

Programme d'Intérêt Général

TERRE DE SEVRE

« Amélioration de l'habitat privé »

BILAN des 3 ans et 3 mois

du 01/05/2008 au 31/07/2011

Signature du PIG : Avril 2008

- Durée : 1^{er} Mai 2008 au 30 Avril 2010 (2 ans)
- Objectifs : Lutte habitat indigne, lutte contre vacance, accroître logts sociaux et adaptés, préserver l'environnement (assainissements autonomes), maintien à domicile => 30 logts locatifs + 29 logts PO très sociaux + 50 logts PO sociaux.

Signature du 1^{er} AVENANT – Signature le 22 juin 2009 (suite aux nouvelles mesures ANAH en faveur de la lutte contre habitat indigne et précarité énergétique)

- répartition des financements par rapport aux nouvelles dispositions ANAH : Objectifs recentrés sur précarité énergétique et habitat indigne pour les PO très modestes. Mise en place par l'ANAH d'éco-primes => 30 logts locatifs + 29 logts PO très sociaux + 35 logts PO sociaux assainissement + 15 PO sociaux si assainissement et adaptation.

Signature du 2^{ème} AVENANT – Signature le 21 juillet 2010 (suite aux nouvelles mesures ANAH en faveur de la solidarité et de l'écologie + suite aux bons résultats de 18 mois d'animation=>ré-orientation des fonds pour les PO)

- répartition des financements par rapport aux nouvelles dispositions ANAH : 5 logts locatifs conventionnés + 20 PO très sociaux + 15 PO sociaux assainissement + 15 PO sociaux (si assainissement, accessibilité et éco-énergie)

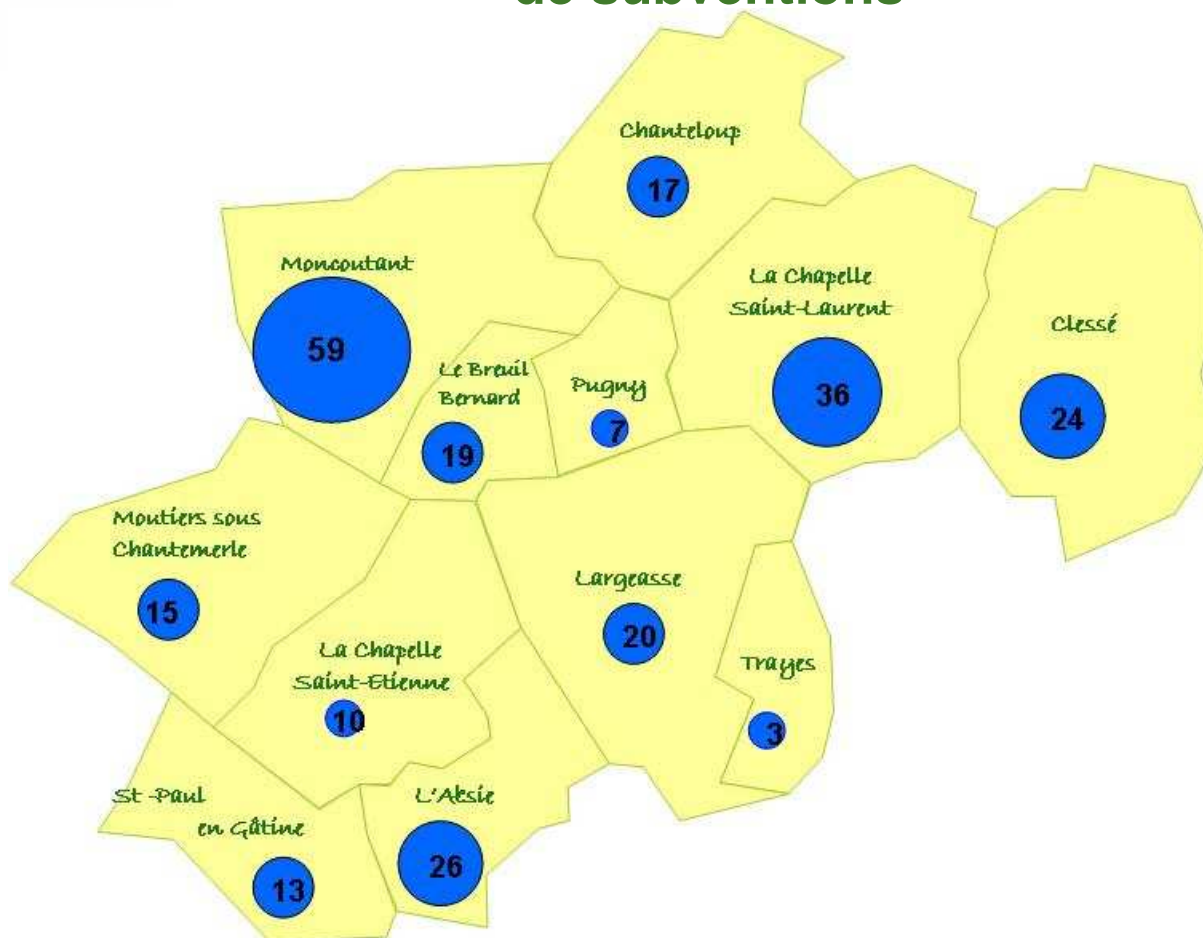
Signature du 3^{ème} AVENANT – Signature le 6 juillet 2011 (suite aux nouvelles mesures ANAH en faveur de l'habitat indigne, précarité énergétique, logements locatifs dégradés + Programme « Habiter mieux »)

- Permet d'engager des crédits du programme « Habiter mieux » => répartition des financements par rapport aux nouvelles dispositions ANAH : 20 PO dont 10 PO amélioration performances énergétiques.

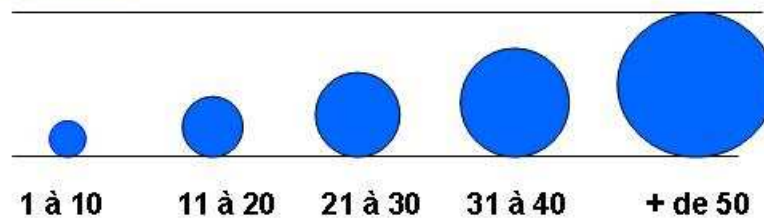
FIN DU PIG TERRE DE SEVRE 21 juillet 2011

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions



249 propriétaires occupants ont fait des demandes de subvention => ANAH + TDS + Caisses de retraite



Détail des subventions demandées (en montant) pour les PO

Les 249 dossiers de PO se déclinent ainsi :

218 demandes de subventions ANAH :

- 65 dossiers **ANAH social** (dont 1 « habiter mieux »)
- 95 dossiers **ANAH très social** (dont 2 « habiter mieux »)
- 58 dossiers **ANAH Adaptation** (46 ANAH social handicap + 12 ANAH très social handicap)
dont 3 dossiers **précarité énergétique** (« Habiter mieux » 2011)

24 demandes de subventions TDS :

- 13 dossiers **Assainissement**
- 8 dossiers **Adaptation**
- 3 dossiers **précarité énergétique** (2011)

4 dossiers 1% logement :

- 2 demandes de **prêts au 1% collecteur**
- 2 demandes de **subventions au 1% collecteur**

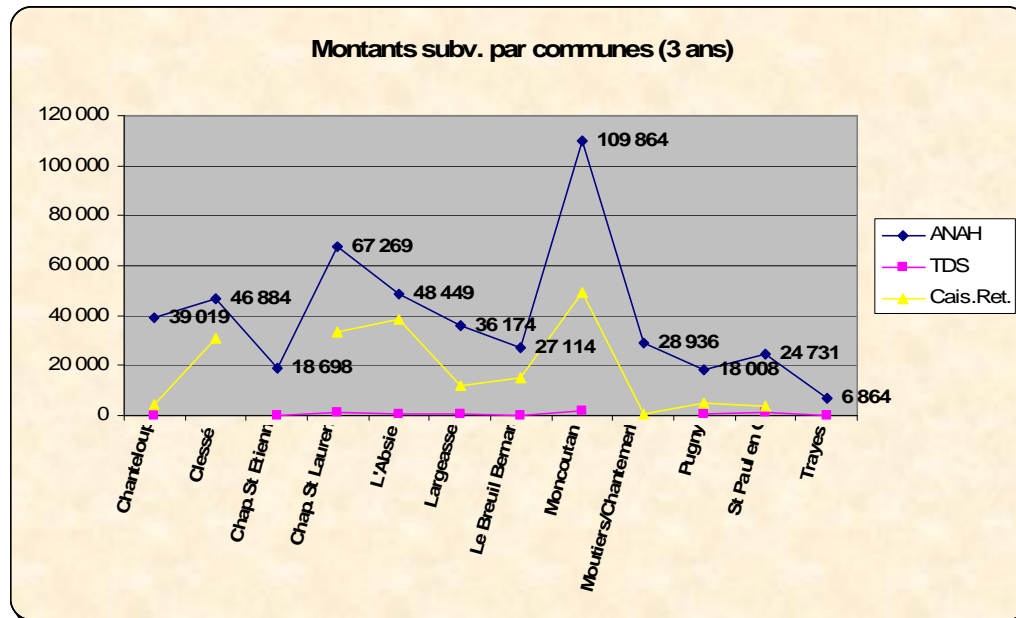
88 demandes de subvention et de prêt, auprès des Caisses de retraite :

- 85 dossiers de subvention** => essentiellement GRAMCO-CARSAT (55), et quelques demandes auprès de RSI (13), CNRACL (10), PRO-BTP (7)
- **3 dossiers de prêts** => MSA (2), PRO BTP (1)

- *Parmi ces 88 dossiers, 45 propriétaires ont bénéficiés seulement des aides caisses de retraite.*
- *lorsque la CARSAT est sollicitée, il y a automatiquement un dossier de demande de subvention envoyé à la caisse de retraite complémentaire. La conseillère habitat, effectue une visite avant travaux, puis une seconde visite pour l'attestation de fin de travaux.*
- *Certains propriétaires ont pu cumuler subvention ANAH + Terre de Sèvre + Caisse de retraite.*

Le montant cumulé de subventions demandées auprès de l'ANAH + TDS + Caisses de retraite s'élève à 672 793 €, et se décompose ainsi :

- 472 010 € à l'ANAH
- 6 875 € à TDS
- 193 908 € aux Caisses de retraite



Moyenne de subvention

ANAH PO M (20%) => 1 395 €

ANAH PO TM (35%) => 2 375 €

ANAH PO maintien domicile (50 et 70%) => 2 622 €

Caisses de retraite => 1 953 €

Terre de Sèvre => 286 €

DOSSIERS DE PO COMPLEXES et CAISSES DE RETRAITE

193 908 € de subventions accordées par les Caisses de retraite => soit 88 dossiers

Dans le cadre du PIG Terre de Sèvre, le PACT des Deux-Sèvres a constitué des dossiers de demandes de subvention, en faveur des propriétaires occupants, auprès des caisses de retraite.

Ces demandes ne font pas partie des objectifs du programme, mais sont un atout important pour les personnes concernées sur ce territoire, et aucune rémunération n'est demandée aux personnes âgées.

Certains dossiers peuvent être complexes à suivre.

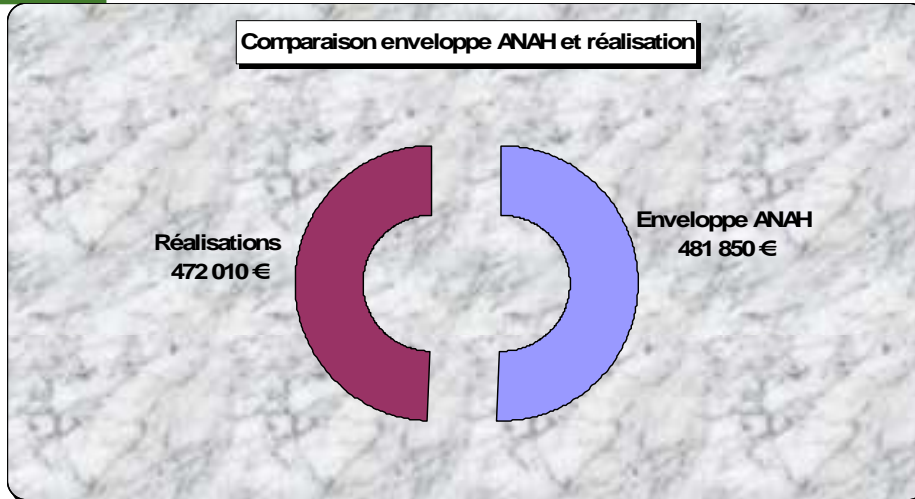
Dossiers complexes

Le PACT des Deux-Sèvres peut être mandataire de l'ensemble des fonds (subvention, prêt et apport personnel). Dans ce cas, il demande au propriétaire occupant de lui régler seulement son apport personnel, c'est-à-dire le total TTC des travaux moins les subventions et/ou prêt accordés.

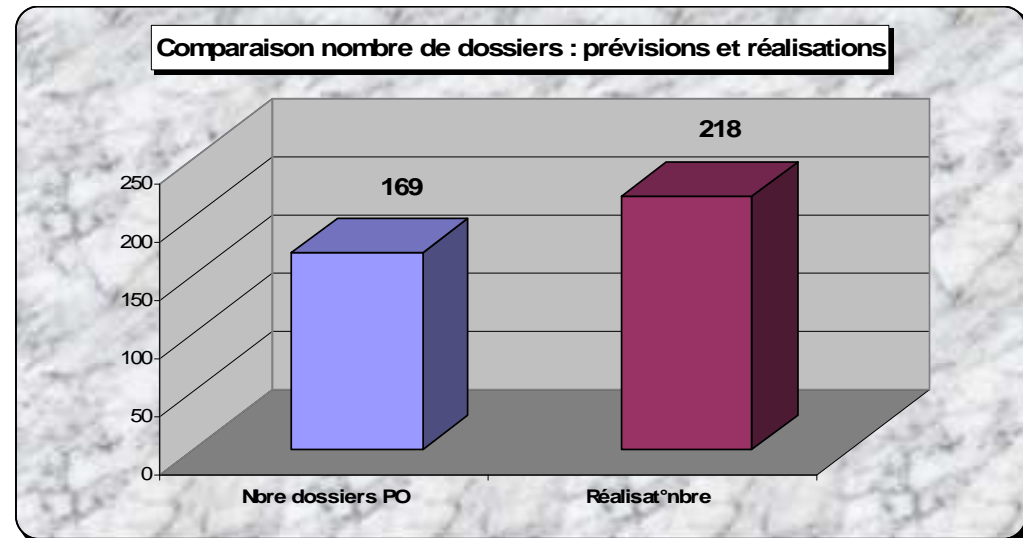
Le PACT se charge de régler la totalité aux artisans. Le PACT pré-finance les subventions accordées aux propriétaires, puis se fait rembourser les fonds par les différents financeurs et par le propriétaire pour l'apport personnel.

Ce système permet la faisabilité de projets de réhabilitation, pour des propriétaires à faibles revenus, qui ne pourraient avancer le montant des aides accordées et qui ne pourraient porter seuls le suivi des travaux.

Objectifs et Réalisations à nuancer



Enveloppe ANAH : 98 % réalisés
Nombre ANAH : 130 % réalisés



Exemple de financement d'un logt de propriétaire occupant à Moncoutant

Projet : Adaptation du logement d'un propriétaire âgé de 88 ans pour maintien à domicile

Un rapport de l'ergothérapeute a été demandé pour optimiser la modification de la maison, en fonction des difficultés du propriétaire et de favoriser le maintien au domicile. La maison comporte un étage, mais la cuisine et une chambre se trouvent déjà au RdC. Une salle d'eau sera créée au RdC. L'automatisation des volets est prévue.

Descriptif des travaux

Travaux :

- * Amélioration salle de bains & WC, par une douche avec siphon de sol (sans bord), siège de douche et barre de relèvement, pose de mitigeur, WC suspendu, carrelage antidérapant et faïence.
- * Remplacement des fenêtres en double vitrage
- * Pose de volets électriques.

⇒ **15 032 € de travaux TTC**

Financement des travaux

Subventions :

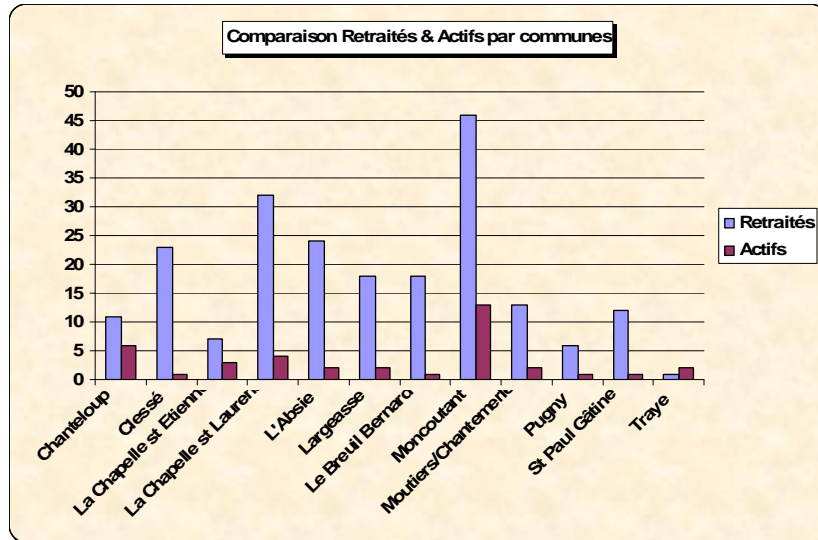
ANAH 20 % =	1 084 €
ANAH 50 % (de 8 000€) =	4 000 €
Cté de Cmes TdS 5% (de 8 000€) =	400 €
CRAMCO =	1 998 €

TOTAL subventions = 7 482 €

Apport personnel = 7 550 €

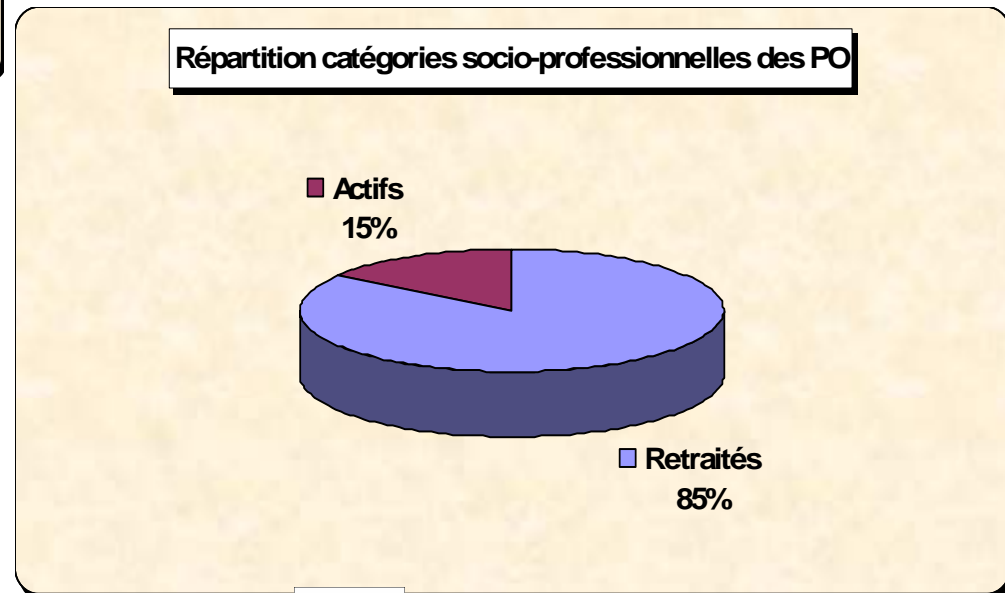
Propriétaire occupant modeste, retraité CRAMCO

Statuts des Propriétaires occupants



Les 249 demandes de subvention sont essentiellement faites par des personnes retraitées.

Les personnes âgées sont pour moitié des retraitées de la MSA et l'autre moitié des retraités CARSAT, RSI, CNRACL, PRO BTP.



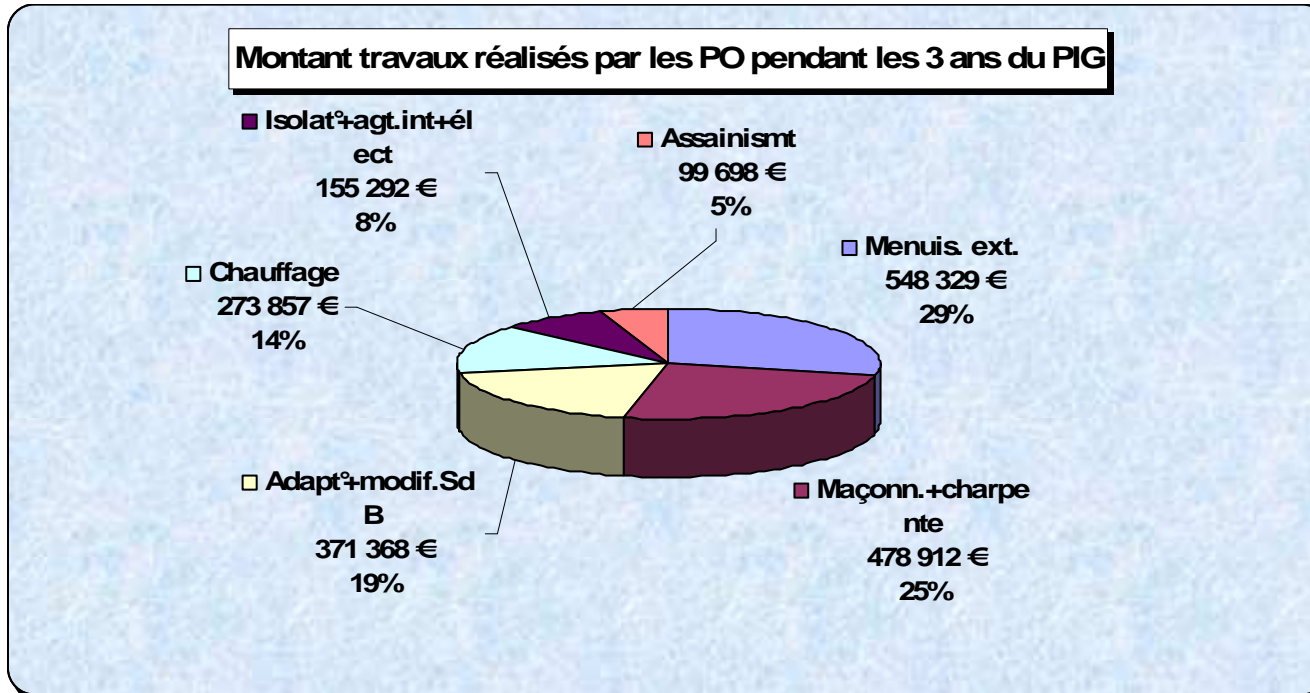
Accessibilité – adaptation - ergothérapeute

Nombre de logements :

- 58 logements ont bénéficié d'aides pour le maintien à domicile (essentiellement la modification des sanitaires)
- Parmi ces 58 logements, 7 ont bénéficié d'aides pour l'adaptation aux handicaps (avec carte d'invalidité)..

Intervention ergothérapeute :

Elle est intervenue chez 10 propriétaires pour les conseiller, afin de trouver un aménagement du logement qui répond le mieux aux difficultés liées au handicap ou à la perte d'autonomie.



Rappel des % travaux à mi-programme :
 31% maçonnerie.charp.couv.zing
 22% menuis.ext.
 21% chauffage
 14% adaptat°-Maintien domicile
 5% isolation
 4% assainissement

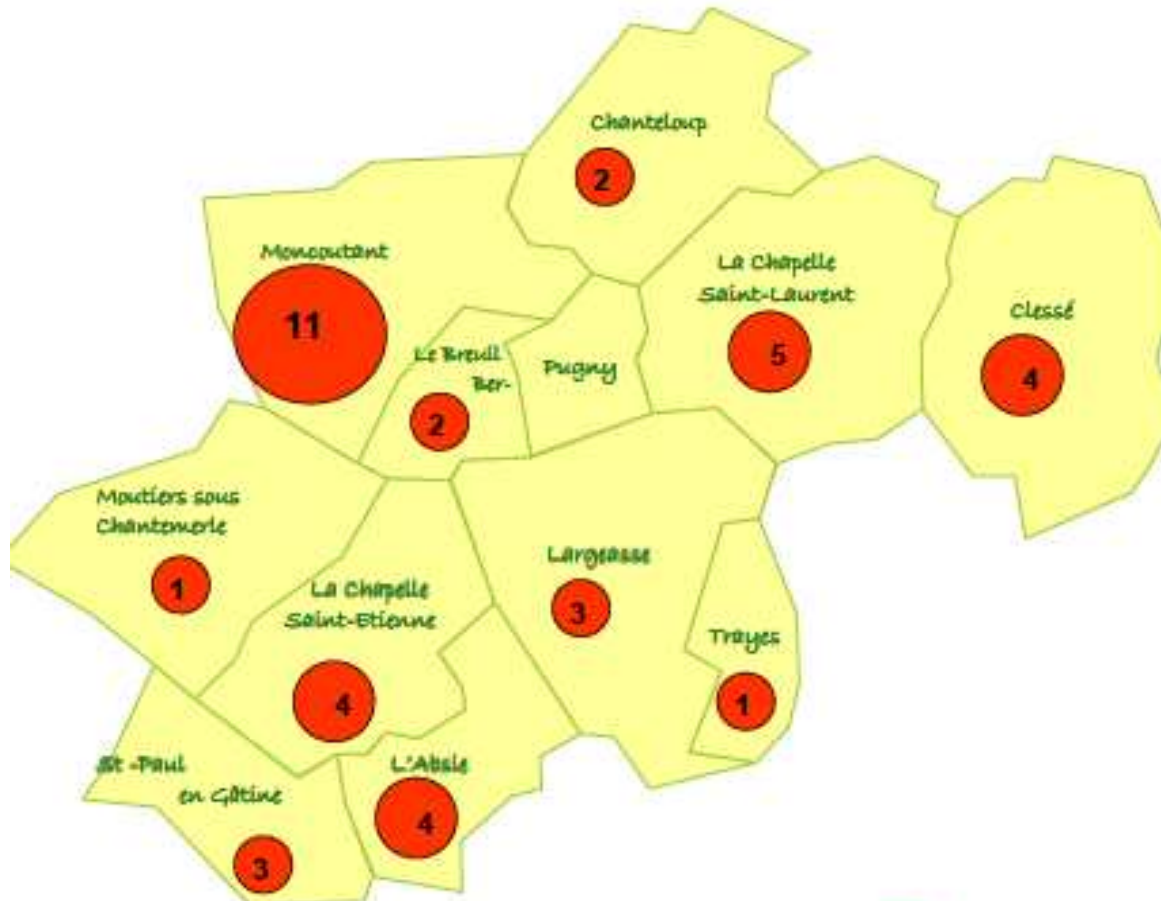
Le montant des travaux générés par les propriétaires occupants pendant la durée du PIG est de 1 927 454 €

Soit une moyenne de 7 740 € de travaux par logement (sur les 249 logements ayant bénéficié d'aide)

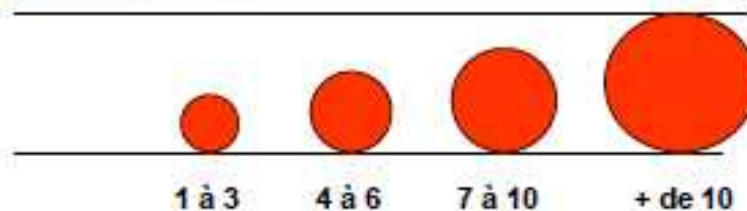
La moyenne travaux de maintien à domicile est de 6 403 € (pour les 58 logements)

LOGEMENTS LOCATIFS

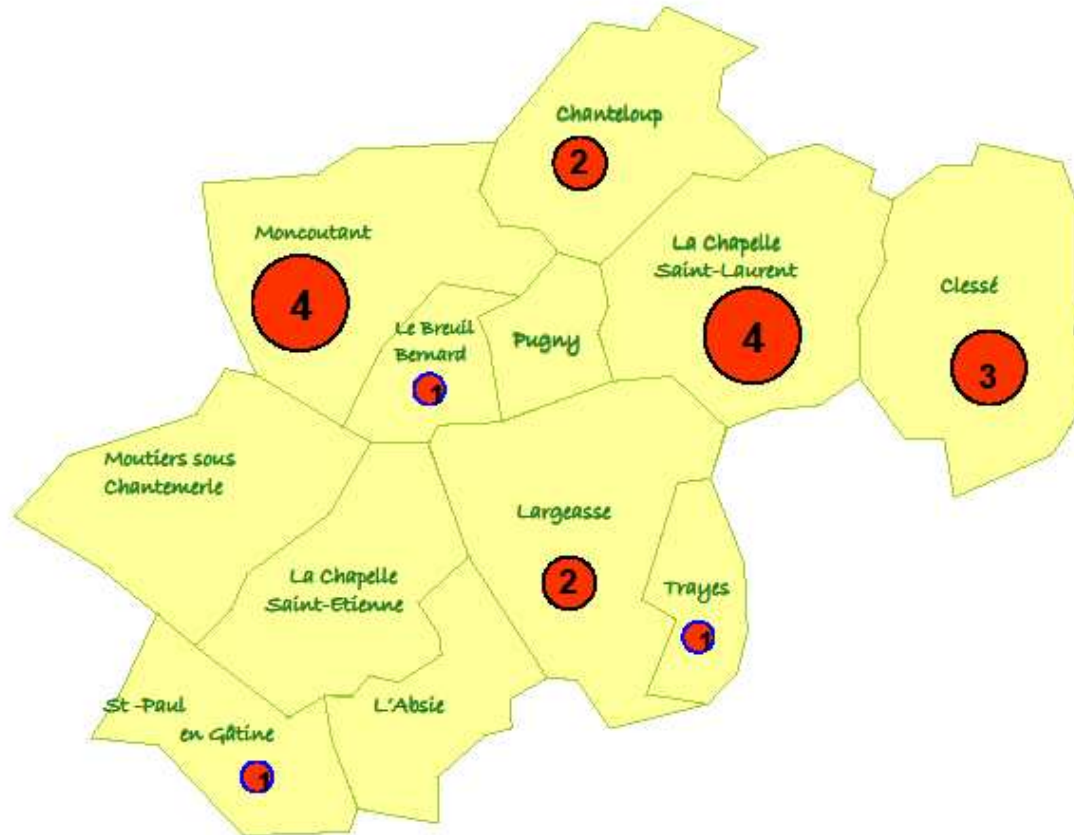
Logements locatifs ayant fait l'objet d'une visite sur place et d'une étude de faisabilité du projet



40 Logements locatifs visités et 40 études de faisabilité remises aux propriétaires

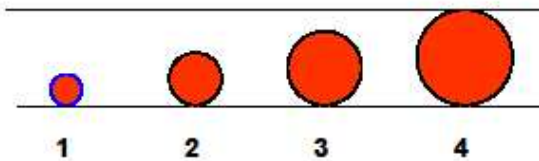


Logements locatifs ayant bénéficié de subventions



18 Logements locatifs conventionnés, rénovés et remis sur le marché

Ce qui représente 45 % des logements visités.



Des réhabilitations en locatif plus consommatrices que prévues

- Pour la répartition de l'enveloppe nécessaire, l'ANAH avait été prévu, pour la rénovation d'un logement locatif, une subvention moyenne de :

10 500 €

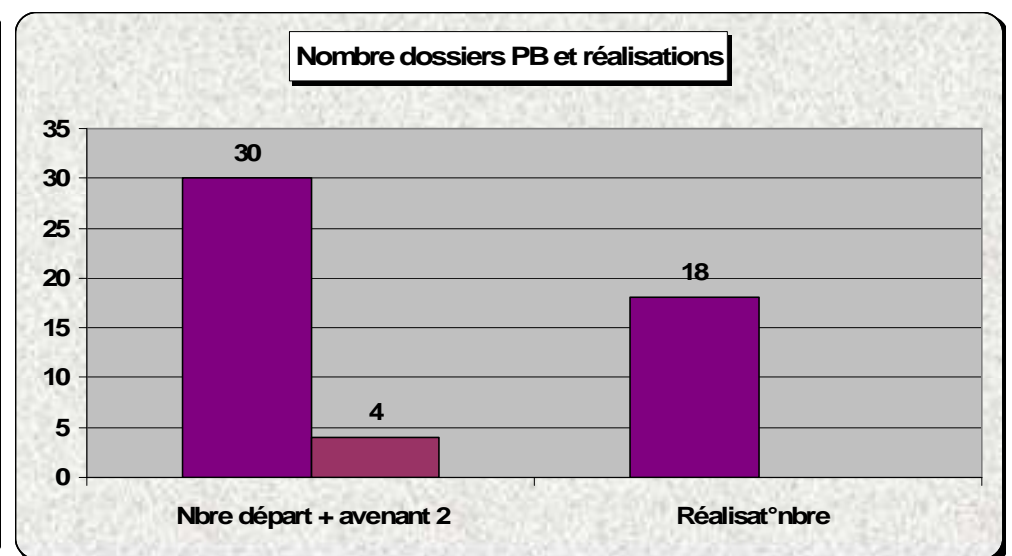
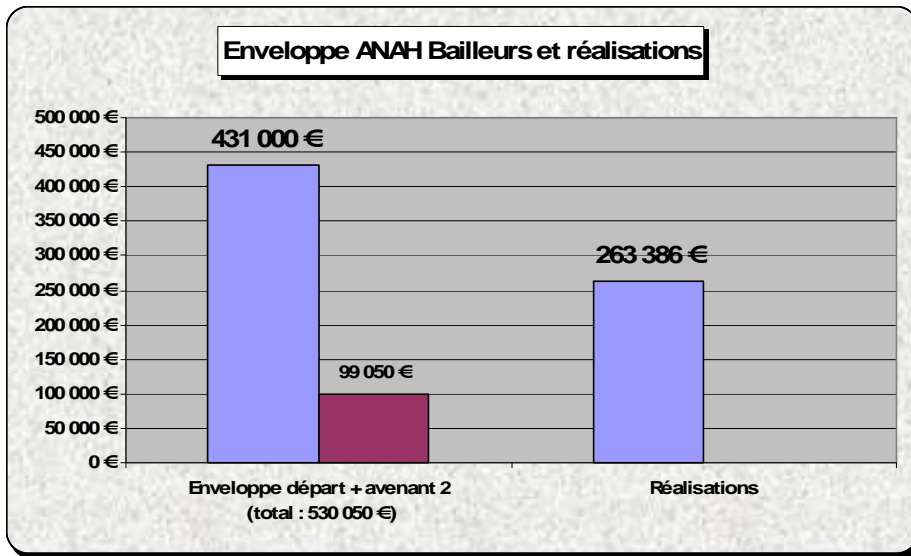
- La réalisation montre une nette augmentation de cette moyenne :

14 700 €

	Montants subv. accord.	
	ANAH	TDS
Chanteloup	1 171	339
Clessé	40 548	9 352
Chap. St Etienne		
Chap. St Laurent	61 597	15 172
L'Absie		
Largeasse	34 815	8 805
Le Breuil Bernard	12 158	2 726
Moncutant	61 408	15 759
Moutiers/Chantemerle		
Pugny		
St Paul en G	22 675	5 896
Trayes	29 014	7 692
total	263 386	65 741

Cette différence peut s'expliquer par l'évolution de la réglementation ANAH en cours de programme => signature de 3 avenants suite la convention de départ, avec ré-orientation des subventions ANAH, vers les rénovations de logements de propriétaires occupants.

L'ANAH ne subventionne plus que des rénovations de qualité produisant des logements locatifs peu énergivores => beaucoup de travaux d'isolation (murs, combles, sol), de régulation de chauffage ou de chauffage performant, ventilation des logements.



Pourcentage de réalisation des logements locatifs :
 60 % en nombre de dossiers
 50 % de l'enveloppe

Exemple de financement d'un logt locatif à St Paul en Gâtine

Descriptif des travaux

Amélioration d'un logement

Couverture, zinguerie, assainissement, plâtrerie, isolation, chauffage élect., poêle à bois, menuis. ext., électricité, sanitaires + suivi chantier :

⇒ **84 470 € de travaux TTC**

Surface habitable = 121 m²

Financement des travaux

Plafond dépense subventionnable = 58 896 €

Subventions :

ANAH 30+5 % =	20 614 €
ANAH éco-prime =	2 000 €
Cté de Cmes TdS 5% =	2 948 €
Région/Pays de Gâtine 5% =	2 948 €

TOTAL subventions = 28 510 €

Montant loyer = 500 € (4,25 € X 121 m²)

Le logement est loué à une famille recomposée avec 2 enfants à charge.

L'étiquette logement après travaux est : D (221 KWep/m².an)

* **Reste à financer 55 960 €**

* **Apport personnel de 20 000 €**

* **Prêt de 35 960 € à 4% sur 12 ans = la mensualité + l'impôt foncier sont couverts par le loyer. Le résultat net la 1^{ère} année est de 1 222 € ; au bout de 12 ans le résultat net est de 20 899 €. L'apport personnel est récupéré au bout de 12 ans.**

Le conventionnement social d'un logement locatif donne la possibilité d'un abattement fiscal sur les revenus fonciers de 60 % pendant la durée de la convention (9 ans).

Exemple d'une rénovation achevée en 2011 d'un locatif sur St Paul en Gâtine

Avant travaux

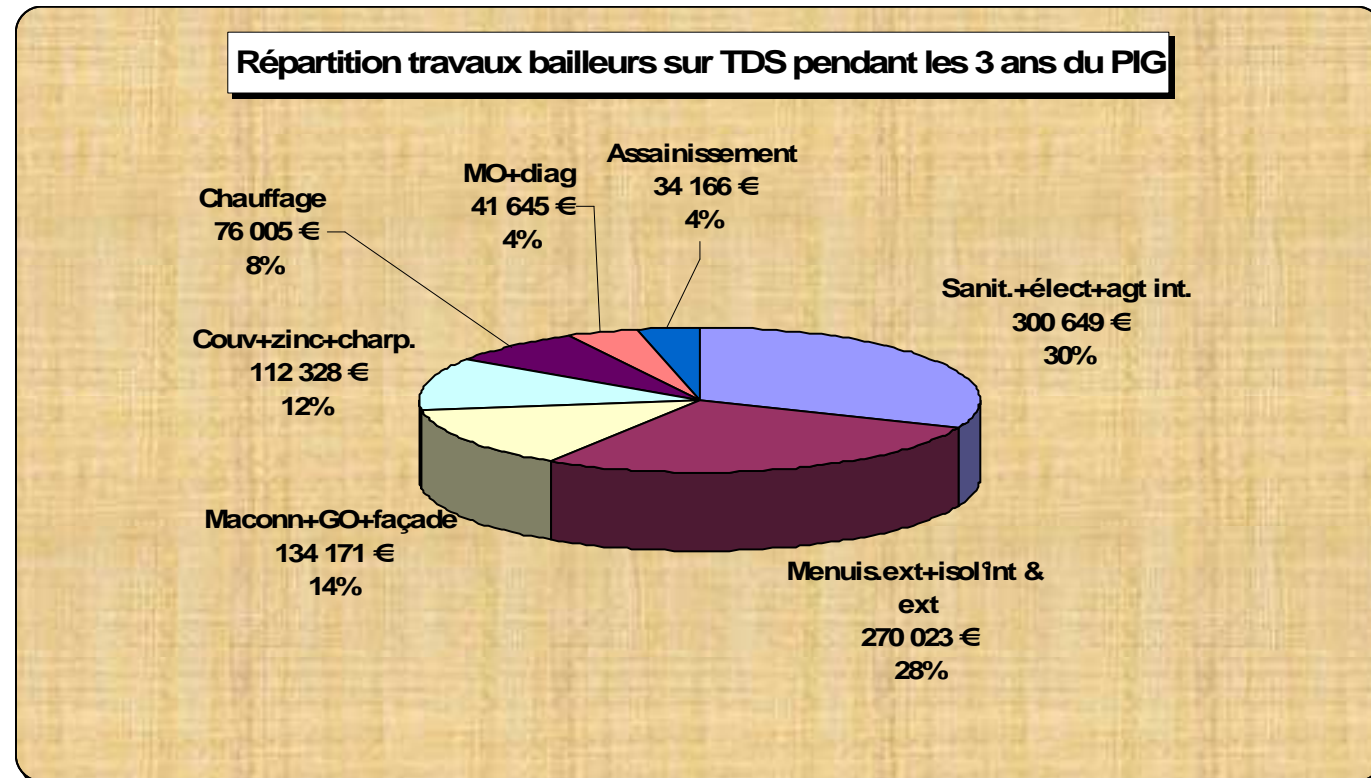


Après travaux



Travaux réalisés par les BAILLEURS

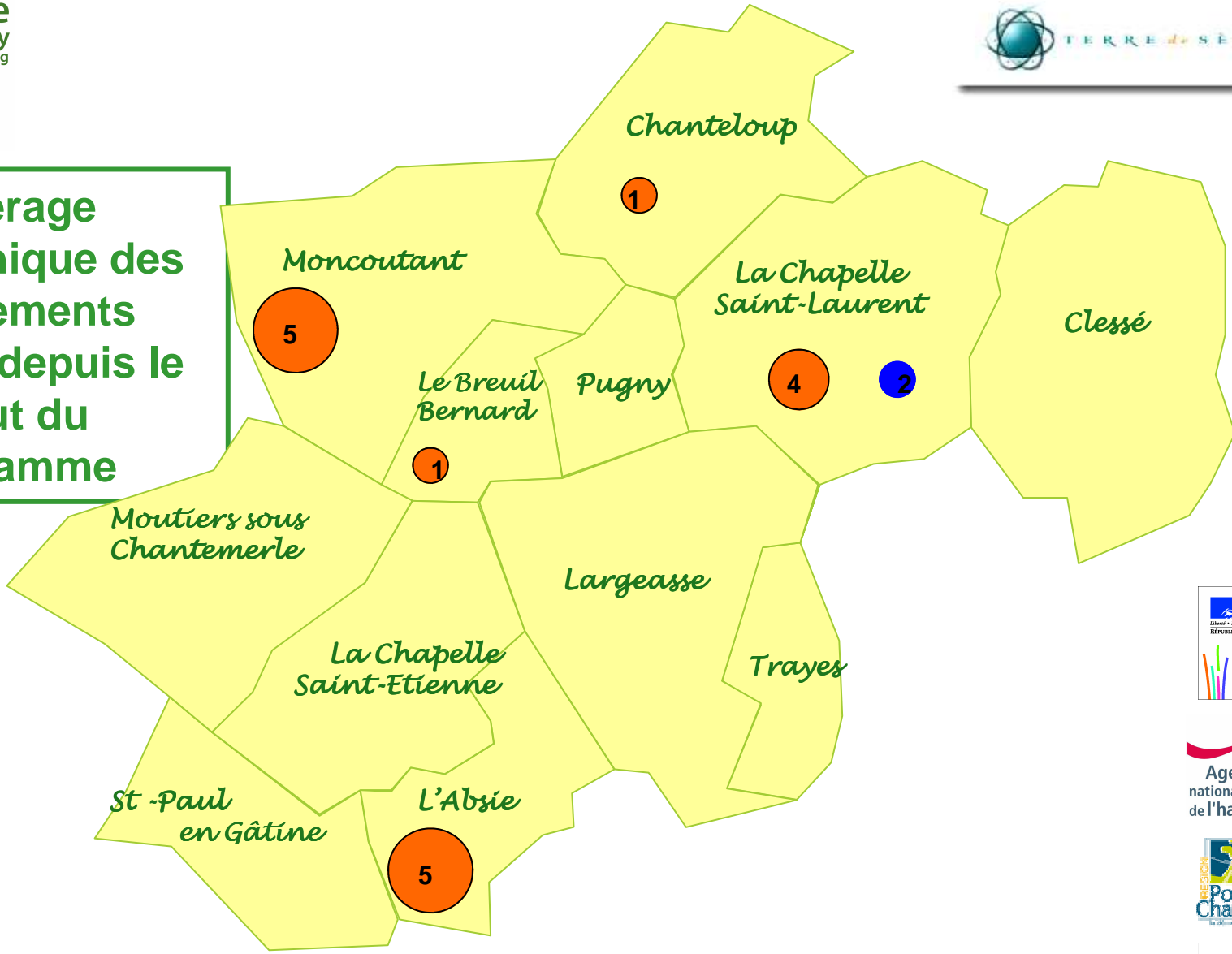
Pour info, la moyenne de travaux par logement locatif s'élève à 53 832 € TTC chiffrés



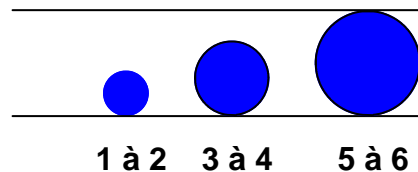
Le montant des travaux générés par les propriétaires bailleurs, durant les 3 ans du PIG est de 968 987 € TTC

Habitat dégradé

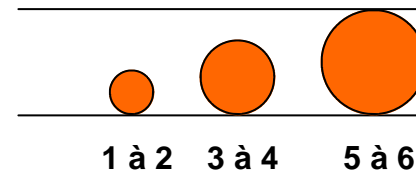
Repérage géographique des 18 logements signalés depuis le début du programme



Logements propriétaires occupants



Logements locatifs



Comptage des logements signalés depuis le début du programme

Communes TDS	Logts locatifs	Logts propriétaire occupant
Chanteloup	1	
Clessé		
La Chapelle St Etienne		
La Chapelle St Laurent	4	2
L'Absie	5	
Largeasse		
Le Breuil Bernard	1	
Moncoutant	5	
Moutiers sous Chantemerle		
Pugny		
St Paul en Gâtine		
Trayes		
TOTAL Contacts PO+PB	16	2

Soit un total de 18 logements signalés

Origine des signalements

Origine des 18 logements signalés :

- 13 signalements par les assistantes sociales
- 5 signalements des locataires

Classement de l'insalubrité :

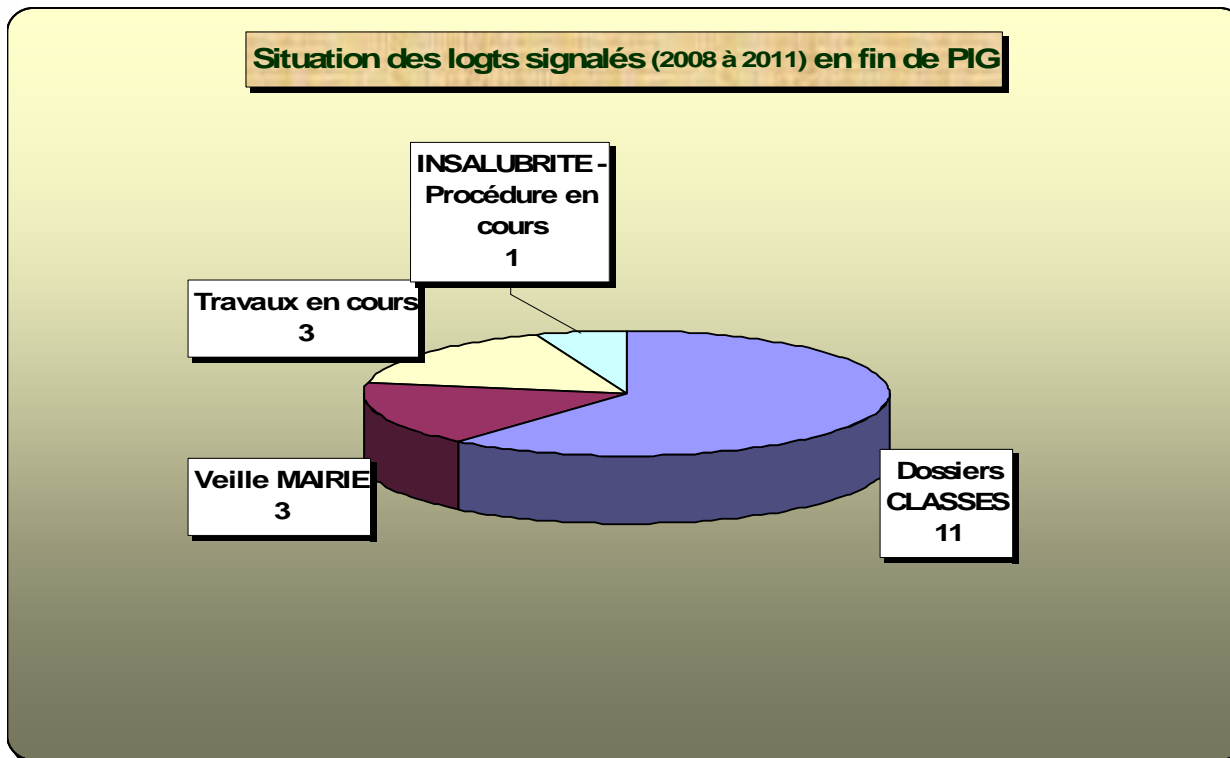
- Manquement à la salubrité (coefficient entre 0 et 0,3) => 13
- Insalubrité (coefficient entre 0,3 et 0,4) => 2
- Donnée non retrouvée => 3 (*1 locatif rénové + 1 maison locative en vente et non occupée + 1 propriétaire occupant faisant petit à petit les travaux et a renégocié ses prêts*)

Repérage de l'insalubrité :

- En 2009, toutes les communes (Maires ou secrétaires de mairie) ont été rencontrés par la chargée d'opération pour repérer les situations connues.
- Les assistantes sociales ont également été rencontrées par la chargée d'opération et le conseiller habitat.

Ces rencontres permettent de repérer des situations, mais il est difficile pour les conseillers habitat de pénétrer chez les propriétaires occupants qui ne demandent pas d'aide.

Répartition des dossiers signalés en fin de PIG Terre de Sèvre



Analyse de la répartition :

66% des situations signalées ont trouvé une issue et ont été **classées** par le comité (11 dossiers classés)

Si à cela on ajoute les dossiers en **veille mairie** + ceux pour lesquels les **travaux sont en cours**, on obtient 17 situations de mal logement résolues sur les 18 signalées (travaux réalisés ou logement en vente et vacant).

Le dernier logement non classé est sous procédure d'insalubrité suivie par l'ARS. L'arrêté d'insalubrité date du 24/05/2011. L'inscription de cet arrêté est en cours d'inscription aux hypothèques.

LES PERMANENCES

Permanences année 1

Communes	Jours	Horaires	Lieux
MONCOUTANT	1 ^{er} Mardi de chaque mois	10h à 12h	Salle des 3 tilleuls
L'ABSIE	2 ^{ème} Mardi de chaque mois	10h à 12h	Mairie
LA CHAPELLE ST LAURENT	3 ^{ème} Mardi de chaque mois	10h à 12h	Mairie

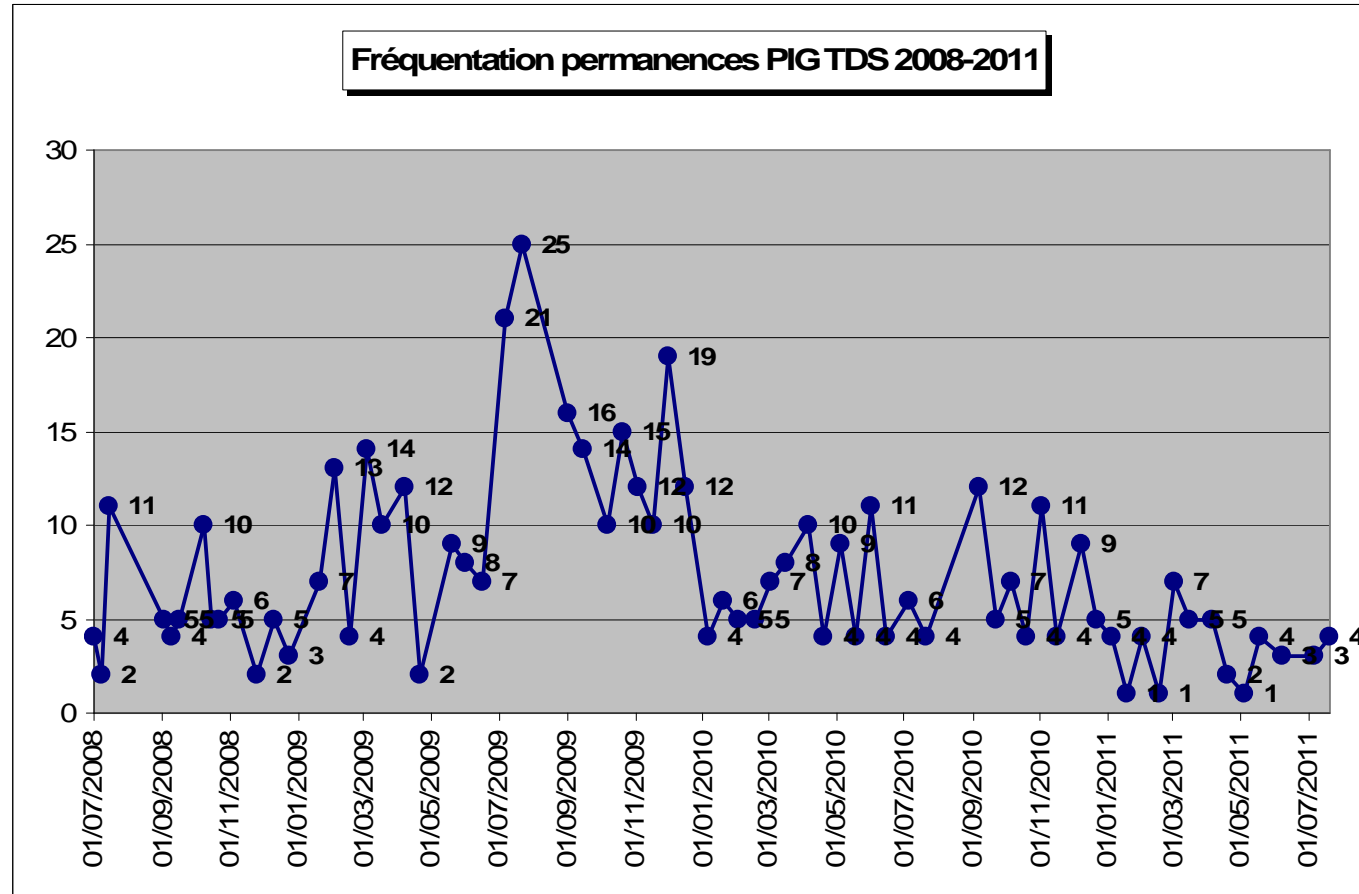
Permanences années 2 & 3

<u>Communes</u>	<u>Jours</u>	<u>Horaires</u>	<u>lieux</u>
MONCOUTANT	1 ^{er} Mardi de chaque mois	10h à 12h	Salle des 3 tilleuls
LA CHAPELLE ST LAURENT	3 ^{ème} Mardi de chaque mois	10h à 12h	Mairie

495 personnes reçues lors des 68 permanences

Moyenne de 7,30 personnes par permanence

LES PERMANENCES

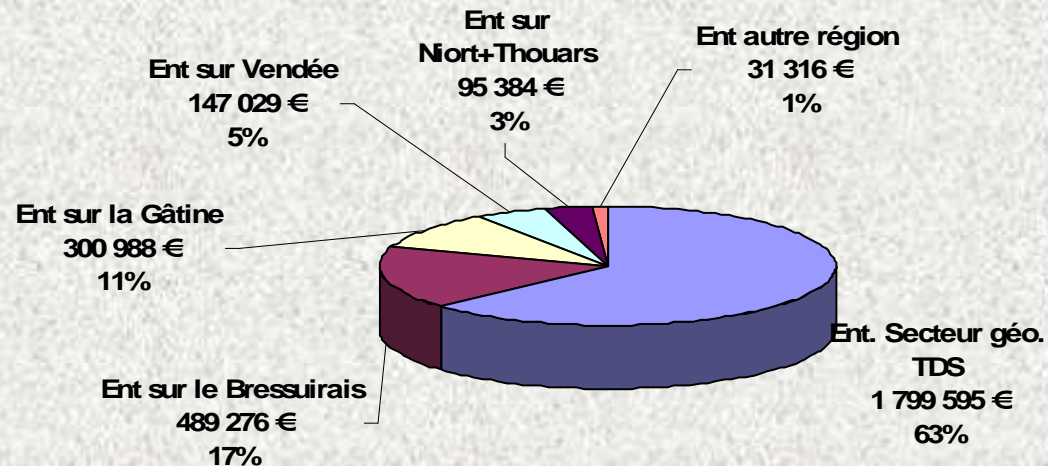


La forte affluence aux permanences fait suite à une relance courrier adressée à chaque habitants de la communauté de communes Terre de Sèvres et aux allocataires CAF, MSA. Ces courriers ont été envoyés en début d'été 2010.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Travaux TTC Propriétaires occupants	1 927 454 €
Travaux TTC Propriétaires bailleurs	968 987 €
TOTAL Travaux TTC	2 896 441 €

Situation géographique des Entreprises sollicitées durant les 3 ans du PIG TDS



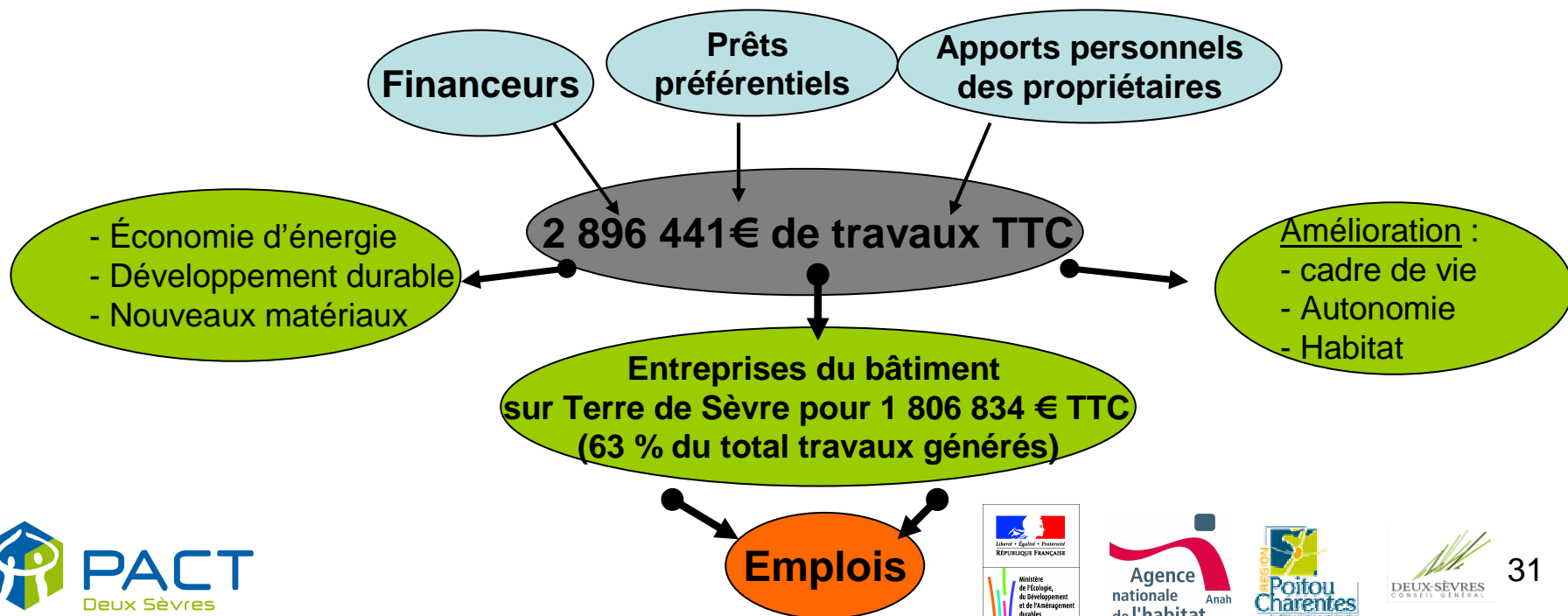
Total travaux TTC chiffrés par les artisans : pratiquement 2 900 000 €

Soit 1 800 000 € TTC de travaux confiés à des entreprises du secteur de Terre de Sèvre

SYNTHESE

Les retombées du Programme d'Intérêt Général :

- ⇒ Les financeurs orientent leurs aides vers le développement durable, la qualité de vie des occupants
- ⇒ Les propriétaires effectuent des travaux importants en direction des économies d'énergie
- ⇒ Importance du maintien à domicile répondant à une demande importante des personnes vieillissantes => autonomie dans le temps
- ⇒ Importance de l'adaptation aux handicaps => autonomie dans l'espace
- ⇒ Le PIG répond à une demande importante des propriétaires occupants



Réhabilitations immeubles - Travaux et subventions



Propriétaires occupants	249 demandes de subventions et prêts (3)	
Total Travaux propriétaires occupants		1 927 454 €
Subventions	Anah	472 010 €
	Terre de Sèvre	6 875 €
	Caisses de retraite	193 908 €
Total subventions		672 793 €
Ratio 1 euro de subv publique / travaux		2,86
Propriétaires bailleurs	18 logements locatifs conventionnés (pour 17 immeubles)	
Total Travaux propriétaires bailleurs		968 987 €
Subventions	Anah	263 386 €
	Terre de Sèvre	32 871 €
	CRDD Pays de Gâtine	32 871 €
Total subventions		329 127 €
Ratio 1 euro de subv publique / travaux		2,94
Total Travaux PO + PB		2 896 441 €
Subventions	Anah	735 396 €
	Terre de Sèvre	39 746 €
	CRDD Pays de Gâtine	32 871 €
	Caisses de retraites	193 908 €
Total subventions		1 001 920 €
Ratio 1 euro de subv publique / travaux		2,89



Suivi animation

Dépenses	Communication (affiches et flyers)	795 €
	Pact année 1	35 323 €
	Pact année 2	59 149 €
	Pact année 3	33 777 €
Total coût suivi animation		129 044 €

Recettes	Conseil général années 1 & 2	15 000 €
	Conseil régional ergothérapeute	1 340 €
	Anah	47 451 €
	Terre de Sèvre	65 253 €
Total recettes suivi animation		129 044 €

Ratios

Participation globale Terre de Sèvre		104 999 €
Pour 1 euro TdS	Ratio euros subv publiques travaux	9,54
Pour 1 euro TdS	Ratio euros travaux générés	27,59