



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

des Cantons d'AIRVAULT et de ST LOUP LAMAIRE

1999 - 2000 - 2001 - 2002

Bilan ANNEE 2002

4^{ème} Année du suivi-animation



**Et les Communes du canton de St Loup Lamairé
et la Communauté de Communes pour le développement de l'Airvaudais**

46, Bd Edgar Quinet
79200 PARTHENAY
Tél : 05.49.64.55.91
Pact.parthenay@wanadoo.fr

- SOMMAIRE -

| | Page |
|--|------|
| RAPPEL ----- | 3 |
| I - 1) Chronologie----- | 3 |
| I - 2) Etude de réalisation----- | 3 |
| I - 3) La convention d'Opération ----- | 4 |
| | |
| LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ----- | 5 |
| PO - 1) La Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)----- | 5 |
| PO - 2) Localisation géographique des Propriétaires Occupants ----- | 6 |
| PO - 3) Caractéristiques socio-économiques des propriétaires----- | 8 |
| PO - 4) Les travaux générés----- | 8 |
| | |
| LES LOGEMENTS LOCATIFS ----- | 10 |
| PB - 1) La subvention ANAH ----- | 10 |
| PB - 2) Localisation géographique des logements locatifs----- | 11 |
| PB - 3) Nature des logements rénovés ----- | 14 |
| PB - 3 - 1) Les logements vacants avant travaux----- | 14 |
| PB - 3 - 2) Les travaux générés----- | 14 |
| | |
| LES ACTIONS DESTINEES A ASSURER LA DIVERSITE DE LA POPULATION ET A MAINTENIR LE CARACTERE SOCIAL DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS 15 | |
| AC - 1) Actions en direction des Propriétaires Occupants ----- | 15 |
| AC - 1 - 1) Aides complémentaires des Caisse de Retraite ----- | 15 |
| AC - 1 - 2) Aides dans le cadre du PDALPD----- | 15 |
| AC - 1 - 3) Aide spécifique pour travaux adaptation handicap----- | 16 |
| AC - 2) Actions en direction des Propriétaires Bailleurs ----- | 16 |
| AC - 2 - 1) Le Fonds d'Intervention sur l'Habitat (FIH)----- | 16 |
| AC - 2 - 2) Le Programme Social Thématique Départemental (PST)----- | 16 |
| | |
| LES ACTIONS DE COMMUNICATION ET DE RELANCE AUPRES DES PROPRIETAIRES ----- | 17 |
| ACR – 1) La lettre de l'OPAH ----- | 17 |
| ACR–2) Le guide de recommandations “ <i>Rénover une façade en Pays Thénezéen</i> ” | 17 |
| ACR – 3) La lettre de la CAF ----- | 17 |
| | |
| LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ----- | 18 |
| MA – 1) les Fonds Façades----- | 18 |
| MA – 2) Actions des Communes ou des Communautés de communes ----- | 19 |
| | |
| ANNEXE 1 : La lettre de l'OPAH de juillet 2001 | |
| ANNEXE 2 : Guide de recommandations pour “<i>Rénover une façade en Pays Thénezéen</i>” | |
| ANNEXE 3 : Les chiffres principaux | |
| <i>Pour les montants principaux en Euros, se reporter à l'annexe 3.</i> | |

I - RAPPEL

I-1) Chronologie

- Ø Signature de la convention tri-partite : 20 octobre 1999
- Ø Fin de l'OPAH prévue dans la convention 31 Décembre 2001
- Ø Signature de l'avenant n°3 prolongeant l'OPAH d'une quatrième année : 23 mai 2002

I-2) Avenant n°3 de prolongation en 2002

Afin de faire face aux demandes de propriétaires qui restent importantes, un avenant a été signé le 23 mai 2002, entre le SMAEG, l'Etat et l'ANAH. Il fixe les engagements complémentaires du SMAEG et de l'ANAH pour l'année 2002 :

Ø Le SMAEG s'engage à financer le suivi animation de l'OPAH pour 2002 et à financer le FIH destiné aux logements locatifs conventionnés pour une somme de 11 433,68 €

Ø L'ANAH s'engage à réserver une dotation de subvention pour 2002 d'un montant de 122 000 € destiné à aider 60 propriétaires occupants, et d'un montant de 87 500 € pour aider à l'amélioration de 7 logements locatifs conventionnés.

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

PO - I) La subvention ANAH-PO

PO - 1 - 1) Rappel du bilan 1999-2000-2001

| | Objectifs | Nbre de logements améliorés | Montant ANAH accordé |
|------|--|-----------------------------|----------------------|
| 1999 | Convention = 365 877 € (185 logements) | 220 logts | 402 298 € |
| 2000 | | | |
| 2001 | + Avenant 22 867 € | | |
| | 388 744 € | | |

Depuis le lancement de l'OPAH, en 1999, la demande des propriétaires occupants est forte.

On a enregistré plus de demandes que d'enveloppe disponible. L'ANAH a donc dû s'adapter par la mise en place d'une enveloppe supplémentaire (22 867 €).

Fin 2001, il reste 8 dossiers non accordés, et l'ANAH décide de prolonger l'OPAH en 2002.

PO - 1 - 2) La subvention ANAH-PO en 2002

| Dotation de PAH | Nbre de logements | Montant ANAH accordée | Montant ANAH En attente de décision |
|-----------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 60 logements | 71 logts | 124 439 € | 19 696 € |
| 122 000 € | 144 135 € | (57 logts) | (14 logts) |

L'avenant à la convention d'OPAH prévoyait pour 2002, l'amélioration de 60 logements, correspondant à une enveloppe financière de l'état de 122 000 €.

Au total 71 dossiers ont été déposés représentant un montant total de 144 135 € et parmi eux, 57 logements ont été accordés en 2002. 14 dossiers sont en attente de décision. La moyenne de subvention par logement est de 2 030 €.

La vocation sociale de l'OPAH a été remplie à double titre, puisque 55 dossiers (soit 77%) concernent l'amélioration de logements occupés par des propriétaires à revenus très modestes (ayant bénéficiés d'un taux majoré de 35 %). Un dossier a bénéficié d'un taux de l'ANAH à 70% pour des travaux d'adaptation à un handicap.

*Les 3 paragraphes qui suivent concernent l'ensemble les dossiers **déposés** en 2002 (PO-2 à PO-4)*

PO - 2) Localisation géographique des Propriétaires occupants

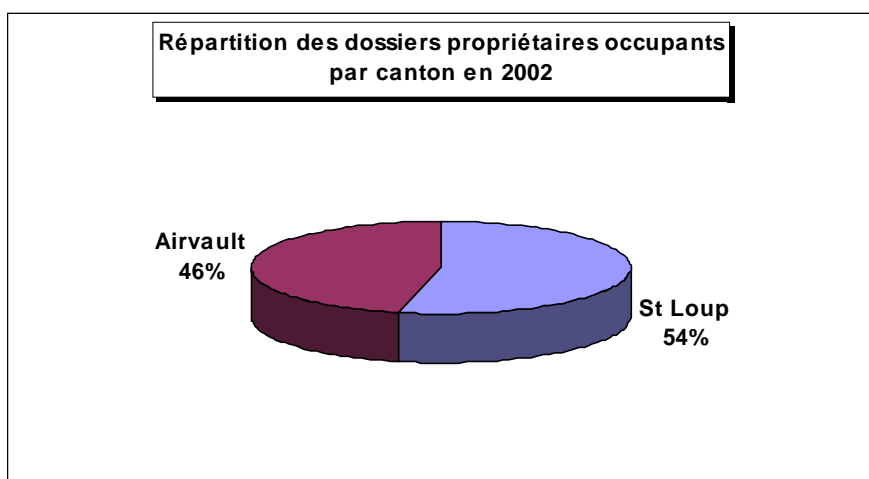
Les dossiers ANAH-PO se répartissent de manière très équilibrée entre les deux cantons.

è Le canton de St Loup enregistre légèrement plus de dossiers (53%) et le montant moyen de l'aide est sensiblement le même, 1 938 € par logement dans le canton d'Airvault, 2 109 € par logement dans le canton de St Loup

è Sur le canton d'Airvault, la proportion des dossiers très sociaux est plus importante que sur le canton de St Loup, elle représente 88% des dossiers dans le canton d'Airvault, et 68% dans le canton de St Loup.

Toutes les communes des deux cantons sauf Marnes et Tessonnière, portent au moins un dossier de demande de subvention.

Les demandes en 2002 se sont concentrées sur le canton de St Loup (sauf Tessonnière) et sur la commune d'Airvault.



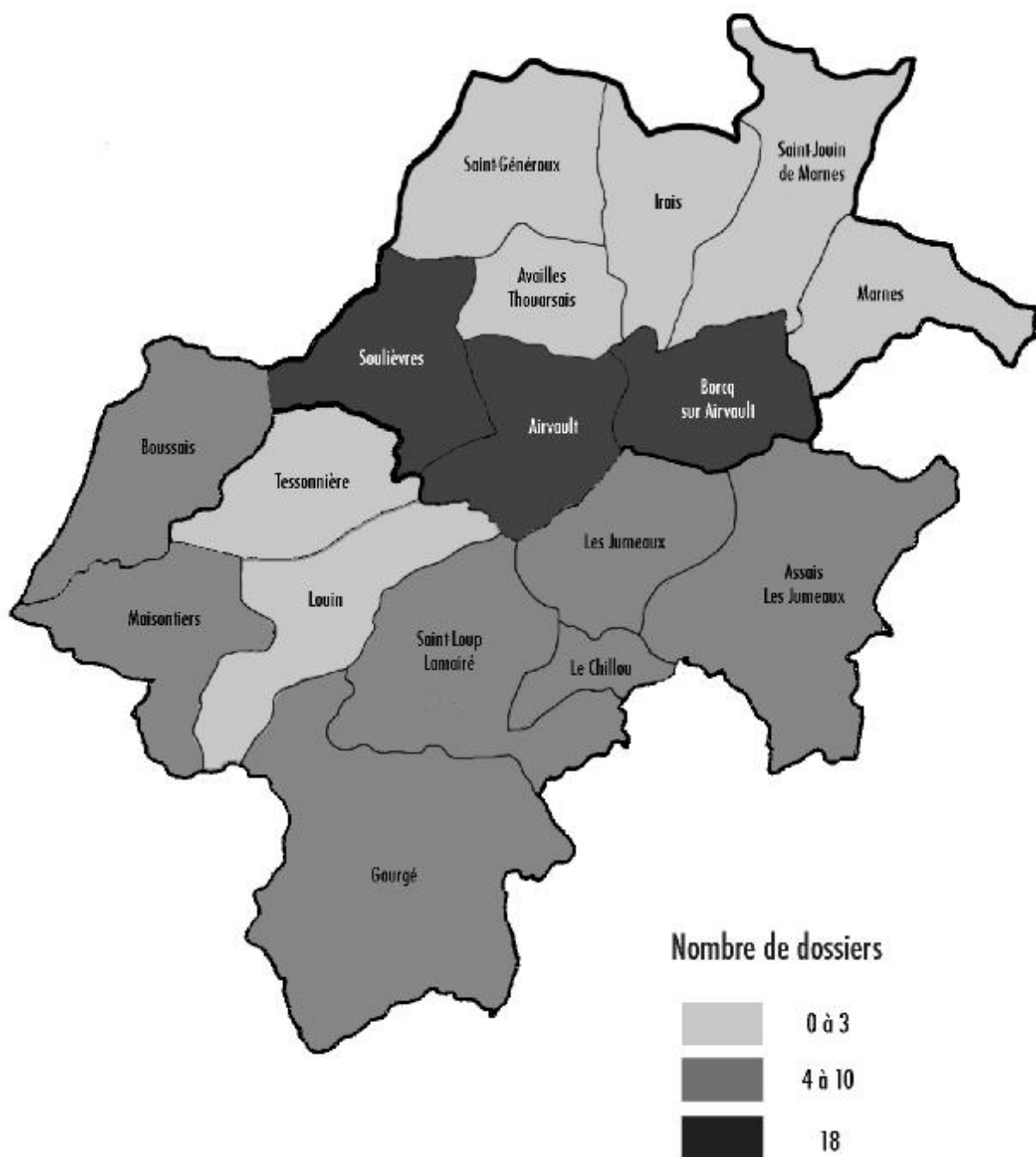
| CANTON | COMMUNE | Nbre Logt | Montant ANAH-PO |
|----------|---------------------|------------------|---|
| AIRVAULT | Airvault | 18 | 37 366 € |
| | Availles Thouarsais | 3 | 5 693 € |
| | Boussais | 4 | 5 296 € |
| | Irais | 3 | 6 584 € |
| | Marnes | 0 | 0 € |
| | St Généroux | 2 | 3 530 € |
| | St Jouin de Marnes | 3 | 5 498 € |
| | | 33 (47 %) | 63 967 € (soit 1 938 € / logt) |

| | | | |
|---------|--------------------|------------------|---|
| ST LOUP | Assais les Jumeaux | 5 | 9 645 € |
| | Gourgé | 7 | 15 415 € |
| | Le Chillou | 5 | 11 020 € |
| | Louin | 3 | 4 537 € |
| | Maisontiers | 8 | 18 565 € |
| | St Loup | 10 | 20 986 € |
| | Tessonnière | 0 | 0 € |
| | | 38 (53 %) | 80 168 € (soit 2 109 € / logt) |

AIRVAULT +ST LOUP

| | |
|-----------|------------------|
| 71 | 144 135 € |
|-----------|------------------|

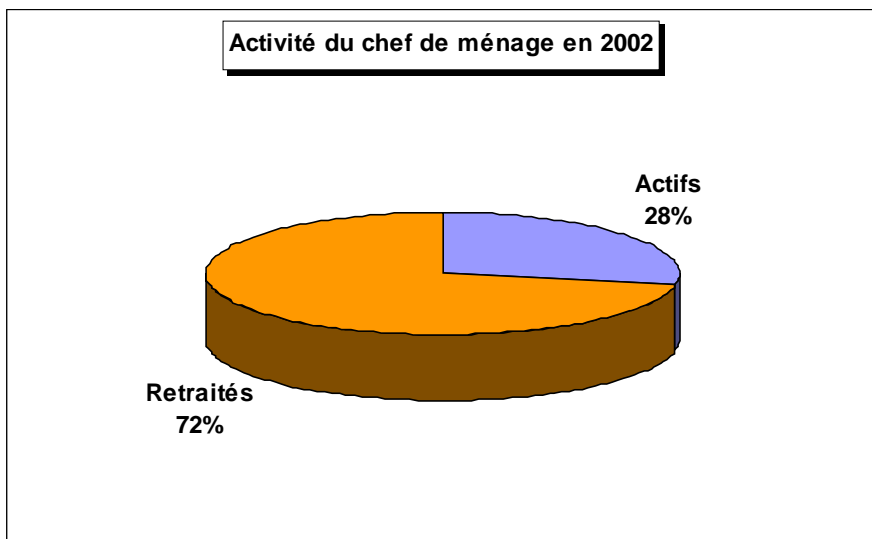
Localisation des dossiers "propriétaires occupants" 2002



PO - 3) Caractéristiques socio-économiques des propriétaires

Activité du chef de ménage

| Actif | | Retraité | | TOTAL | |
|-------|-----|----------|-----|-------|------|
| 20 | 28% | 51 | 72% | 71 | 100% |



La majorité des propriétaires occupants demandeurs de subvention sont des retraités. Ils représentent 72 %. Parmi eux, la moitié vivent seuls.

Les 20 chefs de ménage actifs représentent 28% des demandeurs. Plus de la moitié vivent en famille.

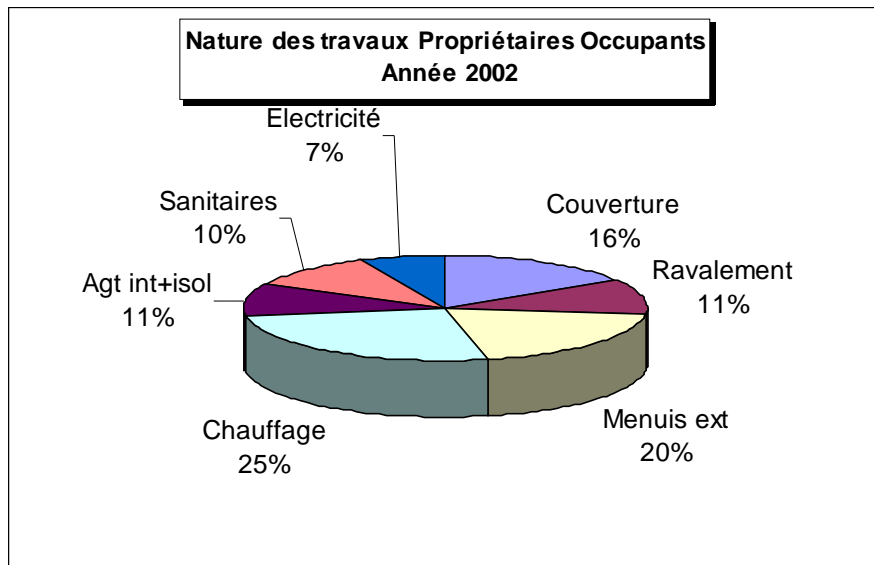
PO - 4) Les travaux générés

Rappel sur 1999 – 2000 – 2001 = 1 762 900 €

| Année 2002 | Montant travaux | Nbre logements | Moyenne travaux / logt |
|-----------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Airvault | 311 876 € | 33 | 9 450 € |
| St Loup Lamairé | 335 830 € | 38 | 8 837 € |
| TOTAL | 647 706 € | 71 | 9 122 € |

Durant la quatrième année, l'OPAH a généré 647 706 € de travaux chez des propriétaires occupants. Ces travaux sont essentiellement réalisés par des professionnels du bâtiment locaux.

Le coût de travaux moyen par logement est de 9 122 €.



En 2002, les travaux d'isolation (changement des menuiseries extérieures et isolation des parois) ont fait l'objet d'un nombre important de demandes de subvention (31%).

Les travaux réalisés par les propriétaires occupants concernant le gros œuvre représentent 27% (couverture et façade).

L'amélioration du chauffage (installation d'un chauffage central ou changement de chaudière) est également très fréquente (25 %).

Les travaux de mise aux normes électriques et sanitaires représentent 17 % des projets.

Depuis 1999, l'OPAH a généré 2 410 000 € de travaux dans des logements occupés par leur propriétaire.

LES LOGEMENTS LOCATIFS

PB - I) La Subvention ANAH-PB

PB - 1 - 1) Rappel du bilan 1999-2000-2001

La demande des bailleurs est très importante depuis le lancement de l'OPAH en 1999.

L'objectif initial était de réhabiliter 54 logements avec une enveloppe ANAH de 556 438 €. Du fait de l'importance des demandes, deux avenants sont venus abonder cette enveloppe =

53 357 € en 2000

et 60 979 € en 2001

| | Objectifs | Nbre de logements améliorés | Montant ANAH accordé |
|------|---|-----------------------------|----------------------|
| 1999 | Convention = 556 438 € (54 logements) | 90 logts | 680 400 € |
| 2000 | + 53 357 € | | |
| 2001 | + 60 979 € | | |
| | 670 774 € | | |

Fin 2001, 7 dossiers (dont 3 à 20%) n'ont pu être accordés, et l'ANAH décide de réserver 87 500 € pour aider à la création de 7 logements conventionnés.

PB - 1 - 2) La subvention ANAH en 2002

L'ANAH réservait dans l'avenant à la convention une enveloppe de 87 500 € pour l'amélioration de 7 logements conventionnés. La subvention est accordée aux propriétaires de logements déjà loués, ou vacants, destinés à la location pendant 9 ans et qui s'engagent à pratiquer un loyer conventionné et à louer à des personnes ayant des revenus inférieurs au plafond HLM.

| Dotation OPAH | Nombre de logts conventionnés déposés | Nbre de logts accordés à 40% | Nbre de logts accordés à 20% | Nbre de logt rejeté |
|---|---------------------------------------|------------------------------|---|---------------------|
| 2002 = 87 500 € Objectif : 7 logements conventionnés | 7 (102 758 €) | 70 528 € (5 logts) | 1 logt ANAH 40%= 18 128 € Transformé en ANAH 20% = 5 986 € | 1 logt (8 502 €) |

Au cours de l'année 2002, 7 projets concernant la création de logements conventionnés ont été déposés à l'ANAH. Ils représentaient une enveloppe théorique de 102 758 €.

Sur ces 7 projets, un dossier (au taux de 40%) a été rejeté par l'ANAH car le logement actuel comprenait une chambre située à l'étage ne répondant pas aux normes de décence (surface au sol de 7 m² avec une hauteur sous plafond de 2,30 m). Le projet aurait permis de disposer d'une chambre supplémentaire en neuf, au rez de chaussée.

Un dossier comprenant une adaptation du logement à un handicap a été rejeté par l'ANAH au taux de 40% et a été accordé au taux de 20%.

Les 5 dossiers accordés, représentent une enveloppe de 70 528 €. Parmi eux, un devait être financé dans le cadre du PST départemental ; compte tenu du manque de crédit sur ce programme en fin d'année, le dossier a pu être rattaché à l'OPAH.

3 dossiers ont été validés par l'ANAH au taux de 20% en 2002, représentant une enveloppe de 14 658 €.

*Les deux paragraphes suivants concernent uniquement les 5 logements **conventionnés et accordés** en 2002 (PB-2 et PB-3).*

PB - 2) Localisation géographique des logements locatifs

| CANTON | COMMUNE | Nbre Logt | Montant ANAH-PB |
|-----------------|---------------------|------------------|------------------------|
| AIRVAULT | Airvault | 1 | 14 119 € |
| | Availles Thouarsais | 0 | 0 € |
| | Boussais | 0 | 0 € |
| | Irais | 0 | 0 € |
| | Marnes | 0 | 0 € |
| | Soulièvres | 0 | 0 € |
| | St Généroux | 1 | 14 096 € |
| | St Jouin de Marnes | 0 | 0 € |
| | | 2 | 28 215 € |

| | | | |
|----------------|--------------------|----------|-----------------|
| ST LOUP | Assais les Jumeaux | 1 | 15 824 € |
| | Gourgé | 1 | 17 035 € |
| | Le Chillou | 0 | 0 € |
| | Louin | 0 | 0 € |
| | Maisontiers | 0 | 0 € |
| | St Loup | 1 | 9 454 € |
| | Tessonnière | 0 | 0 € |
| | | 3 | 42 313 € |

| | | |
|----------------------|----------|-----------------|
| Total Général | 5 | 70 528 € |
|----------------------|----------|-----------------|

Sur les 5 logements conventionnés et accordés en 2002 par l'ANAH, 2 sont situés sur le canton d'Airvault (1 à Airvault et 1 à St Généroux), et 3 sur le canton de St Loup (Assais les Jumeaux, Gourgé et St Loup).

Localisation des dossiers locatifs 2002



PB - 3) Nature des logements rénovés

PB - 3 - 1) Les logements vacants avant travaux

Sur les 5 logements locatifs déposés en 2002, 4 étaient vacants avant l'OPAH. Celui qui était déjà occupé est celui qui avait été signalé par l'Assistante Sociale du secteur auprès du Comité Technique du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis.

PB - 3 - 2) Les travaux générés

Les logements conventionnés et accordés en 2002 par l'ANAH dans le cadre de l'OPAH vont générer 261 249 € de travaux. Ces travaux sont essentiellement réalisés par des professionnels du bâtiment locaux. La moyenne de travaux par logement est de 52 249 €.

LES ACTIONS DESTINEES A ASSURER LA DIVERSITE DE LA POPULATION ET A MAINTENIR LE CARACTERE SOCIAL DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

AC - 1) Actions en direction des Propriétaires Occupants

AC - 1 - 1) Aides complémentaires des Caisses de Retraite

20 propriétaires occupants ont déposé une demande d'aide auprès de leurs caisse de retraite ; l'ensemble de ces demandes représente un montant de 33 642 € et est instruit par divers régimes :

- | La caisse de retraite des artisans : 2 dossiers
- | Régime général la CRAMCO : 8 dossiers (dont 4 refusés car en 2002, la CRAMCO ne subventionne plus que les travaux d'adaptation et de chauffage)
- | Caisses complémentaires : la PRO BTP : 2 dossiers
- | La CNRACL : 1 dossier
- | La caisse de retraite des commerçants : 1 dossier
- | La Fonction publique : 1 dossier
- | La Caisse d'Allocations Familiales : 2 dossiers

Prêts : les retraités de la MSA peuvent prétendre à un prêt au taux de 3%, sur une durée de 36 mois, et éligible à l'allocation logement. Une information sur l'allocation logement et aide à la constitution du dossier est effectuée aux personnes qui désirent ce type de prêt.

Conditions identiques concernant les prêts CAF, mais à un taux de 1%.

AC-1-2) Aides dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis

1 dossier relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des familles défavorisées a été financé par l'ANAH au taux de 35% et par le Conseil Général.

è C'est une personne seule, bénéficiaire du RMI.

Les travaux concernent le remplacement de la chaudière et la réfection de la couverture.

AC - 1 - 3) Aide spécifique pour travaux d'adaptation liés à un handicap

Un dossier propriétaire occupant a fait l'objet d'un financement spécifique de sa caisse de retraite, compte tenu de son handicap physique. Les travaux portent sur l'installation d'une plate-forme élévatrice qui facilitera l'accès à son logement.

AC - 2) Actions en direction des Propriétaires Bailleurs

AC - 2 - 1) Le Fonds d'Intervention pour l'Habitat (FIH) depuis 1999

Les cinq commissions qui se sont réunies depuis le démarrage de l'OPAH ont validé 73 694 €, afin d'inciter au conventionnement de 47 logements entre 1999 et 2002.

AC - 2 - 2) Le Programme Social Thématique Départemental en 2002

Un dossier était prévu dans le cadre du PDALPD à St Loup. Compte tenu du manque de crédit il a été validé dans le cadre de l'OPAH.

LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

MA-1) Actions du Pays de Gâtine

MA-1-1) Le PLH

Le PLH du Pays de Gâtine est achevé pour la partie étude et validation. Il est actuellement en cours de négociation avec les services de l'Etat.

Il propose trois orientations majeures, à savoir :

- le logement des jeunes en développant à terme un parc réunissant des dispositifs de logements adaptés à la diversité des demandes,
- la résorption des logements vacants, et plus généralement la réhabilitation du parc,
- le développement de l'offre locative sociale.

La convention devrait être opérationnelle pour le 1^{er} janvier 2004

MA-1-2) Etude sur le logement des jeunes

Le Pays a confié à « Un Toit en Gâtine » et à « SOLEA », une étude sur le logement des jeunes à partir de trois approches :

- territoriale, pour la Communauté de Commune de l'Airvaudais,
- d'opportunité immobilière pour la Commune de Thénezay,
- thématique pour les saisonniers et les apprentis en Gâtine.

Les orientations proposées suggèrent la création de Foyers de Jeunes Travailleurs pour les deux premières approches, ainsi que la mise en œuvre d'une Bourse au Logement sur un territoire expérimental pour une année. Cette action est une interface entre des jeunes recherchant de petits logements pour des durées relativement courtes et des propriétaires disposant de petits logements, de chambres ou hébergements touristiques.

L'intégralité de ces orientations ont été reprises par le PLH de Gâtine.

MA-1-3) Etude sur les logements vacants

Dans le cadre du PLH, diverses informations suggèrent la réalisation d'un inventaire relativement précis du parc de logements vacants en Gâtine, afin de :

- préciser la connaissance de ce parc,
- l'état des bâtiments et leur environnement extérieur plus ou moins favorable à leur remise sur le marché,
- les projets éventuels des propriétaires, leurs besoins, et les points de blocage pour la revalorisation de leur patrimoine immobilier.

Le rapport sera remis pour le mois de juin 2003. Après une phase de localisation des bâtiments réalisée par les communes, le Pays procède actuellement à un inventaire sur terrain. Une enquête auprès des propriétaires sera menée d'ici quelques semaines avant le traitement statistique.

CONCLUSION

è En 2002, la demande des propriétaires occupants est restée forte, 71 dossiers ont été déposés sur un objectif de 60.

Depuis le lancement de l'OPAH, 291 logements de propriétaires occupants ont été améliorés, ils ont bénéficié de 546 433 € de subvention de l'ANAH. 155 dossiers concernent des propriétaires à revenus très modestes.

Les dossiers propriétaires occupants ont générés 2 410 606 € de travaux.

è Un nombre important de logements locatifs ont été créés ou améliorés depuis 1999. Au total ce sont 95 logements qui ont bénéficié de subvention de l'ANAH, consommant 750 928 € de subvention ANAH. 47 logements sont conventionnés et permettent à des locataires dont les revenus sont inférieurs au plafond HLM de se loger décemment. Et 61 logements aidés étaient vacants avant l'OPAH.

è Au total, ce sont 5 814 604 € de travaux qui sont injectés dans l'économie locale.

TABLEAU RECAPITULATIF 1999-2000-2001-2002

è **291 Logements de propriétaires occupants** dont 155 très sociaux
546 433 € de subvention ANAH

è **95 Logements locatifs** dont 47 conventionnés et 61 vacants
750 928 € de subvention ANAH

è **5 814 603 € de travaux générés.**