

#1

ÉTÉ 2018

**HATÉO, UN RÉSEAU
DE PROFESSIONNELS
POUR UN HABITAT ET
DES TERRITOIRES DURABLES**

au service des collectivités,
institutions, organismes,
entreprises et particuliers.



Édito

Didier HUE, président d'HATÉO

Les membres fondateurs d'HATÉO ont souhaité créer un réseau souple, réactif et dynamique visant à répondre au mieux aux besoins polymorphes et fluctuants des territoires. Composé d'une diversité de compétences correspondant à la complexité des problématiques qui lui sont soumises, le réseau HATÉO permet d'apporter une diversité d'ingénierie allant de l'habitat traité à l'échelle du logement, de l'îlot, du quartier, de la ville, jusqu'aux problématiques transversales des territoires. Parmi les grandes thématiques étudiées par notre réseau aujourd'hui, on trouve : les défis énergétiques, la revitalisation des centres-villes et

centres-bourgs, la rénovation des copropriétés dégradées et l'urbanisme durable. Ces enjeux imposent à nos équipes une réflexion d'ensemble et de trouver des approches innovantes et des outils juridiques, techniques et financiers adaptés.

Nous avons le plaisir de vous communiquer le 1^{er} numéro de la lettre d'information de notre réseau. Au travers de notre actualité et de cas concrets, vous découvrirez notre capacité à accompagner et à répondre aux attentes des territoires sur lesquels nous œuvrons au quotidien. ■



- HABITAT
- URBANISME
- AMÉNAGEMENT
- INGÉNIERIE SOCIALE
- ENVIRONNEMENT
- GESTION LOCATIVE



NORMANDIE (MANCHE)

UN PROGRAMME EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS

POPAC DE LA VILLE DE SAINT-LÔ

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

Après la seconde guerre mondiale, le centre-ville de Saint-Lô a été reconstruit autour de la création d'îlots fonctionnels organisés autour de cours privées. Malgré la qualité du bâti, ce parc fait face, aujourd'hui, à des problèmes de différentes natures : problèmes d'isolation phonique et thermique, d'accessibilité et de dégradation des parties communes.

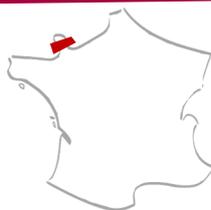
Afin de redonner à la ville son attractivité et inciter les familles à se réappropriier le centre-ville, la municipalité a décidé de mettre en place un POPAC.

L'objectif de ce dispositif, jusqu'à présent expérimental, vise à identifier les copropriétés présentant des signes de fragilité, d'analyser leurs dysfonctionnements et prévenir ainsi leur déqualification. Huit îlots saint-lois sont concernés par cette opération, représentant 480 logements.

L'animation du POPAC a été confiée au CDHAT en partenariat avec Citémétrie. La 1^{ère} année du dispositif a été consacrée au

repérage, à l'analyse des données et à la mise en place de partenariats locaux. Le diagnostic a mis en évidence une corrélation entre l'état de dégradation des immeubles, des cours intérieures et l'absence d'organes de gestion. Des incohérences et des manques d'identification des quotes-parts de propriété ont été clairement relevés en particulier sur les cours intérieures. A l'issue de ce constat, des actions renforcées en direction des copropriétaires ont été menées afin de les inciter à s'organiser : recours à un syndicat de gestion, mise en place d'une entité de gestion pour les cours de type ASL (Association Syndicale Libre).

Si les démarches pour mandater un syndicat de copropriété sont relativement simples, l'évolution vers la réalisation de travaux dans les cours se heurte à des problématiques juridiques impliquant le recours à une équipe notaires-géomètres-avocats dont la prise en charge financière pose problème. La 3^{ème} année de suivi



LE POPAC EN ACTION DEPUIS MARS 2016

- ANALYSE TECHNIQUE ET JURIDIQUE DE COPROPRIÉTÉS
- MISE EN PLACE DE PARTENARIATS LOCAUX
- CONSTRUCTION D'UN INDICATEUR DE SUIVI
- ATELIERS DE SENSIBILISATION ET D'INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES
- ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE
- PROGRAMMATION DE TRAVAUX

porte donc sur le traitement de ces points de blocage qui s'inscrit dans la perspective du programme national « Action cœur de ville » dont Saint-Lô est ville lauréate. ■

PAYS DE LA LOIRE (VENDÉE)

REPENDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES SAISONNIERS, APPRENTIS ET JEUNES EN FORMATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES OcéAN-MARAIIS DE MONTS

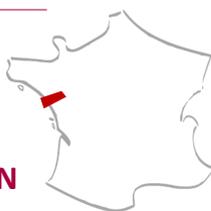
Dans bon nombre de collectivités, cette demande en locatif spécifique est enregistrée. Mais elle ne trouve pas, ou peu, de réponse adaptée. C'est notamment le cas dans les secteurs à forte dominante touristique, mais aussi au sein des territoires en développement où les entreprises peinent à recruter sans possibilité d'hébergement pour les jeunes.

Depuis plusieurs années, HATEIS Habitat accompagne la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts dans un concept original pour la création de logements pour cette population spécifique.

Les règles principales du concept sont les suivantes :

- les hébergements doivent répondre à des préconisations de surfaces, de confort et de loyer ;
- le propriétaire peut louer le logement à la semaine en haute période saisonnière et au mois en dehors de cette période ;
- le propriétaire bénéficie d'une subvention de la collectivité pour l'entrée dans le dispositif et pour réaliser des travaux.

HATEIS Habitat anime le dispositif et conseille les propriétaires dans leur projet locatif. ■

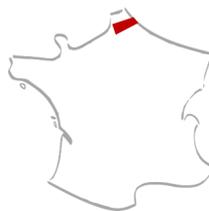


AUJOURD'HUI, SONT TOTALISÉS 25 HÉBERGEMENTS POUR 30 LITS SUR LE TERRITOIRE. L'ACTION SE POURSUIT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PLH ET DE L'OPAH.

EN 2018, AU REGARD DES BESOINS IDENTIFIÉS GLOBALEMENT EN VENDÉE ET S'APPUYANT, ENTRE AUTRES, SUR CETTE EXPÉRIMENTATION RÉUSSIE, LE DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE EN FAVEUR DE L'HABITAT, VIENT DE S'INSCRIRE DANS UNE ACTION POUR CE TYPE D'HÉBERGEMENT.

HAUTS-DE-FRANCE (NORD)

AUDITS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX 2 DISPOSITIFS COMPLÉMENTAIRES SUR LE PAYS DU CAMBRÉSIS



Depuis juin 2013, le Syndicat Mixte du Pays du Cambrésis (116 communes et 3 intercommunalités) a mis en place un PIG, confié à INHARI, répondant à quatre enjeux majeurs :

- La résorption de la précarité énergétique des ménages et du mal logement ;
- La réduction de la facture énergétique des ménages aidés et de la consommation énergétique de l'habitat ;
- La lutte contre l'indignité des logements des propriétaires occupants et bailleurs ;
- La promotion et la valorisation des énergies renouvelables.

Sur le volet énergétique, au-delà des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, le Syndicat s'est lié à deux autres partenaires : le Département du Nord avec le dispositif *Nord Énergie Solidarité* ciblant les ménages les plus précaires

et la Région avec le *plan 100 000 logements* permettant aux bénéficiaires de l'Anah d'obtenir des aides complémentaires s'ils respectent un ordonnancement de travaux préconisés lors d'un Audit Énergétique et Environnemental.

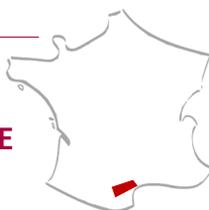
Depuis le début du programme, INHARI a mené 780 audits qui simulent plusieurs scénarii dont un vise le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC). Grâce à cette opération, plus de 13 M€ de travaux seront réalisés sur le territoire.

Dans le cadre de la labellisation Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) du territoire, INHARI a également réalisé des audits énergétiques pour les ménages souhaitant faire des économies d'énergie (hors conditions Anah). 105 audits ont été réalisés entre juin 2016 et juillet 2017. ■



OCCITANIE (AUDE)

LE DÉPARTEMENT SE LANCE DANS UNE DÉMARCHE DE TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE



Le département de l'Aude, qui se veut territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique, s'est lancé dans une démarche de territoire à énergie positive pour la croissance verte à travers la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). Débuté en novembre dernier, pour une durée de trois ans, ce PIG constitue un outil opérationnel permettant notamment de lutter contre la précarité énergétique et d'accélérer la rénovation thermique des logements des propriétaires privés.

En parallèle, à l'échelle communale, les élus de la commune de Bram se sont engagés dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

(OPAH-RU). Lancée, en novembre 2017, cette OPAH-RU de revitalisation du centre-bourg de Bram vise à lutter contre la vacance des logements et des commerces. Cette opération, d'une durée de six ans, permet aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs de bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux d'économies d'énergie et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

L'équipe Habitat d'OC'TÉHA a été missionnée pour animer le PIG du département de l'Aude et l'OPAH-RU de Bram. Afin d'être au plus près des élus, des Audois et des Bramais, OC'TÉHA a ouvert une agence locale à Limoux. ■



LE RÉSEAU EN ACTION



▲ Séminaire à Noirmoutier



▲ Ateliers thématiques



▲ Participation aux ateliers de l'Anah



▲ Formations internes

HATEO a obtenu un numéro de déclaration d'activité de prestataire de formation auprès de la DIRECCTE de Normandie et a lancé son propre programme annuel de formation. 4 sessions ont déjà été réalisées sur les thématiques de l'adaptation des logements, l'évaluation énergétique et les problématiques lourdes rencontrées dans les quartiers anciens.

FLASH INFO



PPRT DE LA ZIP DU HAVRE : INHARI accompagne les riverains de la zip du Havre (Seine Maritime). Objectif : sécuriser les habitants dans leur logement. 290 ménages concernés.

PLH GRANDE DIMENSION : Le CDHAT a commencé l'élaboration du PLH de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin (Manche) qui compte 132 communes !

3 PLUI EN 1 : Les 3 PLUi de Balleroy-Le Molay Littry Intercom, Isigny-Grandcamp Intercom et de la Communauté de communes de Trévières (Calvados), menés par Planis, fusionnent en un seul PLUi suite au regroupement des 3 EPCI qui se nomment désormais Isigny-Omahia Intercom.

VISITE DE TERRAIN AVEC LA PRÉFÈTE DE LA LOZÈRE : Dans le cadre de l'OPAH Cœur de Lozère à Mende, Christine Wils-Morel, préfète de la Lozère, accompagnée d'OC'TÉHA a visité plusieurs logements en cours de réhabilitation (propriétaires occupants et bailleurs).

CHIFFRES CLÉS 2016-2017

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

25 790
nombre de personnes informées

10 289
logements améliorés / réhabilités

105
suivis-animations OPAH / PIG

81 M€
de travaux générés

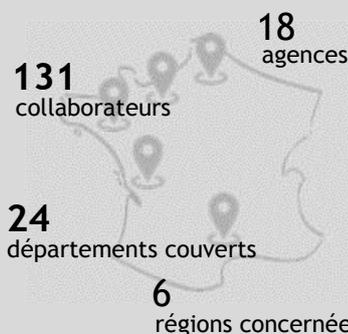
161 M€
de subventions accordées

GESTION LOCATIVE

près de **200**
logements sociaux et très sociaux gérés

URBANISME RÉGLEMENTAIRE

plus de **60**
PLU/PLUi



Lettre n°1 du Réseau HATEO

Été 2018

44 rue du Champ des Oiseaux
76000 ROUEN

Comité de rédaction : Didier HUE, Hervé CATTEAU, Ludovic DUBO, Marine FOISY, Jean-Marc MARICHEZ, Philippe SCHAAB, Bernard MANDIN, Barbara GASCOIN, Jean-Louis LARUE, Sandrine LEMOINE, Véronique ZELMANN

Président : Didier HUE

Conception graphique :
Véronique ZELMANN, Estelle LEBRETON

Crédits photos :
©DR, Oc'téha, Inhari, CDHAT, Hatéis Habitat



contact@hateo.fr
hateo.fr
@ReseauHateo
#Hateo

