Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale de la Ténarèze

Evaluation finale – Bilan 2012 - 2017

altaïr
20 promenade du Pradeau - 65000 TARBES
tél : 05 62 93 07 40 / fax : 05 62 93 08 20
altairscop@wanadoo.fr
www.altair-consultants.fr

Septembre 2017

Sommaire

Préambule

1. **Rappel – convention / objectifs / territoire**
2. **Contexte de l'habitat**
3. **Mobilisation de la Communauté de Communes de la Ténarèze dans le cadre de la démarche PLUi-H en cours**
4. **Les démarches complémentaires engagées dans le cadre de l'animation d'OPAH RR**
5. **L'animation de l'OPAH RR de la Ténarèze de 2012 à 2017**
6. **Les résultats globaux de l'OPAH RR au 31 août 2017**
7. **L'OPAH RR et la valorisation du patrimoine**
8. **Exemples de réalisations**

Préambule

Le présent document a pour objectif d'établir une évaluation finale de l'OPAH RR de la Ténarèze. A ce titre il rappelle les objectifs qualitatifs et quantitatifs initiaux, précise les engagements de la collectivité en matière d'habitat. Il présente le travail d'animation mené, l'implication des acteurs et des partenaires ainsi que les résultats obtenus et expose des situations concrètes qui sont autant de reflets de réalisations concrètes pour le territoire. Il permet enfin de mesurer l'efficience et l'impact du programme mené.

La Communauté de Communes de la Ténarèze souhaite profiter de la dynamique positive engagée pour accentuer le travail d'amélioration de son parc de logements : **elle souhaite ainsi engager une nouvelle opération sur son territoire**. Au-delà du succès de l'OPAH RR, dont témoignent ses résultats, ce document traite également le contexte de l'habitat sur le territoire avec les principaux indicateurs démographiques et du parc de logements de la CCT (données INSEE, FILOCOM). Ces données mettent en perspective les besoins persistants sur son territoire et étayent la dynamique constatée sur le terrain : les nouveaux contacts établis comme le rythme de dossiers constitués ne montrent aucun signe d'essoufflement.

1. Rappel

1.1 Rappel du contexte de mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH RR de la Ténarèze et de ses objectifs

En 2012, la Communauté de Communes de la Ténarèze s'est engagée dans une démarche autour de l'habitat privé en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Elle a confié la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH RR) au bureau d'études Altaïr.

La convention d'opération entre l'Etat, l'Anah, le Conseil Général du Gers, le Conseil Régional Midi-Pyrénées et la Communauté de Communes de la Ténarèze a été signée le 13 décembre 2012 pour une durée de 5 ans. Les objectifs et les enveloppes financières correspondantes ont été définis pour les trois premières années de l'opération.

Les principaux objectifs poursuivis à travers l'OPAH RR de la Ténarèze sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- La maîtrise de l'énergie au sein des logements et la lutte contre la précarité énergétique.
- L'adaptation des logements et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- La lutte contre la vacance.

Le périmètre de la Communauté de Communes de la Ténarèze a évolué au 1er janvier 2013 et le périmètre de l'OPAH RR a par conséquent été élargi aux deux nouvelles communes entrantes, Valence-sur-Baïse et Saint-Orens-Pouy-Petit. A compter du 1er janvier 2016, la commune de Labarrère a quitté la Communauté de Communes de la Ténarèze (création de la commune de Castelnau d'Auzan-Labarrère). Dans ce contexte, le périmètre de l'OPAH ne concerne plus cette commune.

L'année 2015 a été marquée par la signature de l'avenant n°2 à la convention d'OPAH, lequel confirmait la poursuite de l'opération et définissait les objectifs 2016-2017 ainsi que les enveloppes financières pour la période.

Pour les 5 années, les objectifs de l'OPAH portent sur une **amélioration de près de 286 logements** :

- **Amélioration de 236 dossiers de propriétaires occupants**:
  - ✓ 162 situations d'amélioration énergétique,
  - ✓ 41 situations pour l'autonomie de la personne,
  - ✓ 12 situations pour le traitement des deux thématiques « énergie » et « autonomie »,
  - ✓ 21 situations de lutte contre l'habitat indigne
  - ✓ 3 dossiers « autres travaux ».
- **Amélioration de 50 dossiers de propriétaires bailleurs :**
  - ✓ 36 logements indignes ou très dégradés
  - ✓ 14 logements dégradés.

➔ **Des objectifs globaux ambitieux**, portant ainsi sur **286 habitations à améliorer sur 5 ans,** soit 236 logements de propriétaires occupants et 50 logements locatifs.

Cette opération portait ses efforts, en premier lieu, sur l'accompagnement renforcé des propriétaires occupants. L'Etat complète les financements de l'Agence avec un programme d'aide à la rénovation thermique des logements : le programme « Habiter Mieux » ayant vocation à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces.

L'engagement fort de la Communauté de Communes de la Ténarèze s'est traduit aussi par l'intervention complémentaire dans le financement pour la lutte contre l'habitat indigne et pour la création et l'amélioration de logements locatifs.

1.2 Un régime d'aides favorable, mais qui évolue régulièrement

Dès son lancement, cette opération intégrait pleinement la réforme des aides de l'Anah intervenue le 1er janvier 2011. Certaines priorités étaient ainsi renforcées (habitat indigne, précarité énergétique, travaux en faveur de l'autonomie) et **l'accent était porté sur l'accompagnement au quotidien des propriétaires occupants**. L'Etat complète les financements de l'Agence avec un programme d'aide à la rénovation thermique des logements : le programme « Habiter Mieux » ayant vocation à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces.

L'année 2013 a permi des évolutions importantes du programme « Habiter Mieux » et des adaptations du régime des aides de l'Anah, tant par les modalités de subventionnement que par l'élargissement du public « propriétaire occupant » éligible.

Les principales évolutions entrées en vigueur au 1er juin 2013 :

- Pour les dossiers de propriétaires occupants concernant des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 25% :
  - Augmentation importante des plafonds de revenus *(de 20 775 € à 31 957 € par exemple pour un ménage de 3 personnes).*
  - Augmentation importante des taux de subventionnement de l'Anah *(20 ou 35% auparavant, 35 ou 50% dorénavant).*
  - Augmentation importante de la prime ASE *(passant de 1 600 € à 3 000 € et de 2 100 € à 3 500 €).*

- Non éligibilité des dossiers « Autres travaux » dès le 1er juin 2013 (PAT 32).

- Pour les dossiers de propriétaires bailleurs :
  - Nouvelle opportunité de subventionnement des logements « non dégradés » pour des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35%.
  - Attribution d'une prime ASE de 2 000 € par logement.

En juillet 2014, impacts de la nouvelle circulaire de programmation de l'Anah

Une circulaire de programmation de l'Anah, en date du 9 juillet 2014 a modifié les priorités de l'Anah impactant l'OPAH RR de la Ténarèze. En effet, face à la montée en charge du dispositif « Habiter Mieux » et compte tenu « des tensions sur les capacités d'engagements de l'Agence », l'Anah précisait : « les demandes de subvention des propriétaires occupants modestes dont le logement nécessite uniquement une rénovation énergétique ne pourront plus faire l'objet de décisions favorables dans le cadre [des] enveloppes disponibles d'ici la fin 2014 […] ».

Cette mesure a été maintenue. L'Anah priorise ainsi depuis le second semestre 2014 les ménages "très modestes" pour les travaux liés aux seules économies d'énergie ; certains dossiers de propriétaires occupants "modestes" demeurent prioritaires (adaptation à la perte d'autonomie et habitat indigne).

Enfin, **en 2016,** la prime complémentaire de l'Etat est ajustée pour devenir proportionnelle et prendre en charge 10% du montant des travaux subventionnés pour les propriétaires occupants. Cette dernière période voit surtout la **montée en charge du Programme « Habiter Mieux » et l'augmentation des objectifs comme des enveloppes financières dédiées** de l'Anah et de l'Etat (crédits FART).

2. Contexte de l'habitat sur le territoire

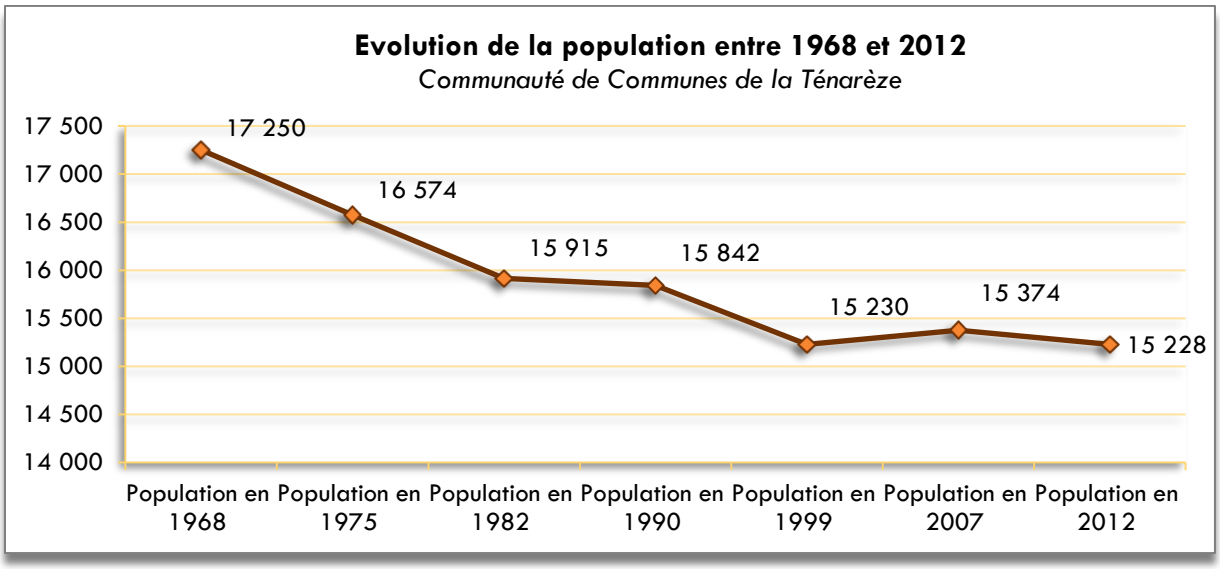
L'animation durant 5 années de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale de la Ténarèze (OPAH RR) appelle à dresser un bilan détaillé des résultats de l'opération.
Les principaux éléments clés de connaissance du territoire ci-après introduisent les résultats spécifiques de l'opération afin de rappeler de manière synthétique le cadre territorial dans lequel se situe l'action d'amélioration de l'habitat portée par la CCT.

2.1 Principaux indicateurs démographiques

Variation annuelle moyenne de la population

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2007	2007 - 2012	1968 - 2012
CC de la Ténarèze	**-0.6%**	**-0.6%**	**-0.1%**	**-0.4%**	**0.1%**	**-0.2%**	**-0.3%**
dont Condom	*1.0%*	*-0.4%*	*0.1%*	*-0.7%*	*-0.2%*	*-0.6%*	*-0.1%*
dont Montréal	*-2.0%*	*-1.7%*	*-1.0%*	*0.2%*	*0.3%*	*-1.1%*	*-0.8%*
dont Valence-sur-Baïse	*0.3%*	*-0.5%*	*-0.6%*	*-0.1%*	*0.5%*	*-1.1%*	*-0.2%*
dont autres communes	*-2.2%*	*-0.6%*	*0.0%*	*-0.3%*	*0.4%*	*0.7%*	*-0.4%*
Gers	-0.5%	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.8%	0.6%	0.1%

Source : INSEE RP 1968-2012



Alors que l'étude pré-opérationnelle avait souligné la reprise démographique observée entre 1999 et 2008, **les données issues du diagnostic du PLUi-H rappellent que le territoire enregistre une légère baisse de population au cours de la dernière période** (avec une variation annuelle moyenne de -0,2% de 2007 à 2012). La population départementale est en augmentation sur la même période (+0,6% par an).

Composantes de l'évolution démographique :

	Population en 2012	Evolution population 2007 - 2012	Solde naturel 2007 - 2012	Taux de variation annuel moyen dû au solde naturel	Solde migratoire 2007 - 2012	Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire
CC de la Ténarèze	**15 228**	**-146**	**-351**	**-0.5%**	**205**	**0.3%**
dont Condom	*6 927*	*-220*	*-205*	*-0.6%*	*-15*	*0.0%*
dont Montréal	*1 197*	*-69*	*-60*	*-1.0%*	*-9*	*-0.1%*
dont Valence-sur-Baïse	*1 136*	*-63*	*2*	*0.0%*	*-65*	*-1.1%*
dont autres communes	*5 968*	*206*	*-88*	*-0.3%*	*294*	*1.0%*
Gers	189 530	5 915	-2 408	-0.3%	8 323	0.9%

Source : INSEE RP 2007-2012

Le solde naturel du territoire est négatif entre 2007 et 2012 avec un taux de variation annuel moyen de -0,5%.
A l'exemple du phénomène observé sur la période 1999 - 2008 lors de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, **le territoire reste attractif avec un solde migratoire qui demeure positif entre 2007 – 2012**. Ce solde migratoire légèrement positif (0,3%) ne compensant toutefois plus la valeur du solde naturel et le territoire connaît sur cette période une légère baisse de population.

Structure d'âge et vieillissement de la population :

	Part des moins de 20 ans en 2012	Indice de jeunesse en 2012	Part des plus de 60 ans en 2012	Part des plus de 75 ans en 2012	Part des plus de 75 ans en 2007	Evolution du nombre des plus de 75 ans 2007 - 2012
CC de la Ténarèze	**19%**	**0,54**	**36%**	**16%**	**15%**	**3%**
dont Condom	*20%*	*0,53*	*37%*	*18%*	*16%*	*6%*
dont Montréal	*16%*	*0,37*	*41%*	*19%*	*19%*	*-4%*
dont Valence-sur-Baïse	*20%*	*0,52*	*38%*	*18%*	*15%*	*8%*
dont autres communes	*20%*	*0,59*	*33%*	*12%*	*13%*	*1%*
Gers	21%	0,65	32%	13%	13%	8%

Source : INSEE RP 2007-2012

L'**indice de jeunesse** (le rapport des personnes de moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) est **faible sur le territoire** et inférieur à la valeur départementale (0,54 contre 0,65).
Le phénomène de vieillissement de la population se confirme depuis plusieurs années avec le constat de l'**augmentation de la part des personnes de plus de 75 ans** qui atteint 16% en 2012 (13% à l'échelle départementale). Pour rappel, leur poids était de 15% en 2007 et 12 % en 1999.

La problématique de la prise en compte des personnes âgées présente toujours autant d'acuité pour le territoire.

2.2 Eléments de connaissance du parc de logements et des ménages

Structure du parc :

	Logements (2012)	Evolution du parc 2007-2012	Résidences principales en 2012	% RP 2012	Résidences secondaires 2012	% RS 2012	Logements vacants en 2012	% LV 2012
CC de la Ténarèze	**9 062**	**5.5%**	**6 854**	**75.6%**	**974**	**10.7%**	**1 234**	**13.6%**
dont Condom	*4 076*	*2.7%*	*3 181*	*78.1%*	*234*	*5.7%*	*661*	*16.2%*
dont Montréal	*776*	*7.6%*	*560*	*72.2%*	*156*	*20.1%*	*60*	*7.7%*
dont Valence-sur-Baïse	*671*	*2.6%*	*529*	*78.8%*	*50*	*7.5%*	*92*	*13.7%*
dont autres communes	*3 539*	*9.0%*	*2 584*	*73.0%*	*534*	*15.1%*	*421*	*11.9%*
Gers	105 477	8.1%	84 867	80.5%	10 102	9.6%	10 509	10.0%

Source : INSEE RP 2007-2012

L'organisation de la structure du parc de logements est maintenue depuis les observations dressées lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH avec la prédominance de logements destinés à la résidence principale. Le taux de logements vacants a cependant fortement augmenté depuis 2008, passant de 11,0% à 13,6%, et a augmenté plus vite que dans le département (8,5% en 2008 contre 10,0% en 2012). Cela s'explique notamment par une explosion de la vacance à Condom (11,9% en 2008) et Valence-sur-Baïse (5% en 2009).

Le phénomène de la vacance, notamment dans les centre-bourgs tels que Condom et Valence-sur-Baïse, représente un enjeu majeur comme le rappelle la volonté de reconquête des centres-anciens inscrite dans le PLUi-H. La commune de Condom a vu apparaitre 181 logements vacants supplémentaires sur 4 ans et la commune de Valence-sur-Baïse 61 logements vacants supplémentaires.

Statut d'occupation du parc de logements :

	Résidences principales en 2012	Part RP occupées Propriétaires 2012	Part RP occupées Locataires 2012	Part RP Logés gratuit 2012
CC de la Ténarèze	**6 854**	**69%**	**26%**	**4%**
dont Condom	*3 181*	*60%*	*36%*	*4%*
dont Montréal	*560*	*72%*	*23%*	*5%*
dont Valence-sur-Baïse	*529*	*66%*	*30%*	*4%*
dont autres communes	*2 584*	*81%*	*15%*	*4%*
Gers	84 867	69%	28%	3%

Source : INSEE RP 2012

Conformément à l'échelon départemental et à la plupart des territoires ruraux, le territoire accueille majoritairement des ménages de propriétaires, public prioritaire de l'OPAH RR de la Ténarèze.

Typologie des logements :

	Résidences principales en 2012	Part Maison	Part Appartement	Part RP 2 pièces ou moins	Part RP 4 pièces ou plus
CC de la Ténarèze	**6 854**	**86%**	**13%**	**6%**	**78%**
dont Condom	*3 181*	*77%*	*22%*	*9%*	*71%*
dont Montréal	*560*	*82%*	*17%*	*3%*	*81%*
dont Valence-sur-Baïse	*529*	*92%*	*8%*	*4%*	*78%*
dont autres communes	*2 584*	*96%*	*3%*	*4%*	*87%*
Gers	84 867	81%	18%	8%	77%

Source : INSEE RP 2012

Le parc de logements du territoire est largement dominé par la maison individuelle (86%) de grande taille (en moyenne, maison de 5 pièces). Le phénomène se révèle être encore plus marqué sur le territoire de l'OPAH RR qu'à l'échelon départemental, la proportion d'appartements étant significativement inférieure à la valeur gersoise.

Dans une perspective d'accompagnement opérationnel, ces éléments structurels du parc appellent des besoins identiques aux constats posés lors de l'étude pré-opérationnelle, à savoir la prégnance des questions énergétiques dans un parc dominé par de grands logements anciens.

Le confort dans le parc des résidences principales en 2012 :

	Résidences principales en 2012	Part des RP sans chauffage (central ou électrique) en 2012	Part RP avec chauffage électrique en 2012	Part RP sans sanitaires en 2012
CC de la Ténarèze	**6 854**	**26%**	**26%**	**3%**
dont Condom	*3 181*	*15%*	*27%*	*4%*
dont Montréal	*560*	*37%*	*21%*	*2%*
dont Valence-sur-Baïse	*529*	*23%*	*32%*	*1%*
dont autres communes	*2 584*	*39%*	*26%*	*2%*
Gers	84 867	30%	31%	2%

Source : INSEE RP 2012

Les données de l'INSEE indiquent que 26 % des résidences principales du territoire sont dépourvues de système de chauffage (central ou électrique), contre 30 % au niveau départemental. Il est toutefois important de relativiser cet indicateur, notamment sur les communes rurales, et de rappeler l'importance des modes de chauffage au bois (cheminées et poêles non pris en compte par l'INSEE) du fait de la proximité et de la disponibilité de cette ressource renouvelable. En termes de précarité énergétique, le coût raisonnable de la ressource bois face à l'augmentation du coût des énergies fossiles relativise encore cet indicateur.

En 2012, le niveau de confort des résidences principales est satisfaisant puisque 3% des résidences principales ne possèdent pas de sanitaires sur le territoire d'étude, se situant dans la moyenne départementale. Mais **ce sont toutefois 3 % des résidences principales qui ne disposent pas d'équipements sanitaires**, contre 2 % à l'échelle départementale.

Malgré l'effet conjugué des actions volontaristes de la collectivité, des opérations portées par les particuliers et de l'effet démographique avec la disparition/renouvellement des occupants de ce parc inconfortable, **la part des résidences principales sans sanitaires est restée stable.** Cette donnée est aussi à rapprocher des emménagés récents en « habitation de fortune » : au sein des « emménagés depuis moins de 4 ans », 11 ménages habitent dans des habitations de fortune (caravanes, mobil-homes, etc.) (INSEE RP 2012).

Malgré les bons résultats de l'OPAH RR de la Ténarèze tant quantitativement (traitement massif de la précarité énergétique) que qualitativement (intervention autour de problématiques d'habitat indigne), des situations difficiles au regard du logement perdurent. L'impact positif et les effets « statistiques » sur certains indicateurs liés au confort du parc doivent être appréhendés dans le temps long.

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013 :

	PO éligibles aux aides de l'ANAH		**dont ménages de plus de 60 ans**	
	nombre (2013)	% PO	nombre (2013)	% PO éligibles
CC de la Ténarèze	**2 354**	**49.12%**	**1 690**	**71.79%**
dont Condom	*937*	*48.52%*	*693*	*73.96%*
dont Montréal	*222*	*56.49%*	*172*	*77.48%*
dont Valence-sur-Baïse	*205*	*57.91%*	*141*	*68.78%*
dont autres communes	*990*	*46.83%*	*684*	*69.08%*
Gers		42.82%		69.79%

Le croisement des statuts d'occupation, des revenus des ménages et des plafonds d'éligibilité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet de quantifier approximativement le nombre de foyers propriétaires de leur logement, potentiellement éligibles aux subventions à l'amélioration de l'habitat.

Au vu du nombre et de la forte proportion de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, une nouvelle procédure de type OPAH serait indiquée pour continuer à traiter les problématiques de la précarité énergétique, de l'adaptabilité au handicap vieillissement ou encore le traitement des situations d'habitat indigne.

Ces principales données de cadrage rappellent le cadre dans lequel s'inscrit l'action d'amélioration de l'habitat avec des problématiques démographiques et sociétales avérées pour lesquelles il convient d'engager des actions volontaristes.

Les élus du territoire, à travers la démarche PLUi-H actuellement en cours, rappellent aussi leur engagement sur certaines problématique liées à l'habitat (cf ci-après) : une action en faveur de l'amélioration de l'habitat privé continue ainsi de constituer un outil intéressant pour compenser les fragilités identifiées, prendre en compte les besoins des propriétaires occupants, faire face au vieillissement de la population, poursuivre l'engagement pour l'amélioration du confort des logements et participer au travail de reconquête des centres-bourgs.

3. Engagement de la Communauté de Communes de la Ténarèze dans une démarche prospective en matière d'urbanisme et d'habitat : le PLUi-H

Le PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Ténarèze, actuellement en cours d'élaboration, témoigne de la mobilisation de la Communauté de Communes de la Ténarèze en faveur d'une stratégie Habitat sur son territoire et notamment en matière d'habitat privé.

Dans son PADD, à l'issue des échanges et ateliers menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH, la CCT a inscrit l'ambition d' « **Adapter l'offre en logements et développer une stratégie durable et équilibrée de l'habitat ».** Les élus ont ainsi montré une volonté de poursuivre **l'action publique en direction de l'amélioration de l'habitat privé** pour répondre à des enjeux transversaux déclinés à travers plusieurs orientations :

- **S'engager vers une politique de l'habitat offensive** et en cohérence avec une **stratégie foncière globale** (veille et stratégie foncière intercommunale),
- **Promouvoir un habitat diversifié** afin de permettre à tous les ménages de se loger à toutes les étapes de leur parcours résidentiel,
- **Organiser la reconquête des centres anciens et valoriser le bâti existant** (opérations de reconquête des locaux vacants sur quelques secteurs ciblés) ; la poursuite d'une opération d'amélioration de l'habitat constitue ici un levier incitatif lequel doit être appréhendé dans le cadre d'une politique publique globale et volontariste plus large pour le renforcement des centres-bourgs.
- **Soutenir un habitat durable et de qualité** (sur les constructions futures et sur le parc existant à travers son amélioration énergétique),
- **Prendre en compte les besoins des publics spécifiques** en s'associant à la lutte contre les différentes formes d'exclusion liées à l'habitat, et notamment en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap dans le cadre d'une politique d'amélioration de l'habitat privé.

Sur la durée du PLH (6 ans), **430 à 534 résidences principales supplémentaires soit 72 à 89 logements par an** seront donc à prévoir à travers :

- la construction neuve et la mobilisation de l'habitat vacant,
- l'accession à la propriété et l'offre locative privée et publique.

Le projet prévoit une répartition de cette production de logements, qui intègre la nécessité d'appuyer la production nouvelle sur la reconquête du vacant et le renouvellement urbain notamment sur Condom et les pôles secondaires. Pour les communes rurales, il s'agit de prendre en compte les dynamiques spécifiques liées aux bassins de vie de proximité autour de Condom, Eauze, Gondrin, et à l'attractivité de l'agglomération d'Agen.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), actuellement en cours de discussion, précise la volonté de la collectivité notamment pour la **poursuite d'une intervention en faveur de l'amélioration de l'habitat privé** dans le cadre de la reconquête des centres anciens et de la valorisation du bâti existant.

Le projet de POA détaille les orientations de la collectivité et rappelle notamment la volonté de « *Poursuivre la rénovation énergétique des résidences principales* », de « *Résorber l'habitat indigne* », d'« *Améliorer des conditions de maintien à domicile par l'adaptation au handicap/vieillissement de l'habitat existant* », de « *Soutenir la production locative privée* », comme autant d'actions dans lesquelles la poursuite d'une opération d'amélioration de l'habitat pourrait s'inscrire.

Enfin, la collectivité engage sa réflexion autour de la mise en œuvre d'outils complémentaires à une OPAH en matière d'action foncière de type RHI / THIR-ORI.

4. Les démarches complémentaires engagées

La CCT s'est appuyée sur les compétences de l'équipe d'animation de l'OPAH RR pour engager des réflexions et des investigations complémentaires au cours des cinq années de l'opération. Un bref rappel et une courte description de ces travaux sont proposés ci-dessous.

- **Compléments de diagnostic pour les communes de Valence-sur-Baïse et Saint-Orens-Pouy-Petit - janvier 2013**

Suite à **l'élargissement du périmètre de la Communauté de Communes de la Ténarèze** au 1er janvier 2013, une analyse complémentaire portant sur l'habitat des 2 nouvelles communes a été menée. Cette dernière visait à cerner les besoins et les spécificités éventuelles de ce territoire en termes d'habitat.
Pour mener à bien cette prospection et afin de mettre en évidence les dynamiques locales, des sources statistiques ont été utilisées (INSEE, DGI) et un travail de terrain et d'entretiens a été engagé auprès des élus et des organismes sociaux d'aide à la personne (ADMR, Centre Communal d'Action Sociale). Il convient néanmoins de rappeler que certaines données statistiques ont été utilisées avec prudence (taille des communes, secret statistique).

Les conclusions de ces investigations complémentaires ont souligné que ces communes n'échappent pas aux nécessités d'intervention dans les logements des propriétaires occupants et bailleurs sur les thématiques phares de l'Agence Nationale de Habitat :

- lutte contre l'habitat indigne,
- lutte contre la précarité énergétique,
- travaux d'adaptation à la perte d'autonomie afin de favoriser un maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- traitement de la vacance, notamment en centre-bourg.

Depuis leur intégration au territoire intercommunal, les deux communes bénéficient pleinement de l'OPAH RR et des moyens humains, techniques et financiers qui y sont rattachés.

- **Repérage « locataires en précarité énergétique » - juillet 2013**

L'objectif de cette mission était de repérer, puis de mobiliser les propriétaires de logements locatifs occupés afin de les informer sur les dispositifs d'aides pour le financement de travaux d'économies d'énergie sur le territoire de l'OPAH RR de la Ténarèze. Cette mission trouvait son sens dans un contexte de préoccupations environnementales aussi bien à l'échelle locale, que nationale ou

internationale. L'ANAH, en début d'année 2013, avait ainsi rappelé sa volonté d'une meilleure prise en compte de la problématique énergétique dans le secteur du locatif, par le biais de l'ouverture aux financements de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans des logements peu ou pas dégradés.

Afin d'identifier les biens concernés, trois entrées étaient possibles : les propriétaire-bailleurs, les logements, ou les locataires. Au vu de la difficulté d'accéder à des sources pertinentes pour les deux premières entrées, c'est finalement celle des locataires qui a été privilégiée. Par ce biais, l'objectif était d'accéder au critère de « précarité énergétique », c'est-à-dire de cibler des ménages dont les ressources ou les conditions d'habitat ne permettaient pas la satisfaction de ses besoins élémentaires en matière d'énergie.
Il a été choisi de solliciter les données du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) dans l'objectif de contacter les ménages en difficultés, et ainsi de remonter jusqu'aux propriétaires des logements concernés afin de les sensibiliser aux aides de l'ANAH et de les encourager à réaliser des travaux. Après prise de contact avec les services départementaux (service de Lutte contre l'Exclusion), i s'est avéré que la démarche n'a pu aboutir du fait de la confidentialité des données nominatives des ménages ayant obtenu les aides FSL. **Le travail sur cette thématique s'est donc orienté vers un signalement et un traitement « au cas par cas » en lien avec les acteurs sociaux locaux**.

- **Prospection sur le bâti vacant – mars à juin 2013**

Compte tenu du faible aboutissement des projets de propriétaires bailleurs au cours de la première année d'animation et de l'enjeu représenté par la thématique du traitement des logements vacants à l'échelle du territoire de la Ténrèze, l'équipe d'animation a entrepris un travail complémentaire de prospection. Il s'agissait d'identifier le bâti vacant présentant un réel potentiel de réhabilitation, puis de mobiliser les propriétaires privés afin de les encourager à valoriser leur patrimoine. L'exhaustivité n'était pas visée, la démarche était qualitative, car ciblée sur des logements vacants des centres historiques de Condom et Montréal, présentant un intérêt architectural et/ou se situant dans un lieu stratégique de la commune (centre ancien, rue ou place principale) et pouvant générer un rôle emblématique et moteur pour susciter de nouvelles initiatives.

Après une première sélection des biens via les fichiers fiscaux du Service Général des Impôts dont disposent la Communauté de Communes, la méthodologie de travail a privilégié un repérage de terrain pour s'assurer de l'effectivité de la vacance et du potentiel de réhabilitation au travers une grille d'analyse.

Exemples de biens vacants à fort potentiel de réhabilitation concernés par la démarche :

Des appartements et des maisons plus ou moins dégradés, situés dans les rues passantes de l'hyper-centre de Condom et Montréal.

Cette analyse a permis de :

- Recenser 56 biens vacants emblématiques et potentiellement réhabilitables sur l'ensemble de la Communauté de Communes de la Ténarèze ;
- Dénombrer 50 propriétaires concernés ;
- Informer ces propriétaires sur l'OPAH par l'intermédiaire de 43 courriers d'information.

L'enquête menée auprès de 14 propriétaires et 20 logements, a permis de tirer quelques enseignements :

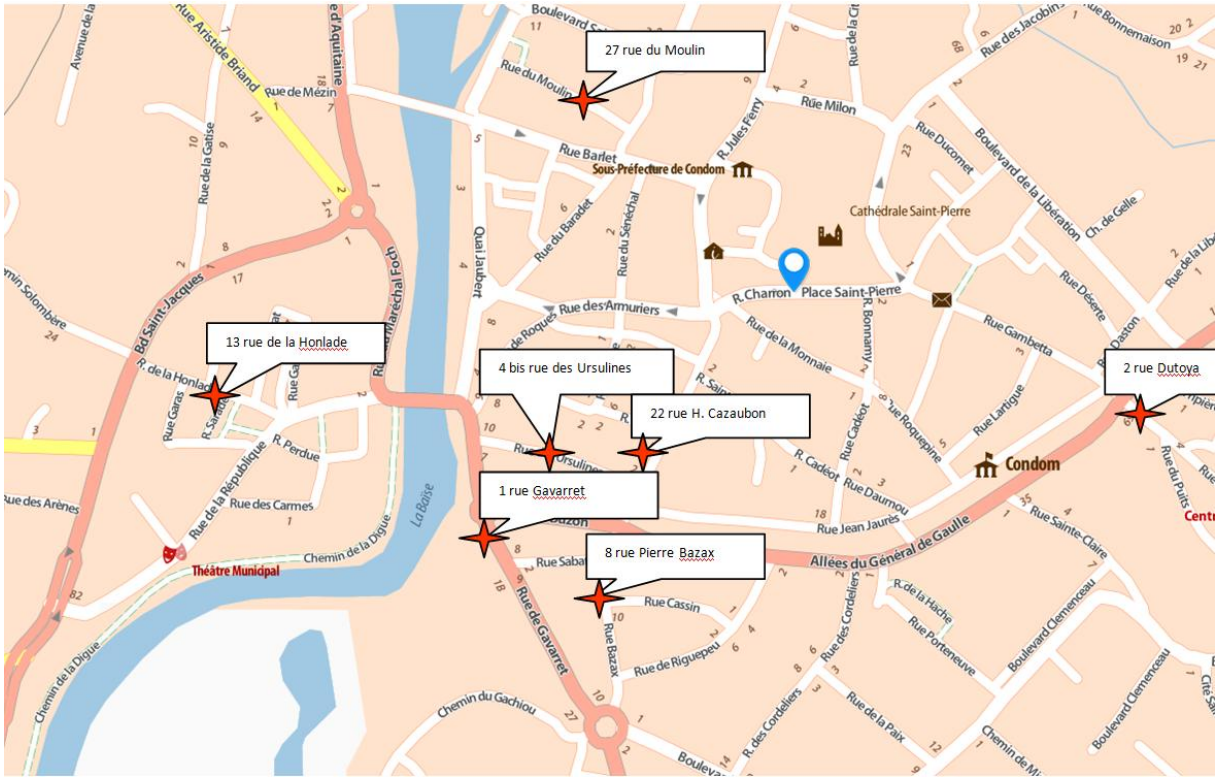
- Grande majorité de ces biens emblématiques touchés par une vacance structurelle (inoccupation depuis plus de 3 ans).
- L'âge avancé des propriétaires constitue souvent un frein à la reconquête : leurs biens se dégradent à mesure qu'ils se désengagent, et ils ne souhaitent pas se lancer dans des travaux et des investissements lourds.
- 3 principales raisons à la vacance avancées par les propriétaires :
    - Logement inhabitable en l'état,
    - Vacance après décès ou le départ en maison de retraite du/des propriétaire(s),
    - Souvenir de mauvaises expériences passées avec des locataires irrespectueux.
- 5 propriétaires favorables pour réhabiliter leur bien soit pour le louer (3), soit pour y résider (2).
- 7 propriétaires intéressés pour obtenir des informations supplémentaires relatives à l'OPAH (lesquels ont été contactés par l'animateur de l'OPAH).

Bien que plusieurs propriétaires aient été contactés et sensibilisés à l'intérêt de l'OPAH RR, les retombées concrètes sont toutefois restées très mesurées.

- **Repérage des logements des travailleurs agricoles saisonniers - février 2016**

L'équipe d'animation de l'OPAH RR de la Ténarèze a été sollicité par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (démarche PDLHI en lien avec la DIRECCTE) dans le cadre de leur mission sur l'hébergement des travailleurs saisonniers agricoles migrants. Suite à la transmission d'une liste d'adresses, le bureau d'études avait réalisé un repérage sur site des adresses identifiées et transmis une note de synthèse.

Tous les logements signalés sauf un (avenue de Toro) étaient situés dans le bâti ancien du centre de Condom. Faute d'information et de demande émanant directement du propriétaire ou du locataire, le repérage in situ a été limité à une prise d'information par une observation extérieure des logements signalés par le PDLHI.



Localisation des logements signalés par le PDLHI

5. L'animation de l'OPAH RR de la Ténarèze de 2012 à 2017

Le présent bilan dresse l'état des actions et des réalisations menées au 31 août 2017.

5.1 Les contacts globaux : information et conseil auprès des particuliers

720 contacts différents ont été recensés sur l'ensemble du territoire, soit une moyenne mensuelle d'environ 14 nouveaux ménages du territoire désireux de se renseigner sur l'opération en cours et sur l'amélioration de l'habitat privé.

- **Toutes les communes concernées par l'OPAH ont fait l'objet de contacts.**

Commune	Nombres de contacts PO	Nombres de contacts PB	Contact en % du total
Beaucaire	10	1	1,5%
Beaumont	4	3	1,0%
Béraut	6	2	1,1%
Blaziert	10	1	1,5%
Cassaigne	5	3	1,1%
Castelnau sur l'Auvignon	0	1	0,1%
Caussens	27	3	4,2%
Cazeneuve	7	0	1,0%
Condom	283	49	46,0%
Fourcès	13	4	2,4%
Gazaupouy	7	1	1,1%
Labarrère	*10*	*1*	*1,5%*
Lagardère	2	0	0,3%
Lagraulet du Gers	12	1	1,8%
Larressingle	6	0	0,8%
Larroque Saint Sernin	8	0	1,1%
Larroque sur l'Osse	12	0	1,7%
Lauraët	8	0	1,1%
Ligardes	4	1	0,7%
Maignaut-Tauzia	7	0	1,0%
Mansencome	3	0	0,4%
Montréal	79	7	11,9%
Mouchan	10	5	2,1%
Roquepine	2	1	0,4%
Saint Orens Pouy Petit	8	1	1,2%
Saint Puy	28	1	4,0%
Valence sur Baïse	41	4	6,2%
Non renseigné	11	2	1,8%
Hors CCT	5	1	0,8%
Total général	**628**	**93**	100,0%

La répartition des contacts par communes respecte leur poids démographique avec Condom qui concentre 46 % des contacts (représentant 46 % de la population de la CCT), 12 % des contacts sur

la commune de Montréal et 6 % à Valence-sur-Baïse (qui représentent chacune 8 % de la population).

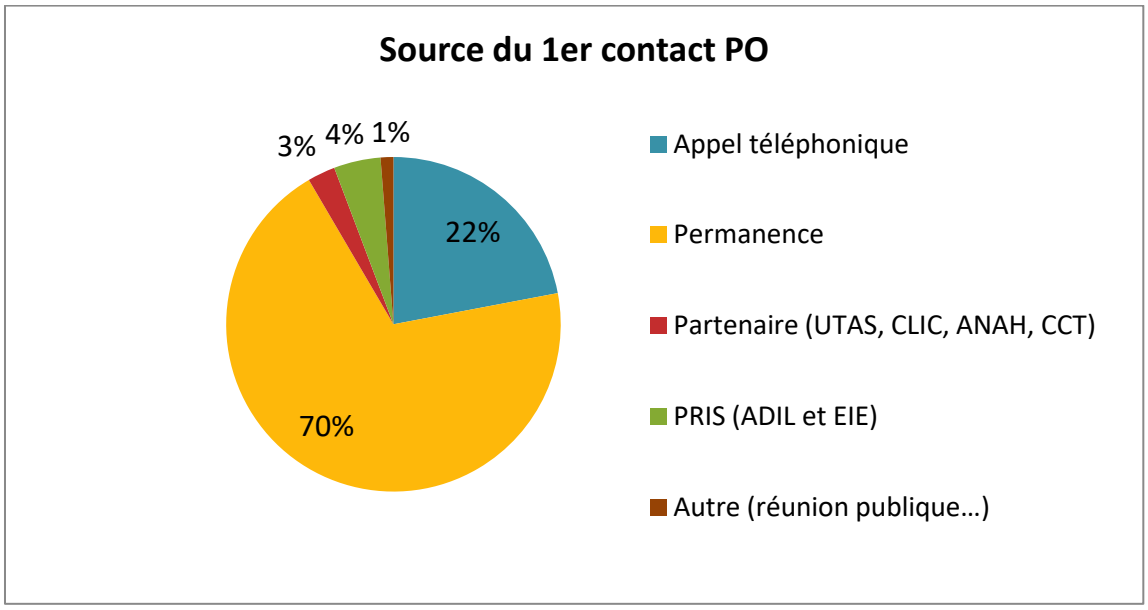
Les contacts établis se répartissent en :

- **628 Propriétaires Occupants** - PO (87% des contacts),
- **93 Propriétaires Bailleurs** - PB (13% des contacts).

Il est toutefois à noter une inflexion de la part des bailleurs parmi l'ensemble des contacts depuis le lancement de l'opération : ils représentaient 23% des contacts en Septembre 2013 lors du premier bilan de l'opération Pour plusieurs d'entres eux, l'OPAH ne peut pas constituer une réponse au regard des critères d'éligibilité de l'ANAH (en particulier pour des transformations d'usage et pour des travaux d'amélioration ne permettant pas un gain énergétique de 35%.).

En conclusion, la communication et les résultats concrets de l'OPAH ont bien été relayés auprès des PO qui continuent de montrer un intérêt fort pour l'opération ; la mobilisation des PB reste limitée.

- **Origine du premier contact :**



L'analyse de l'origine du premier contact montre la prédominance des personnes se rendant directement en permanence (cf. chapitre suivant) afin d'avoir un échange de visu pour obtenir les premiers renseignements.

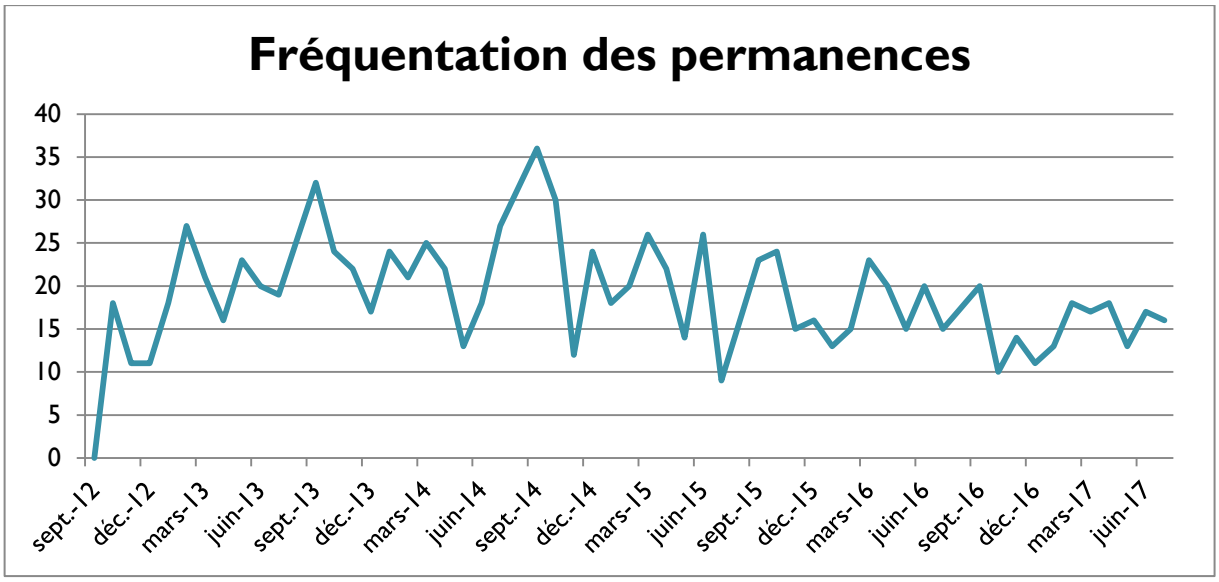
Les personnes se rendant en permanence ou appelant directement le bureau d'études Altaïr ont pu obtenir l'information par la presse, les plaquettes d'information, le bouche-à-oreilles, mais on retrouve également dans ces deux items les personnes venues d'elles-mêmes après avoir été informées par le réseau partenarial.

Au cours des derniers mois, la dynamique des nouveaux contacts s'est maintenue, avec 60 nouveaux contacts PO depuis janvier, témoignant des besoins et des questionnements constants en matière d'amélioration de l'habitat.

5.2 Une fréquentation soutenue des permanences

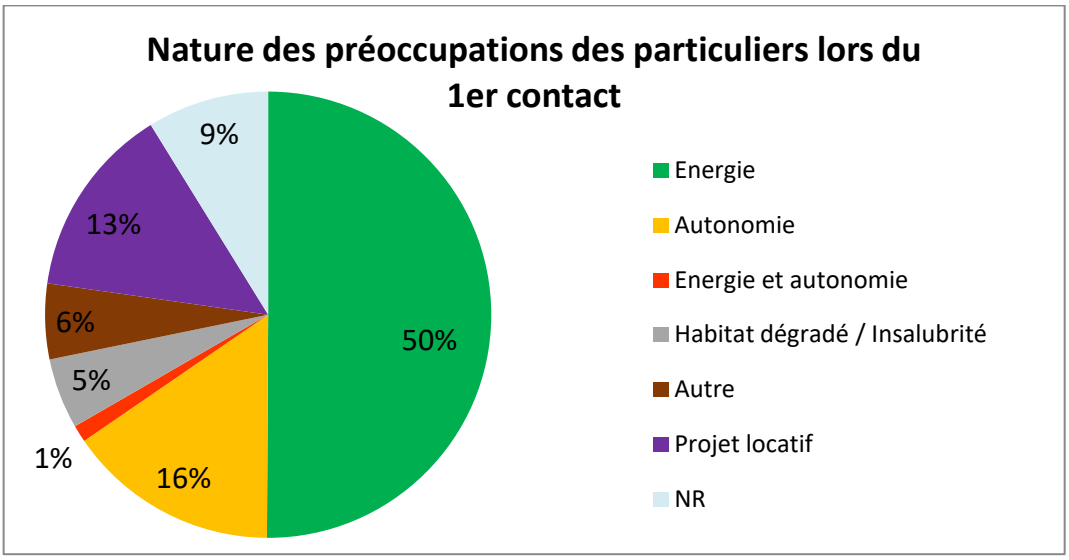
Les permanences mensuelles sont reconnues comme un véritable lieu de rencontre pour des entretiens personnalisés autour des questions sur les aides financières liées à l'amélioration de l'habitat. Au cours des cinq années d'animation, **3 permanences ont été assurées chaque mois, à Condom, Montréal du Gers et Valence sur Baïse**.

1032 ménages ont bénéficié de ce service de proximité et d'un conseil direct de l'animateur au cours d'un entretien lors d'une permanence. Les bénéficiaires du programme apprécient de pouvoir s'adresse à l'animateur **à toutes les étapes du projet** : étude de l'éligibilité, conseils travaux, accompagnement administratif, mise en paiement de la subvention, renseignements sur les autres dispositifs, etc. La fréquentation de ces permanences est très soutenue (cf. graphique ci-après) avec une **moyenne de 7 ménages renseignés par permanence et des pics de fréquentation à plus de 20 ménages/permanence !**



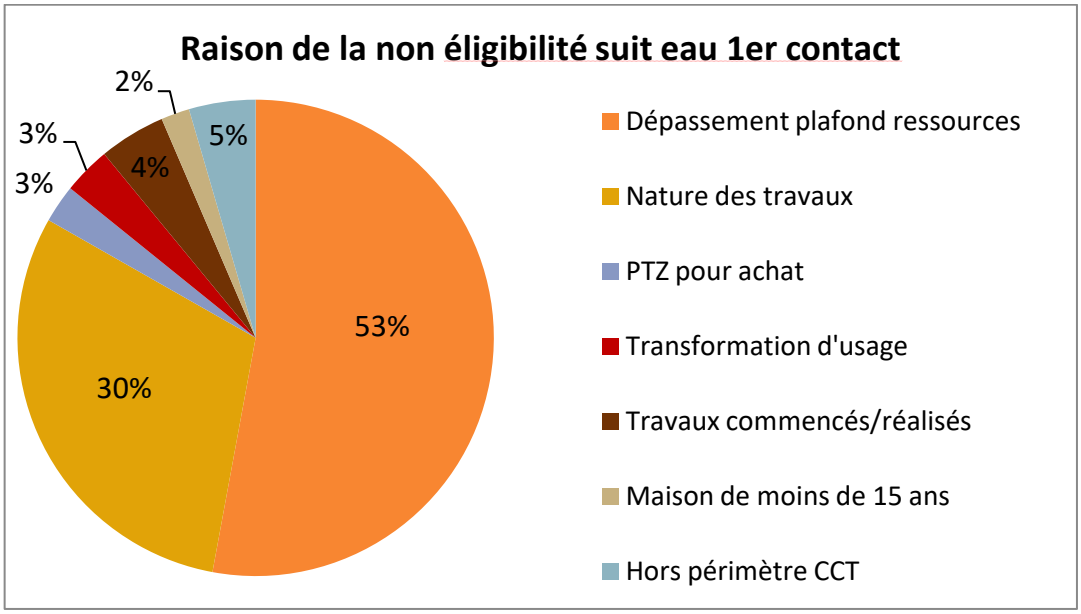
De janvier à juillet 2017, 112 ménages ont rencontré l'animateur lors d'une permanence, comme expression de besoins et d'accompagnement en matière d'habitat privé.

5.3 Nature des préoccupations lors du 1er contact et suites données



Suite à la première prise de contact et après étude de la situation, il s'est avéré que **165 ménages n'étaient pas éligibles aux aides de l'ANAH, soit 26 % des contacts**. La majorité de ces personnes ne pouvaient pas bénéficier de subvention de l'ANAH en raison du dépassement du plafond des revenus. Le deuxième facteur explicatif de la non recevabilité du projet correspond à des travaux non subventionnables par l'ANAH (réfection de toiture, travaux de décoration, etc.).

Pour chacune des personnes ayant contacté l'animateur un conseil neutre et gratuit a été dispensé sur les préoccupations techniques ou financière de l'amélioration de leur logement. Ainsi, les propriétaires occupants rencontrés qui n'étaient pas éligibles, ont tout de même pu bénéficier d'un **conseil personnalisé ou d'une réorientation vers d'autres dispositifs existants** (éco-prêt à 0%, crédit d'impôt, aides des caisses de retraite, etc.).



22 % situations nécessitent des compléments d'information ou son au stade de la réflexion de la part du particulier (réflexion sur travaux, ne souhaite pas donner suite, décès, etc.).

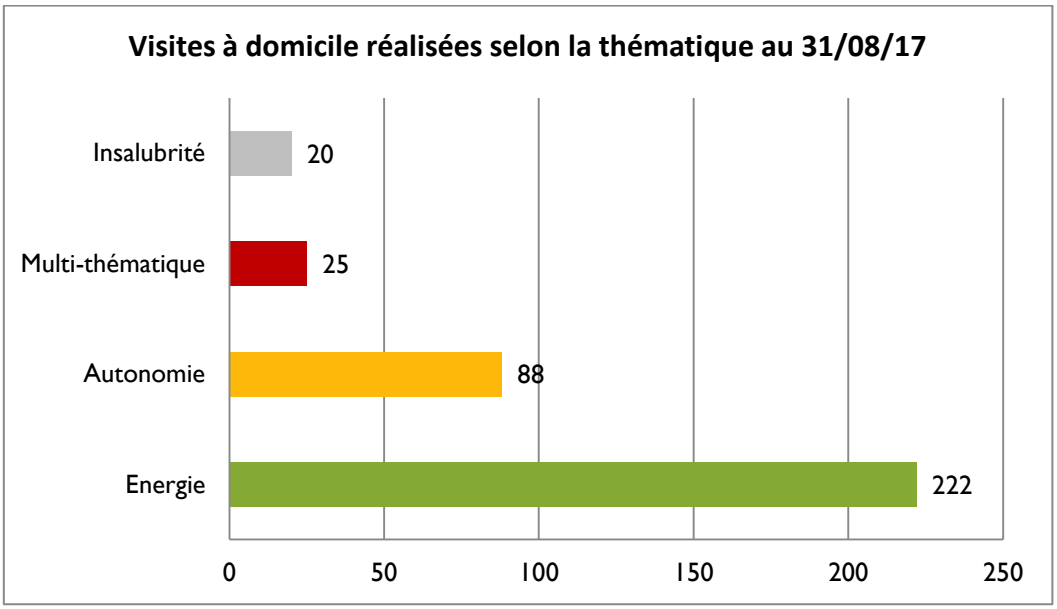
5.4 Les visites et évaluations de projets à domicile

Afin d'étudier le projet et d'établir le diagnostic et les préconisations sur les améliorations du logement, **413 visites au domicile des particuliers ou de logements locatifs ont été réalisées**.

- 361 visites au domicile de propriétaires occupants

57 % des PO ayant contacté l'équipe d'animation a bénéficié d'une visite à domicile, après une première étude du projet. Au cours des 5 années d'animation, **361 visites au domicile de PO ont ainsi été assurées pour une évaluation de leur logement**, notamment en matière d'accessibilité et de performance énergétique. Ces visites ont donné lieux à des **rapports « autonomie »** et des **évaluations énergétiques** établissant l'adéquation des travaux avec les besoins de la personne.

Depuis le lancement de l'opération, il a été constaté une montée en puissance continue de l'intervention des techniciens d'Altaïr au domicile des PO.



- 52 visites de projets locatifs

De plus, 52 visites d'immeubles appartenant à des propriétaires potentiellement intéressés par une mise en location ont été effectuées. Une **grille d'évaluation de l'état de dégradation du logement** a systématiquement été établie à l'issue de la visite pour analyser la recevabilité du projet. A l'issue de cette première analyse, des études de faisabilité des projets éligibles ont été réalisées pour les conseiller dans la prise de décision (estimation des travaux, des loyers, des aides, des prêts…).

5.5 La communication et le partenariat

Dès le lancement de l'OPAH, une communication importante a été mise en place sur le territoire avec notamment :

- des réunions publiques à destination des habitants
- des réunions d'information des partenaires, notamment des réunions de sensibilisation auprès des travailleurs sociaux de l'UTAS de Condom et des entretiens avec la coordinatrice du CLIC,
- des articles dans la presse locale (La Dépêche) et dans le bulletin de la Communauté de Communes
- la diffusion des dépliants d'information,
- l'information via les sites internet de la CCT et d'Altaïr, etc.

Aujourd'hui, à travers le traitement concret de plusieurs situations délicates, de véritables liens de confiance ont pu être établis avec les travailleurs sociaux locaux et les élus. L'opérateur est devenu le relais logique de toutes les questions relatives au logement et à la précarité au sein de l'habitat.

6. Les résultats globaux au 31 août 2017

6.1 Les réalisations : 253 projets d'améliorations de l'habitat

Au cours de l'OPAH RR de la Ténarèze entre 2012 et le 31 août 2017, **253 projets d'amélioration de l'habitat** ont été déposés auprès de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RR de la Ténarèze. Ils se répartissent comme suit :

- **243 dossiers de propriétaires occupants** (239 ayant obtenu une décision favorable d'aide financière, 1 en cours d'instruction et 3 rejetés par l'Anah).
  - ⇨ **Pour les PO, les objectifs sont dépassés puisque la convention et son avenant n°2 pour la prorogation prévoient l'intervention, pour les 3 premières années de l'OPAH RR, auprès de 132 dossiers de propriétaires occupants, soit 44 dossiers/an» et pour la période 2015 – 2017, « 104 dossiers PO, soit 52 dossiers/an , soit 236 dossiers PO !**

- **10 logements locatifs**.
  - ⇨ **Pour les PB, les objectifs de réhabilitation n'ont pas pu être atteints.**

Les conditions d'éligibilité des dossiers (atteinte d'un niveau de dégradation important, exclusion des transformations d'usage, etc.) limitent, de fait, le nombre de logements potentiellement recevables à une subvention de l'Anah. Ces critères restrictifs, conjugués à un financement moindre que par le passé des projets locatifs et à une conjoncture économique difficile, participent à expliquer ce résultat des PB.

Face aux constats, également posé au niveau national, de la **difficile mobilisation des propriétaires bailleurs,** l'ANAH a revu ses critères d'intervention et ouvert le bénéfice des aides aux logements "non dégradés" pour des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35%. **Cette évolution entrée en vigueur au 1er juin 2013** concernant les dossiers de propriétaires bailleurs n'ont pas constitué un réel effet levier.

Pour le secteur de la Ténarèze, la problématique de l'accompagnement incitatif des projets sur le bâti d'intérêt patrimonial et le bâti de centre bourg délaissé et fortement dégradé demeure. Malgré l'intervention complémentaire de la Communauté de Communes et compte tenu du faible niveau des aides de l'ANAH par rapport aux périodes antérieures à 2010, il reste aujourd'hui très difficile de faire aboutir les projets locatifs dont l'équilibre financier est rarement atteint avant 15 à 20 ans.

En termes de répartition géographique, 25 communes sont concernées par au moins un projet d'amélioration de l'habitat financé dans le cadre de cette procédure. Ces 253 dossiers se répartissent de la façon suivante :

Commune	Nombres de dossiers PO au 31/08/17	Nombres de dossiers PB au 31/08/17	Contact en % du total
Beaucaire	3		1,2%
Beaumont	2		0,8%
Béraut	4		1,6%
Blaziert	3		1,2%
Cassaigne	0		0,0%
Castelnau sur l'Auvignon	0		0,0%
Caussens	8		3,2%
Cazeneuve	1		0,4%
Condom	122	8	51,4%
Fourcès	7		2,8%
Gazaupouy	4		1,6%
Labarrère	*1*		*0,4%*
Lagardère	1		0,4%
Lagraulet du Gers	7		2,8%
Larressingle	4		1,6%
Larroque Saint Sernin	5		2,0%
Larroque sur l'Osse	4		1,6%
Lauraët	3		1,2%
Ligardes	3		1,2%
Maignaut-Tauzia	1		0,4%
Mansencome	1		0,4%
Montréal	28	1	11,5%
Mouchan	3		1,2%
Roquepine	1		0,4%
Saint Orens Pouy Petit	5	1	2,4%
Saint Puy	11		4,3%
Valence sur Baïse	11		4,3%
Total général	**243**	**10**	100,0%

De janvier à août 2017, ce sont 25 nouveaux dossiers qui ont été constitués et déposés auprès des services instructeurs de l'Anah : le rythme des demandes reste très élevé.

Cela s'explique par les besoins existants et persistants, la concordance entre ceux-ci et les thématiques prioritaires d'intervention de l'Anah, mais aussi par l'identification de l'opération et la confiance établie entre l'opérateur, les particuliers et tout le réseau, aujourd'hui convaincu par l'OPAH RR, et qui restent mobilisés.

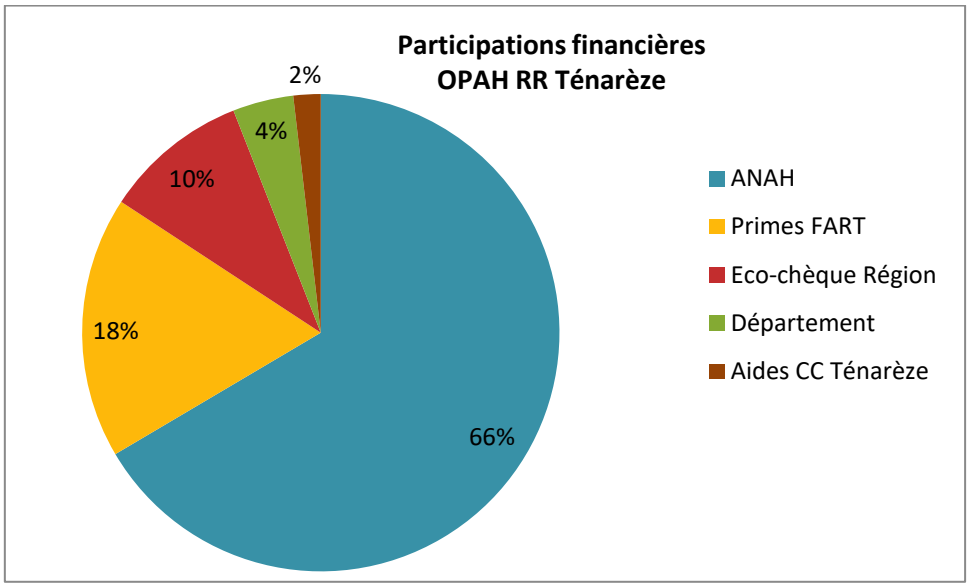
6.2 Masses financières globales

Les dossiers rejetés ne sont pas comptabilisés (uniquement dossiers déposés et validés ou en cours d'instruction au 31 août 2017).

- **3 850 040 € de travaux HT sont générés par les dossiers financés dans le cadre de l'OPAH RR de la Ténarèze**.
- Les **aides publiques globales mobilisées pour ces dossiers s'élèvent à 2 372 580 €**.

	Montant des travaux HT générés	Subventions ANAH	Primes Etat – ASE (FART)	Eco-chèques Région	Subventions Département	Aide CC TÉNARÈZE
OPAH RR de la Ténarèze	**3 850 040 €**	1 577 830 €	420 750 €	232 500 €	97 700 €	43 800 €

L'OPAH a donc permis aux propriétaires occupants comme aux propriétaires bailleurs du territoire de mobiliser près de 2 372 580 € de subventions destinées à l'amélioration de l'habitat privé le. Aussi, les **3 850 000 € HT de travaux générés ont dans une très large majorité directement bénéficié à l'activité des entreprises locales**.



6.3 Les Propriétaires Occupants (PO)

▪ Réalisations

Au 31 août 2017 :

- ⇨ **243 dossiers de demande de subventions ont été constitués pour des propriétaires occupants**,
- ⇨ **239 demandes ont été validées** (1 en cours d'instruction, 3 rejet par l'Anah).

L'évolution des priorités et des modalités d'intervention de l'Anah ont fortement renforcé l'intervention en faveur des propriétaires occupants.

L'animation a ainsi permis de répondre aux attentes des habitants qui ont bénéficié d'un accompagnement individualisé et de conseils personnalisés sur leur projet de travaux, notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

▪ Coût des travaux et subventions mobilisées

Pour les 240 dossiers de PO agréés (ou en cours d'instruction), le montant total des travaux générés s'élève à : 3 331 500 HT, soit une moyenne de travaux par logement de 13 880 € HT.

L'aide publique globale mobilisée en direction de ces 240 propriétaires occupants s'élève à **2 138 700 €, soit une aide moyenne de 8 911 € par dossier**. La **subvention obtenue représente 64 % du coût des travaux HT.**

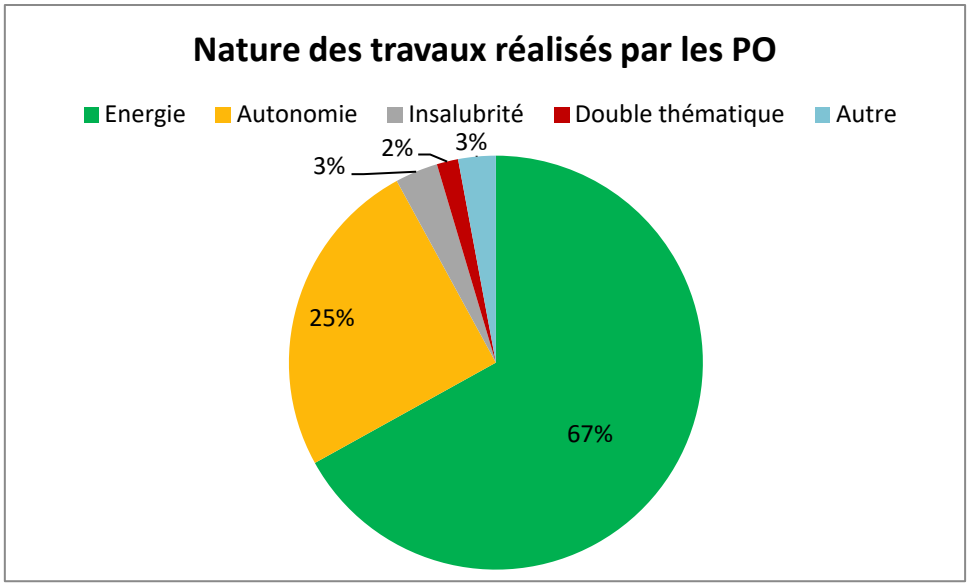
Subventions mobilisées en direction des Propriétaires Occupants : 2 138 700 €, dont :

- **ANAH : 1 389 600 €**
- **Etat / Primes FART : 404 600 €**
- **Département Gers : 97 700 €** (y compris demandes en cours d'instruction)
- **Conseil Régional / Eco-chèques : 226 500 €**
- **CC de la TÉNARÈZE : 21 800 €**

▪ La nature des travaux engagés

Les dossiers engagés concernent :

- 160 « précarité énergétique » (avec gain énergétique de plus de 25%),
- 60 « accessibilité / adaptation du logement au handicap »,
- 8 « lutte contre l'habitat indigne » ou « habitat très dégradé »,
- 7 « autres travaux » (isolation sans gain de 25%, toiture, électricité, etc.),
- 4 « double thématique ».



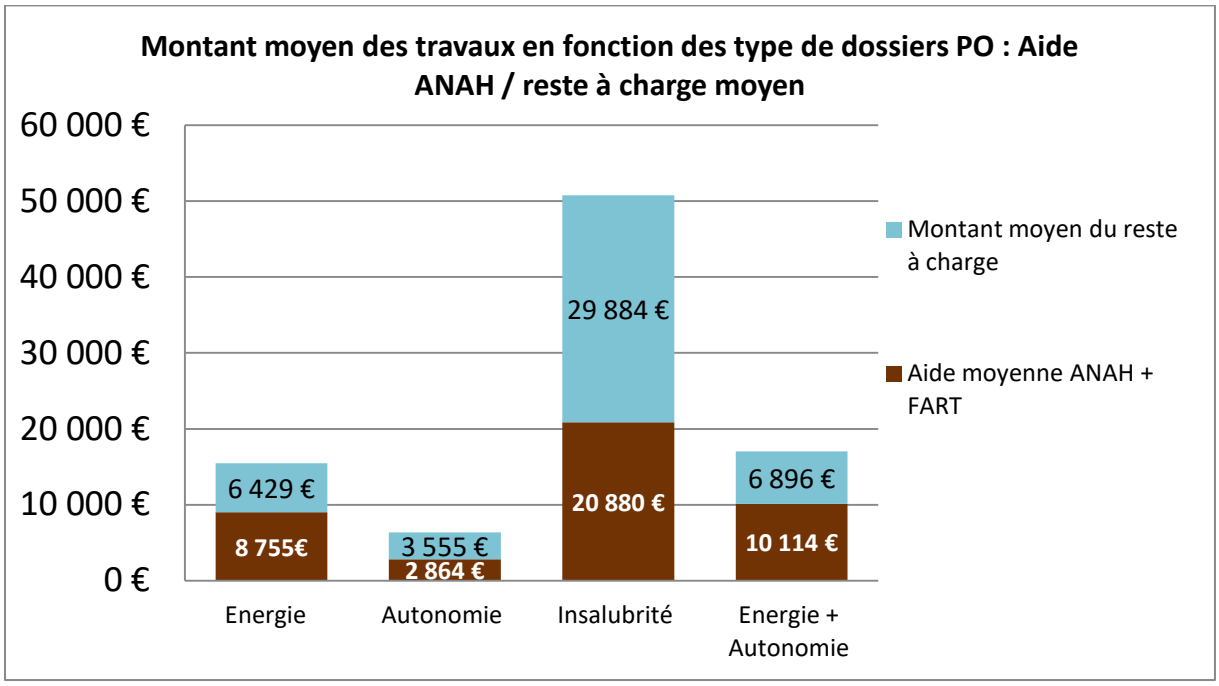
Conformément aux objectifs de l'opération, la majorité des dossiers engagés concernent les travaux d'amélioration de la performance énergétique avec un gain énergétique supérieur à 25 % : plus de 2/3 des dossiers. Il est à noter que la proportion des dossiers sur cette thématique n'a cessé d'augmenter depuis le début de l'OPAH (*50% des dossiers au terme de la première année d'animation*).

L'équipe d'animation renforcée de 2 thermiciens, mène pour l'ensemble de ces dossiers un véritable travail de conseil pour déterminer le programme de travaux le plus favorable : étude de l'investissement et du retour sur investissement. Ainsi, **les dossiers engagés sur la thématique en faveur de la performance énergétique génèrent à eux seuls 2 429 400 € HT de travaux, soit une moyenne de 15 184 € de travaux par dossier !**

Les 8 dossiers de la thématique « Lutte contre l'Habitat Indigne ou Très dégradé » correspondent à des situations particulièrement difficiles où se conjuguent différentes problématiques (travaux lourds, précarité sociale, etc.). Pour ces personnes, le travail en partenariat avec tous les acteurs (élus, travailleurs sociaux, acteurs du maintien à domicile, etc.) est une condition essentielle de traitement des difficultés rencontrées. Ces situations peuvent aussi correspondre à des ménages aux ressources limitées ayant fait le choix de l'accession à la propriété mais qui rencontrent des difficultés pour mener à bien un projet de réhabilitation

Il est à souligner que 25 % des dossiers concernent des travaux nécessaires pour répondre à la perte d'autonomie et assurer le maintien à domicile des personnes âgées (en grande majorité des travaux d'adaptation de la salle de bain ou d'aménagement d'un espace de vie en rez-de-chaussée, etc.).

	Montant moyen des travaux générés	Subvention ANAH + FART moyenne	% de subvention moyen
Energie	15 184 €	8 755 €	58 %
Autonomie	6 419 €	2 864 €	47 %
Insalubrité	50 764 €	20 880 €	41 %
Energie + autonomie	17 010 €	10 114 €	59 %


Montant moyen des travaux en fonction des type de dossiers PO : Aide ANAH / reste à charge moyen
60 000 €
50 000 €
40 000 €
30 000 €
20 000 €
10 000 €
0 €
6 429 €
8 755€
3 555 €
2 864 €
29 884 €
20 880 €
6 896 €
10 114 €
Energie
Autonomie
Insalubrité
Energie + Autonomie
Montant moyen du reste à charge
Aide moyenne ANAH + FART

6.4 Les projets locatifs

▪ Etudes de projets

93 contacts ont été établis avec des propriétaires bailleurs (ou personnes ayant un projet locatif). Aussi, **52 visites de projets sérieux** de réhabilitation ont été effectuées. Les critères de localisation du projet et de niveau de dégradation ont réduit de manière conséquente le nombre de projets recevables. A l'issue de la première analyse, basée sur la grille de dégradation ANAH, des études de faisabilité des projets éligibles ont été réalisées (estimation des travaux, des loyers, des aides, des prêts…).

▪ Réalisations

10 logements locatifs ont été créés ou améliorés dans le cadre de l'OPAH RR de la Ténarèze dont 8 localisés à Condom. Il s'agit néanmoins de projets qualitativement très intéressants, ayant une incidence importante en terme de montant de travaux.

Le montant total des travaux générés par ces projets s'élève à **518 500 € HT** pour un total de **232 320 €** d'aides publiques.

Les incidences financières des dossiers de travaux pour la création ou l'amélioration de logements locatifs conventionnés financés dans le cadre de l'OPAH RR de la Ténarèze :

- Montant moyen des travaux par logement locatif : 51 850 € HT
- Montant des aides publiques sollicitées : 232 320 €
  - ANAH/Etat : 188 220 € + 16 100 €, soit 204 320 €
  - CR : 6 000 €
  - CCT : 22 000 €

- Aide moyenne par dossier : 23 232 € (45 % du coût des travaux HT : moyenne tirée vers le haut par le projet de l'association REVIVRE ; hors ce projet, le montant de l'aide publique moyenne atteint 15 041 €, soit 33 % du projet).

Comme évoqué précédemment, compte tenu du niveau des aides de l'ANAH et malgré l'intervention complémentaire de la Communauté de Communes de la Ténarèze, la difficile concrétisation des projets réside, pour beaucoup de propriétaires, dans les coûts de réhabilitation qui s'avèrent particulièrement élevés compte tenu de la taille et de la typologie du bâti de la Ténarèze. Sur ce type de bâti, le montant des subventions mobilisables permet difficilement au particulier d'obtenir un équilibre financier de son opération.

Les critères restrictifs participent aussi à expliquer le fait que peu de projets de création de logement locatif ait abouti.

Les 2 logements occupés, financés dans le cadre de l'OPAH RR de la Ténarèze, bénéficient pleinement des évolutions entrées en vigueur au 1er juin 2013 avec la possibilité de subventionnement des logements « non dégradés » pour des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35% et l'attribution d'une prime ASE.

7. L'OPAH RR et la valorisation du patrimoine

A ce jour, l'intervention en direction de la reconquête du bâti vacant, affichée comme une priorité de l'OPAH RR de la Ténarèze, n'a pas pleinement atteint les ambitions initiales. Malgré les actions et la sensibilisation menées dans le cadre de l'OPAH (cf. paragraphe " **Rappel des démarches menées**"), peu de bailleurs se sont mobilisés pour intervenir sur le patrimoine inoccupé.

Soulignons néanmoins, qu'à travers les travaux d'amélioration chez les propriétaires occupants, **l'OPAH participe directement à la valorisation de la qualité patrimoniale de la Ténarèze**. L'amélioration du confort au sein de ces logements permet aussi aux habitants de se maintenir à domicile, de préserver le bâti et de participer à la vitalité des bourgs-centre à travers le maintien de leur population.

Les exemples ci-après illustrent la diversité des bâtis valorisés par l'OPAH RR de la Ténarèze (projets de propriétaires occupants) :

Exemples « immeubles de ville » en centre-bourg :

← Condom

Condom →

Saint Puy →

← Montréal

Larroque Saint Sernin →

Exemples « bâti traditionnel » :

← *St Orens Pouy Petit*

Larressingle →

Exemples « maisons individuelles 1950 – 1970 » :

← *Larroque sur l'Osse*

Condom →

8. Exemples de réalisations

Exemple de réalisations de travaux de lutte contre la précarité énergétique :

Condom - Maison des années 1970 sur sous sol – PO « très modeste », famille avec 4 enfants

Nature des travaux *(permettant l'atteinte d'un gain énergétique > à 25%)* :

- ✓ Isolation des combles,
- ✓ Isolation plancher en sous-face
- ✓ Changement des menuiseries,
- ✓ Pose de robinets thermostatiques,
- ✓ VMC hygroréglable.

Montant des travaux	Subventionnement OPAH Ténarèze
18 238 € HT, **Soit 19 515 € TTC**	*9 119 € (ANAH - 50 % du HT),* *3 500 € (ASE/Habiter Mieux),* *1 500 € (Eco-chèque CR),* *3 250 € (Conseil Général)* ***Total aides publiques : 17 369 €, soit 89 % du TTC***

Larressingle - Maison traditionnelle – PO « très modeste »,

Nature des travaux *(permettant l'atteinte d'un gain énergétique > à 25%)* :

- ✓ Isolation des combles (avec 30 cm de laine de verre),
- ✓ PAC air/air

Montant des travaux	Subventionnement OPAH Ténarèze (après juin 2013)
13 477 € HT, **soit 14 218 € TTC**	*6 739 € (ANAH – 50 % du HT),* *3 500 € (ASE/Habiter Mieux),* *1 500 € (Eco-chèque CR)* *1 400 € (Conseil Général)* ***Total aides publiques : 13 139 €, Soit 92 % du TTC***

Condom - Maison de 1956 de plain pied – PO « très modeste », pers. âgée seule

Nature des travaux *(permettant l'atteinte d'un gain énergétique > à 25%)* :

- ✓ Renforcement de l'isolation des combles (avec 30 cm de laine de verre),
- ✓ Changement des menuiseries,
- ✓ Pose de robinets thermostatiques,
- ✓ VMC hygroréglable.

Montant des travaux	Subventionnement OPAH Ténarèze (avant juin 2013)
12 792 € HT, **soit 13 687 € TTC**	*4 477 € (ANAH – 35 % du HT),* *2 100 € (ASE/Habiter Mieux),* *1 500 € (Eco-chèque CR)* ***Total aides publiques : 8 077 €, soit 59 % du TTC***

Situation : Jeune couple avec trois enfants sur la commune de Valence sur Baïse.

Remarques : Maison non isolée et importants travaux de rénovation énergétique.

Travaux : Isolation des combles
Isolation thermique par l'extérieur
Remplacement des menuiseries

Montage financier	
Montant travaux	25 854 € TTC
ANAH	10 000 €
FART	3 500 €
Conseil Régional (éco chèque)	1 500 €
Total	15 000 €

56%

Exemples de travaux en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap :

Ex. : Montréal - Maison des années 1970 – 80 m² de plain pied - Couple âgée mais relativement autonome (GIR 6)
Travaux d'adaptation de la salle de bain et petite maçonnerie

Montant des travaux	Subventionnement OPAH Ténarèze
4 010 € HT,	*2 005 € (ANAH)*

Ex. : St Orens Pouy Petit - Maison traditionnelle 1900 sur 2 niveaux
Création d'une SDB adaptée attenante à la chambre au RDC (élargissement accès – recloisonnement)

Montant des travaux	Subventionnement OPAH Ténarèze
11 853 € HT, **soit 12 683 € TTC**	*5 927€ (ANAH)*

Avant travaux

Travaux en cours

Situation : Couple de personnes âgées sur la commune de Condom.

Remarques : Perte d'autonomie importante (déplacement en fauteuil roulant).
La priorité concernait les travaux autonomie, mais second dossier pour économie d'énergie.

Travaux : Mise en place d'un monte escalier

Montage financier	
Montant travaux	8 208€ TTC
ANAH	3 884€ 47%

Exemples de travaux de lutte contre l'habitat indigne :

Avant travaux

Après travaux

Exemple de projets locatifs :

Situation : Logement vacant sur la commune de Condom

Remarques : Création d'un logement locatif conventionné social.

Travaux : réhabilitation complète d'un logement locatif avec aménagement des combles.

Montage financier	
Montant travaux	80 975 €
ANAH	15 203 €
FART	2 000 €
CCT	3 000 €
Conseil Régional (éco-chèque)	1 000 €
Total	21 203 €

26%

Situation : Aménagement de combles dans un immeuble situé dans le centre historique de Condom

Remarques : Projet porté par REVIVRE - Création de 3 logements conventionnés sociaux.

Travaux : réhabilitation complète

Montage financier	
Montant travaux	199 750 €
ANAH	116 500 €
FART	4 500 €
CCT	7 000 €
Total aides directes	128 000 €