

## LIVRE II - CONSTATS

### D CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

(d'après les données de la Direction de l'Aménagement et Urbanisme de la ville de Perpignan)

Les données utilisées dans les statistiques suivantes sont celles du recensement détaillé par IRIS de l'INSEE. Le PSMV englobe 7 IRIS, 3 entièrement et 4 en partie. Pour ces 4 derniers, chacun d'eux est considéré selon l'emprise géographique occupée par du logement à l'intérieur du périmètre du SPR, selon un ratio appliqué à chaque valeur des IRIS concernés.



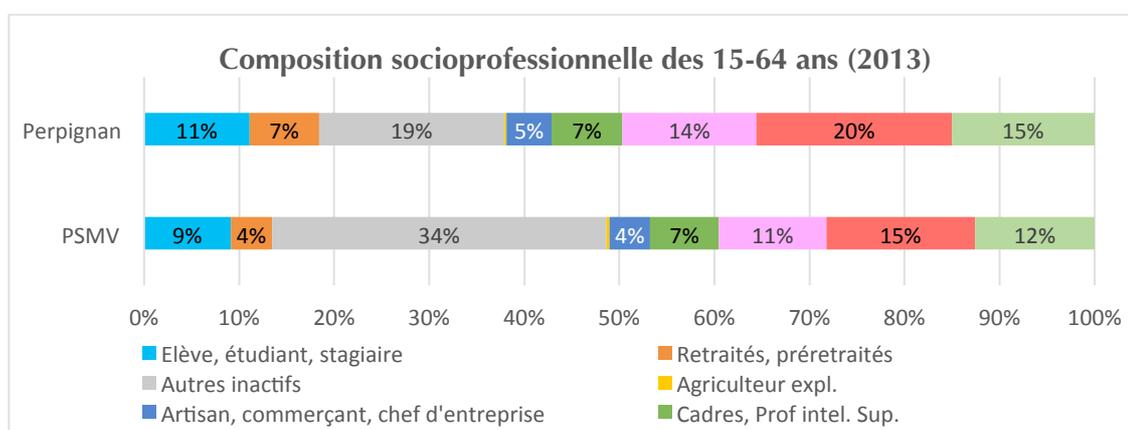
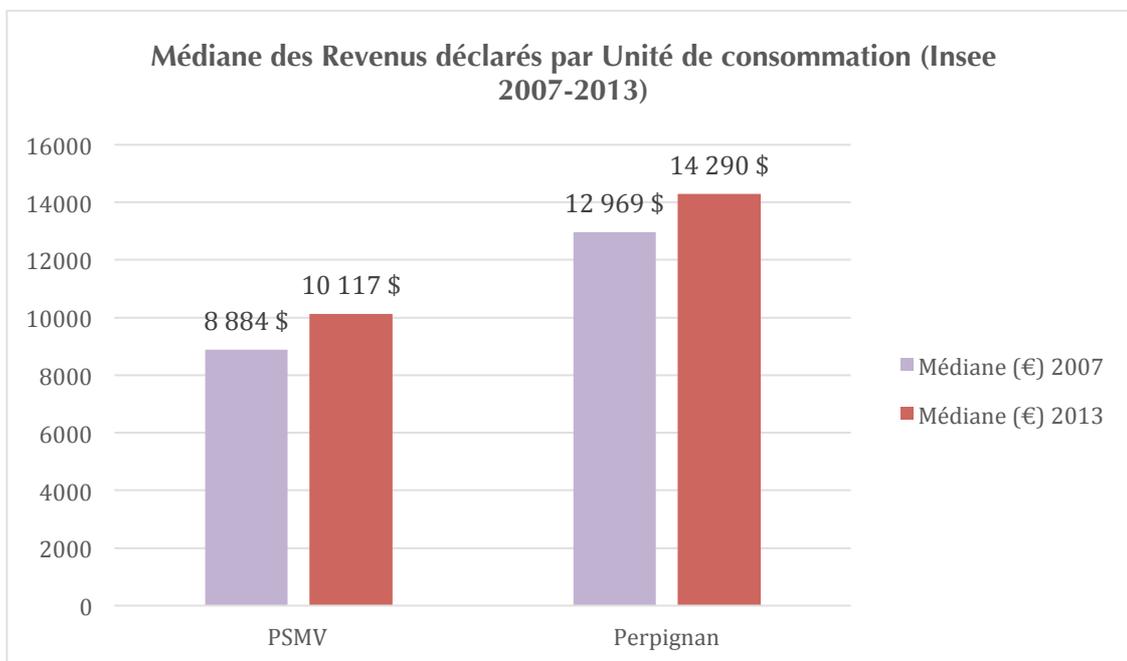
Carte de délimitation des IRIS selon INSEE.

#### D.1 SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

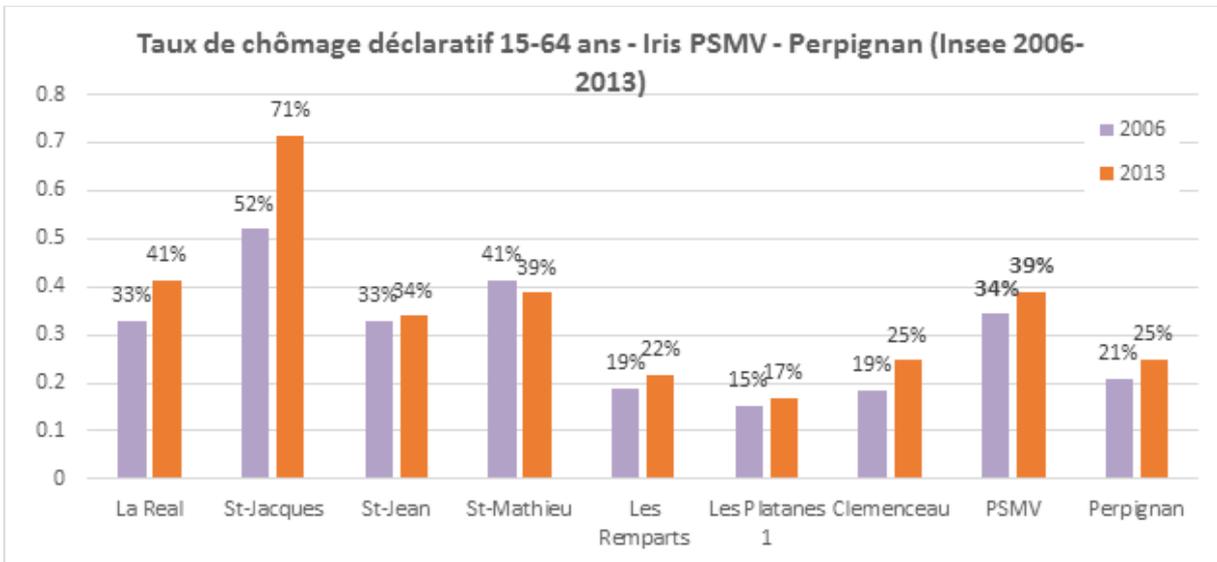
Malgré une augmentation de 14% entre 2007 et 2013, la médiane du revenu déclaré par unité de consommation est inférieure de 41% à celle de Perpignan. A l'échelle nationale, cette médiane de revenu à l'intérieur du PSMV est quasiment la moitié de celle de la France métropolitaine 20 098 €/an en 2013.

Ceci est un des signes d'une concentration de la pauvreté dans le centre ancien de Perpignan malgré des disparités fortes à l'échelle des quartiers. En effet nous passons d'une valeur semblable à la moyenne nationale dans les IRIS des Platanes et Clémenceau à un des revenus les plus bas de France à Saint-Jacques (3 024 €/an).

La part des ménages fiscaux imposés à l'intérieur du SPR est d'environ 37,4% contre 42,3% pour Perpignan et 58,2% pour l'ensemble de la France métropolitaine. Ces chiffres sont à mettre en symétrie avec le taux de pauvreté au seuil des 60% qui est dans le site patrimonial remarquable d'environ 50%. En d'autres termes, la moitié des ménages vit avec moins de 1000 € par mois par unité de consommation.



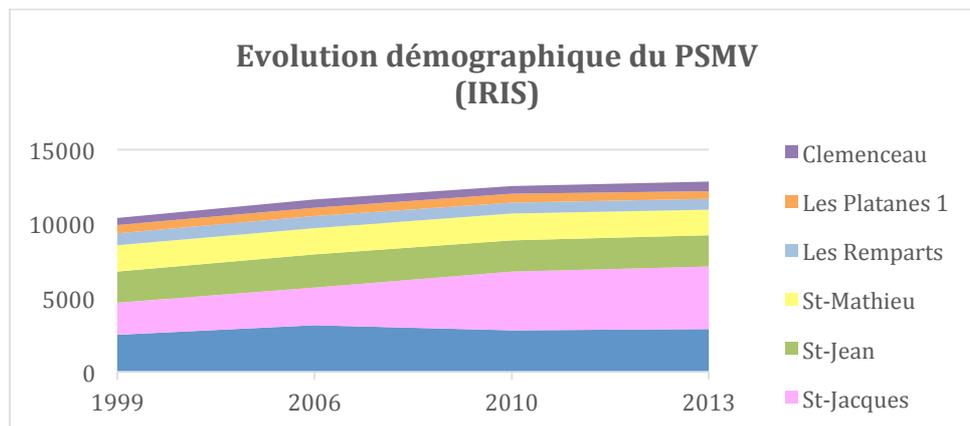
La composition socioprofessionnelle des 15-64 ans de la population dans le SPR se distingue de celle de la commune dans son ensemble par une sous-représentation de toutes les catégories hormis celle des inactifs composés pour la plupart de personnes au chômage. Nous pouvons même constater que les retraités et pré-retraités sont nettement moins présents dans le centre ancien que dans la commune, 4% contre 7%.

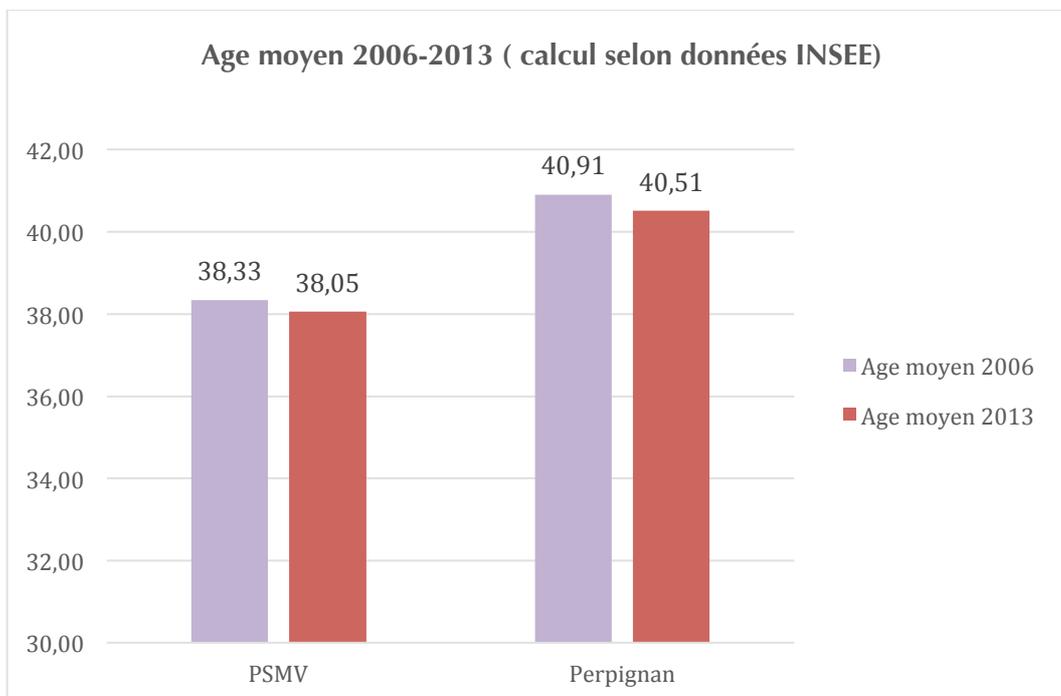


Le taux de chômage déclaratif, selon l'INSEE (différent de celui de Pôle emploi), est de 39% au sein du PSMV, il atteint des sommets dans certains quartiers et est en constante augmentation hormis à Saint-Mathieu où il passe de 41 à 39%.

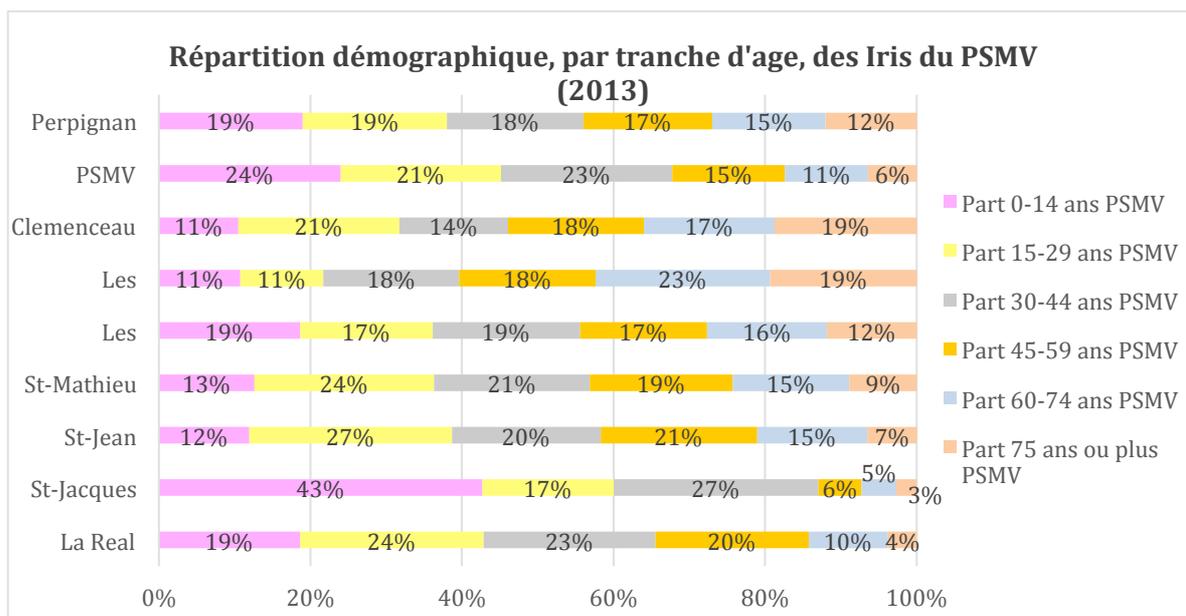
## D.2 COMPOSITION DÉMOGRAPHIQUE

En 14 ans, de 1999 à 2013, le PSMV a gagné quasiment 2 500 habitants avec 272 logements. La vacance est quasiment restée la même aux bornes de cette période malgré des oscillations. Cette progression assez linéaire et constante cache des disparités fortes au sein des différents quartiers ; en effet la population de l'IRIS Saint-Jacques comprise dans le périmètre semble doubler quand tous les autres quartiers, excepté La Réal, stagnent. D'où un léger doute quant aux derniers recensements de l'INSEE sur ce quartier dont l'importante vacance doublée des nombreux immeubles en périls ou détruits semble ne pas être prise en compte.



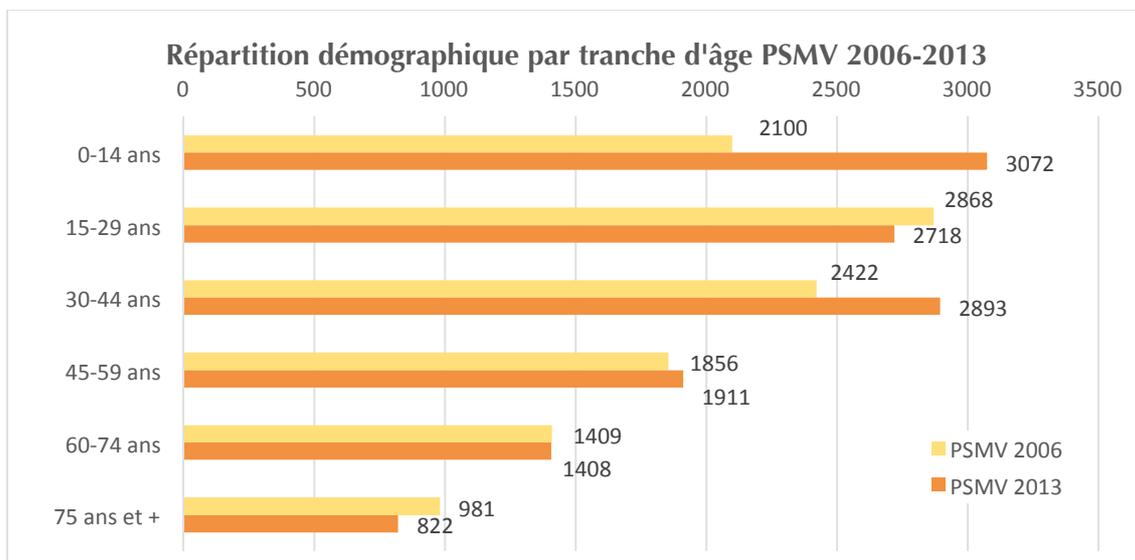


La moyenne d'âge au sein du SPR est de 38,05 ans (2013) ; elle diminue et est inférieure d'environ 2 ans et demi par rapport à l'ensemble de la commune.

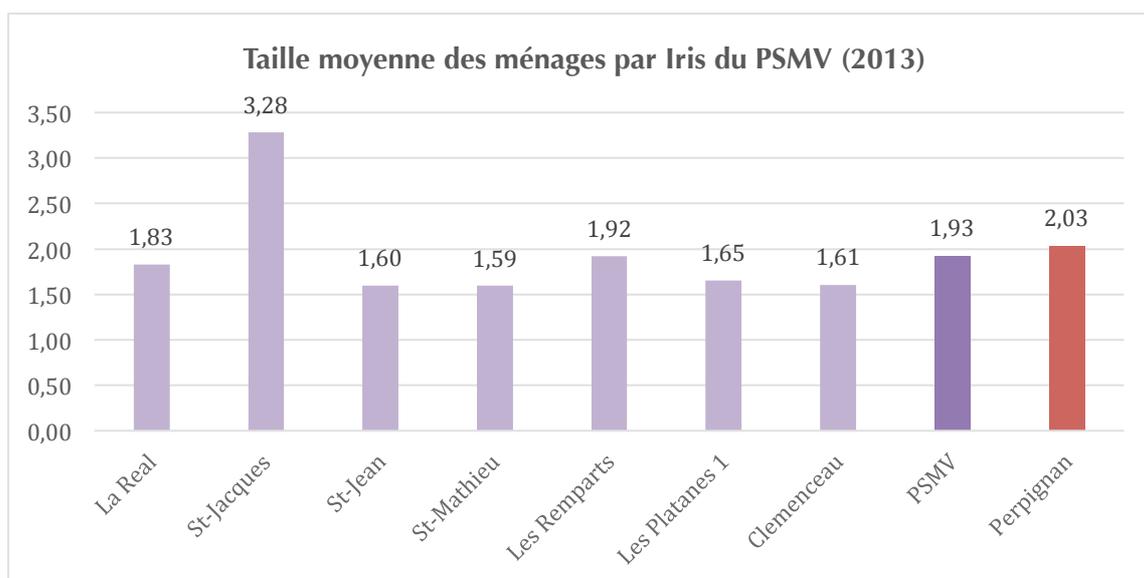


46% de la population a moins de 30 ans, contre 38% pour Perpignan. Paradoxalement la périphérie du SPR (IRIS Clémenceau et Platanes) est quasiment le secteur le plus âgé de la commune, le contraste est fort avec Saint-Jacques où 87% de la population a moins de 45 ans !

Cette moyenne d'âge peu élevée est en partie due à la faible présence des plus de 60 ans sur le centre ancien, il représente seulement 17% de la population à l'intérieur du PSMV contre 27% sur l'ensemble de la commune. Ceci est une des conséquences de la faible espérance de vie sur l'IRIS Saint-Jacques.



En valeur absolue, le PSMV a gagné, entre 2006 et 2013, quasiment 1 000 enfants de moins de 14 ans, en même temps 160 personnes de plus de 75 ans sont parties. Le nombre important de naissances, de loin le plus fort de la ville, sur l'IRIS Saint-Jacques en 2014 (72 naissances) corrobore ce gain de population jeune.



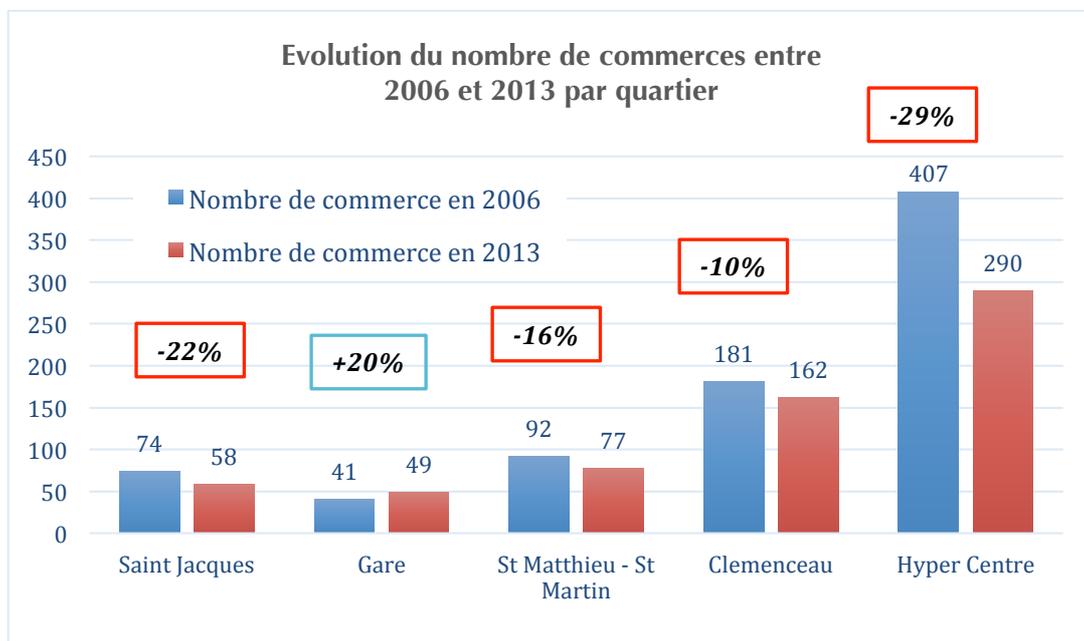
La diversité de composition des ménages est une réalité très présente à l'intérieur du PSMV. Saint-Jean et Saint-Mathieu sont constitués à 62 et 63% de ménages individuels, ils ne sont que 18% à Saint-Jacques. Ce sont surtout des hommes seuls à Saint-Mathieu et une parité quasi parfaite à Saint-Jean. Dans ces 2 quartiers (IRIS) tout comme à La Réal, les personnes seules sont, nettement moins qu'ailleurs dans le PSMV, des personnes âgées, voire très âgées (20% de personnes seules de 80 ans et plus aux Remparts ou Platanes contre 6 et 7% à Saint-Jean et La Réal).

Les familles monoparentales sont surtout présentes à La Réal (39% des familles) et à Saint-Jacques, 47%, contre 27% pour l'ensemble de la commune.

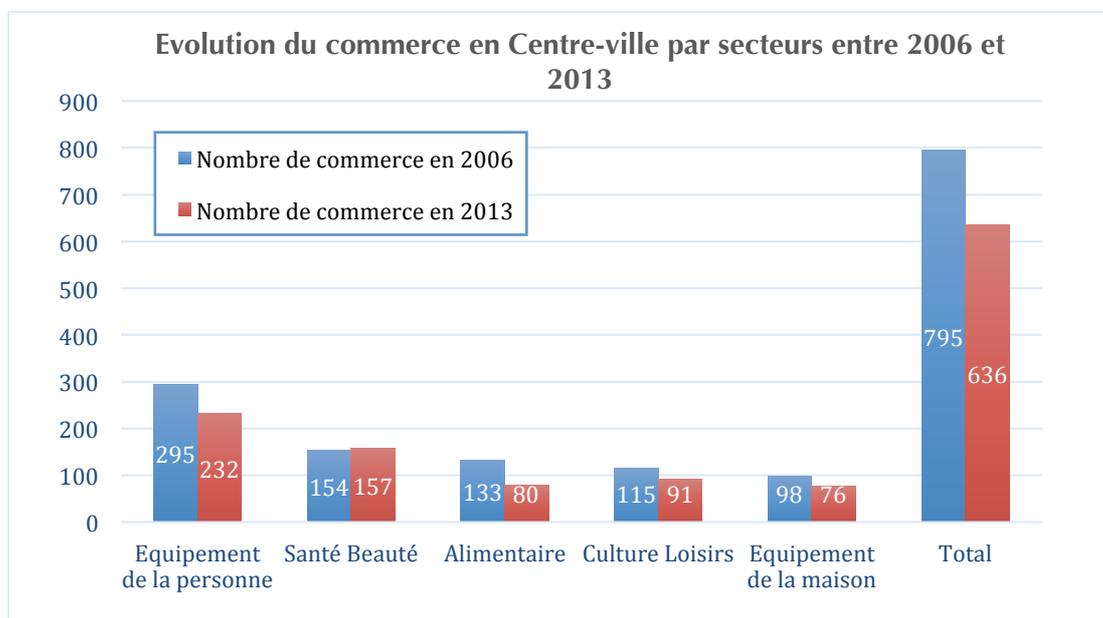
Les familles nombreuses sont rares en centre-ville, hormis sur le secteur des Remparts (13% avec 3 enfants au moins) et surtout à Saint-Jacques où 42% des familles ont au moins 3 enfants, sachant que la moyenne sur la commune est de 12%.

### D.3 COMMERCE ET SERVICES

Les données ci-dessous sont celles d'un rapport effectué par la CCI des Pyrénées Orientales en 2013 et 2006 dans le centre-ville élargi aux quartiers de La Gare et Saint-Martin.

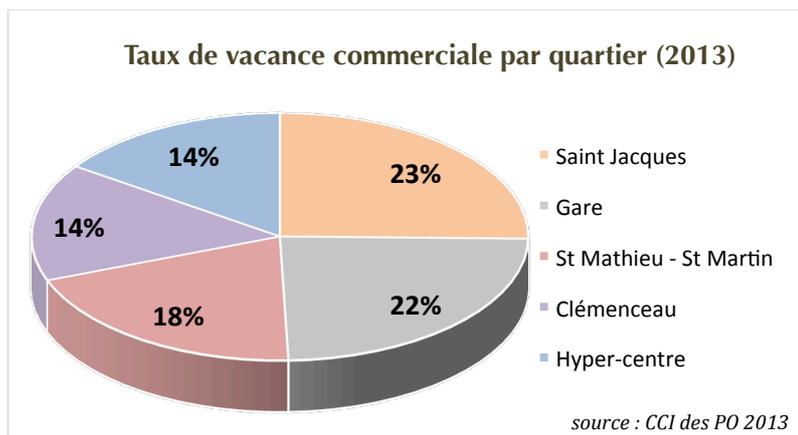


source : CCI des PO - 2eme semestre 2013

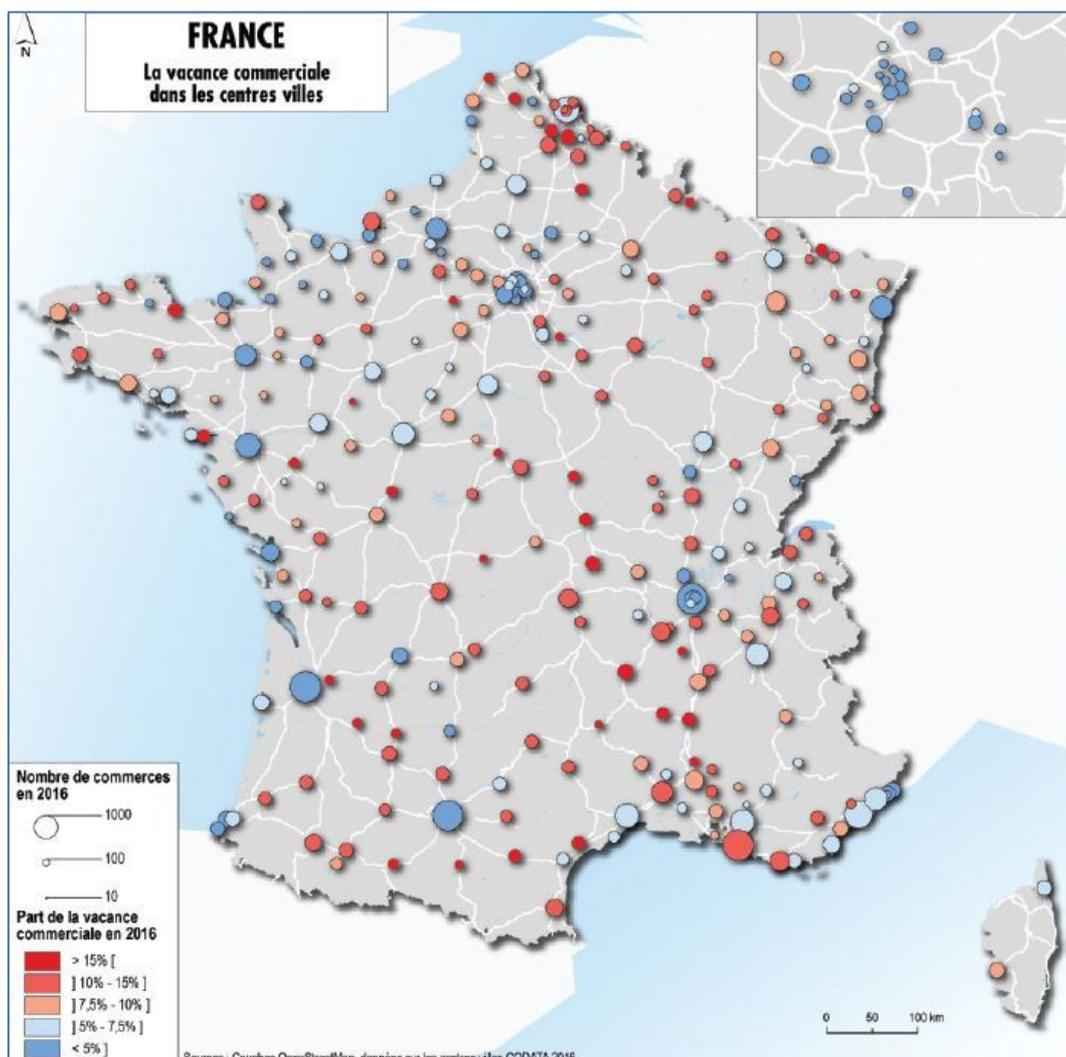


source : CCI des PO - 2eme semestre 2013

Le seul secteur du centre-ville étudié ne connaissant pas de baisse du nombre de commerces, le quartier de La Gare, ne fait pas parti du Site patrimonial remarquable. Seul le domaine de la « Santé-beauté » est épargné par la baisse du nombre de magasins entre 2006 et 2013.



Perpignan figure parmi les villes de plus de 10 000 habitants les plus touchées par la vacance commerciale en centre-ville. Selon l'enquête de la CCI de 2013, la vacance commerciale en centre-ville est de 16%. En 2015, la vacance commerciale en centre-ville pour les villes de 100 000 à 250 000 habitants est de 9,2% en moyenne.



## D.4 TOURISME

La ville de Perpignan souhaite que son cœur de ville devienne un lieu de destination et non plus de passage. Afin d'atteindre cet objectif, sa politique en faveur du tourisme vise tout d'abord à conforter des infrastructures existantes comme le Conservatoire à Rayonnement Régional, le Médiateur ou encore l'Espace des cultures populaires (Institut Jean Vigo).

L'exemple du théâtre de l'Archipel inauguré le 10 Octobre 2011, est venu compléter les équipements culturels de la ville, dont les formes architecturales symboliques de la plaine du Roussillon font son originalité. Son implantation a permis notamment de dynamiser l'Espace Méditerranée et d'accompagner l'ouverture des commerces sur l'avenue Maréchal Leclerc.

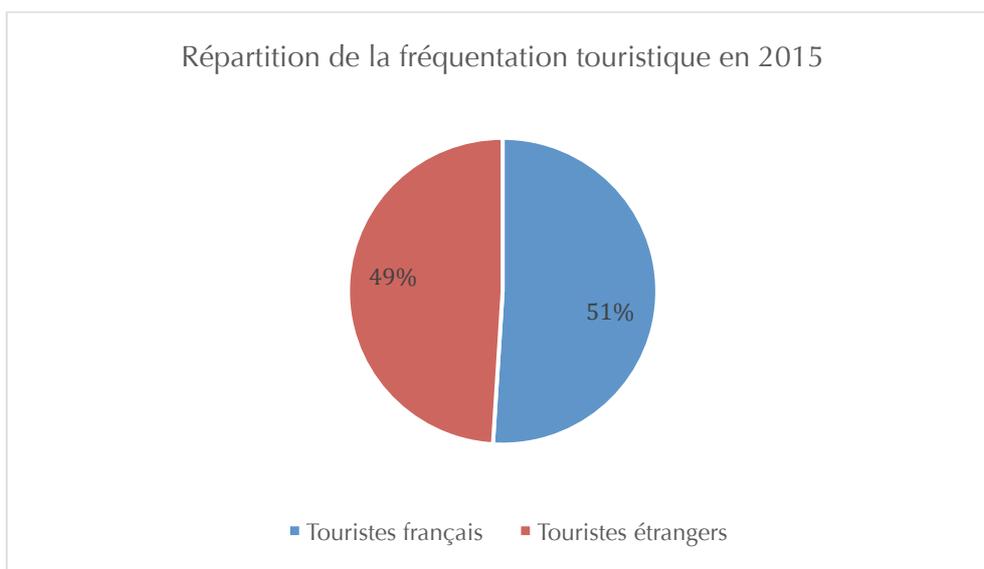
Elle propose en parallèle des manifestations tout au long de l'année comme la Sant-Jordi, la Semaine Sainte et le Festival de musique sacrée, les Feux de la Saint-Jean, les Jeudis de Perpignan (animations de rue gratuites), Visa pour l'image, les « Trobades médiévales »...

Ces animations événementielles permettent de rendre attractif le centre-ville en attirant un nombre important de touristes.

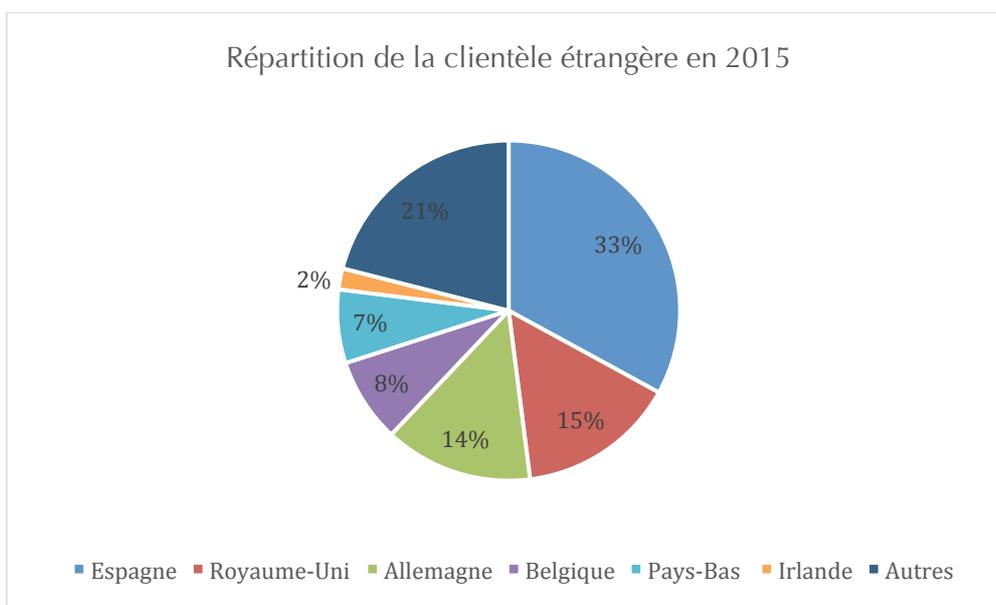
Quelques chiffres clés :

Fréquentation	Nombre
Touristes	900 000
Nuitées hôtelières	410 000
Emplois créés	2 035
Visiteurs Monuments historiques	146 000

La répartition de la fréquentation touristique met en avant une forte proportion de touristes étrangers presque équivalente aux touristes français due en partie à la bonne communication de l'offre touristique. On compte pour l'année 2015 la venue de 34 journalistes nationaux et internationaux, ainsi que 300 articles dans la presse nationale et internationale.



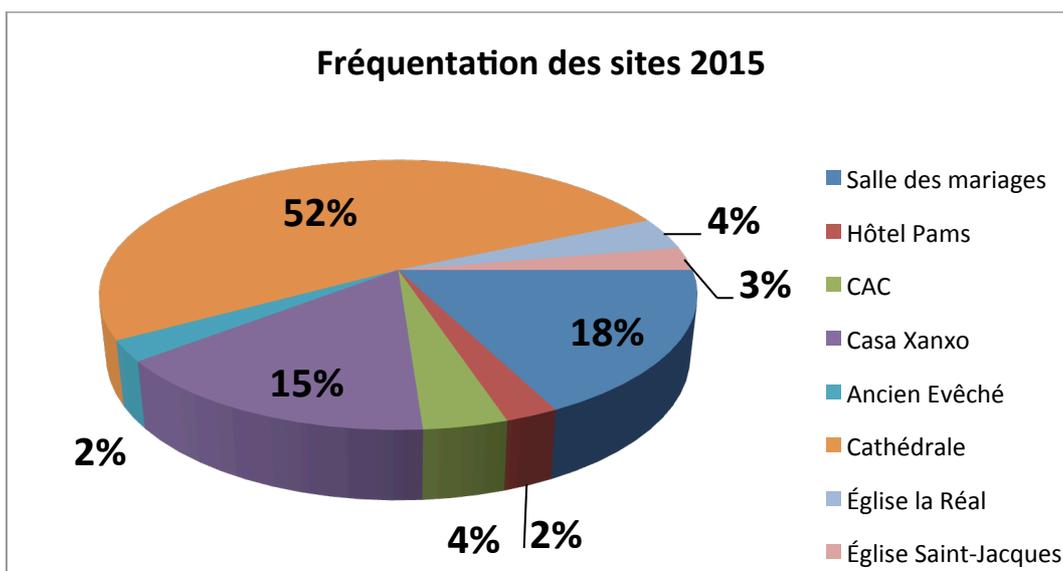
La clientèle étrangère est issue de pays européens, le graphique ci-dessous illustre cette répartition :



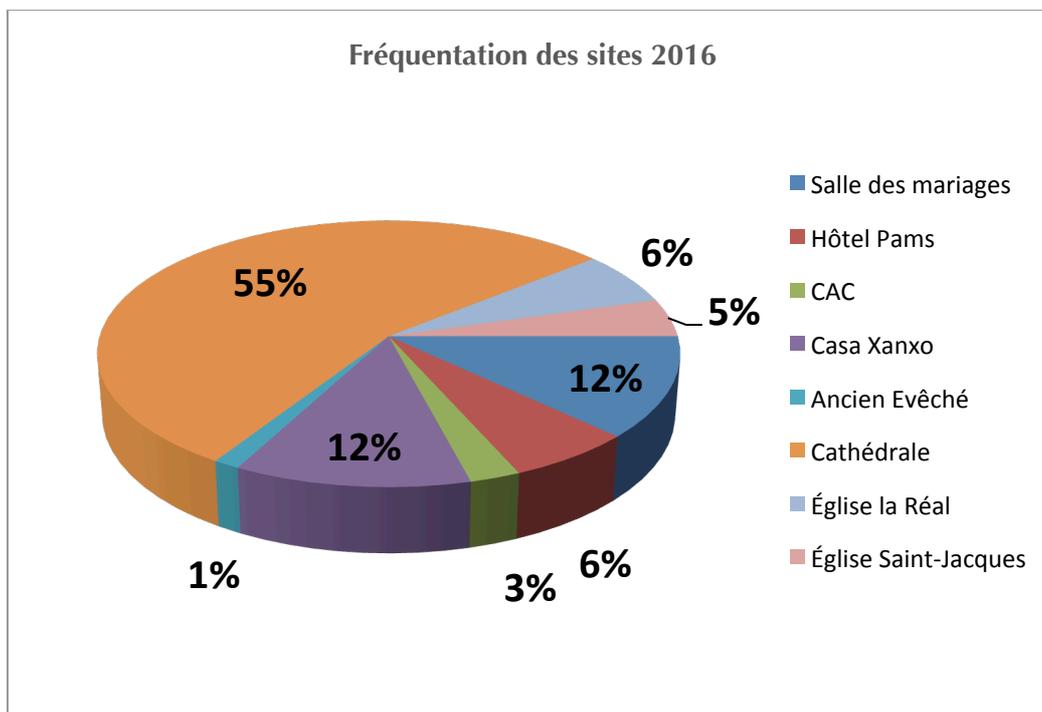
#### D.4.1 La fréquentation par sites

Les données de la Direction de la Culture portant sur le nombre de visiteurs des principaux sites touristiques de Perpignan indiquent une augmentation de 67,6% entre 2015 et 2016, pour huit sites (Salle des mariages de l’Hôtel de Ville, Hôtel Pams, Centre d’Art Contemporain Walter Benjamin, Casa Xanxo, Ancien Évêché, Cathédrale, Église la Réal et Église Saint-Jacques).

La fréquentation des monuments historiques gérés par la Ville a fortement augmenté pendant la période 15 juin/21 août, de 2015 à 2016. Selon ce comparatif, la Cathédrale est le site le plus fréquenté, au cours de cette période d’été, avec 75 423 visiteurs en 2015 contre 92 078 en 2016, soit + 22,08%.



Source : Direction de la culture



Source : Direction de la culture

Selon l'observatoire du tourisme de l'Agence de Développement Touristique des Pyrénées-Orientales, le Palais des Rois de Majorque est placé en cinquième position en 2015 parmi les édifices gérés par le Conseil Départemental. Il totalise 145 056 visiteurs, soit 73% de plus qu'en 2014.

On assiste également à l'augmentation de la fréquentation des églises du centre historique ces dernières années. Elle est liée aux programmes de restaurations menées par le Centre de Restauration et de Conservation des Pyrénées-Orientales. La restauration de onze retables de l'église Saint-Jacques a été intégrée dans le programme de visite des Journées du Patrimoine en 2016. Par rapport à 2015, sa fréquentation a augmenté de 98,8%.

#### **D.4.2 Les distinctions patrimoniales**

Perpignan est devenue en 2001 Ville d'art et d'histoire, permettant à la ville de programmer des visites culturelles tout au long de l'année, destinées aux visiteurs et aux scolaires. Ce label attribué par le Ministère de la Culture et de la Communication vise la découverte du patrimoine architectural à travers la publication régulière de jeux éducatifs et des événements en cours de programmation. Le service de l'Animation du Patrimoine en charge de la promotion de ce label est localisé à la Casa Xanxo, monument historique daté du XVe siècle.

La ville s'est vue décerner le label XX<sup>e</sup> s. par décision préfectorale le 20 janvier 2015. Cette distinction s'applique à plusieurs édifices de la ville ainsi qu'aux quartiers et secteurs suivants :

- Quartier Remparts Nord
- Quartier Remparts Sud
- Quartier de la gare
- Secteur place Cassanyes / Anatole France
- Quartier du Moulin à Vent

Elle possède un patrimoine du XX<sup>e</sup> s. remarquable, unique en Languedoc-Roussillon par son ampleur, sa qualité et sa variété.

L'attribution du label Patrimoine du XX<sup>e</sup> s. s'applique à tout immeuble ou territoire représentatif des créations du XX<sup>e</sup> s., déjà protégé au titre de la législation sur les monuments historiques ou par un Site patrimonial remarquable, ainsi qu'à tout immeuble ou territoire non protégé retenu par les commissions régionales du patrimoine et des sites. La connaissance, la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du XX<sup>e</sup> s. constituent l'un des enjeux majeurs du Ministère de la Culture et de la Communication confortant ainsi la variété des offres touristiques de la ville.

#### **D.4.3 Le rayonnement du centre historique et la diversité de l'offre touristique**

Le projet urbain de la ville centre de Perpignan s'appuie sur les orientations générales portées par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Les thématiques développées dans cette orientation s'appuient sur la mise en valeur du patrimoine architectural et de l'identité de la Ville tout en œuvrant pour le réinvestissement du centre-ville. Dans ce sens, la redynamisation du centre ancien est illustrée à travers l'opération « Développement durable et itinérance du savoir en cœur de ville », tel que le définit le rapport de présentation du PLU. Elle repose sur la création d'itinéraires thématiques (baroque, gothique, militaire) autour des principaux monuments et espaces d'agrément de Perpignan.

L'année 2016 a été riche en programmation touristique et en promotion du patrimoine. Le patio et les façades donnant sur le jardin de la Casa Xanxo ont fait l'objet d'un aménagement complet contrôlé par la DRAC.

Le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine est implanté dans cet édifice, par la mise en place d'un parcours muséographique pour retracer l'histoire de Perpignan.

Pour les Journées européennes du patrimoine en Septembre 2016, la nouvelle application 3D portant sur des itinéraires gothiques des quartiers anciens a permis de relancer l'attractivité des églises et des couvents. Les visiteurs peuvent disposer de tablettes interactives à l'Office du Tourisme ou utiliser l'application lors de visites guidées.

Le rayonnement de la ville s'opère également à travers des projets de nouveaux pôles culturels, comme par exemple l'agrandissement du musée d'art Hyacinthe Rigaud sous le nom de « Grand-Rigaud » afin qu'il devienne un véritable espace culturel. Cette rénovation s'inscrit dans l'objectif de faire de Perpignan une véritable destination touristique et culturelle. L'objectif de la Ville vise à dépasser 75 000 visiteurs par an.

Par ailleurs, afin de préserver et de conserver les ressources documentaires provenant du festival International Visa pour l'Image, le Centre International du Photojournalisme (CIP) est désormais implanté au Couvent des Minimes.

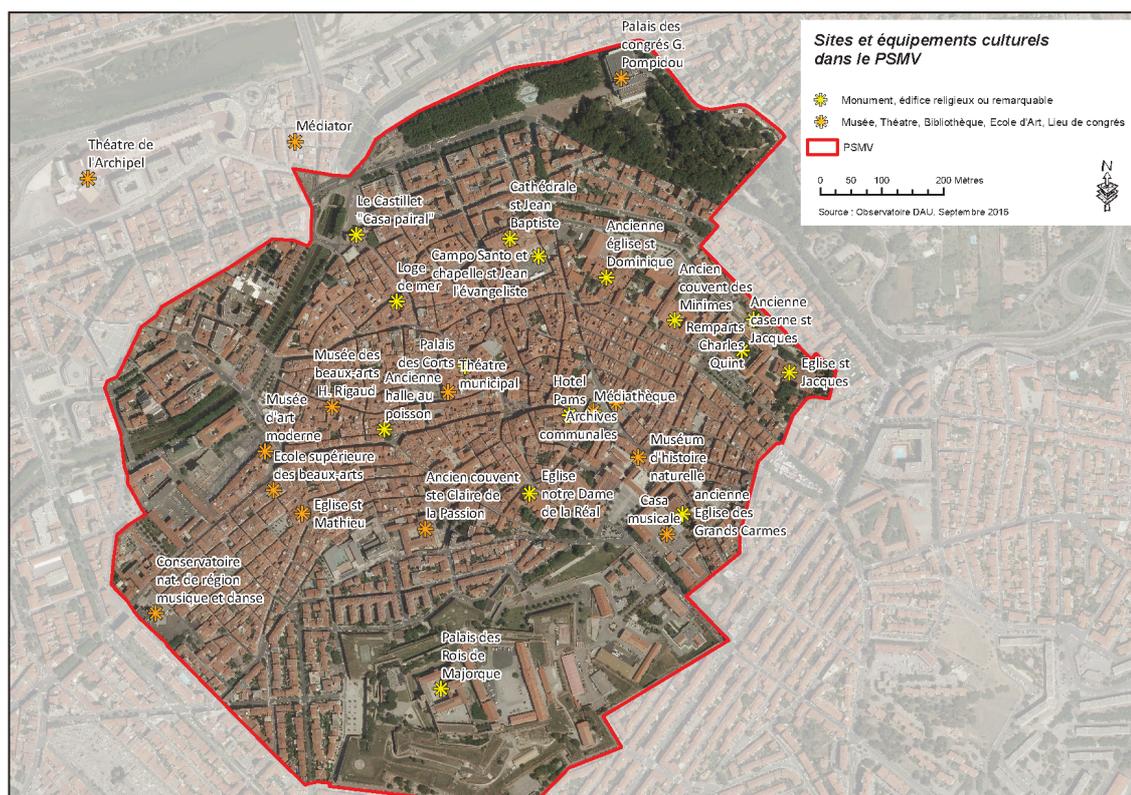
La redynamisation du centre ancien est également liée à la promotion de l'activité commerciale, dont l'enjeu majeur est de favoriser la mixité fonctionnelle. Dans ce sens, le PSMV prévoit des orientations d'aménagement programmées, comme la restructuration de la rue des Augustins actuellement en déperdition commerciale. Cette action vient accompagner le développement de l'offre touristique de Perpignan.

#### D.4.4 La portée internationale

Le développement touristique à l'international est au cœur de la politique touristique de la ville. Dans ce sens, plusieurs manifestations viennent répondre à cet objectif. Le Festival international du disque et de la bande dessinée qui se tient dans l'église des Dominicains à la fin du mois de septembre, permet la rencontre des passionnés et des visiteurs dans un espace patrimonial. Sa programmation suit celle de Visa pour l'Image, où les expositions reflètent l'actualité à travers le monde.

Depuis 2010, Perpignan accueille en Juillet le Meeting of styles, le festival international du graffiti. Il investit l'espace de la Casa Musicale à proximité de l'ancien site historique du couvent des Carmes. En 2012 lors des deux journées consacrées à ce festival, plus de 10 000 visiteurs ont pu découvrir l'univers des artistes invités.

La portée internationale c'est aussi l'élargissement du tourisme d'affaire à travers des structures d'accueil comme le Palais des Congrès et l'élargissement de l'offre hôtelière et de restauration.

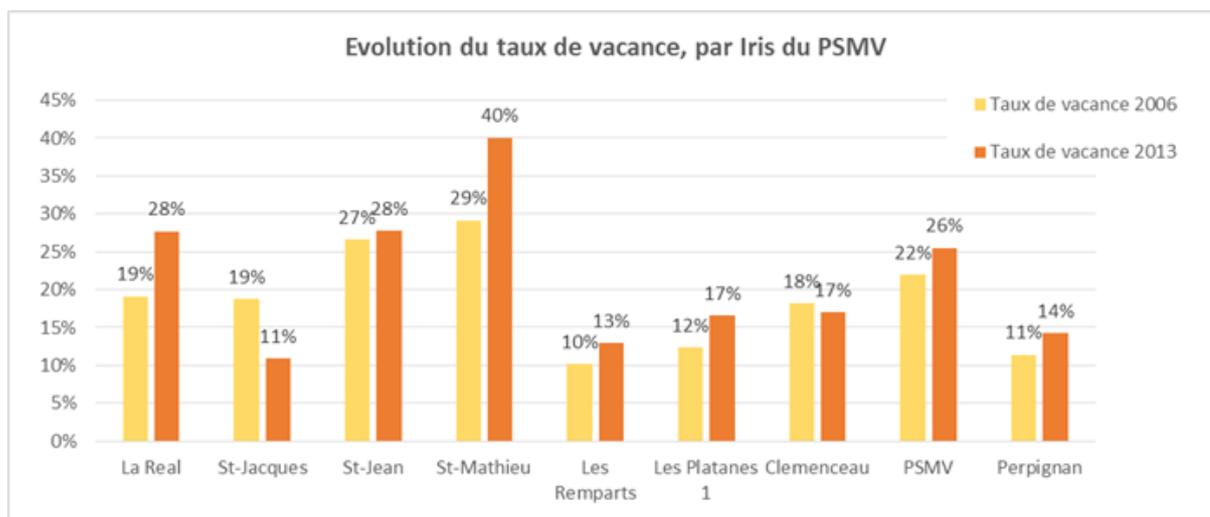


### D.5 LOGEMENT

#### D.5.1 La vacance

A Perpignan, la vacance concerne principalement le centre ancien, elle atteint 26% à l'intérieur du PSMV et culmine à 40% dans le quartier Saint-Mathieu, selon les dernières données détaillées de l'INSEE. En 7 ans (2006-2013), la vacance a gagné environ 250 logements dans le PSMV par contre elle a baissé de 1% si on la compare à celle de 1999 (27%).

A l'intérieur du Site patrimonial remarquable, le quartier Clémenceau a connu la plus forte création de logements ces dernières années (+ 250 environ entre 2006 et 2013) néanmoins il est le seul à connaître une baisse de la vacance même si celle-ci demeure au-dessus de la moyenne communale.



*Graphisme - Evolution du taux de vacance suivant les différents quartiers de Perpignan*

Par contre le quartier Clémenceau est caractérisé par une sous-occupation de ses résidences principales, en effet malgré le relative grande surface des habitations (37% de plus de 80m<sup>2</sup>), la taille des ménages est de 1,6 personne par logement identique à celle du quartier Saint-Jean doté d'appartements plus petits (29% de plus de 80m<sup>2</sup>).

Le chiffre 2013 de l'INSEE sur la vacance dans le quartier (IRIS) Saint-Jacques (11%) semble être en-deçà de la réalité, selon les différentes connaissances et expertises du logement dans le quartier, il semblerait que les données OFEA soient plus proches de la réalité (32% de vacance en 2013).

<b>Selon OFEA</b>	
Quartiers	Taux de vacance en 2013
La Réal	<b>31%</b>
St-Jacques	<b>32%</b>
St-Mathieu	<b>39%</b>

Une des caractéristiques du logement dans le centre ancien est la **forte rotation des locataires** : beaucoup de gens y vivent depuis peu et le quittent rapidement. Sur les IRIS Saint-Mathieu et Saint-Jean près d'un tiers des ménages sont présents depuis moins de 2 ans contre 18% pour Perpignan ; à La Réal, 56% des ménages habitent le quartier depuis moins de 5 ans.

Un autre caractère du logement, lié au précédent, est la **très forte proportion de locataires** au sein du PSMV, avec des taux record sur les IRIS Saint-Jacques et La Réal, de respectivement 89% et 82%, contre 55% pour l'ensemble de la commune en 2013.

## D.5.2 La fragilité du bâti et l'insalubrité

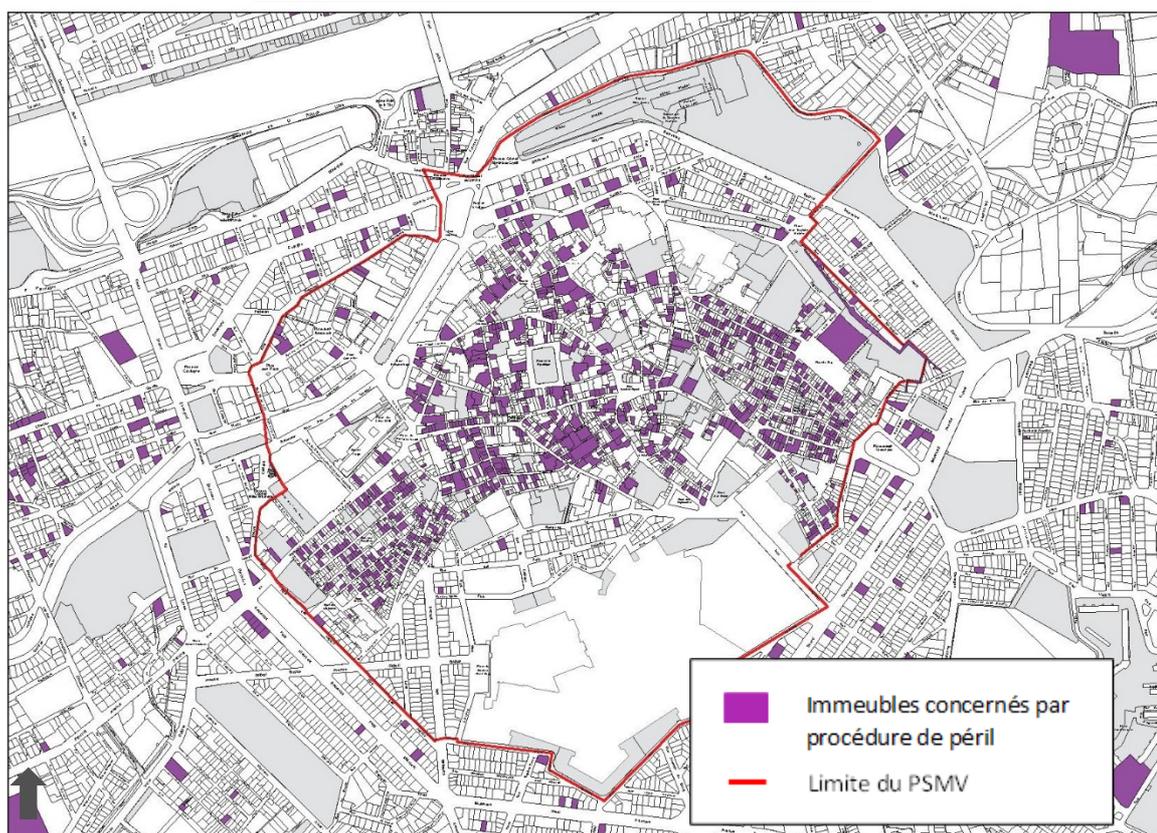
### D.5.2.1 Les périls

Il y a procédure de péril dès lors qu'un logement (appartement, maison) présente un danger au regard de sa solidité pour la sécurité de ses occupants. Les critères objectifs qui caractérisent le péril sont l'effondrement de tout ou partie d'éléments structurels (planchers, balcons, toiture, escaliers, pierres descellées...) ou d'éléments rapportés et de modénature (rampes, garde-corps, moulures...)

Une procédure de **péril ordinaire** est engagée en cas de danger non immédiat. En revanche, lorsque le logement présente une menace réelle pour la sécurité, une **procédure d'urgence** peut être engagée, avec désignation d'un expert par le juge des référés, et conduire à une démolition lorsque le logement concerné présente un danger d'une exceptionnelle gravité.

A Perpignan, depuis 2009, 3 026 000 € HT ont été utilisés pour faire face aux périls, dont 515 600 € HT en 2016, ce qui traduit une aggravation préoccupante de l'état du bâti.

	<i>Péril imminent</i>	<i>Péril non imminent</i>
2009/2010	8	81
2011/2013	14	97
2014/2016	21	245



*Immeubles concernés par une procédure de péril de 2005 à 2017*

La carte ci-dessus montre que les quartiers du centre-ville sont les plus touchés, le quartier Saint-Jacques étant celui où l'on trouve le plus de périls imminents qui se traduisent par des premiers effondrements de toitures et de planchers, entraînant des désordres dans les maçonneries et au résultat une instabilité des structures.



*Ai 04-07 : effondrement du toit et du dernier plancher*



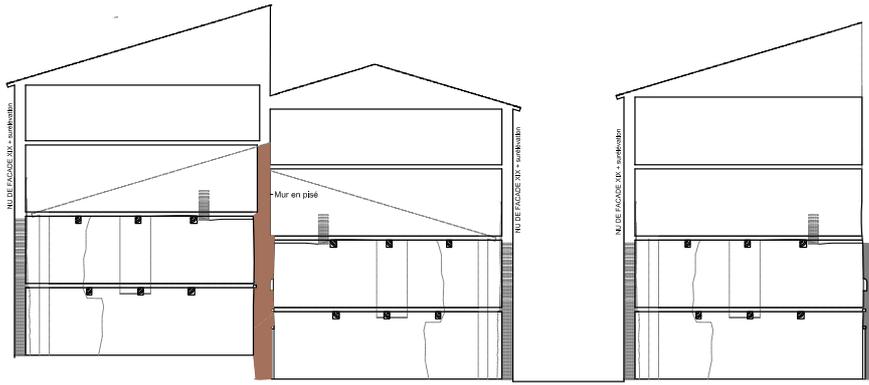
*AD 15-264 : effondrement du toit et des structures intérieures*



*Ai 16-262, 3 rue du Petit Saint Christophe et AK 29-395, 5 rue du Puits des Chaines : effondrement total*



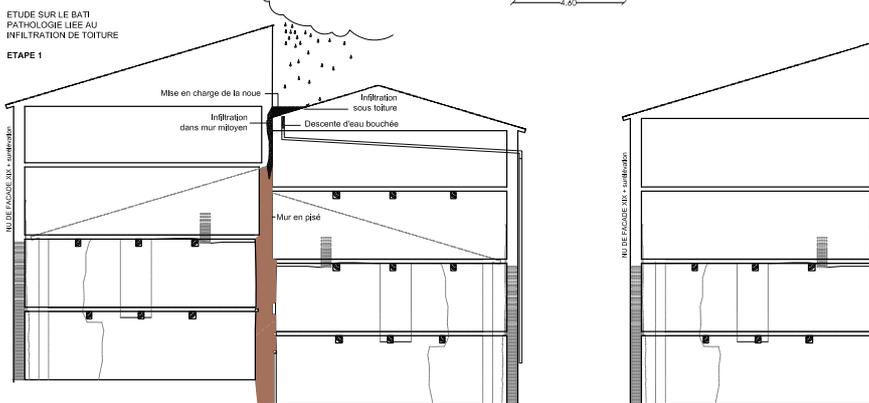
*AD 15-264, 13 rue Joseph Denis (clichés ville de Perpignan)*



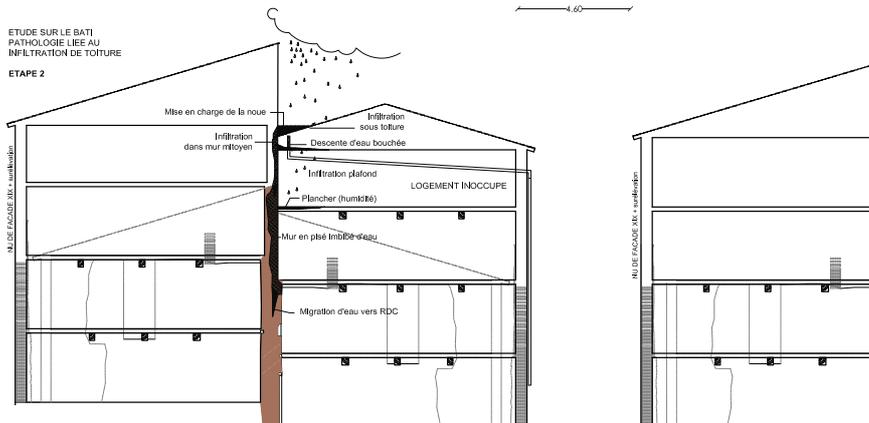
Les causes principales sont cumulées :

- la surdensification du bâti particulièrement en cœur d'îlot
- la typologie volumétrique,
- la vacance des logements, le manque d'entretien parfois lié à cette vacance, les modes de vie ...

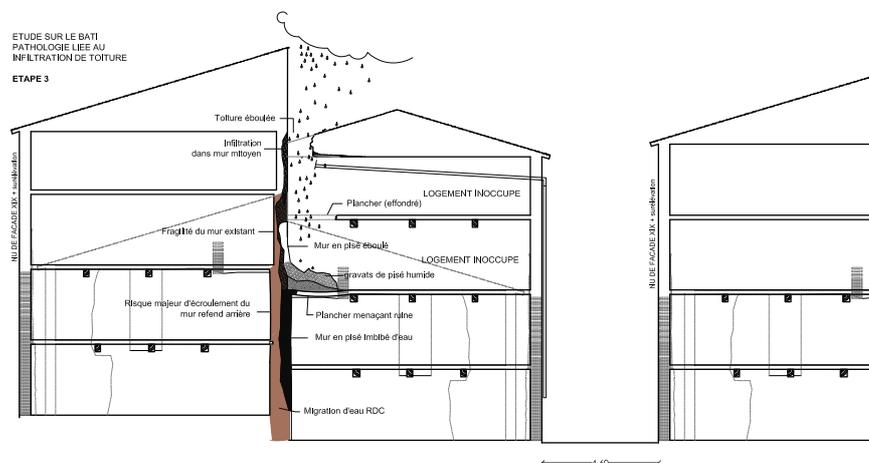
Les croquis ci-contre sont l'illustration d'un problème récurrent.



**Phase 1 : infiltration des eaux**



**Phase 2 : migration dans les structures**



**Phase 3 : premiers effondrements**

### D.5.2.2 L'insalubrité

Il y a insalubrité dès lors qu'un immeuble présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Le Préfet peut alors engager une procédure à l'encontre du propriétaire d'un logement ou du syndic de copropriété .

L'évaluation de l'état d'insalubrité est notamment appréciée, pour ce qui est dans le domaine de notre étude, au regard :

1. de l'éclairage naturel des pièces principales,
2. des structures du logement (organisation intérieure, dimensions des pièces, protection phonique, isolation thermique, état des surfaces),
3. de l'humidité, de l'aération des pièces,

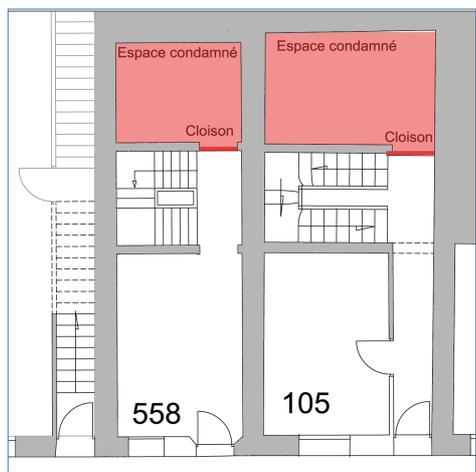
Les procédures sont encadrées par la loi et si le logement présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants, le Préfet peut également prendre d'office certaines mesures, prononcer l'évacuation immédiate des occupants et démolir le logement insalubre.

Le **premier point** concernant l'éclairage naturel dont le défaut est un facteur d'insalubrité ; ce sujet est largement développé dans l'OAP Habitat. Même si la tâche est immense, il faut résoudre ce problème car personne ne doit s'accomoder des conditions dans lesquelles de trop nombreux appartements sont habités ; le Règlement sanitaire départemental précise bien dans son article 40.2 que « **L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales à l'habitation sans le recours à la lumière artificielle** ».

Le **deuxième point** concerne des aspects plus techniques encadrés à la fois par les codes de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation. Il n'est pas rare de voir de simples portes (alvéolaires) d'intérieur se transformer en porte d'entrée, des branchements pirates sur des compteurs, ou de rencontrer des chambres de 10m<sup>2</sup> transformées en studio....

Les structures des vieux bâtiments ne sont pas conformes au niveau des normes d'acoustique : les planchers ne comportent pas d'isolation phonique, les cages d'escalier, étroites très pentues, sont très bruyantes et ne sont pas adaptées aux normes actuelles d'accessibilité.

Pour des raisons d'insalubrité, le fond des parcelles est souvent condamné et laissé à l'abandon. Exemple ci-dessous dans St Mathieu îlot AK 25



PLAN AK 25-558/105 espaces condamnés



AK 25-105 escalier « hors normes »



AK 34-341 logement non ventilé

L'insalubrité se retrouve aussi dans les cours qui deviennent d'énormes fourres tout par manque d'entretien et de civisme des copropriétaires ou de leurs locataires.



AD15-264 mur pisé effondré

AH 06-66 plancher écroulé suite à l'effondrement d'un mur

Le **troisième point** concerne deux sujets :

- l'aération des pièces, qu'il convient de rapprocher du problème d'éclairage naturel : les pièces en deuxième jour ne sont pas plus ventilées qu'éclairées, ce qui constitue un deuxième facteur d'insalubrité. L'article 40.1 du code précité indique bien que « **Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération suffisante.** ».
- l'humidité : il s'agit là d'un problème d'entretien dont le défaut peut entraîner un péril (voir supra D.5.1.1).

### D.5.3 Les OPAH-RU

La ville de Perpignan a développé depuis plus de 20 ans une action continue sur le centre historique avec l'aide de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). L'instauration d'un PSMV a été une étape importante.

Plusieurs OPAH-RU ont été menées sur l'ensemble du centre depuis 2003.

#### D.5.3.1 La première OPAH-RU (2003-2008)

Les actions portées par la municipalité sur le centre-ville sont nombreuses.

Afin de mieux comprendre le contexte du lancement de la première OPAH-RU, l'extrait du bilan ci-dessous fait état des actions réalisées depuis 2002. Complexes et variées elles mettent en avant la difficulté à gérer l'ensemble des problématiques du centre historique de Perpignan :

- 26 août 2002	Signature du Plan d'éradication de l'habitat indigne
- 28 janvier 2003	Publication du PSMV
- 18 avril 2003	Signature de la convention OPAH-RU
- 23 octobre 2003	Le deuxième Pôle d'Éradication de l'Habitat indigne organisé par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) se tient à Perpignan
- Fin janvier 2005	Démolition de plusieurs immeubles à St Jacques afin de créer une liaison entre les rues Sorel et de la Miranda
- 23 mai 2005	Approbation de la délimitation du périmètre du PRi St Matthieu par le Conseil municipal
- 30 juin 2005	Démarrage d'une action spécifique de prospection et d'action foncière sur Saint- Mathieu
- 9 juillet 2005	Signature de la convention de partenariat entre la Ville et l'Agence de Rénovation Urbaine
- 26 septembre 2005	Validation par le Conseil municipal du renforcement des mesures incitatives à l'attention des propriétaires accédants
- 1er janvier 2006	Entrée en vigueur du nouveau règlement d'attribution des aides de l'ANAH
- 26 janvier 2006	Candidature de la ville de Perpignan à l'expérimentation de politique de résorption de l'insalubrité et des risques d'exposition au plomb
- 27 janvier 2006	Signature de la convention de délégation de compétence Etat/Communauté d'agglomération pour la gestion des aides à la pierre
- 10 juillet 2006	Convention spécifique Ville/Région pour le financement des opérations de production et de réhabilitation de logements sociaux.
- 13 juillet 2006	Loi portant sur l'Engagement National pour le Logement (Loi ENL)
- 1er août 2006	Extension au quartier Saint-Jacques de la mission foncière confiée à URBANIS en juillet 2005 sur le quartier Saint-Mathieu
- 9 octobre 2006	Démarrage des travaux de création de la place la Cativa au chevet de l'église Saint-Mathieu
- 26 octobre 2006	Réunion inter partenariale faisant suite à l'effondrement des immeubles aux 1 et 3 places du Puig à Saint-Jacques
- 6 novembre 2006	Préparation par le comité de pilotage du PNRU de l'avenant n°2 et lancement d'une action de Résorption de l'Habitat insalubre (RHi) sur 7 îlots du quartier Saint-Jacques, dont l'îlot des 1 et 3 Place du Puig
- 7 février 2007	Dépôt du dossier de demande de financement auprès de l'Etat
- 13 juillet 2007	Approbation du PSMV
- 1er octobre 2007	Réforme du Code de l'urbanisme

## **RAPPEL DES OBJECTIFS :**

Extrait de la convention d'opération signée le 18 avril 2003 entre la Ville, l'Etat, l'ANAH, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Département et la Caisse des Allocations Familiales :

« La présente OPAH Renouvellement Urbain répond aux objectifs du **Plan d'éradication de l'habitat indigne** et s'inscrit dans un projet global du centre ancien dont le Site patrimonial remarquable 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.

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 dédensification 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 ».

### **Objectifs opérationnels quantitatifs globaux :**

- 250 logements améliorés par des propriétaires occupants, en place ou accédants, dont 100 en sorties d'insalubrité ou de péril,
  - 200 logements d'accédants à la propriété en résidence principale,
  - 600 logements locatifs privés améliorés, ou acquis et améliorés, dont 300 conventionnés, dont 250 en sorties d'insalubrité ou de péril,
  - 150 logements sociaux publics, cédés à bail par la Ville ou acquis et améliorés, financés en PLUS ou PLA-i,
- Soit un total de 1 200 logements.

### **Activité de l'équipe opérationnelle :**

La ville de Perpignan s'est dotée en 2005 d'une structure qui héberge l'opération «Habiter le centre-ville». Installée rue de la Fusterie, elle permet d'accueillir et d'informer propriétaires, opérateurs, locataires, professionnels de l'immobilier et du bâtiment.

Plus qu'un espace d'accueil, elle est identifiée comme étant le lieu de conseil personnalisé dans le domaine de l'habitat du centre ancien.

Par ailleurs, afin de conseiller au mieux les demandeurs et de suivre leurs projets, de nombreuses visites sont régulièrement réalisées sur l'ensemble du Site patrimonial remarquable.

### **Animation et dynamique partenariale :**

#### ▪ **Comité de coordination générale**

Le comité de coordination générale est réuni mensuellement depuis 2003 en présence de représentants des organismes publics ou collectivités partenaires de l'opération, notamment les représentants de l'Etat, de l'ANAH, des services de la Ville qui pilotent l'opération ou qui sont concernés.

En son sein sont débattues des questions relatives à la conduite du projet et aux adaptations du dispositif, garantissant ainsi, sur la durée de l'opération, la cohérence des interventions et des projets en cours en rapport avec la mise en œuvre de la convention d'OPAH-RU.

Y sont abordés, notamment, l'action sur les îlots prioritaires, l'avancement des opérations d'aménagement, l'évolution du dispositif d'aides aux propriétaires occupants, le contenu de la convention ANRU pour le volet centre ancien, les modalités d'attribution des crédits ANAH par Perpignan-Méditerranée, la mise en œuvre et l'évolution de l'action foncière sur les quartiers Saint-Mathieu et Saint-Jacques...

#### ▪ **Comité urbanisme, Secteur Sauvegardé**

Le « Comité Urbanisme-Secteur Sauvegardé », constitué des principaux partenaires institutionnels en situation d'émettre un avis sur les projets (Unité Départementale Architecture et Patrimoine, service Architecture et Droit des Sols, SCHS, ANAH...) se réunit tous les mois afin de débattre de sujets de fond ou des problèmes rencontrés sur le terrain dans l'objectif de projeter les réalisations futures vers une meilleure qualité architecturale et résidentielle. Les objectifs de ce comité sont les suivants :

- évoquer et résoudre les problèmes rencontrés dans les projets sur l'application du PSMV,
- évoquer et résoudre les problèmes rencontrés dans les projets liés au respect des normes d'habitabilité et de décence des logements,
- apporter des conseils techniques aux artisans, entreprises, maîtres d'œuvre et architectes sur les aspects de la réhabilitation du bâti ancien,
- tenir un discours dissuasif envers les bailleurs indécents,
- échanger entre les différents acteurs pour l'émergence d'un discours commun relatif à la politique de l'habitat en centre ancien,
- être le lieu d'échange et de conseil privilégié pour les propriétaires, investisseurs ou professionnels qui souhaitent réaliser des projets de réhabilitation dans le centre ancien de Perpignan.

Les actions menées depuis 2003 par le « comité urbanisme secteur sauvegardé » ont permis l'examen de 325 dossiers :

- 75% des dossiers ont abouti à un projet,
- 16% ont été recadrés, ou classés sans suite,
- 9% ont fait l'objet d'une action coercitive (travaux en infraction, signalements au titre de la lutte contre l'habitat indigne...).

L'avis formel du comité est devenu indispensable à l'aboutissement d'un projet de réhabilitation de logements dans le SPR.

Actions particulières menées dans le cadre du comité urbanisme :

- Mise en place d'un partenariat avec les professionnels du bâtiment : rencontre avec les architectes locaux en février 2005 et mise en place d'une liste de professionnels souhaitant intervenir dans le centre ancien. Cette liste a été mise à disposition des propriétaires porteurs de projet.
- Renforcement des liens entre les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et ceux du Site patrimonial remarquable. : mise en place de visites systématiques du comité urbanisme après la levée d'un arrêté d'insalubrité pour constater si les travaux sont conformes au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

#### ▪ Les « Jeudis du Secteur Sauvegardé »

L'un des rôles essentiels du comité aura été de rencontrer, lors des visites organisées le jeudi matin, les professionnels, investisseurs et propriétaires sur les lieux de leur projet.

Dans ce cadre, les membres du comité ont pu visiter les immeubles faisant l'objet de projets de réhabilitation. Ces rencontres ont notamment permis de sensibiliser les propriétaires sur les aspects particuliers des techniques de la réhabilitation du bâti ancien et de faire évoluer les projets dans le respect des exigences patrimoniales et des normes de décence.

Dans l'ensemble les travaux sont satisfaisants et les délais ont été maintenus. Les projets tendent vers une meilleure qualité architecturale avec des volumes plus grands et des pièces mieux éclairées et ventilées. Cependant on constate encore que quelques projets (surtout à St Jacques) ne répondent pas aux critères de décence et ont vocation à être recadrés par le comité et réorientés.

Quelques actions particulières menées dans le cadre des visites du jeudi :

- Régler les infractions aux règles d'urbanisme et aux normes d'habitabilité et de décence:

De nombreux propriétaires d'immeubles ont été verbalisés pour des travaux en infraction, mais plus particulièrement pour le non-respect des normes d'habitabilité. Le comité, lors de ces visites, insiste sur les règles élémentaires d'hygiène et de décence, et n'hésite pas à engager les actions coercitives nécessaires. Parfois la présence des membres du comité sur le terrain suffit à inciter les propriétaires à réaliser les travaux correctement.

- Dissuader les marchands de sommeil, et définir clairement les programmes de travaux adaptés :

Le discours tenu devant le pétitionnaire ayant fait appel au comité pour une visite a été le même pour tous : favoriser les grands logements et respecter les normes de décence. Lorsque ces règles n'ont pas été respectées, un signalement a été engagé pour lancer la procédure coercitive adaptée.

- Réorienter les projets vers des architectes ou maîtres d'œuvre :

Pour la plupart des projets examinés par le comité, les propriétaires ont été orientés vers un architecte ou un maître d'œuvre afin de favoriser l'émergence d'un projet plus cohérent, et leur faciliter les démarches avec les entreprises pendant le chantier.

#### ▪ Comité Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) habitat indigne

La mise en œuvre du dispositif de lutte contre l'habitat indigne visait l'objectif de 1 000 logements bénéficiant de mesures opérationnelles. La mobilisation des procédures coercitives est intervenue soit sur signalements collectés par l'intermédiaire du fichier de signalements unique géré par la DUOHSC à la ville soit dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Les objectifs de ce dispositif ont été les suivants :

- reloger dans des conditions de décence les ménages mal logés dans le centre ville,
- contraindre les propriétaires à réhabiliter de façon pérenne leur patrimoine et remettre ainsi des logements décents sur le marché.

Les résultats globaux en 2008 : **1 229 logements ont fait l'objet de travaux** (40 000 k€) dans le cadre de l'OPAH RU parmi lesquels :

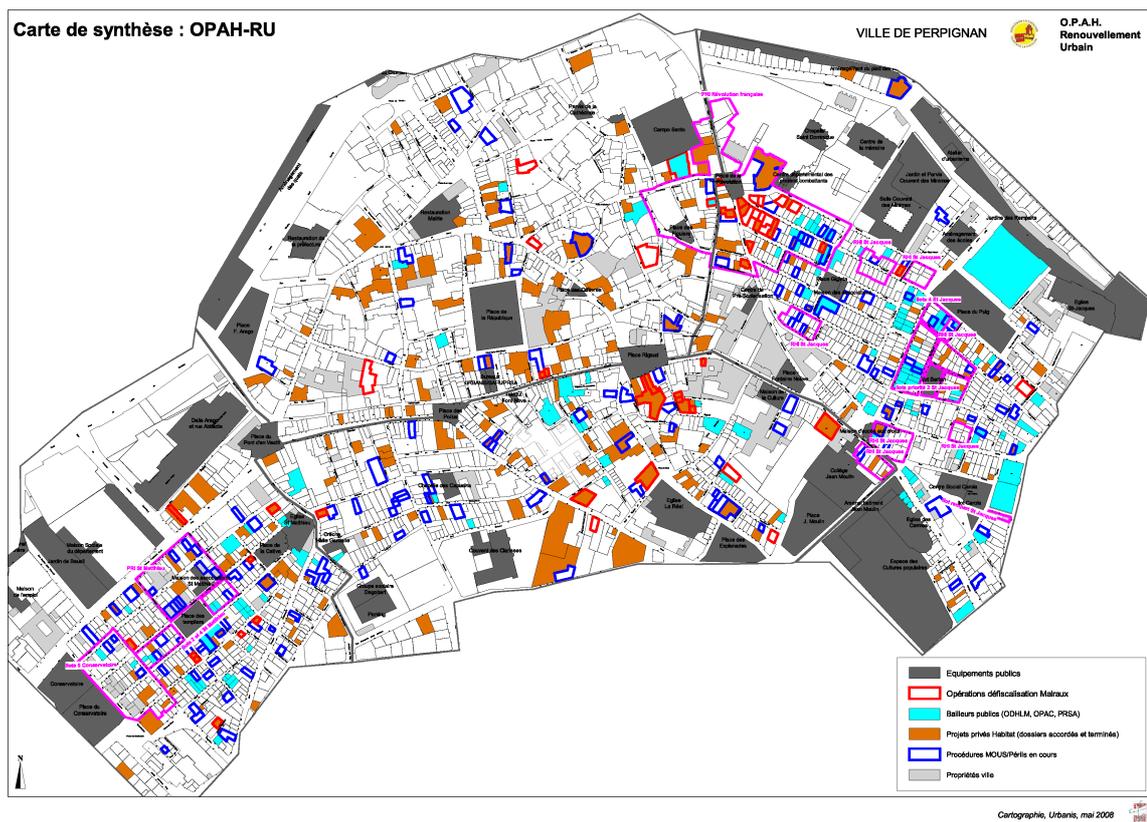
- 750 logements réhabilités et financés avec des aides publiques,
- 61 logements financés sans aides publiques suite à des procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- 55 logements réhabilités grâce aux aides fiscales «loi Malraux » exclusivement,
- 388 logements concernés par des aides au ravalement de façade.

Par ailleurs, le dispositif mis en place pour lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil a porté ses fruits et monte en puissance en fin d'opération.

En effet, outre l'inversion de tendance des prix du marché de l'immobilier constatée à Saint-Mathieu (-18% pour le marché du logement indigne et + 58% pour le marché du logement décent sur les 4 dernières années), 364 logements locatifs privés, ont fait l'objet de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril.

Enfin, 394 logements privés et 69 logements sociaux publics, qui étaient tous vacants à l'origine, ont été remis sur le marché suite à l'engagement de programmes de travaux ayant bénéficié des aides publiques.

Au total, ce sont **463 logements vacants qui ont été remis sur le marché en 5 ans.**



### D.5.3.2 La deuxième OPAH-RU (2008-2013)

Elle comptabilise 14.6 millions d'euros d'aides publiques mobilisées par l'opération et 40.5 millions d'euros de travaux générés sur le centre ancien. L'intervention financière de la ville sur l'habitat est essentielle et participe au dynamisme de l'économie locale. Plus précisément quand la ville dépense 1 euro pour l'amélioration de l'habitat privé, elle génère 11 euros de travaux.

Au cours de cette OPAH-RU, 1 089 logements ont été concernés par des programmes de travaux :

- 659 par des aides publiques (hors façades),
- 238 par des travaux de façade uniquement,
- 206 issus d'une procédure habitat indigne, dont 70 réhabilités sans subvention,
- 311 à loyer conventionné,
- 67 logements sociaux publics dont 6 issus de Saint-Jacques
- 201 logements de propriétaires occupants dont 94 en accession à la propriété,
- 62 consacrés à la dédensification.

Qualitativement, les objectifs globaux visés par la convention d'OPAH RU sont atteints à 82% dont 92% des objectifs en habitat privé : 103% pour le logement locatif privé conventionné, 67% pour les propriétaires occupants, 78% pour les accédants à la propriété et 95% pour les travaux de façade.

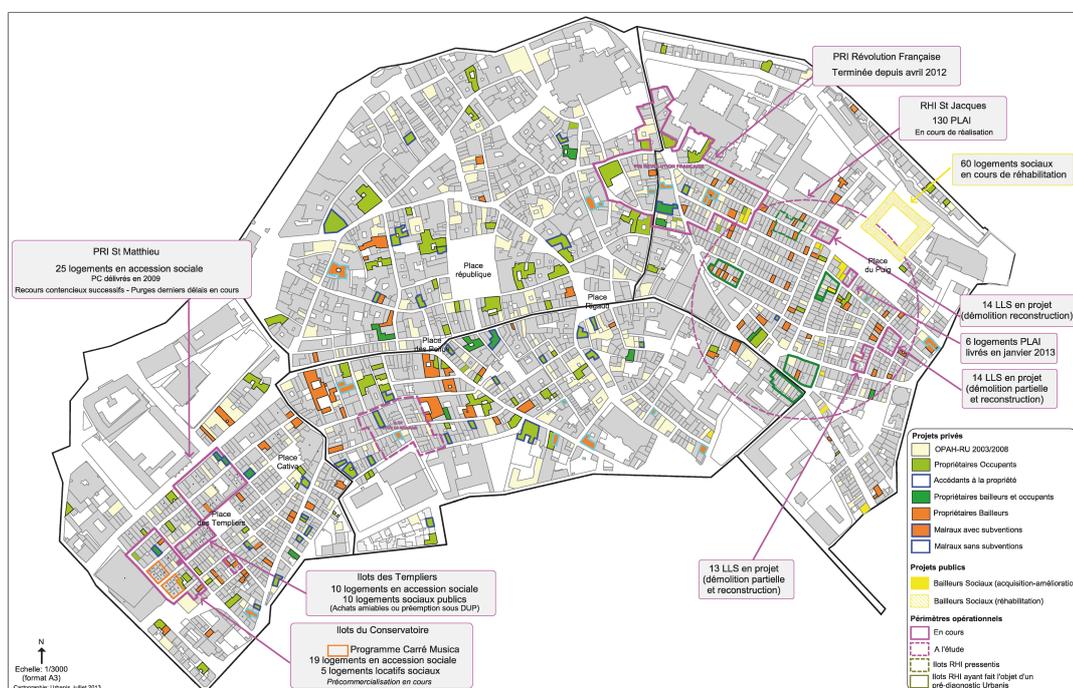
Le résultat de la production de logements à loyers libres est plus nuancé. En effet, à partir de 2011 les logements à loyers libre n'ont plus bénéficié des aides de l'ANAH, les projets ont donc vu le -avec d'autres leviers tels que la fiscalité Malraux ou les procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne pour atteindre 76% des objectifs (dont seulement 6,5% financés par l'ANAH).

L'effet marquant de l'opération est qu'elle a permis à deux fois plus de ménages d'accéder à la propriété en centre-ville que la première OPAH-RU avec 75 projets individuels financés ; par ailleurs le premier programme immobilier issu des opérations d'aménagement menées par la Ville à Saint-Mathieu est en cours de commercialisation avec 19 logements destinés à l'accession.

Pour la production locative privée, la dynamique des bailleurs se concentre sur la requalification de l'habitat indigne grâce à l'impact du volet coercitif de l'OPAH RU sur les marchands de sommeil ; en moyenne 63% des logements réhabilités depuis 2008 avec des financements étaient concernés par une situation de péril, d'insalubrité ou d'extrême dégradation avant travaux et le pourcentage de projets lancés après une procédure coercitive dépasse 50% ces deux dernières années.

Les projets menés par les bailleurs sociaux publics restent quant à eux moins nombreux que prévu avec des objectifs atteints à 30%. Les difficultés à intervenir en tissu urbain ancien freinent l'intervention des opérateurs pourtant indispensable en complément des actions sur l'habitat privé. Favoriser la mise en œuvre des projets portés par les bailleurs sociaux constituera l'un des enjeux de l'OPAH-RU suivante.

La requalification du centre ancien de Perpignan est arrivée à mi-parcours avec près de la moitié du parc privé potentiellement indigne réhabilité ; la dynamique est en marche mais le plus difficile reste très certainement à traiter.



Résultats globaux de la seconde OPAH-RU au 9 juillet 2013

### D.5.3.3 La troisième OPAH-RU (2014-2019)

En deux ans d'opérations, **193 logements** sont concernés par un programme de travaux dont 100 ont bénéficié de subventions publiques.

Ainsi, plus de 3,3 millions d'euros ont été investis sur le centre historique pour ces 100 logements réhabilités par les propriétaires privés avec l'appui de plus de 1,5 million € d'aides publiques.

L'année 2015 est marquée par :

- un contexte de mutation des dispositifs d'aides avec des priorités en évolution :
- le montant de la prime d'Aide à la Solidarité Ecologique (ASE) en diminution,
- l'évolution des objectifs de l'ANAH; les propriétaires occupants aux revenus «modestes» réalisant des travaux d'économie d'énergie ne sont plus prioritaires,
- la ré-orientation des priorités de la Fondation Abbé Pierre uniquement vers l'habitat indigne et/ou très dégradé avec une diminution du plafonnement des subventions.

Ce contexte impacte les résultats des propriétaires occupants et accédants qui voient leur reste à charge augmenter.

Plus de **770 000 € de subventions publiques** ont été mobilisées pour lancer plus de 1.5 millions de travaux.

**102 logements** sont concernés par des travaux parmi lesquels :

- 57 financés par les aides publiques dont :
  - 32 logements locatifs remis sur le marché (20 relevant d'une procédure habitat indigne),
  - 6 ont été réservés à la dédensification des quartiers,
  - 12 logements de propriétaires occupants ayant fait l'objet de travaux dont 2 accédants.
  - 7 en copropriété,
- 45 logements locatifs réhabilités sans subventions suite à une procédure coercitive.

Globalement, les résultats sont encourageants (70% des objectifs globalement atteints) avec :

- une dynamique de production de logements locatifs très satisfaisante (100% des objectifs),
- un maintien de la mobilisation des propriétaires occupants,
- un faible nombre d'accédants à la propriété (seulement 20 % des résultats atteints),
- des résultats encourageants en ce qui concerne le volet copropriété pour une première année avec 58 % des objectifs attendus.
- des leviers efficaces qui accompagnent le programme incitatif :
  - dispositif de lutte contre l'habitat indigne qui a favorisé la réhabilitation de 65 logements,
  - financements complémentaires (Fonds d'Aide aux Projets, Caisses de retraites) permettant de réduire le reste à charge des propriétaires occupants,

- Une répartition hétérogène des projets de travaux par quartier :
  - une absence de la mobilisation des propriétaires occupants sur le quartier Saint-Mathieu avec néanmoins un projet de réhabilitation de 3 logements locatifs issus d'une procédure coercitive,
  - une dynamique en progression sur le quartier La Réal avec une augmentation du nombre de projets de propriétaires occupants et de la production de logements locatifs,
  - un maintien de la dynamique des propriétaires occupants à St Jacques avec toutefois une diminution de la production de logements locatifs.

Les perspectives étaient plutôt prometteuses pour l'année 2016 avec au premier semestre, 35 logements à traiter dont 13 logements en copropriétés.

Cette dynamique qui doit se renforcer avec les projets portés par la Ville de Perpignan dans le cadre du NPNRU. Ce renforcement de l'intervention publique, avec notamment le recyclage des immeubles appartenant à la ville, les différentes études pour intervenir sur le commerce, les copropriétés dégradées, la requalification de l'espace public, participe à la redynamisation du centre historique. Ce contexte suscite le regain d'intérêt des investisseurs, et appelle à l'avenir de nouveaux projets de réhabilitation.

Malgré ces actions, compte tenu des difficultés exceptionnelles inhérentes au bâti et à son occupation, le centre connaît toujours une situation sociale et urbaine très dégradée se concentrant essentiellement sur les 3 quartiers concernés par la révision : Saint-Jacques, Saint-Mathieu et la Réal.

Le marché du logement demeure problématique avec notamment :

- des difficultés à faire venir des familles aisées et des couches moyennes, à cause, entre autres, de l'extension de zones à urbaniser en périphérie,
- l'arrivée de personnes en difficulté,
- les prix et les transactions en baisse,
- la vacance de logements en hausse,
- une déprise commerciale sur des axes structurants et à vocation commerciale initialement.

La nécessité de poursuivre l'action publique demeure cependant une priorité et doit s'inscrire dans une stratégie à long terme en cohérence avec la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, le Département et l'État.

L'OPAH-RU en cours qui doit s'achever en 2019 porte sur les trois quartiers pour environ 2000 immeubles soit 5 300 logements (8 % de la commune de Perpignan).

Les autres quartiers du centre historique sont couverts par un Programme d'intérêt Général communautaire « Habiter Mieux ».

L'enjeu de cette nouvelle opération est de conduire un projet urbain, social et économique permettant de renforcer l'attractivité du centre ancien à l'échelle de l'agglomération, d'offrir de bonnes conditions d'habitabilité à la population résidente et nouvelle.

Cinq enjeux se dégagent selon plusieurs axes d'intervention :

- la pérennité et l'habitabilité des logements,
- le marché immobilier afin de maintenir les habitants et diversifier l'occupation sociale en accueillant de nouvelles populations,
- la dimension sociale (accompagnement des populations fragiles et vérification de la qualité des logements),
- les questions urbaines et environnementales liées aux difficultés et duretés opérationnelles,
- l'économie et l'attractivité du centre ancien.

Les objectifs opérationnels prenant en compte les besoins du territoire vont se traduire de la façon suivante :

- résorber l'habitat dégradé et indigne,
- favoriser la remise sur le marché des logements vacants,
- remédier aux situations de précarité énergétique et inciter aux économies d'énergie,
- développer une offre immobilière diversifiée,
- contribuer à la dédensification du tissu urbain à travers les opérations de restructurations des îlots dégradés,
- favoriser les réhabilitations de qualité en respectant et valorisant les techniques et matériaux du bâti,

La mise en place de cette opération doit conduire à recréer les conditions d'un investissement privé et à diversifier les offres immobilières pour différents publics en combinant l'incitation à la réhabilitation et en traitant les situations les plus difficiles par un volet plus coercitif.