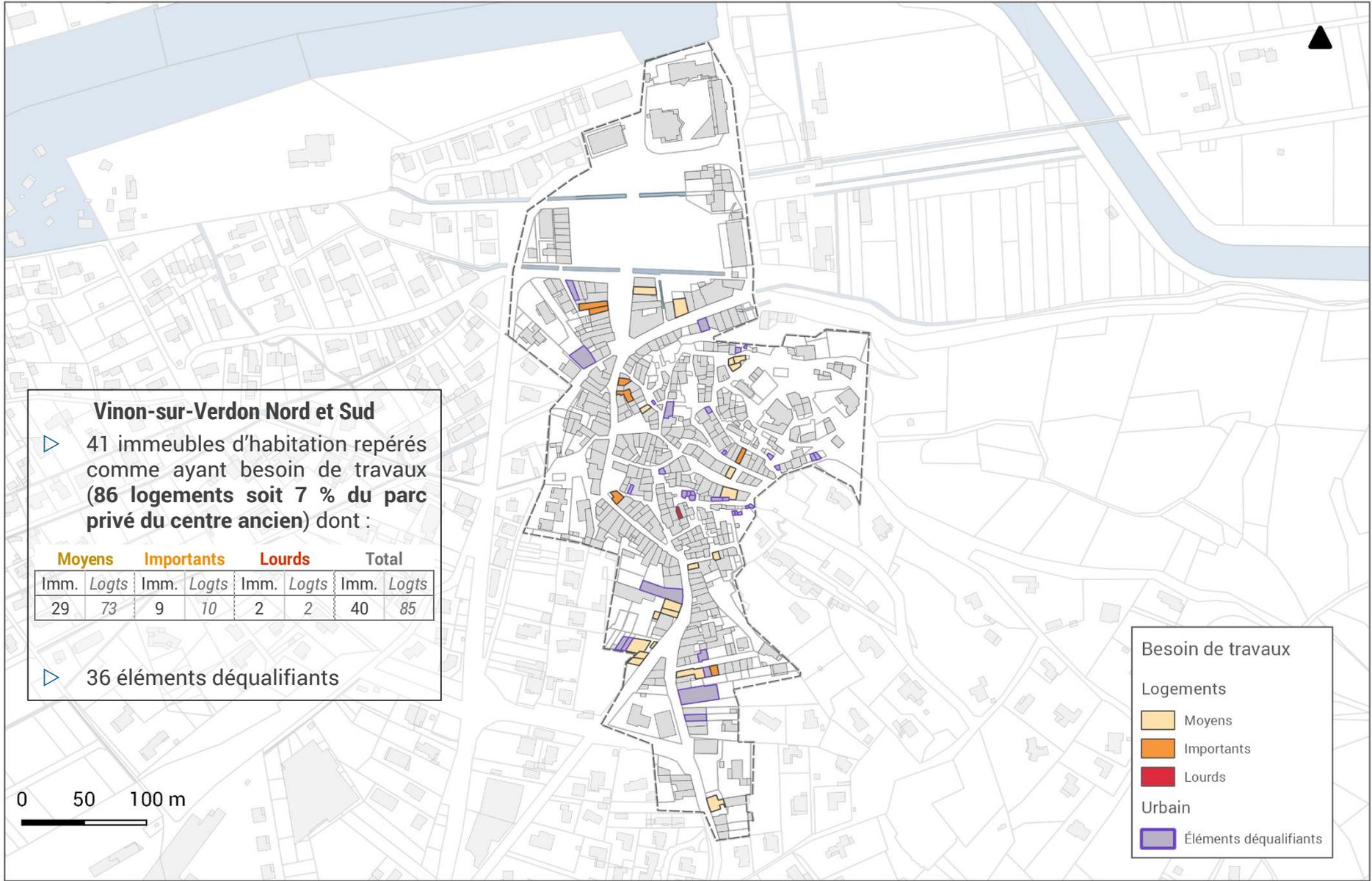


Place Neuve

Vinon-sur-Verdon Nord



Vinon-sur-Verdon Sud



Vinon-sur-Verdon Nord et Sud

- ▷ 41 immeubles d'habitation repérés comme ayant besoin de travaux (86 logements soit 7 % du parc privé du centre ancien) dont :

Moyens		Importants		Lourds		Total	
Imm.	Logts	Imm.	Logts	Imm.	Logts	Imm.	Logts
29	73	9	10	2	2	40	85

- ▷ 36 éléments déqualifiants

Besoin de travaux

Logements

- Moyens
- Importants
- Lourds

Urbain

- Éléments déqualifiants

0 50 100 m

RÉSULTAT DU REPÉRAGE

ILLUSTRATIONS DES BESOINS DE TRAVAUX À VINON-SUR-VERDON



rue Jean Jacques Rousseau



Mte de l'Escalier



Place de l'Engien



rue la Rougrière



rue Jean Jaurès

IMMEUBLES POTENTIELLEMENT VACANTS NÉCESSITANT DES TRAVAUX

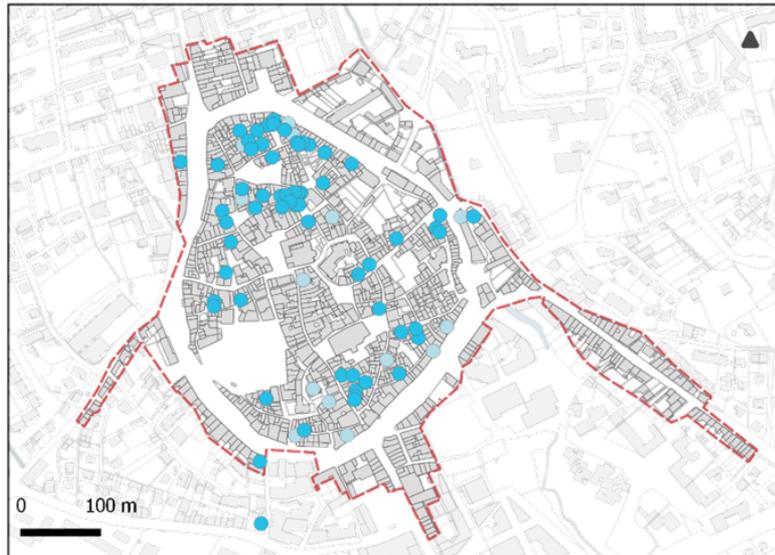
RÉSULTATS DU REPÉRAGE

Dont 204 bâtiments potentiellement vacants (70% du parc repéré), soit 359 logements

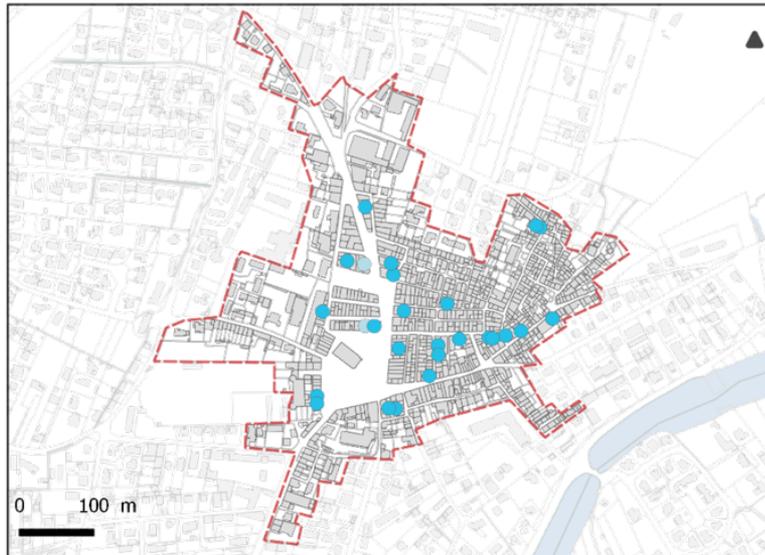
Commune	Besoin de travaux				Total des bâtiments repérés	Nombre de logements
	Moyens	Importants	Lourds	Ruines		
Manoque	43	13	16	-	73	150
Oraison	13	6	7	-	26	40
Riez	36	23	21	-	80	136
Vinon-sur-Verdon	14	8	2	1	25	32
Total	106	50	46	1	204	358

IMMEUBLES POTENTIELLEMENT VACANTS NÉCESSITANT DES TRAVAUX

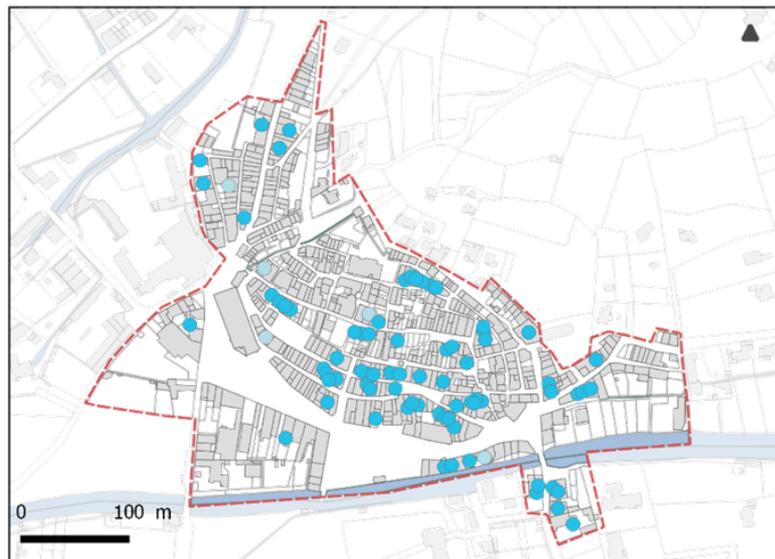
Manosque



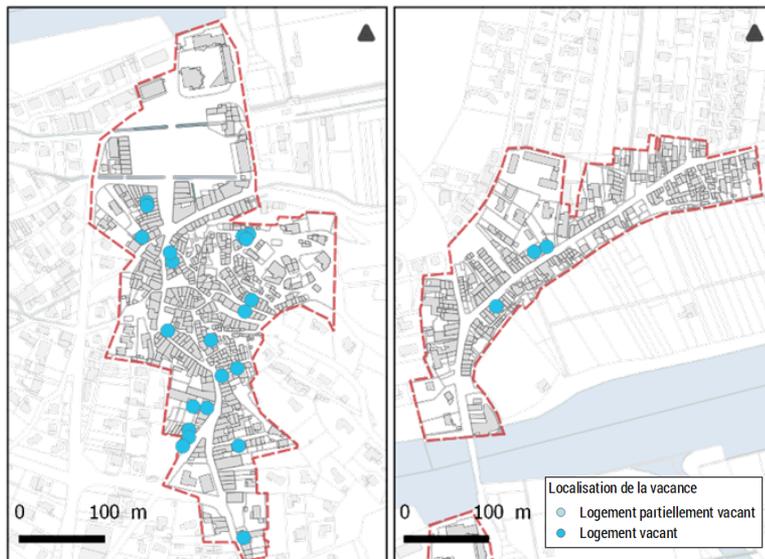
Oraison



Riez



Vinon-sur-Verdon

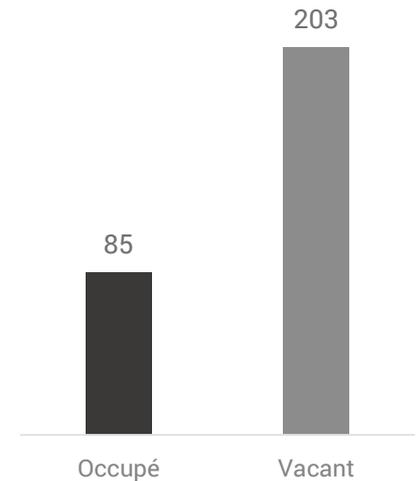
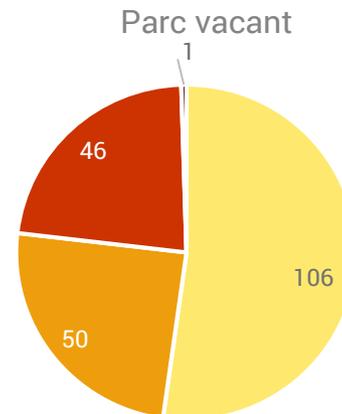
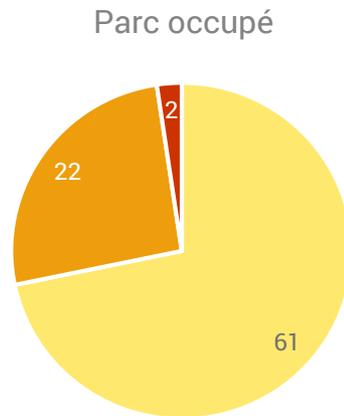
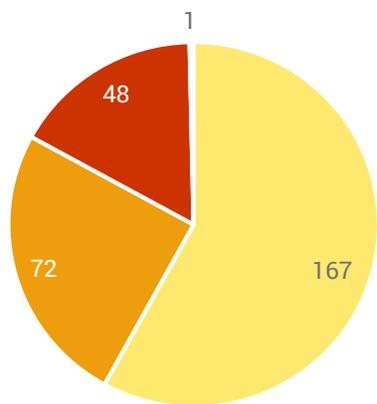


Localisation de la vacance
● Logement partiellement vacant
● Logement vacant

LE PARC NÉCESSITANT DES TRAVAUX

Une concentration des logements les plus dégradés plus forte dans le parc potentiellement vacant

Ensemble du parc de logements repéré

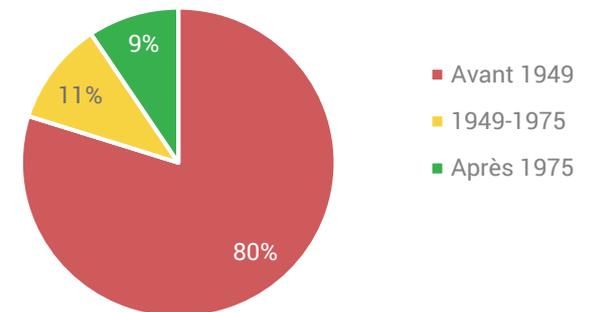


■ Moyens ■ Importants ■ Lourds ■ Ruine

Une concentration des logements les plus dégradés dans le parc ancien

	Moyens	Importants	Lourds	Ruines	Total
Avant 1949	128	61	40	1	230
1949-1975	20	7	4	-	31
Après 1975	19	4	4	-	27

Epoques de construction du parc privé repéré nécessitant des travaux



■ Avant 1949
■ 1949-1975
■ Après 1975

CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES REPÉRÉS

LES PATHOLOGIES EXTÉRIEURES COURANTES OBSERVÉES

- 70% des immeubles repérés comme nécessitant des travaux présentent une façade en mauvais état nécessitant un ravalement (enduits tombés, dégradés, altérations de la pierre, fissures superficielles voire problèmes structurels), soit plus de 390 logements



Manosque



Oraison



Riez

Façades enduites :

- Enduits partiellement décrochés
- Traces d'humidité
- Risques d'infiltration

Façades en pierre :

- Désagrégation en surface
- Décohésion interne du matériau (alvéolisation)
- Décollement de plaques (desquamation)

Façades mixte (enduit et pierre) :

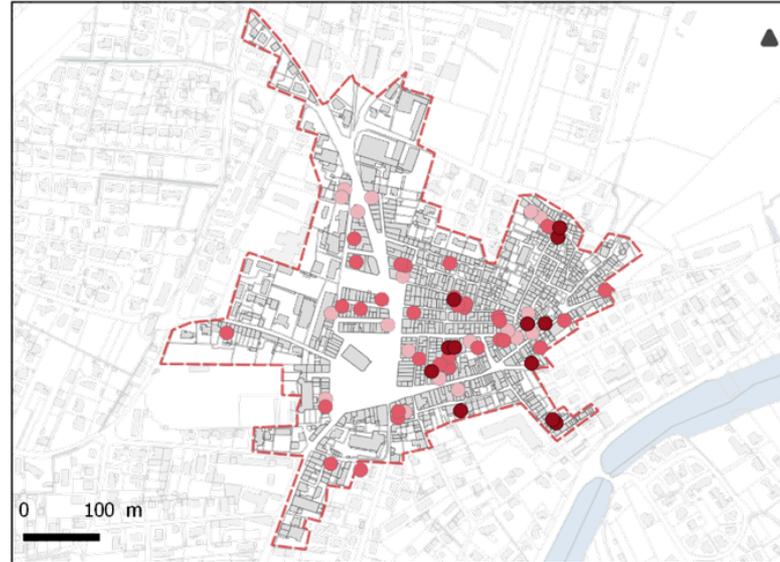
- Enduits décrochés
- Défauts d'étanchéité
- Risques d'infiltration

RÉPARTITION DES BESOINS DE TRAVAUX EN FAÇADE

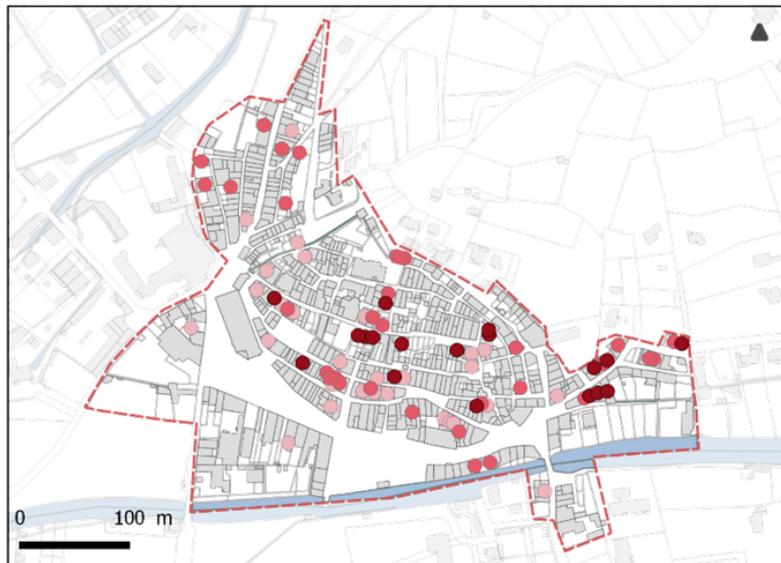
Manosque



Oraison



Riez



Vinon-sur-Verdon



- Etat des façades
- Défauts d'entretien
 - Enduit dégradé
 - Problèmes structurels

CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES REPÉRÉS

LES PATHOLOGIES EXTÉRIEURES COURANTES OBSERVÉES

- Plus de la moitié des immeubles présente des dégradations au niveau de la menuiserie, soit 378 logements



Riez

- Menuiseries non entretenues
- Risque d'humidité à l'intérieur de l'habitat

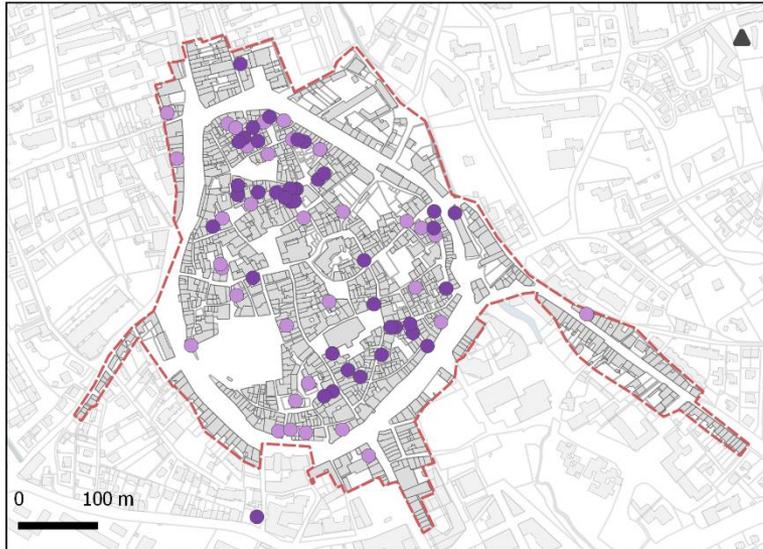


Vinon-sur-Verdon

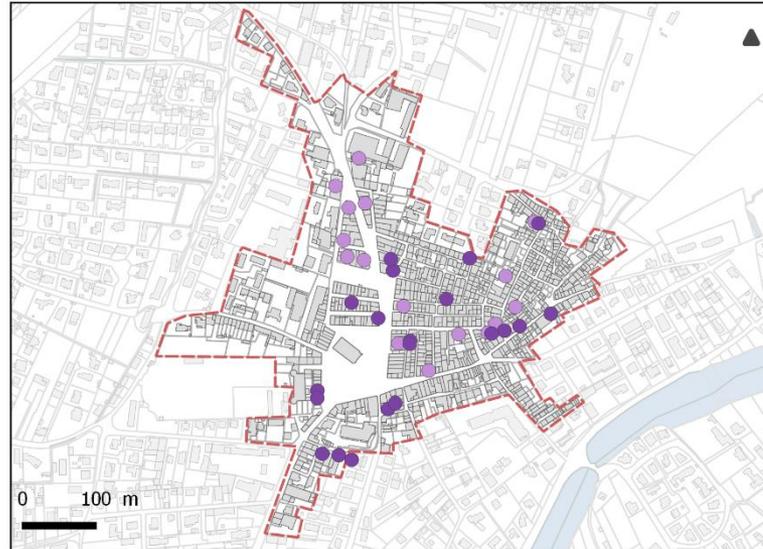
- Volets dégradés et menuiseries simple vitrage causant des pertes d'énergie conséquentes
- Défauts d'isolation thermique et/ou phonique

RÉPARTITION DES BESOINS DE TRAVAUX EN MENUISERIE

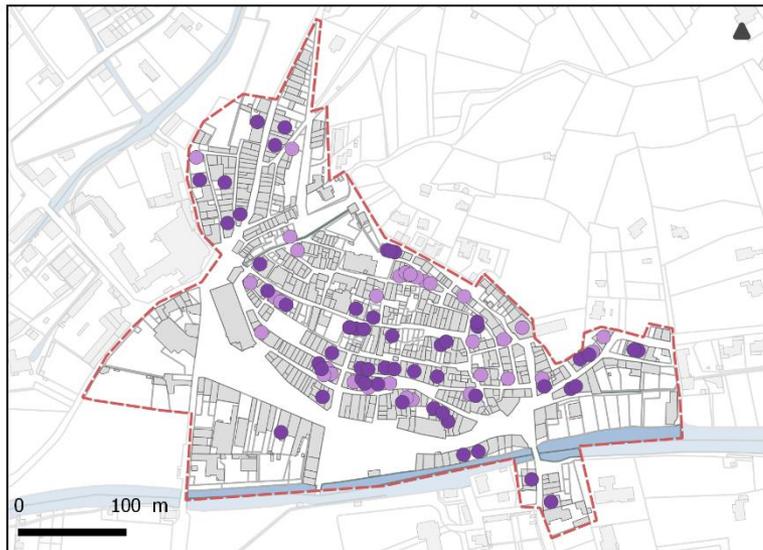
Manosque



Oraison



Riez



Vinon-sur-Verdon



Menuiserie nécessitant des travaux

- Dégradé
- Moyen

CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES REPÉRÉS

LES PATHOLOGIES EXTÉRIEURES COURANTES OBSERVÉES

- 15% des immeubles repérés comme dégradés présentent des malfaçons suite à un travail insuffisant ou imparfait, soit environ 82 logements



Riez

- Toiture en tôle non isolante
- Toiture qui est potentiellement en fibro ciment (contenant de l'amiante)



Manosque

- Absence de gouttière et toiture imparfaite
- Ruissellement de la pluie plus important sur la façade pouvant favoriser les infiltrations

6 | Résultats des enquêtes à domicile

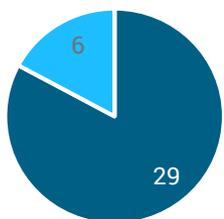
L' ENQUÊTE A DOMICILE

35 MÉNAGES ENQUÊTÉS SUR LE TERRITOIRE DE DLVA

Résultat de l'enquête

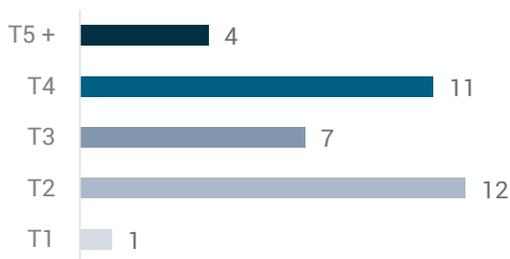


Une prépondérance de logements collectifs...

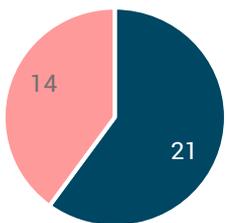


■ Collectif ■ Individuel

▷ Les ménages enquêtés vivent en moyenne dans un logement dont la surface habitable est de **plus de 70 m²**



... occupés par locataires



■ Locataire ■ PO



- ▷ Manosque : 13
- ▷ Oraison : 6
- ▷ Riez : 10
- ▷ Vinon-sur-Verdon : 6

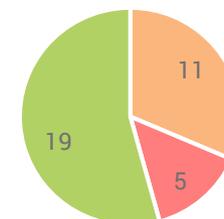
Une part importante de logements inconfortables

	Inconfort sanitaire	Confort sanitaire	Total
Inconfort thermique	3	11	14
Confort thermique	0	21	21
Total	3	32	35

- ▷ 11% des ménages enquêtés **n'ont pas de chauffage central**
- ▷ 29% d'entre eux ont un chauffage central mais sont dans un **mauvais état**

Près de la moitié des habitants trouve la qualité de leur logement insuffisante ou seulement acceptable

Qualité du logement

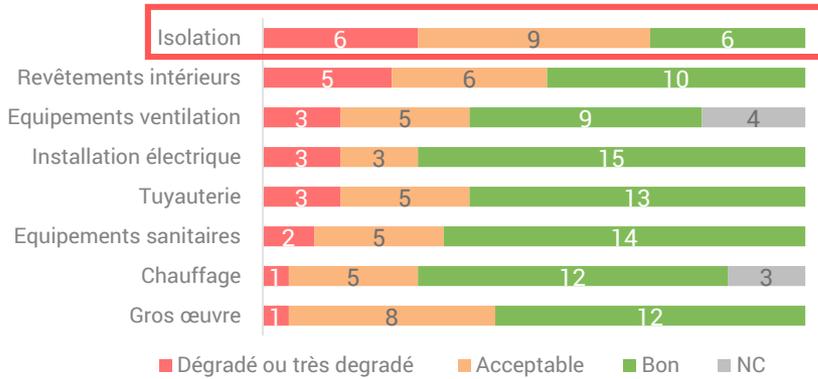


■ Acceptable ■ Insuffisante ■ Satisfaisante

L' ENQUÊTE A DOMICILE

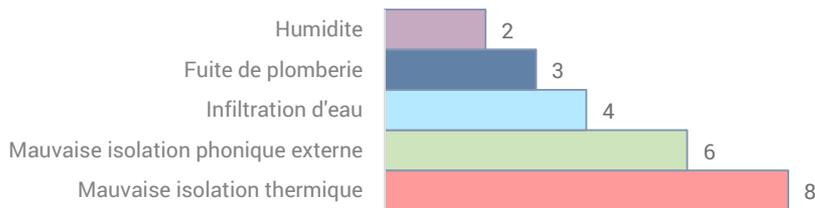
21 LOCATAIRES INTERROGÉS

Les travaux nécessaires dans les logements



➤ Plus de 70% des locataires souhaiteraient que des travaux soient réalisés dans leur logement

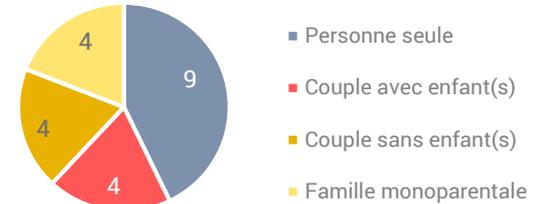
L'isolation, principal poste d'insatisfaction des locataires



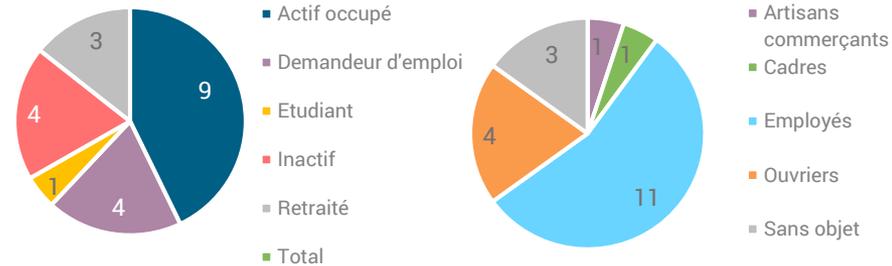
➤ Le problème le plus fréquent au cours des 12 derniers mois est lié à l'isolation thermique de leur logement

Une majorité de familles très modestes

Composition des ménages

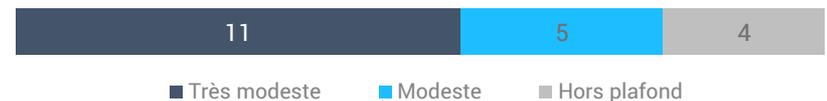


Situation professionnelle



➤ L'ensemble des demandeurs d'emploi interrogés sont des locataires

Ressources

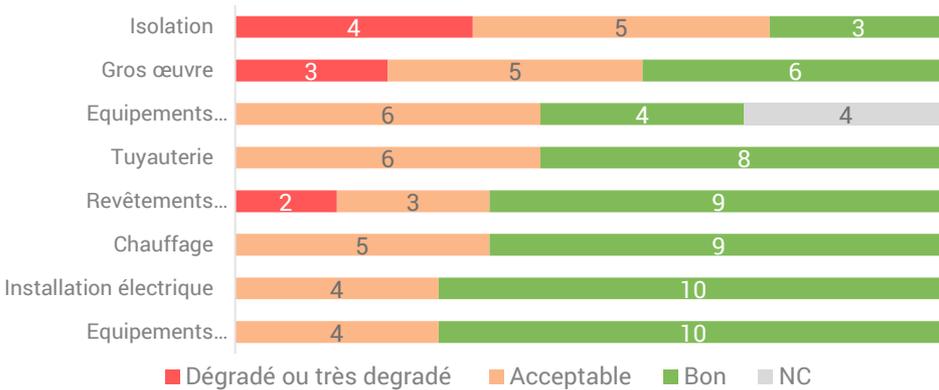


➤ Un taux d'effort net s'élevant à plus de 40%

L' ENQUÊTE A DOMICILE

14 PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ENQUÊTÉS

De nombreux postes de travaux problématiques



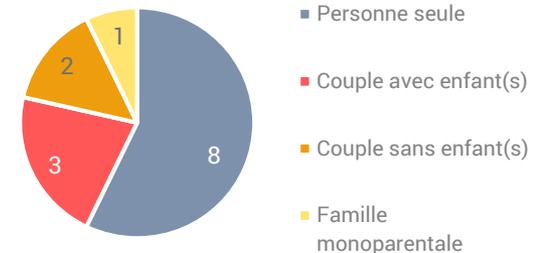
Des propriétaires occupants ne pouvant pas réaliser les travaux nécessaires

▷ 57% des PO ne réaliseront pas de travaux dans les prochaines années, plusieurs raisons sont avancées :

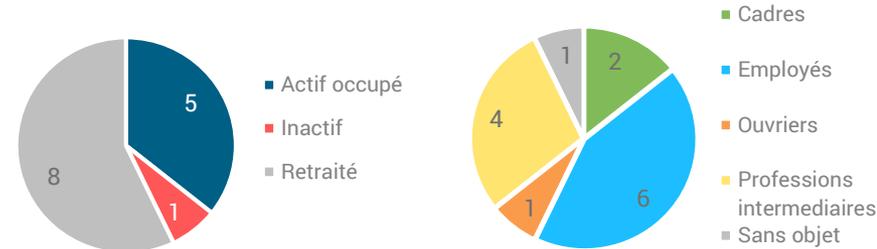
- Les travaux sont estimés comme non prioritaires (38%)
- Le manque de moyens (38%)
- L'âge (25%)

Des familles modestes voire en dehors des plafonds de l'Anah

Composition des ménages

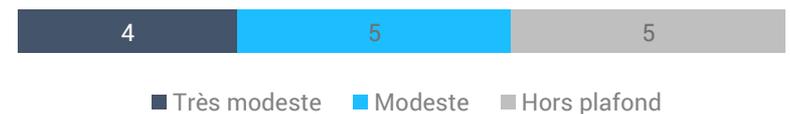


Situation professionnelle



▷ Près de ¾ des retraités interrogés sont propriétaires

Ressources



▷ Environ 30% des PO ont des revenus disponibles par UC en dessous du seuil de pauvreté

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

DES LOGEMENTS DÉGRADÉS RÉPARTIS DE FAÇON DIFFUSE

Sont définis comme indignes : « Les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Loi MOLLE, 25 mars 2009

120 immeubles (204 logements) identifiés comme nécessitant des travaux importants ou lourds

75% de ces logements sont vacants

Manosque

- 42 immeubles identifiés
- 84 logements
- 60% de ces logements sont vacants
- 245 logements PPPI

Oraison

- 17 immeubles identifiés
- 23 logements
- 65% de ces logements sont vacants
- 101 logements PPPI

Riez

- 50 immeubles identifiés
- 85 logements
- 90% de ces logements sont vacants
- 75 logements PPPI

Vinon-sur-Verdon

- 11 immeubles identifiés
- 12 logements
- Plus de 90% de ces logements sont vacants
- 62 logements PPPI

- L'Anah utilise les notions de logements dégradés et très dégradés

- L'Anah évalue le niveau de dégradation d'un logement sur la base d'un diagnostic technique. Selon le niveau de dégradation, des taux spécifiques de subvention pour le financement des travaux peuvent être appliqués

LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

UN IMPORTANT POTENTIEL POUR LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

« Est en précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »

Loi Grenelle, 12 juillet 2010.

Environ 370 ménages potentiellement concernés par le programme habiter-mieux

Manosque

113 propriétaires potentiellement concernés par l'aide à la rénovation énergétique

Oraison

94 propriétaires potentiellement concernés par l'aide à la rénovation énergétique

Riez

53 propriétaires potentiellement concernés par l'aide à la rénovation énergétique

Vinon-sur-Verdon

112 propriétaires potentiellement concernés par l'aide à la rénovation énergétique

La précarité énergétique peut se manifester différemment selon ses origines :

- Les ménages qui limitent leur consommation énergétique,
- Les ménages dont le coût des consommations est très élevé au regard de leur revenu



- La précarité énergétique peut être due à la situation économique des ménages, aux équipements de chauffage, aux pratiques et aux usages liés à l'énergie, à l'état du bâti, etc.

AUTONOMIE DE LA PERSONNE

FAVORISER LE MAINTIEN SUR PLACE DES POPULATIONS, NOTAMMENT VIA L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Les travaux d'autonomie permettent de favoriser le maintien des personnes âgées à domicile et l'adaptation du logement au handicap. Cela passe par des aménagements intérieurs spécifiques comme l'installation d'une douche à l'italienne, de barres de maintien, rampes d'accès...

Près de 220 ménages éligibles
dont 165 sont très modestes

Manosque

- 53 propriétaires éligibles
- 41 PO sont très modestes

Oraison

- 94 propriétaires éligibles
- 66 PO sont très modestes

Riez

- 27 propriétaires éligibles
- 26 PO sont très modestes

Vinon-sur-Verdon

- 43 propriétaires éligibles
- 32 PO sont très modestes

- Propriétaire de plus de 75 ans éligibles à l'Anah
- Attention une part importante n'estime pas en avoir besoin ou n'envisage pas de travaux. En effet l'importance du paramètre psychologique est primordiale dans la décision de mettre en œuvre des travaux d'autonomie



LES IMMEUBLES COLLECTIFS EN COPROPRIÉTÉ

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET DÉGRADÉES

Une copropriété dégradée présente des besoins de travaux importants ou lourds avec parfois des désordres pouvant représenter un danger pour la sécurité des occupants, une mauvaise gestion des impayés, des situations de suroccupation

143 copropriétés potentiellement fragiles
41 copropriétés potentiellement dégradées identifiées
Equivalent à 173 logements

Manosque

134 copropriétés fragiles

-

14 copropriétés repérées

soit 60 logements

Oraison

9 copropriétés fragiles

-

6 copropriétés repérées

soit 23 logements

Riez

17 copropriétés repérées

soit 55 logements

Vinon-sur-Verdon

4 copropriétés repérées

soit 35 logements



- **Plus de 75% des** copropriétés potentiellement dégradées identifiées sont construites avant 1949
- Par ailleurs 56 immeubles collectifs dégradés repérés sont **en monopropriété** (145 logements)

ENJEUX DE VALORISATION DU PATRIMOINE

FAVORISER LA PRÉSERVATION ET L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE BÂTI

267 immeubles nécessitant un ravalement de façade recensés lors du repérage

Soit 391 logements

Manosque

- 90 façades recensées
- Soit 192 logements

Oraison

- 64 façades recensées
- Soit 61 logements

Riez

- 80 façades recensées
- Soit 110 logements

Vinon-sur-Verdon

- 33 façades recensées
- Soit 28 logements

Des caractéristiques de bâtiments anciens pouvant contraindre la réhabilitation des immeubles d'habitation :

- Les façades en pierres apparentes (non isolées), véritable choix esthétique et patrimonial, peuvent réduire la performance thermique globale du bâtiment
- Des contraintes réglementaires liées à la ZPPAUP de Manosque

- Permet garantir une uniformité des formes architecturales et le respect du caractère patrimonial des bâtiments en cas de travaux

BILAN ET PRÉCONISATIONS

LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT



Des situations résiduelles de **dégradation importante ou d'habitat potentiellement indigne**



Un parc conséquent de logements concernés par des **problématiques énergétiques**



Un fort potentiel de **personnes âgées de plus de 75 ans aux ressources modestes** pourraient bénéficier **de travaux d'autonomie** afin de favoriser leur maintien à domicile



Une majorité de vacance dans le parc de logements dégradés



Une quantité importante d'immeubles nécessitant un ravalement de façade



Des copropriétés potentiellement dégradées identifiées dans les centres anciens



La mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat de type **OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat)** apparaît comme pertinente pour traiter ces problématiques.

PLAFONDS D'ÉLIGIBILITÉ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

2018

Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménage aux ressources modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	4 301	5 510



