Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

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

Bilan du suivi-animation actualisé au 30 avril 2015

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

Mai 2015

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

1. Rappel

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

En 2011, la Communauté de Communes de la Ténarèze s'est engagée dans une démarche ambitieuse 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 et la lutte contre la précarité énergétique.
- L'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite,
- La lutte contre la vacance.

Le périmètre de la Communauté de Communes de la Ténarèze a évolué le 1er janvier 2013 et le périmètre de l'OPAH RR a par conséquent été élargi aux deux nouvelles communes, Valence-sur-Baïse et Saint-Orens-Pouy-Petit.

1.2 Rappel des objectifs prioritaires de l'OPAH RR de la Ténarèze

Pour les 3 premières années de l'OPAH RR, les objectifs quantitatifs portent sur un total de 172 logements, soit 57 dossiers par an :

- 132 dossiers de Propriétaires Occupants (PO) :
  - 102 dossiers « précarité énergétique »,
  - 17 dossiers « accessibilité / adaptation du logement au handicap »,
  - 13 dossiers « lutte contre l'habitat indigne » et « habitat très dégradé ».
- 40 logements de Propriétaires Bailleurs (PB) - logements locatifs conventionnés sociaux :
  - 30 logements indignes ou très dégradés,
  - 10 logements dégradés.

Cette opération se caractérise par l'accent porté 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 se 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.

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

1.3 Rappel des démarches menées

- Compléments de diagnostic

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. Ainsi, il a été rappelé que Valence-sur-Baïse et Saint-Orens-Pouy-Petit n'échappaient pas aux nécessités d'intervention dans les logements des propriétaires occupants et bailleurs sur les thématiques phares de l'Agence Nationale de Habitat. Elles bénéficient aujourd'hui pleinement de l'OPAH RR et des moyens humains, techniques et financiers qui y sont rattachés.

- Prospection du bâti vacant

Le constat du faible aboutissement des projets de propriétaires bailleurs avait été posé dès la première année d'animation. L'enjeu d'intervention sur cette thématique restant néanmoins important, un travail complémentaire de prospection a été entrepris pour identifier et mobiliser les propriétaires. Plusieurs propriétaires ont pu être contactés et sensibilisés à l'intérêt de l'OPAH RR. Les retombées concrètes sont toutefois restées très mesurées.

- **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.

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

2. L'animation

L'animation de l'opération a débutée dès le mois d'août 2012. Le présent bilan dresse l'état des actions et des réalisations menées jusqu'au 30 avril 2015, soit 33 mois d'animation.

2.1 Les contacts globaux : information et conseil auprès de 464 particuliers

Au 30 avril 2015, 464 contacts différents ont été recensés sur l'ensemble du territoire depuis août 2012, soit une moyenne mensuelle d'environ 14 nouveaux ménages du territoire désireux de se renseigner sur l'opération en cours. Depuis le début de l'année 2015 ce rythme soutenu s'est maintenu, avec **64 nouveaux ménages conseillés sur leur projet "habitat".**

La grande majorité des communes ont été concernées par des ménages intéressés par l'OPAH ;

Commune	**Nombres de contacts PO**	**Nombres de contacts PB**	Evolution du nb de contacts entre déc 14 et avril 15 (4 mois)	Contacts en % du total
Beaucaire	6	1	1	1,5%
Beaumont	3	3	0	1,3%
Béraut	4	1	1	1,1%
Blaziert	8	1	0	1,9%
Cassaigne	4	3	0	1,5%
Castelnau sur l'Auvignon	0	1	0	0,2%
Caussens	19	3	0	4,8%
Cazeneuve	6		1	1,3%
Condom	**170**	**32**	**30**	**43,6%**
Fourcès	10	4	2	3,0%
Gazaupouy	3	1	1	0,9%
Labarrère	6	1	1	1,5%
Lagardère	0		0	0,0%
Lagraulet du Gers	5	1	0	1,3%
Larressingle	4		2	0,9%
Larroque Saint Sernin	7		0	1,5%
Larroque sur l'Osse	8		1	1,7%
Lauraët	7		3	1,5%
Ligardes	2	1	0	0,6%
Maignaut-Tauzia	4		1	0,9%
Mansencome	1		0	0,2%
Montréal	52	5	13	12,3%
Mouchan	5	4	2	1,9%
Roquepine	2		0	0,4%
Saint Orens Pouy Petit	6	1	0	1,5%
Saint Puy	19	1	2	4,3%
Valence sur Baïse	25	3	2	6,0%
(vide)	7	1	1	1,7%
Hors CCT	2		0	0,4%
Total général	**395**	**68**	**+ 64**	**100,0%**

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

La répartition des contacts par communes respecte leur poids démographique :

- Condom concentre 44 % des contacts, parmi lesquels 170 ménages de PO, soit 9% des ménages propriétaires de leur logement ;

- 11 % des contacts se localisent sur Montréal, dont 52 PO représentant 13% des ménages de la commune, propriétaires de leur logement ;

- 6,5 % pour Valence-sur-Baïse, dont 25 PO représentant 7% des ménages propriétaires de leur logement sur la commune.

Les contacts établis se répartissent en :

- **395 Propriétaires Occupants** - PO (85% des contacts),
- **68 Propriétaires Bailleurs** - PB (15% des contacts).

Le nombre de personnes contactant l'équipe d'animation reste toujours très dynamique.

Il est toutefois à noter un tassement de la part des bailleurs parmi l'ensemble des contacts : ils représentaient 23% des contacts en Septembre 2013 lors du premier bilan de l'opération, puis 17 % lors du bilan de mai 2014. Entre mai et décembre 2014, seuls 6 nouveaux propriétaires bailleurs se sont renseignés sur l'OPAH RR. **Sur la dernière période d'analyse (4 mois entre décembre 2014 et avril 2015), 9 nouveaux propriétaires bailleurs ont toutefois souhaité obtenir des renseignements sur le programme.** Pour plusieurs d'entre 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 premiers résultats de l'OPAH ont bien été relayés auprès des PO qui continuent à montrer un intérêt fort pour l'opération mais la mobilisation des PB reste limitée.

2.4 Une fréquentation soutenue des permanences

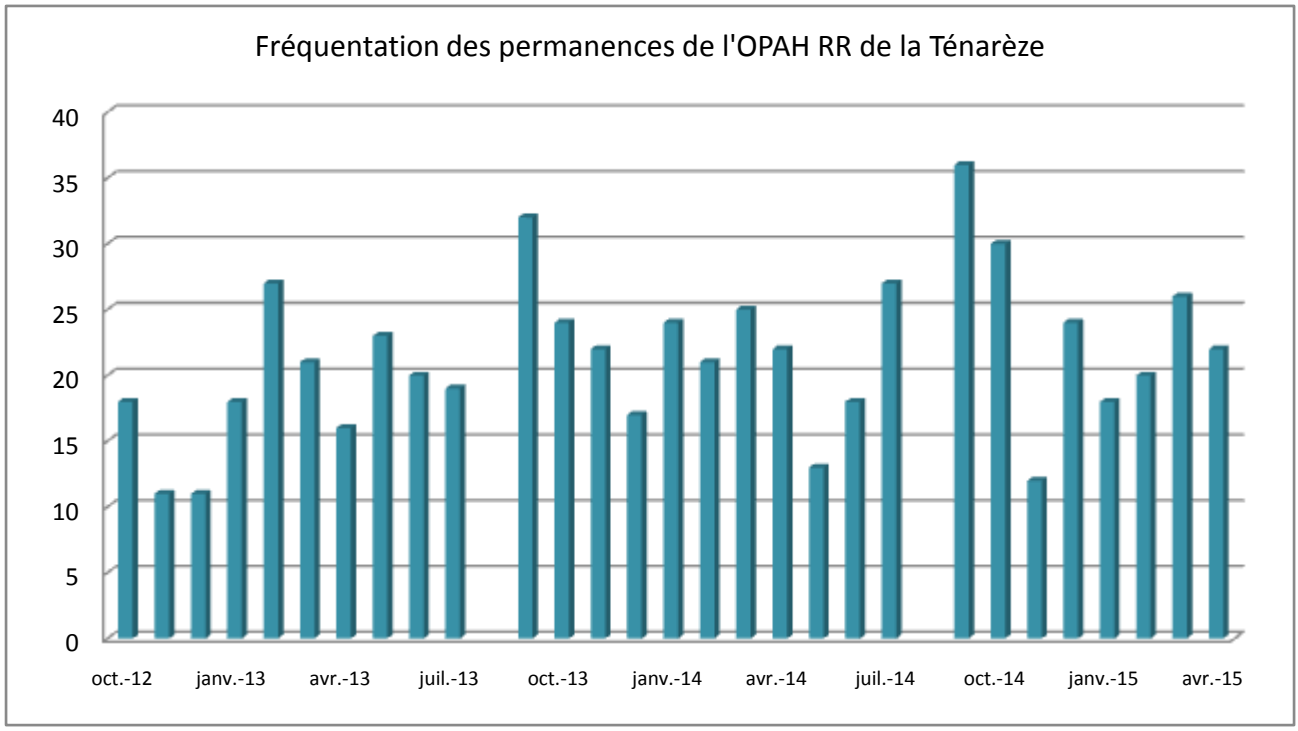
Les permanences mensuelles sont reconnues comme un véritable lieu de rencontre pour des entretiens personnalisés autour des questions sur les aides financières liées à l'amélioration de l'habitat.

Depuis le début de l'OPAH, **85 permanences ont été assurées, à Condom, Montréal du Gers et Valence sur Baïse**.

617 ménages ont bénéficié de ce service de proximité et d'un conseil direct de l'animateur. 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.** Au cours des 4 derniers mois, près de 90 personnes ont ainsi été accueillies.

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.).

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE



2.5 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, **255 visites** au domicile des particuliers ou de logements locatifs ont été réalisées.

- **216 visites au domicile de propriétaires occupants**

55 % des PO ayant contacté l'équipe d'animation a bénéficié d'une visite à domicile, après une première étude du projet. Depuis le lancement de l'OPAH, **216 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, on peut constater une montée en puissance continue de l'intervention des techniciens d'Altaïr au domicile des PO. **L'équipe assure en moyenne près de 7 visites mensuelles au domicile des PO.**

- **39 visites de projets locatifs**

De plus, 39 visites d'immeubles appartenant à des propriétaires potentiellement intéressés par une mise en location ont été effectuées (visite pour 64 % des contacts). 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…).

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

2.5 La communication et le partenariat

Dès le lancement de l'OPAH, une communication importante a été mise en place sur le territoire avec des réunions publiques et des réunions d'information des partenaires, des articles de presse, la diffusion des dépliants d'information, 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.

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

3. Les résultats globaux au 30 avril 2015

3.1 Les réalisations

Au 30 avril 2015, **142 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 :

- **136 dossiers de propriétaires occupants** (130 ayant obtenu une décision favorable d'aide financière, 3 en cours d'instruction et 3 rejetés par l'Anah).

  ⇨ **Pour les PO, les objectifs sont atteints puisque la convention prévoit l'intervention, pour les 3 premières années de l'OPAH RR, auprès de « 132 dossiers de propriétaires occupants, soit 44 dossiers par périodes de 12 mois ».**

  Le rythme soutenu des dépôts auprès de l'ANAH se confirme, avec le **dépôt de 19 nouveaux dossiers au cours des 4 derniers mois** (entre janvier et avril 2015).

- **6 logements locatifs (4 dossiers)**.

  ⇨ **Pour les PB, les objectifs annuels de réhabilitation de 13 logements locatifs par an n'ont pas pu être atteints.**

Face aux constats, également posés 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%. Pour le secteur de la Ténarèze, cette problématique reste toutefois secondaire face à l'importance du patrimoine et du bâti de centre bourg délaissé et fortement dégradé. Malgré l'intervention complémentaire de la Communauté de Communes et compte tenu du niveau des aides de l'ANAH, il reste aujourd'hui difficile de faire aboutir les projets locatifs dont l'équilibre financier reste difficile à obtenir.

En termes de répartition géographique, 21 communes sont concernées par au moins un projet d'amélioration de l'habitat financé dans le cadre de cette procédure. Ces dossiers se répartissent de la façon suivante :

Commune	Nombre de dossiers PO déposés au 30 avril 2015	Nombre de dossiers PB déposés au 30 avril 2015
Beaucaire	3	
Beaumont	1	
Béraut	3	
Blaziert	2	
Caussens	3	
Cazeneuve	1	
Condom	64	5 logements (3 dossiers)
Fourcès	5	
Labarrère	1	
Lagraulet du Gers	3	
Larressingle	2	
Larroque Saint Sernin	4	

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

Larroque sur l'Osse	3	
Ligardes	2	
Maignaut Tauzia	1	
Montréal	17	
Mouchan	2	
Roquepine	1	
Saint Orens Pouy Petit	4	1
Saint Puy	6	
Valence sur Baïse	8	
Total général	**136**	6 logements (4 dossiers)

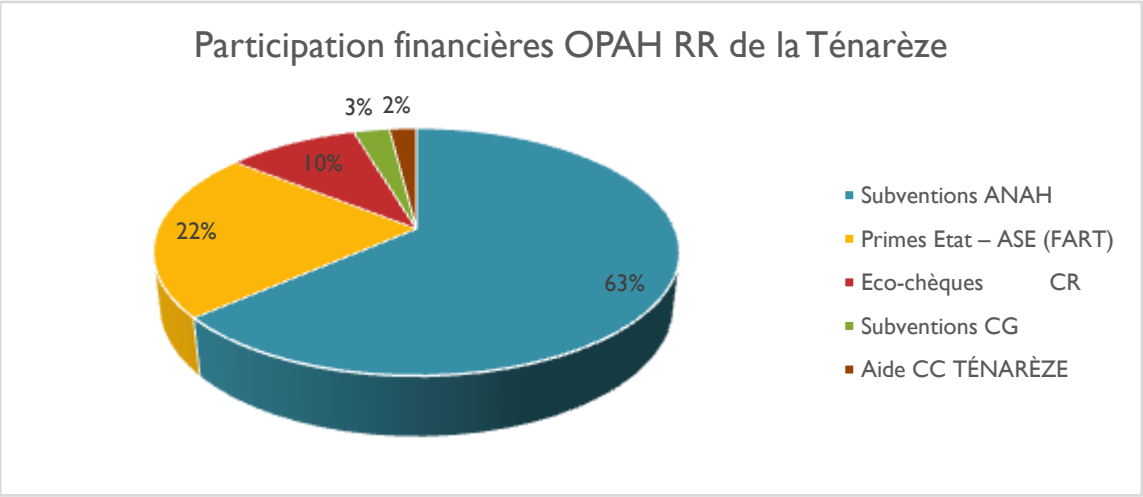
3.2 Masses financières globales

Ne sont pas comptabilisés les dossiers rejetés (uniquement dossiers déposés et validés ou en cours d'instruction au 30 avril 2015).

- **2 342 338 € 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 1 404 830 €**.

	Montant des travaux HT générés	Subventions ANAH	Primes Etat – ASE (FART)	Eco-chèques CR	Subventions CG	Aide CC TÉNARÈZE
Territoire de l'OPAH	**2 342 338 €**	**890 607 €**	**312 094 €**	**136 500 €**	**37 532 €**	**28 095 €**

L'OPAH a donc d'ores-et-déjà permis aux propriétaires occupants comme aux propriétaires bailleurs du territoire de mobiliser près de **1 404 830 €** de subventions destinées à l'amélioration de l'habitat privé le. Aussi, les **2 342 338 € HT de travaux générés ont dans une très large majorité directement bénéficié à l'activité des entreprises locales**.



Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

4. Les Propriétaires Occupants (PO)

4.1 Réalisations

Au 30 avril 2015 :

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

L'évolution des priorités et des modalités d'intervention de l'Anah a 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.

4.2 Coût des travaux et subventions mobilisées

	Montant des travaux HT générés	Subventions ANAH	Primes Etat – ASE (FART)	Eco-chèques CR	Subventions CG	Aide CC TÉNARÈZE
Territoire de l'OPAH	2 049 432 €	824 718 €	302 094 €	130 500 €	37 532 €	15 095 €

Pour les 133 dossiers de PO agréés (ou en cours d'instruction), le montant total des travaux générés s'élève à : 2 049 430 HT, soit une moyenne de travaux par logement de 15 410 € HT.

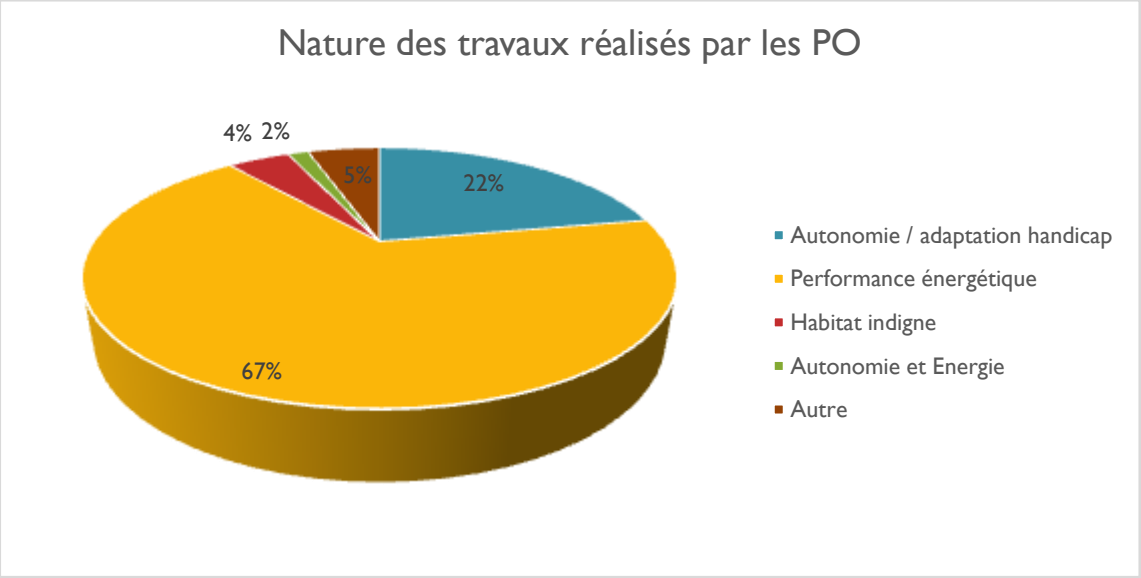
L'aide publique globale mobilisée en direction de ces 133 propriétaires occupants s'élève à **1 309 940 €, soit une aide moyenne de 9 850 € par dossier**. La subvention obtenue représente 64 % du coût des travaux HT.

4.3 La nature des travaux engagés

Les dossiers déposés concernent :

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

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE



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 1 462 830 € HT de travaux, soit une moyenne de 16 000 € de travaux par dossier.**

Les 6 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.

Il est à souligner que 22 % 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 total des travaux HT	Montant moyen des travaux HT/dossier	Montant total des aides	Montant moyen des aides
Autonomie / adaptation handicap	184 491 €	6 150 €	85 212 €	2 840 €
Performance énergétique	1 462 827 €	16 075 €	1 034 812 €	11 372 €
Habitat indigne	327 167 €	54 528 €	146 934 €	24 489 €
Autonomie et Energie	32 092 €	16 046 €	25 846 €	12 923 €
Autre	42 855 €	6 122 €	14 202 €	2 029 €

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

5. Les projets locatifs

5.1 Etudes de projets

68 contacts ont été établis avec des propriétaires bailleurs (ou personnes ayant un projet locatif). Aussi, **39 visites de projets sérieux** de réhabilitation 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 (estimation des travaux, des loyers, des aides, des prêts…).

5.2 Réalisations

4 dossiers de propriétaire bailleur ont fait l'objet d'une demande de subvention déposée auprès des services de l'Anah pour la réhabilitation de 6 logements locatifs.

Il s'agit néanmoins de projets qualitativement très intéressants, ayant une incidence importante en termes de montant de travaux.

Sur les 6 logements subventionnés, 4 logements été vacants avant travaux, 2 logements occupés.

Le montant total des travaux générés par ces projets s'élève à **292 910 € HT** pour un total de **94 890 €** d'aides publiques, soit une aide moyenne de 32 % du montant HT des travaux.

	Montant des travaux HT générés	Subventions ANAH	Primes Etat – ASE (FART)	Eco-chèques CR	Subventions CD	Aide CC TÉNARÈZE
Territoire de l'OPAH	292 906 €	65 889 €	10 000 €	6 000 €	0 €	13 000 €

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 réhabilitations 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 aient à ce jour 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 de 2 000 € par logement.

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

6. OPAH et 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 1.3 " **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 ces bâtis valorisés par l'OPAH RR de la Ténarèze (projets de propriétaires occupants) :

Exemples « immeubles de ville » en centre-bourg :

Condom

Condom

Montréal

Saint-Puy

Larroque Saint Sernin →

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE

Exemples « bâti traditionnel » :

← *St Orens Pouy Petit*

Larressingle →

Exemples « maisons individuelles 1950 – 1970 » :

← *Larroque sur l'Osse*

Condom →

Envoyé en préfecture le 15/06/2015
Reçu en préfecture le 15/06/2015
Affiché le
ID : 032-243200417-20150602-2015_04_08-DE