



PACT ARIM des DEUX-SEVRES

pour l'Amélioration de l'Habitat

O.P.A.H.

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

des cantons

de THENEZAY et MENIGOUTE

**BILAN
2000-2001-2002-2003**



ANAH

**deux-Poitou
Charentes**
La Dynamique Humaine



**Et la Communauté de Communes du Pays Thénezéen
Et la Communauté de Communes du Pays Ménigoutais
Et la Commune de Saint Germier**

46, Bd Edgar Quinet
79200 PARTHENAY
Tél : 05.49.64.55.91
pact.parthenay@pact79.com

- SOMMAIRE -

	Page
RAPPEL	3
R - 1) Les objectifs qualitatifs de l'OPAH.....	3
R - 2) Chronologie	3
R - 3) La convention d'Opération.....	3
LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS	4
PO - 1) La subvention ANAH-PO	4
PO-1-1) Rappel des enveloppes et des consommations de 2000 à 2003--	4
PO-1-2) La subvention ANAH-PO en 2003	5
PO - 2) Localisation géographique des Propriétaires Occupants	5
PO - 3) Caractéristiques socio-économiques des propriétaires	7
PO - 4) Les travaux générés	7
LES LOGEMENTS LOCATIFS	9
PB - 1) La subvention ANAH-PB	9
PB-1-1) Rappel des enveloppes et des consommations de 2000 à 2003 --	9
PB-1-2) La subvention ANAH-PB en 2003	10
PB - 2) Localisation géographique des logements locatifs.....	10
PB - 3) Nature des logements rénovés	12
PB - 3 - 1) Les logements vacants avant travaux.....	12
PB - 3 - 2) Taille des logements avant travaux.....	12
PB - 3 - 3) Les travaux générés.....	13
LES ACTIONS DESTINEES A ASSURER LA DIVERSITE DE LA POPULATION ET A MAINTENIR LE CARACTERE SOCIAL DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	14
AC - 1) Actions en direction des Propriétaires Occupants	14
AC - 1 - 1) Aides complémentaires des Caisses de Retraite	14
AC - 1 - 2) Aides dans le cadre du PDALPD.....	14
AC - 1 - 3) Aide spécifique pour travaux adaptation handicap.....	14
AC - 1 - 4) Assistance allocataires CAF.....	14
AC - 2) Actions en direction des Propriétaires Bailleurs	15
AC - 2 - 1) Le Fonds d'Intervention sur l'Habitat (FIH)	15
AC - 2 - 2) Le Programme Social Thématique Départemental (PST)	15
RETOMBEES ECONOMIQUES SUR LE SECTEUR DU BATIMENT	16
LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	16
MA - 1) Les actions des Communes et des Communauté de communes	16
MA - 1 - 1) Urbanisme, logement	16
MA - 1 - 2) Développement économique.....	17
MA - 1 - 3) Services	17
MA - 2) Les actions du Pays de Gâtine	19
MA - 2 - 1) Le PLH	19
MA - 2 - 2) Etude sur le logement des jeunes	19
MA - 2 - 3) Etude sur les logements vacants	20
MA - 2 - 4) Autres.....	20
CONCLUSION	21

RAPPEL

R - 1) Les objectifs qualitatifs de l'OPAH

- Ø **Faire progresser** le confort dans les résidences principales des propriétaires occupants et des locataires.
- Ø **Générer** une mobilisation du parc vacant résiduel pour produire du logement locatif.
- Ø **Produire** des logements locatifs à loyer modéré dans le parc privé.
- Ø **Préserver** la qualité architecturale des immeubles.
- Ø **Améliorer** les centres.

R-2) Chronologie

- Ø Remise de l'étude de réalisation : Mars 2000
- Ø Signature de la convention tri-partite : Mai 2000
- Ø Fin de l'OPAH : prévue dans la convention le 31 Décembre 2002
- Ø Décision de prolongation de l'OPAH : 4^{ème} année en 2003.

R-3) La convention d'opération

La convention signée en Mai 2000, entre l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le SMAEG a fixé les engagements de chacune des parties pour les trois années d'OPAH ainsi que pour 2003, année de prolongation.

è L'ANAH a réservé une enveloppe de 788 817 € aux propriétaires bailleurs.

En 2000	152 449 €
En 2001	198 184 €
En 2002	198 184 €
En 2003	240 000 €

è L'ANAH prévoyait 592 592 € pour aider les propriétaires occupants.

En 2000	152 449 € (dont 1 avenant de 45.735 €)
En 2001	205 806 € (dont 1 avenant de 91.469 €)
En 2002	114 337 €
En 2003	120 000 €

è Le SMAEG s'est engagé à abonder de 5 % la subvention de l'ANAH (dont 2,5% par les collectivités locales et 2,5% par le Conseil Régional) lorsque le logement était conventionné.

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

PO - I) La subvention ANAH-PO

PO - 1 - 1) Rappel des enveloppes et des consommations de 2000 à 2003

Depuis le lancement de l'OPAH en 2000, les demandes des **propriétaires occupants** sont restées nombreuses.

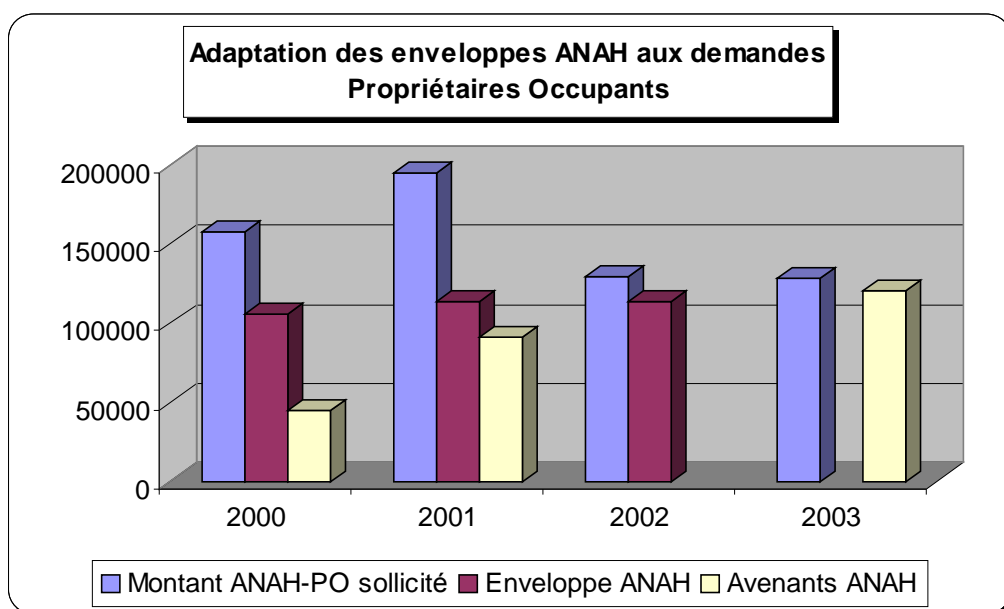
Les objectifs ont été dépassés.

	Enveloppes de la convention	MONTANT DE SUBVENTION SOLLICITE
2000	106 714 € (60 logements)	158 779 € (76 logements)
2001	114 337 € (65 logements)	195 185 € (114 logements)
2002	114 337 € (65 logements)	158 413 € (71 logements)
2003	120 000 € (68 logements)	127 888 € (60 logements)
CUMUL	455 386 € (258 logements)	640 265 € (322 logements)

C'est pourquoi, dès le lancement de l'OPAH en 2000, l'ANAH s'est adaptée à ces nombreuses demandes, par la mise en place d'enveloppes supplémentaires sous forme d'avenants :

○ Un avenant en 2000 = 45 735 €

○ Un avenant en 2001 = 91 469 €



PO - 1 - 2) La subvention ANAH-PO en 2003

En 2003, la demande des propriétaires occupants a de nouveau légèrement dépassé l'enveloppe prévue.

L'avenant de prorogation réservait pour 2003 une enveloppe de 120 000 €. Au total, 61 demandes pour 60 logements (pour 68 prévues initialement dans l'avenant de la prorogation) ont été déposées représentant une enveloppe globale de 127 888 € (un résultat supérieur de 6.5 % aux objectifs initiaux). La moyenne de subvention est de 2 096,52 € par dossier.

La vocation sociale de l'OPAH a été remplie à double titre, puisque 42 dossiers (soit 69%) concernent l'amélioration de logements occupés par des propriétaires à revenus très modestes (dont les revenus sont inférieurs à 50% des plafonds PAP). Ce résultat est équivalent à celui de l'année précédente.

Un projet a bénéficié d'un taux de l'ANAH à 70%, pour des travaux d'adaptation à un handicap en complément d'une subvention à 20%.

PO - 2) Localisation des projets des propriétaires occupants en 2003 **(demandes ANAH)**

Le canton de Ménigoute a enregistré plus de projets (60%) pour un montant de subvention en moyenne moins important, 2 052 € par logement par rapport au canton de Thénezay avec 2 249 € par logement.

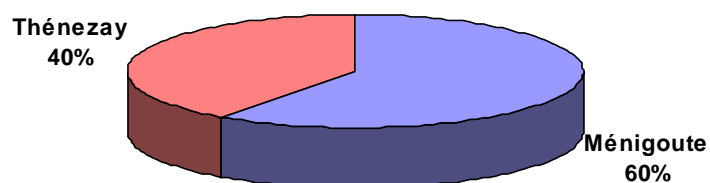
Comme en 2002, la proportion des propriétaires ayant pu faire une demande ANAH très social est plus importante sur le canton de Ménigoute que sur le canton de Thénezay. Elle représente 73% dans le canton de Ménigoute et 62% dans le canton de Thénezay.

C'est sur le canton de Ménigoute, que le projet financé « adaptation à l'handicap » a eu lieu.

La plupart des communes, à l'exception de Vautebis, Les Forges, Aubigny et Pressigny porte au moins un dossier de demande de subvention.

Les communes qui ont enregistré le plus de demandes sont Vasles (14), Thénezay (5), La Ferrière en Parthenay (6) et La Peyratte (6).

Répartition des dossiers ANAH-PO par canton en 2003



CANTON	COMMUNE	Nbre Logts ANAH	Montant ANAH-PO
MENIGOUTE	Chantecorps	5	11 150 €
	Coutières	2	4 236 €
	Fomperron	2	1 548 €
	Les Forges	0	0 €
	Ménigoute	4	4 756 €
	Reffannes	2	2 430 €
	St Germier	3	4 243 €
	St Martin du Fouilloux	2	8 154 €
	Vasles	14	31 700 €
	Vausseroux	2	5 690 €
	Vautebis	0	0 €
		36 (60 %)	73 907 € soit 2 052€ par logement

CANTON	COMMUNE	Nbre Logts ANAH	Montant ANAH-PO
THENEZAY	Aubigny	0	0 €
	Doux	3	3 705 €
	La Ferrière en Py	6	18 982 €
	La Peyratte	6	11 402 €
	Lhoumois	2	2 383 €
	Oroux	1	1 309 €
	Pressigny	0	0 €
	Saurais	1	1 130 €
	Thénézay	5	15 070 €
		24 (40%)	53 981 € soit 2 249 € par logement

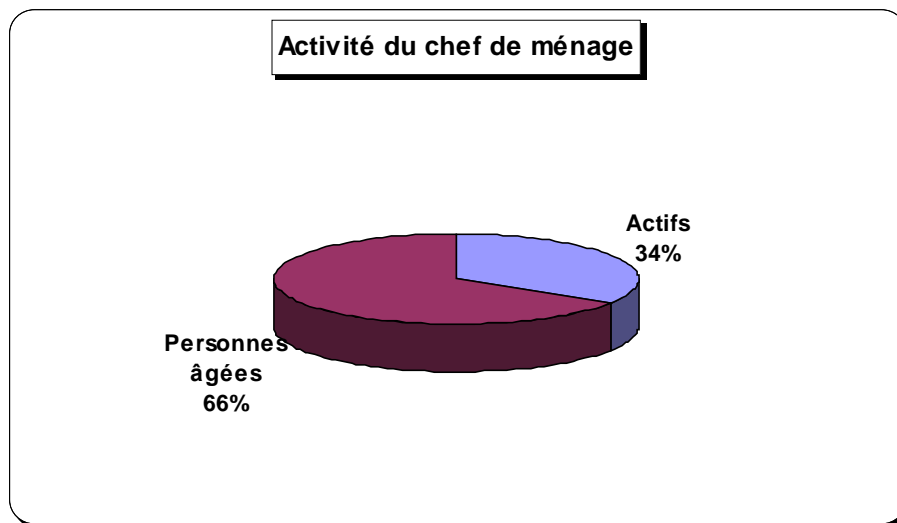
TOTAL

60	127 888 €
-----------	------------------

PO - 3) Caractéristiques socio-économiques des propriétaires occupants

Activité du chef de ménage

Actif		Retraité		TOTAL	
20	34%	39	66%	59	100%



Les projets de personnes retraitées, financés en partie par l'ANAH, ont été plus nombreux en 2004. La proportion des personnes seules ayant demandé une subvention ANAH est de l'ordre d'un tiers contre un quart l'année précédente.

Les 20 chefs de ménage actifs représentent 34% des demandeurs. Parmi eux 65% vivent en couple avec des enfants. Les couples sans enfants ne représentent que 30% des actifs.

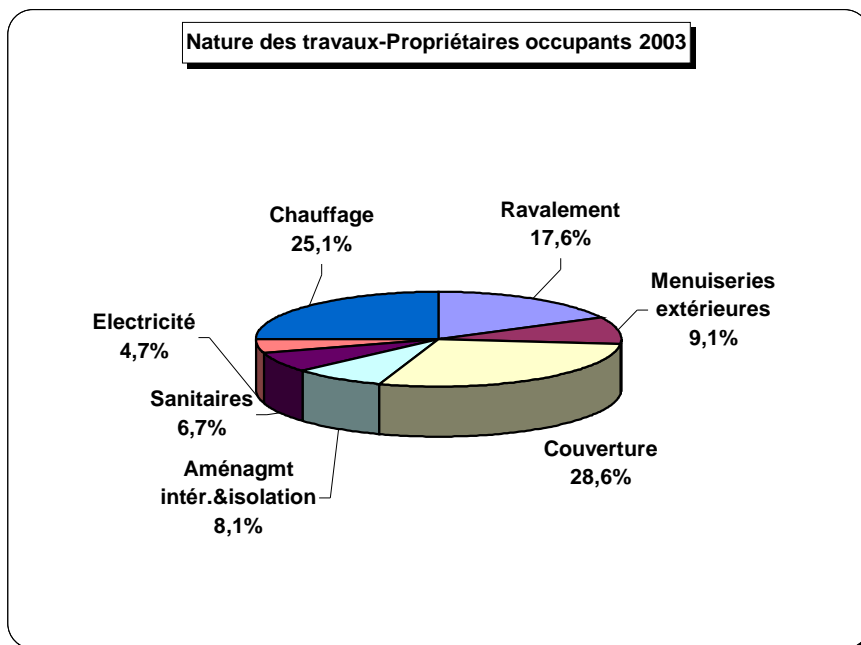
On recense en 2003 une seule famille mono-parentale.

Les retraités ont pu solliciter une aide complémentaire ou non de leur(s) caisse(s) de retraite relèvent en majorité du régime général CRAMCO, de l'artisanat (AVA), des collectivités locales (CNRACL), du bâtiment (PRO BTP), de l'agriculture (MSA) puis de nombreuses caisses de retraite complémentaires dont les activités les plus fréquentes étaient le commerce, l'agroalimentaire...

PO - 4) Les travaux générés

Ces chiffres comprennent les travaux générés par les demandes de subventions faites par les propriétaires occupants auprès des différents financeurs et non pas uniquement les demandes ANAH évoquées précédemment. (Conseil Général, CAF, Caisses de retraite principales et :ou complémentaires :

Année 2003	Montant travaux	Nombre de logements	Moyenne travaux / logt
Ménigoute	286 264 €	38	7 533 €
Thénezay	202 215 €	25	8 089 €
TOTAL	488 479 €	63	7 754 €



En 2003, les 63 projets des propriétaires occupants ont générés 488 479 € de travaux. Le coût de travaux moyen par logement est de 7 754 €.

Les travaux les plus représentés en terme de coût en 2003 sont la couverture (27.6 % du coût total des devis), puis le chauffage avec 25.1 %, et les travaux de ravalement de façade et de changement de menuiseries extérieures avec 22.8 %.

TYPES DE TRAVAUX	Proportion par rapport au coût total des devis
Ravalement	17.6 %
Menuiseries extérieures	9.1 %
Couverture	28.6 %
Aménagement intérieur et isolation	8.1 %
Sanitaires	6.7 %
Electricité	4.7 %
Chauffage	25.1 %

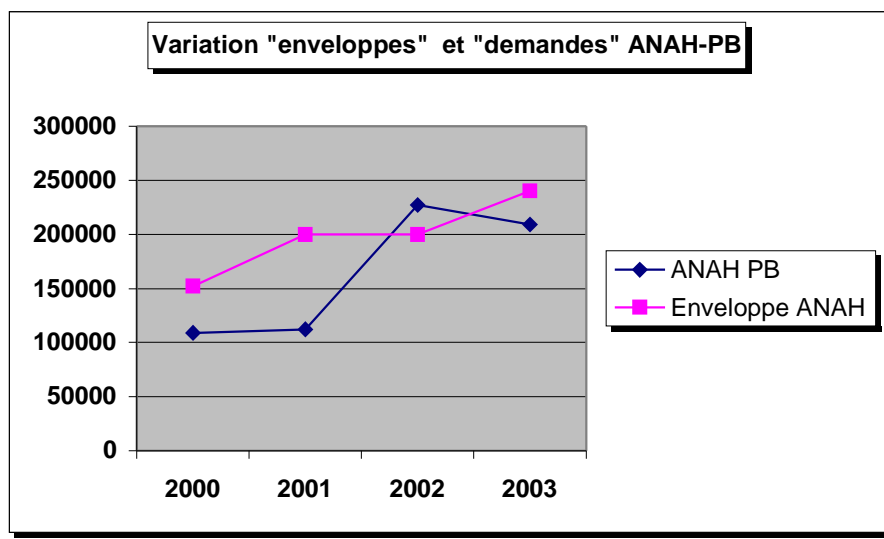
LES LOGEMENTS LOCATIFS

PB - I) La Subvention ANAH-PB

PB - 1 - 1) Rappel des enveloppes et consommations de 2000 à 2003

	Enveloppes de la convention	consommation
2000	152 449 € (20 logements)	109 332 € (15 logements)
2001	198 184 € (25 logements)	112 917 € (21 logements)
2002	198 184 € (25 logements) <i>dont 34 conventionnés entre 2000 et 2002</i>	227 000 € (26 logements) <i>dont 26 conventionnés et 27 vacants avant travaux entre 2000 et 2002</i>
2003	240 000€ (29 logements) <i>dont 14 conventionnés</i>	209 308 € (18 logements) <i>dont 13 conventionnés et 12 vacants avant travaux</i>
TOTAL	788 817 € (99 logements) <i>dont 48 conventionnés</i>	658 557 € (80 logements) <i>dont 39 conventionnés et 39 vacants avant travaux</i>

Les projets locatifs sont par définition plus difficiles à mettre en œuvre (constitution du dossier, prise de décision, recherche de l'équilibre financier...). Le nombre de projets aboutis a néanmoins été en constante augmentation au fur et à mesure de l'OPAH.



PB - 1 - 2) La subvention en 2003

L'ANAH réservait dans la convention une enveloppe de 240 000 € pour la réhabilitation de 29 logements locatifs. La subvention est accordée aux propriétaires de logements vacants, ou déjà loués, destinés à la location.

18 logements ont fait l'objet d'une demande de subvention à l'ANAH, ceci correspond à 69% de l'objectif. En revanche la consommation de l'enveloppe prévue s'est faite à hauteur de 87.2% avec 209 308 € de subventions sollicitées. Les projets d'une part prévoyaient des travaux importants et d'autre part se sont dirigés pour la plupart vers un conventionnement. Ce sont des projets qui par définition mobilisent davantage de crédits.

è En effet près de 90% des crédits mobilisés (187 992 €) concernent la création de logements conventionnés, au nombre de 13. Ces logements seront occupés après travaux par des personnes ayant des revenus inférieurs au plafond HLM et un loyer conventionné y sera pratiqué.

è Un projet locatif conventionné a bénéficié d'une subvention majorée de 70% portant spécifiquement sur des travaux d'adaptation à l'handicap (subvention d'un montant de 3 099€)

PB - 2) Localisation géographique des logements locatifs

Comme en 2002, la répartition des projets entre les deux cantons est équilibrée.

Sur le canton de Thénézay, 10 projets ont été proposés en 2003, représentant 103 155 € (soit 49% de l'enveloppe ANAH mobilisée). 3/4 des projets (7) ont impliqué une subvention majorée au taux de 40% (+5% de majoration des collectivités locales par l'intermédiaire du Pays de Gâtine) afin de créer des logements conventionnés. La moyenne de subvention par logement est plus élevée que l'année précédente avec 10 315 € contre 7 714 € en 2002. Les projets sont situés essentiellement sur la commune de La Peyratte (5), mais aussi à La Ferrière (2), puis Doux, Oroux et Thénézay avec respectivement 1 logement.

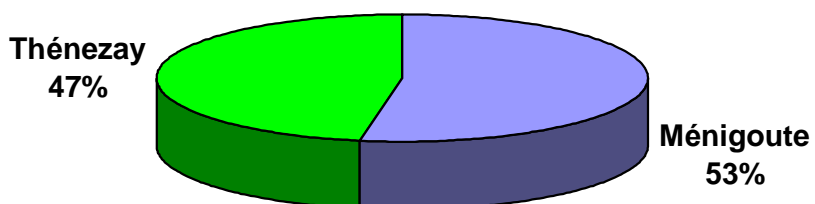
Sur le canton de Ménigoute, 8 projets ont été proposés en 2003, représentant une consommation de 106 153 € (soit 51% de l'enveloppe ANAH mobilisée). 6 projets ont impliqué une subvention au taux de 40% (+5% de majoration) afin de créer des logements conventionnés. La moyenne de subvention par logement en 2003 est de 13 669 € contre 10 430 € en 2002.

Les projets sont situés sur les communes de Fomperron (2), Reffannes (2), Coutières (1), Les Forges (1), Ménigoute (1) et Vasles (1).

CANTON	COMMUNE	Nbre Logts	Montant ANAH-PB
MENIGOUTE	Chantecorps		0 €
	Coutières	1	18 349 €
	Fomperron	2	31 716 €
	Les Forges	1	10 147 €
	Ménigoute	1	15 899 €
	Reffannes	2	12 134 €
	St Germier		0 €
	St Martin du Fouilloux		0 €
	Vasles	1	17908 €
	Vausseroux		0 €
	Vautebis		0 €
		8	106 153 € soit 13 269 € par logement

CANTON	COMMUNE	Nbre Logts	Montant ANAH-PB
THENEZAY	Aubigny	0	0 €
	Doux	1	5 424 €
	La Ferrière en Py	2	37 747 €
	La Peyratte	5	20 122 €
	Lhoumois	0	0 €
	Oroux	1	19 136 €
	Pressigny	0	0 €
	Saurais	0	0 €
	Thénezay	1	20 726 €
		10	103 155 € soit 10 315 € par logement

Répartition géographique des crédits consommés par canton en 2003



PB - 3) Nature des logements rénovés

PB - 3 - 1) Les logements vacants avant travaux

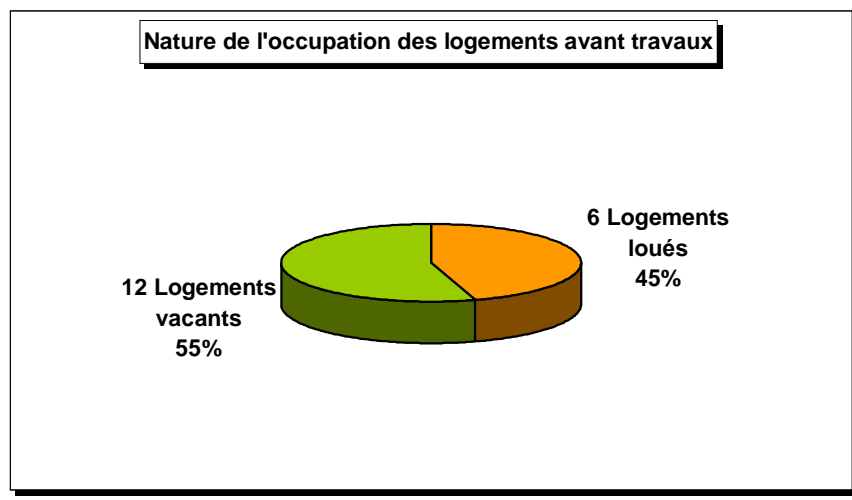
Un des objectifs de l'OPAH était la réhabilitation de logements vacants

En 2003, 12 logements vacants seraient remis sur le marché locatif dans le cadre de l'OPAH.

Ils sont répartis de façon égale entre les deux cantons :

è 6 logements dans le canton de Thénézay (2 à la Ferrière en Parthenay, et 1 à Doux, à La Peyratte, à Oroux et à Thénézay).

è 6 logements dans le canton de Ménigoute (2 à Fomperron ainsi qu'à Reffannes et 1 à Ménigoute et à Vasles).



PB - 3 - 2) Taille des logements après travaux

Une très grande majorité des projets prévoit la création ou la réhabilitation de T3 et des T4. Ces logements correspondent au type de logement le plus demandé par les locataires. Cette tendance a été observée pendant toute la durée de l'OPAH et a été particulièrement accentuée cette année.

Un seul T5 devrait être réhabilité.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nbre de logts	0	1	7	9	1	0

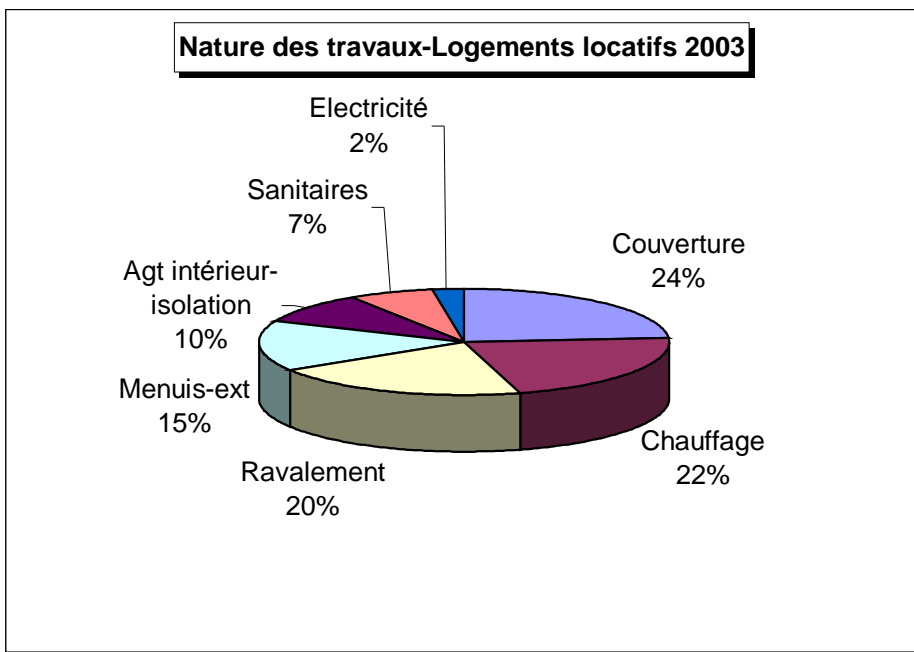
Il est intéressant d'observer parallèlement la surface des logements. Car la typologie n'est pas obligatoirement en corrélation avec la surface habitable. Par exemple le Type 5 a une surface habitable de 113 m² alors que le plus grand logement (160m²) est un type 4.

La surface moyenne des projets de logements locatifs en 2003 est de 102 m².

PB - 3 - 3) Les travaux générés

Les logements locatifs réhabilités en 2003 dans le cadre de l'OPAH vont générer plus de 900 000 € de travaux. Ce montant est inférieur à celui de l'année précédente avec 1 200 000 €.

La moyenne de travaux est en revanche supérieure à 2002 avec 50 167 € par logement contre 38 880 € en 2002. La plupart des projets concerne une rénovation complète.



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

è 10 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides de leurs caisses de retraite, dont 7 demandes en complément d'une aide ANAH. L'ensemble de ces aides représente un montant de 15 014 € et sont octroyées par divers régimes de retraite. Ces demandes sont plus nombreuses qu'en 2002 et le montant des subventions est par conséquent également plus élevé.

è Les retraités de la MSA peuvent prétendre à un prêt au taux de 3%, sur une durée de 36 mois, pour un capital emprunté variant de 750 à 5 200 €.

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

Aucun projet sur ce secteur n'a été réalisé dans le cadre du PDALPD

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

Un projet a pu faire l'objet d'un financement spécifique de l'ANAH au taux de 70% pour des travaux d'adaptation du logement en complément d'une subvention ANAH classique au taux de 20% :

è Travaux de modification et d'accessibilité à la salle de bains.

AC-1-4) Assistance à montage de dossier pour les allocataires CAF

4 projets ont été établis pour des propriétaires allocataires CAF. Ils ont bénéficié d'une assistance technique, sociale, administrative et financière concernant leur projet de rénovation par le PACT ARIM des Deux Sèvres (Assistance technique à l'allocataire sur son projet et lors de la demande des devis. Constitution des dossiers de demande de subvention, réception et paiement des travaux).

Les prêts CAF permettent d'équilibrer un plan de financement et de permettre la réalisation du projet. 15 546 € de prêt ont été sollicités en 2003 pour ces 4 projets.

Concernant tous ces dossiers, une information sur l'allocation logement, ainsi qu'une aide à la constitution de la demande ont été effectuées ; l'allocation logement étant indispensable pour l'aboutissement de certains dossiers.

AC - 2) Actions en direction des Propriétaires Bailleurs

AC-2-1) Le Fonds d'Intervention sur l'Habitat (FIH)

C'est un fonds géré par le SMAEG, afin d'inciter au conventionnement des logements locatifs. Financé à 50 % par les collectivités locales et à 50% par la Région Poitou-Charentes dans le cadre du Contrat de Territoire, ce fonds est une subvention complémentaire de 5% des dépenses subventionnées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs choisissant de conventionner leur logement. Sa mise en oeuvre permet à l'ANAH d'abonder son intervention initiale (35%) de 5%. Ainsi, le Propriétaire bénéficie globalement d'une aide de 45%.

Le montant initial du fonds était de 53 357 € pour les trois ans d'OPAH.

Pour faire face à la demande des propriétaires, il a été abondé en 2003 de 10.200 €, soit une enveloppe globale pour l'OPAH de 63.557 euros.

Le comité de pilotage s'est réuni en 2003 pour étudier la pertinence des projets. Les projets locatifs concernés ont été validés représentant une consommation du FIH de 11 988 €.

AC-2-2) Le Programme Social Thématique Départemental

Aucun logement n'a été validé dans le cadre du PST

RETOMBEES ECONOMIQUES SUR LE SECTEUR DU BATIMENT

En 2003, l'OPAH a généré près d'1.4 millions d'euros de travaux.

- Pratiquement un tiers des devis ont été réalisés par des artisans dont l'entreprise est implantée sur l'une des communes du territoire de l'OPAH.
- Plus de la moitié des devis concerne des artisans du département (autres communes que l'OPAH)
- Les entreprises sollicitées hors département sont peu nombreuses bien que le territoire de l'OPAH soit en limite des Deux-Sèvres.

LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

MA - 1) Les actions des communes ou communauté de communes

MA-1-1) Urbanisme, Logement

è REFFANNES

- I Réalisation de trois logements dans un bâtiment communal.

è ST MARTIN DU FOUILLOUX

- I Projet de créer trois ou quatre logements dans l'ancien presbytère.

è VASLES

- I Projet de réhabilitation d'un logement communal.

è COUTIERES

- I Projet de réhabilitation d'un bâtiment communal.
- I Etude CPIE.

è AUBIGNY

- I Montage d'un projet concernant la création d'un logement locatif dans l'ancien presbytère
- I Eclairage des hameaux.

è LA FERRIERE

- I PLU en voie d'achèvement.
- I Acquisition d'un terrain pour parking poids lourds.
- I Restructuration et renforcement des divers équipements.

è PRESSIGNY

- I Travaux de voirie en centre bourg et dans les hameaux.

è SAURAI

I Sécurisation et embellissement de la place des Marronniers.

è THENEZAY

I Assainissement d'un hameau.

è LA PEYRATTE

I Travaux de rénovation de la salle des fêtes.

I Elaboration PLU + dossier de références communales.

è ST GERMIER

I Aménagement de bourg.

è FOMPERRON

I Aménagement de bourg.

è LHOUMOIS

I Réalisation de l'assainissement collectif du bourg.

I Réflexion sur l'aménagement et l'embellissement du bourg.

MA-1-2) Développement économique

è LA FERRIERE

I Etude de faisabilité pour la création d'un pôle multiservices : l'étude a débouché sur un manque d'opportunité.

è LA PEYRATTE

I Etude d'impact pour la création d'une zone d'activités économiques.

è LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS THENEZEEN

I Opération « Entreprise ouvre toi », organisée par Gâtine Emploi, à destination des jeunes et des entreprises.

MA-1-3) Services

è LA FERRIERE

I Mise en place de la garderie péri-scolaire.

è LA PEYRATTE

I Garderie péri-scolaire.

I Rénovation salle de classe

è THENEZAY

- I Extension de la crèche.
- I Création de deux classes de maternelle et d'un dortoir.
- I Foyer de jeunes travailleurs.
- I La cité Rondier.

è SAURAS

- I Mise en place d'une bibliothèque « décentralisée ».

è CANTON DE THENEZAY

I Projets relatifs à des fermes éoliennes sont en cours d'études. Certains sites ont d'ores et déjà été étudiés pour une étude de positionnement à savoir la forge à fer à La Peyratte et le site de St Martin du Fouilloux.

è COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MENIGOUTAIS

- I Création d'un centre de formation au film animalier (IFCAM).

MA - 2) Les actions du Pays de Gâtine

MA-2-1) Le PLH

Le PLH du Pays de Gâtine 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.

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

Le Pays avait 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 Thénézay,
- ⊖ 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-2-3) 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.

L'inventaire a été réalisé lors du 1^{er} semestre 2003. il a été effectué à l'échelle du Pays de Gâtine. 89 communes sur 99 ont participé, toutes ont été sollicitées. Le nombre de logements vacants a été estimé à 1 878, ce qui correspond à 70.5% du parc recensé en 99 (RGP INSEE). Ces logements sont situés pour plus de la moitié en centre bourg.

Globalement en Pays de Gâtine, 30% du parc vacant aurait été résorbé entre 1999 et 2003 (reprise ou abandon en ruine...). Cette tendance est la même pour le canton de Thénézay et celui de Ménigoute.

MA-2-4) Autres

- Programme Européen LEADER PLUS avec la recherche d'un site « la Gâtine, château d'eau du Poitou »
- Poursuite du LANATURAL portant sur la valorisation de la laine ovine
- Le Pays de Gâtine a lancé une étude de repositionnement du CPIE (Centre Permanent d'Information sur l'Environnement » à Coutières. Celle-ci a pour objectif de permettre à l'association de redéfinir ses missions prioritaires et les moyens qu'il sera nécessaire de mettre en œuvre pour y parvenir.

CONCLUSION

L'OPAH 2003 en quelques chiffres

63 logements de propriétaires **occupants**

18 logements **locatifs**

- dont 12 vacants avant travaux
- dont 13 logements sociaux

Montant total de **subventions** (tous financeurs confondus) :

- 158 448 € sollicités par les propriétaires occupants
- 221 296 € sollicités pour des logements locatifs

Soit un total de **379 744 €** (près de **2.5 millions de francs**)

Montant de **travaux** générés :

488 479 € par les propriétaires occupants

900 000 € pour les logements locatifs

Soit un total de **1 388 479 €** (plus de **9.1 millions de francs**)

Soit plus de **55 500 heures de travail** pour les professionnels du bâtiment, l'équivalent de près de **70 emplois** à temps plein.

L'OPAH 2000 2001 2002 2003 en quelques chiffres

328 logements de propriétaires **occupants**

83 logements **locatifs**

- dont 39 vacants avant travaux
- dont 39 logements sociaux

Montant total de **subventions** (tous financeurs confondus) :

- 575 349 € sollicités par les propriétaires occupants
- 322 636 € sollicités pour des logements locatifs

Soit un total de **1 516 170 €** (plus de **9.9 millions de francs**)

Montant de **travaux** générés :

2 571 269 € par les propriétaires occupants

3 026 367 € pour les logements locatifs

Soit un total de **5 597 636 €** (près de **37 millions de francs**)

Soit plus de **225 000 heures de travail** pour les professionnels du bâtiment, l'équivalent d'environ **280 emplois** à temps plein.

PARTICIPATIONS PUBLIQUES (hors ANAH)

Le coût de l'opération (étude et suivi animation du PACT) représente un coût de **190.820 euros TTC**, comprenant les participations financières suivantes :

Communautés de Communes des Pays Ménigoutais et Thénezéen et Commune de St Germier : 121.896 €

Conseil Général des Deux-Sèvres : 35.789 €

État (DDE) : 33.135 €

Le Fonds d'Intervention sur l'Habitat locatif (FIH) permettant de compléter la subvention de l'ANAH aux propriétaires bailleurs pour la production de logements à loyer modéré représente une enveloppe de **63.557 euros**, financée à part égale entre les Communautés de Communes et la Commune d'une part et le Conseil Régional Poitou-Charentes d'autre part.

La participation globale des Communautés de Communes des Pays Ménigoutais et Thénezéen et de la Commune de St Germier représente un investissement de 153.675 euros.

Quelques ratios :

1 euro investi par les collectivités locales (Communautés de Communes et Commune) a généré 9,87 euros de subventions

De plus, 1 euro investi par ces mêmes collectivités a généré 36,43 euros de travaux.

Dans le cadre de l'OPAH, c'est un peu plus **d'1 logement sur 10*** qui devrait être aidé pour des travaux de réhabilitation.

*prenant en compte le nombre de résidences principales et de logements vacants en 1999