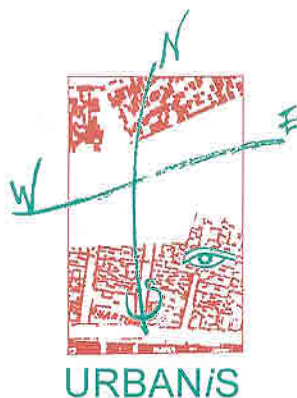


Pays de Gâtine Parthenay

Etude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une
OPAH sur le territoire de la Communauté de
Communes Terre de Sèvre

Proposition

Octobre 2005



CONSEIL
EN
AMÉLIORATION
DU CADRE DE VIE

Pays de Gâtine Parthenay

Etude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une
OPAH sur le territoire de la Communauté de
Communes Terre de Sèvre

Proposition

Octobre 2005

ANGERS
TEL 02 41 88 32 82

LYON
TEL 04 72 84 80 80

MARSEILLE
TEL 04 91 00 38 20

NIMES
TEL 04 66 29 97 03

PARIS
TEL 01 40 40 41 60

STRASBOURG
TEL 03 88 10 53 00

TOULOUSE
TEL 05 62 21 46 60

www.urbanis.fr

Urbanis Bordeaux
2 Avenue de la Libération
33 310 LORMONT

Contact :

Sébastien Divanac'h
Directeur Régional

sebastien.divanach@urbanis.fr
tél 05 57 80 75 50
fax 05 57 80 75 59



AGENCE RÉGIONALE
B O R D E A U X
2, AV. DE LA LIBÉRATION
33310 LORMONT
TEL 05 57 80 75 50
FAX 05 57 80 75 59
EMAIL : bordeaux@urbanis.fr

SIÈGE SOCIAL : 866, AV. MARECHAL JUIN 30900 NIMES TEL 04 66 29 29 21 FAX 04 66 38 09 78

SAS AU CAPITAL VARIABLE : 108.160 € AU 31.12.2001 - SIRET 347 582 231 00044 - RC NIMES - CODE APE 742 C - N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR03347582231

1. CONTEXTE DE LA MISSION ET PRESENTATION DES ENJEUX

Le contexte

La Communauté de Communes Terre de Sèvre se situe au Nord Ouest du Pays de Gâtine et regroupe sur ses 231 km² 10 556 habitants dont 3 000 habitants à Moncoutant commune la plus importante, ce qui est en fait un territoire rural avec 46 habitants au km².

Elle est composée de 10 communes : L'Absie, Le Breuil-Bernard, Chanteloup, La-Chapelle-Saint-Etienne, La-Chapelle-Saint-Laurent, Clessé, Largeasse, Moncoutant, Moutiers-de-Chantemerle, Pugny, Saint-Paul-en-Gâtine, et Traves.

Le territoire connaît une baisse démographique continue depuis une trentaine d'années, toutefois ces dernières années une légère reprise démographique s'amorce sur les communes les plus au Sud.

La Communauté de Communes est composée d'un peu plus de 4 000 résidences principales dont près des trois quarts sont habités par des propriétaires occupants. Notons également que près de 30 % du parc locatif est composé de logements sociaux.

Le parc de logements est assez ancien puisque près de 20 % des habitations datent d'avant 1948 et plus de 90 % des logements ont plus de 15 ans, laissant augurer un potentiel important pour la réalisation d'une OPAH¹.

Enfin, le territoire se situe en dessous de la moyenne départementale (7,7 %), mais présente un taux de vacance assez significatif (6,4% de logements vacants). De plus, une centaine de logements seraient susceptibles d'être insalubres et 13% ne possèdent pas de chauffage central. Il existe donc un potentiel de logements inconfortables, voire insalubres, à réhabiliter.

Ainsi, compte tenu du contexte territorial et des orientations opérationnelles et transversales proposées dans le cadre du PLH, la Communauté de Communes Terre de Sèvre s'interroge sur l'opportunité de la mise en œuvre d'une OPAH qui prendrait soit la forme d'une OPAH Thématique, soit de Revitalisation Rurale.

Les principaux objectifs de cette opération résident dans :

- le maintien à domicile des personnes âgées,
- l'adaptation de logements pour les personnes à mobilité réduite (handicapée ou âgée),
- la résorption des logements vacants et la lutte contre l'insalubrité,
- le développement d'une offre locative, notamment conventionnée,
- la prise en compte du caractère patrimonial et environnemental des logements dans les réhabilitations.

¹ En effet, pour prétendre aux aides de l'ANAH, les propriétaires doivent posséder un logement achevé depuis plus de 15 ans.

Les objectifs poursuivis

Le diagnostic doit permettre de connaître :

- les caractéristiques générales de la population, les besoins spécifiques de certaines populations par commune (personnes âgées, personnes handicapées) ;
- la situation de l'emploi, des services, des commerces, des mobilités (résidentielles, domicile-travail) et de leurs répercussions sur l'habitat ;
- les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, ainsi que la vacance des logements ;
- une appréciation de l'état général des logements (niveau de confort, logements insalubres, adaptation à la demande) quel que soit leur statut.

L'ensemble de ce travail permettra :

- de mettre en évidence les dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que les atouts existants dans la zone d'étude ;
- de confirmer l'intérêt de la procédure OPAH par rapport aux objectifs poursuivis par la collectivité publique et de définir quelle type d'opération mettre en place (thématique ou de revitalisation rurale) ;
- d'aider la collectivité à affiner les objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Enfin, un programme d'action sera défini grâce à :

- Des entretiens auprès **des élus**,
- Des entretiens auprès **des différents partenaires et organismes sociaux**,
- Une connaissance fine de **l'état du bâti** (enquête bâti, enquête sur la vacance et enquête sur les logements insalubres).
- Une identification précise du **potentiel de l'offre** dans le parc ancien.
- Une analyse des **préoccupations et attentes** des habitants.
- Une évaluation des dispositifs **d'accompagnement social** lié au logement et des possibilités de **relogement temporaire** sur le secteur.
- La **définition des moyens** à mettre en œuvre pour améliorer le bâti et son environnement dans le cadre d'une politique de développement local (définition des actions d'accompagnement).

Le programme d'action a pour but de définir un ou des périmètres pertinents d'intervention pour chaque type d'opération, d'évaluer le coût des actions et de préciser le montage financier envisageable, de préparer la phase opérationnelle d'animation.

2. APPROCHE ET EQUIPE D'ETUDE

Principes d'intervention d'URBAN/S

Les équipes d'URBAN/S, composées d'une centaine de personnes au niveau national, interviennent depuis 20 ans pour la réhabilitation de l'habitat et des centres anciens, avec plus de 80 OPAH réalisées ou en cours (Cf. Références nationales) dans des sites urbains parfois durement touchés par des problèmes d'insalubrité et de vacance mais à forte valeur patrimoniale. URBAN/S apporte son expertise sur les quartiers anciens de ville comme Bordeaux (*dont la façade des quais et les deux tiers du secteur sauvegardé*), Nantes, Angers, Orléans et même Paris.

Nous intervenons également en milieu rural et dans des villes moyennes. Ainsi, URBAN/S Bordeaux a réalisé l'OPAH-RR du Confolentais et les OPAH du Pays Santon (centre-ville de Saintes), de Libourne, de Cognac et de Marenme Adour Côte-Sud (13 communes).

De plus, des Programmes d'Intérêt Général ayant pour but de résorber la vacance et de traiter les problèmes d'insalubrité sont actuellement menés sur les communautés de communes du Pays Foyen et de Castillon/Pujols (Est de la Gironde) ainsi que sur la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

Dans le cadre des OPAH intercommunales, associant souvent des problématiques variées, URBAN/S propose une méthodologie adaptée.

Une équipe pluridisciplinaire

Une étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H requiert plusieurs types de compétences. URBANiS propose une équipe composée de 6 personnes, sous réserve de disponibilité.

- **Un chef de projet**, Sébastien Divanac'h, géographe urbaniste, en charge de la coordination générale de l'étude.
- **Un chargé d'étude**, Arnaud Alriq, géographe urbaniste.
- **Une chargée d'étude**, Fanny Doux, spécialisée en aménagement et développement local.
- **Une chargée d'étude**, Kristelle Ribeiro, psychosociologue (en appui sur les enquêtes).
- **Une architecte - économiste du bâtiment**, Delphine Bouchet, pour l'analyse des espaces publics et des services, les études de faisabilité et les propositions d'actions d'accompagnement.
- **Un ergothérapeute**, nous demanderons au CCAS d'une des communes de la Communauté de Communes de Terre de Sèvre (ou à défaut de Parthenay ou Bressuire) de nous fournir les coordonnées d'un ergothérapeute. Il nous sera indispensable pour l'étude de faisabilité concernant l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

Démarche proposée

La mise en œuvre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH doit répondre à deux grands principes.

→ UN TRAVAIL EN PARTENARIAT

Le **groupe technique**, cellule de **travail** composée d'élus et de techniciens du Pays de Gâtine et de la Communauté de Communes Terre de Sèvre, d'un représentant local de l'ANAH et d'URBAN/S, sera en charge du suivi régulier de la mission. **Deux réunions** sont prévues, l'une au cours de la phase 1 (diagnostic) après avoir rencontré les élus et les partenaires et l'autre au cours de la phase 2 (Modalités opérationnelles et mise en œuvre) après avoir défini les objectifs et les actions d'accompagnement.

Le **comité de pilotage**, composé des élus de la Commission Cadre de Vie du Pays et de la Communauté de Communes, de techniciens, des représentants de l'Etat et d'URBAN/S, est chargé de la **validation** des différentes phases de l'étude. **Trois réunions** sont prévues pendant la durée de l'étude : une réunion de présentation générale de la méthode en début d'étude, une réunion de présentation du diagnostic et une réunion de présentation du programme d'actions définitif.

→ LA NECESSITE DE COMMUNIQUER DANS UN LANGAGE CLAIR ET ACCESSIBLE

Cela peut paraître banal, mais il importe d'adopter un mode de communication accessible de manière à faciliter l'appropriation du programme d'actions. URBAN/S s'efforce de diffuser des documents possédant une certaine qualité visuelle et rédactionnelle.

Nous privilégions :

- Des présentations orales synthétiques et visuelles.
- La réalisation de documents de synthèse reprenant l'essentiel des enjeux et du programme d'actions.

De plus, comme souhaité par le maître d'ouvrage nous rédigerons systématiquement :

- Un rapport synthétique après chaque groupe technique et comité de pilotage.
- Des notes intermédiaires et des compte-rendus de réunion à chaque concertation ou avancement de l'étude.

3. DIAGNOSTIC

1. CONTENU DE L'ETUDE

Le diagnostic doit permettre d'avoir une idée précise de l'habitat, en particulier en ce qui concerne les caractéristiques des logements (taille, âge du parc,...), les formes urbaines présentes sur le territoire (hameaux, centres bourgs,...), les types de constructions et les spécificités architecturales, sans oublier les thématiques qui nous préoccupent plus particulièrement telles la vacance et l'insalubrité.

Toutefois, afin d'avoir une idée globale et d'établir la programmation la plus appropriée en termes d'objectifs, il est nécessaire de prendre en compte les aspects sociaux et démographiques (composition des ménages, revenus, âge...), sans oublier les situations de l'emploi, des services et des commerces.

Ce diagnostic sera réalisé dans une approche globale dépassant le simple cadre du territoire. En effet, il est important dans l'étude pré-opérationnelle d'avoir une idée des dynamiques des territoires voisins qui ont une influence sur le développement de la Communauté de Communes Terre de Sèvre.

Par ailleurs, ce diagnostic sera complété par deux enquêtes de terrain qui nous permettront d'avoir une idée fine du bâti du territoire et du profil des propriétaires occupants et bailleurs.

1.1 Les aspects démographiques et la situation sociale

Nous traiterons :

- Des caractéristiques générales de la population (âge, répartition des statuts d'occupation, revenu moyen imposable). *Les données INSEE, DGI seront utilisées.*
- Les besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, personnes handicapées) et la problématique du maintien à domicile. *Pour se faire, nous nous entretiendrons avec le Centre Local d'Information et de Coordination Gériatrique, des travailleurs sociaux et des services d'aide à domicile (SSIAD, ADMR Bocage et Gâtine ...). « Une étude de faisabilité » sera également réalisée dans ce sens avec la collaboration de notre architecte et d'un ergothérapeute.*
- L'analyse des besoins des nouvelles populations (jeunes ménages avec ou sans enfant, familles nombreuses, célibataires « géographiques ») et des populations en difficulté : *des entretiens auprès de partenaires sociaux (CCAS, CMS, FSL, CAF, MSA) seront réalisés.*

1.2 L'habitat et le logement

Nous traiterons des données ci-dessous :

- Les niveaux de loyers ;
- les caractéristiques du parc de logements : taille, typologie, statut d'occupation, vacance ;
- les réhabilitations effectuées par commune (logements privés, communaux, sociaux, occupation avant travaux, montant des travaux, montant de la subvention, type de logements réhabilités, type de loyer après travaux : libre, conventionné, PST) ;
- un descriptif de l'état général du bâti : *« l'enquête bâti » nous sera indispensable ;*
- un repérage des immeubles présentant des risques d'insalubrité : *la DDASS sera contactée pour obtenir une liste de ces logements, de plus un entretien avec chacun des élus sera réalisé pour déterminer la situation exacte et les coordonnées de propriétaire d'immeubles insalubres, ou en mauvais état apparent, ou présentant des dysfonctionnements ;*
- un repérage des immeubles vacants : *la mobilisation active des élus sera recherchée ;*
- un repérage des logements adaptés aux personnes handicapées ou susceptibles de l'être : *l'ALGI, l'APF et le Service de Vie Autonome seront contactés afin de connaître leur champ d'action dans le cadre d'aides complémentaires en direction de ces personnes.*
- un repérage des éléments architecturaux remarquables lors des enquêtes de terrain.

1.3 Le développement local

Nous traiterons des données ci-dessous :

- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité. *Ces données seront recueillies par le biais de l'enquête auprès des élus et de l'enquête ménages ;*
- les activités économiques, l'artisanat, le tourisme. *Les données seront recueillies auprès de l'INSEE, de la chambre des métiers, la CCI, l'office du tourisme.* La recherche d'activités ou d'industries potentiellement créatrices d'emplois ou la mise à disposition, voire l'aménagement, d'emplacements ou d'immeubles propres à accueillir les structures créatrices d'emplois sera un axe d'action à ne pas négliger dans cette étude.
- la nature et l'état des équipements et services publics. *« L'enquête propriétaire » pourra nous renseigner sur le niveau de satisfaction et la question du maintien des services publics.*
- Une réflexion sur l'aménagement des espaces publics sera également engagée ;
- Une réflexion sur le développement durable, notamment les équipements liés aux énergies innovantes et renouvelables. A

ce propos l'ADEME et EDF seront contactés. D'autre part, les propriétaires seront interrogés sur les créations ou les mises aux normes en matière d'assainissement pour connaître leurs intentions de réaliser des travaux, les délais de réalisation... ;

- Les projets locatifs sociaux (Palulos, PLAi, PLUS) seront analysés, et URBANIS accompagnera les communes dans ce type de réhabilitations (phase de suivi-animation).

Pour rappel, les objectifs de ce diagnostic sont de :

- Confirmer l'intérêt de la procédure OPAH par rapport aux objectifs poursuivis par la collectivité publique et choisir un type d'OAPH ;
- Définir les besoins spécifiques en matière d'habitat (logements locatifs sociaux, lutte contre la vacance et l'insalubrité) ;
- Répondre aux attentes des publics spécifiques (personnes âgées, personne à mobilité réduite, personnes en difficulté,...) ;
- Tenir compte de la culture locale et du Développement Durable dans les réhabilitations ;
- Evoquer des moyens permettant de revitaliser le territoire ;
- Définir les principaux enjeux et orientations pour le développement local du territoire ;
- Aider la collectivité à affiner les objectifs qualitatifs et quantitatifs d'une OPAH.

2. LE TRAVAIL DE TERRAIN

Une analyse statistique concernera les caractéristiques des logements et de la population, mais aussi les thématiques se rapportant à l'habitat (commerces et services, emploi, mobilités, environnement,...). Cette analyse sera complétée par l'étude des documents remis par le maître d'ouvrage (charte de développement durable, étude PLH, inventaire des bâtiments vacants, atlas de l'habitat privé, enquête communale, données des recensements).

Ceci nous permettra de caractériser le marché immobilier sur le territoire et sa dynamique selon les secteurs. Ensuite, une étude qualitative plus précise et sur le terrain sera indispensable.

En effet, dans l'optique opérationnelle de l'OPAH, il est essentiel de proposer une vision concrète et totalement ciblée sur le bâti ancien. Notre approche répond à ces exigences. Nos observations, par le biais d'enquêtes adaptées, s'attacheront à identifier plusieurs niveaux d'informations :

- Le bâti (*son état d'entretien, ses caractéristiques architecturales, etc.*), et son occupation (*occupé-vacant*), la qualité des espaces publics, et des services.
- Les propriétaires de logements vacants : le profil patrimonial, l'intention de réaliser des travaux, etc.
- Les propriétaires de logements insalubres : le profil patrimonial, l'intention de réaliser des travaux, etc
- Les ménages : parcours résidentiel, appréciation du logement et du quartier, attentes vis-à-vis de l'OPAH, etc.

Ainsi, URBAN/S propose une intervention en cinq temps :

- Entretien auprès des élus.
- Entretien auprès des partenaires et différents organismes.
- Enquête « bâti » et qualité des espaces urbains.
- Enquête propriétaires
- Etudes de faisabilité

2.1 Entretiens auprès des élus

Les élus doivent être impliqués dès le démarrage de l'étude préalable de l'OPAH. En effet, ils sont un relais essentiel pour faire connaître le dispositif mis en place par la Communauté de Communes (indispensable pour connaître les besoins des habitants) et les moyens mis en oeuvre (subventions pour améliorer leur habitation). De plus, leur connaissance du territoire nous sera nécessaire pour, d'une part recenser et identifier les propriétaires de logements vacants, de logements insalubres ou susceptibles d'être intéressés par l'opération et d'autre part identifier les problématiques des différents secteurs.

Des entretiens par groupe de cinq communes (2 groupes) seront réalisés. Cette formule permet d'avoir une connaissance de chaque commune aussi précise que lors d'un entretien individuel et favorise les échanges entre élus et techniciens dans un contexte de groupe de travail plutôt que de séance plénière.

La composition des groupes sera discutée et validée avec le maître d'ouvrage.

Ces entretiens viendront en complément de l'enquête communale réalisée en mai-juin 2005, le but est d'aborder les thèmes suivants et de les approfondir :

- les aspects démographiques et la situation sociale,
- l'habitat et le logement,
- le développement local.

Ainsi, ces groupes de travail nous permettront d'avoir une idée précise :

- du nombre d'habitants et de l'évolution démographique envisagée,
- des caractéristiques de la commune (site classé, zones à risque,...)
- de l'existence de documents d'urbanisme,
- de la question du logement (l'offre et la demande en accession, en location, l'existence de logements inconfortables, vacants, insalubres, le nombre de logements sociaux, le nombre de logements communaux, les besoins en logement pour les personnes handicapées, personnes âgées, personnes en difficulté et nouvelles populations, les réhabilitations réalisées),
- du tissu économique et des services (les besoins en matière de services et d'équipements, le potentiel de nouvelles activités et entreprises),
- du maintien et de l'accessibilité des équipements et des services publics,
- des projets d'aménagement de bourg, de mise en place d'assainissement collectif, de création de logements communaux, de lotissements,...

Ces informations nous permettront de connaître les élus et leur territoire et de mieux cibler les actions quand nous serons dans la seconde phase de l'étude.

Le deuxième objectif de ces entretiens est d'identifier les propriétaires de logements vacants, de logements insalubres et de logements anciens en mauvais état apparent dans chacune des communes. Nous ciblerons des îlots qui présentent des dysfonctionnements ou qui regroupent des immeubles avec des caractéristiques identiques.

2.2 Entretiens auprès des partenaires

Dans le cadre d'une OPAH de nombreux acteurs, partenaires, organismes, associations,... sont associés à des degrés divers au projet de développement communautaire.

Ainsi, il est indispensable de réaliser des entretiens auprès des acteurs suivants, cette liste étant indicative et à valider avec le maître d'ouvrage :

- Syndicat Mixte du Pays de Gâtine,
- DDE, ANAH,
- Conseil Général et Conseil Régional,
- CAF, MSA, caisses de retraite
- ADEME, EDF/GDF,
- ALGI, Centre de vie autonome, APF,

- SSIAD, ADMR,
- DDASS, CCAS, FSL, CMS,
- ADIL,
- Bailleurs HLM,
- Chambre de Commerce et d'industrie, chambre de métiers
- Chambre d'agriculture, MSA,
- Caisse des Dépôts et Consignation,
- Associations de relogement et d'accompagnement social.

Ces entretiens seront nécessaires pour connaître d'une part leur activité sur le territoire d'étude et d'autre part leurs initiatives locales ou leurs projets. Tout ceci dans le but de coordonner chacune des actions.

2.3 Enquête bâti et qualité des espaces publics

Sur le plan méthodologique, nous avons développé et expérimenté depuis plusieurs années des outils informatiques performants, nous permettant de gagner du temps dans l'exploration des besoins, la synthèse et la présentation des résultats. Nous disposons ainsi de fiches de **relevés techniques** et de questionnaires, modulables selon l'exigence du maître d'ouvrage.

Il est important de cerner les composantes du parc qui échappent aux aspects purement quantitatifs. Nous adopterons ici une démarche plus **qualitative**, qui nous permettra d'effectuer sur l'ensemble des communes un repérage des immeubles ou ensemble d'immeubles insalubres, inconfortables, et/ou vacants présentant des dysfonctionnements ou un intérêt architectural **dans des secteurs définis et validés par la Communauté de Communes**.

URBANIS s'attachera à identifier :

- L'état général du bâti, la localisation et l'état d'entretien des immeubles.
- L'appréciation de la qualité architecturale des immeubles.
- La localisation et le potentiel des logements vacants ou présentant des signes d'insalubrité et d'accessibilité au plomb.
- La localisation du foncier ou du bâti susceptible de faire l'objet d'opérations d'urbanisme.
- L'appréciation de la qualité architecturale, urbaine et environnementale (espaces publics, équipements culturels et de loisirs, services, commerces, lieux d'activité professionnelle).
- Les problématiques liées à la morphologie urbaine (restructurations parcellaires ou immobilières).

Chaque immeuble repéré fera l'objet d'une fiche d'observation dont les éléments seront reportés dans notre base de données.

Pour faciliter l'enquête de terrain, la Communauté de Communes Terre de Sèvre délivrera une **lettre d'accréditation** aux enquêteurs d'URBANIS. Cette lettre, ainsi que la démarche, sera présentée aux personnes enquêtées. Une **information préalable des habitants** par l'intermédiaire de la **presse locale et/ou des bulletins municipaux** pourrait aussi être envisagée. Des propositions seront faites en ce sens au maître d'ouvrage pour validation.

Les résultats de l'enquête bâti et de la qualité des espaces publics seront mis en forme de manière synthétique, afin d'être facilement diffusés.

2.4 Enquête propriétaires

Une **enquête** concernant les **propriétaires bailleurs et occupants** permettra d'appréhender les **logiques patrimoniales**, et donc de cerner les dispositions des propriétaires à l'égard d'une éventuelle démarche de réhabilitation.

L'**échantillon** sera constitué d'après les immeubles relevés lors de l'**enquête « bâti »** et les listes de propriétaires susceptibles d'être intéressées par l'opération fournies par les partenaires (Associations, DDASS,...) et les élus.

L'enquête « propriétaires » intégrera toutes les dimensions importantes, c'est-à-dire :

- Les caractéristiques sociales (âge, revenus, imposition sur le revenu, composition du ménage, etc.).
- L'occupation des logements : loué, vacant, occupé par le propriétaire, résidence secondaire.
- Le statut de propriété (monopropriété, copropriété, indivision, société, primo accédant).
- Les modalités, les motivations et l'époque d'acquisition du bien.
- La stratégie d'entretien et d'amélioration.
- Le montant des loyers pratiqués, le cas échéant.
- Le type de logements (taille).
- Le niveau de confort.
- L'intention de réaliser des travaux de réhabilitation.
- L'intention de vendre, de conserver le bien en l'état ou de réhabiliter, etc.
- L'impact des aides publiques dans l'incitation à la réhabilitation.

Après validation par le maître d'ouvrage, un questionnaire sera adressé aux propriétaires de l'échantillon avec une lettre d'accompagnement signée du **Président de la Communauté de Communes Terre de Sèvre et celui du Pays de Gâtine**².

Pour des enquêtes similaires menées par URBANIS, le taux de réponse varie de 15% à 25%. La **presse locale et municipale** sera mobilisée, afin d'inciter les « sondés » à participer à l'enquête.

Les résultats de l'enquête propriétaires nous permettront de mieux connaître les différentes **stratégies patrimoniales**, car elles jouent un rôle très important dans le processus de "dévalorisation / revalorisation" du patrimoine. Nous serons ainsi en mesure d'évaluer les obstacles ou les motivations à l'égard d'une réhabilitation éventuelle du patrimoine concerné. En définitive, cela nous permettra :

- D'évaluer le nombre de projets susceptibles d'aboutir rapidement.
- De mettre en lumière les stratégies d'entretien et d'amélioration du patrimoine, en lien avec la situation personnelle des propriétaires.
- De cerner le faisceau de paramètres qui expliquent les blocages éventuels à la réhabilitation.
- De définir des moyens qui permettraient de débloquer les situations difficiles (insolvabilité des propriétaires occupants et locataires, contraintes

² Les questionnaires seront établis de manière à pouvoir être traités par informatique : le logiciel « SPHINX » utilisé par URBANIS permettra un rendu clair, sous forme de tableaux et graphiques (*l'anonymat des réponses au questionnaire étant garanti par le bureau d'études*).

Une **information préalable des habitants** par l'intermédiaire de la **presse locale et/ou des bulletins municipaux**, sera réalisée.

Ce sera aussi l'occasion de sensibiliser les habitants au développement communautaire (subventions pour l'amélioration de l'habitat, maintien des services publics, redynamisation de l'économie,...).

2.5 Etudes de faisabilité

Sur la base des informations recueillies lors de l'enquête bâti, il est proposé de sélectionner une série de 3 immeubles selon un double échantillonnage. Un premier panel sera choisi sur la base du **volontariat des propriétaires** et des chances d'aboutissement rapide des projets. Un deuxième panel sera choisi afin d'assurer la **représentativité globale de l'échantillon** : il comprendra notamment des immeubles présentant de caractéristiques spécifiques et pouvant nécessiter des moyens adaptés, tels que les logements insalubres. Ainsi, nous proposons **une répartition** comme suit :

- Une étude de faisabilité/projet d'un propriétaire bailleur
- Une étude de faisabilité/projet d'un propriétaire occupant
- Une étude de faisabilité/projet pour le maintien à domicile d'une personne âgée ou d'adaptation du logement pour une personne à mobilité réduite

Ces trois études feront l'objet de simulations qui seront déclinées en fonction de l'ensemble des taux de subvention proposés par l'ANAH et des différents taux que pourraient engager la (ou les) collectivité(s).

Pour ces immeubles, une étude de faisabilité, ou « **test pré-opérationnel** » sera effectuée, comprenant :

- un plan d'état des lieux et un plan d'aménagement,
- un descriptif et une évaluation sommaire des travaux à réaliser,
- un diagnostic des difficultés techniques éventuelles,
- un montage financier, avec test de différentes clefs de subventions (loyers libres, loyers conventionnés, PST).

Une attention particulière sera portée au montant des loyers de sortie, après travaux. Ils seront resitués dans le contexte global du marché (prix pratiqués sur le marché avant et après travaux), de manière à évaluer les risques de tension.

Au vu de ces résultats, des recommandations seront émises sur le niveau de rentabilité minimum à garantir (en loyer libre, en loyer conventionné, PST), de manière à préserver l'équilibre financier des opérations.

Pour rappel, les objectifs de ces enquêtes sont :

- ⇒ D'évaluer le nombre de projets susceptibles d'aboutir rapidement.
- ⇒ De mettre en lumière les stratégies d'entretien et d'amélioration du patrimoine, en lien avec la situation personnelle des propriétaires.
- ⇒ De cerner le faisceau de paramètres qui expliquent les blocages éventuels à la réhabilitation.
- ⇒ De définir des moyens qui permettraient de débloquer les situations difficiles (*insolvabilité des propriétaires occupants et locataires, contraintes réglementaires, etc.*).

Pour chacune des enquêtes, la **presse locale et municipale** sera mobilisée, afin d'inciter les « sondés » à participer.

Phase 1 : diagnostic, enjeux et orientations

Sont prévus :

- un comité de pilotage pour présenter la méthodologie,
- un comité technique de suivi
- un comité de pilotage pour présenter et valider le diagnostic, les propositions d'orientations et le type d'OPAH à mettre en œuvre.

Un rapport écrit et une synthèse seront remis en trois exemplaires papier dont un reproductible et un exemplaire informatique.

4. LA PROGRAMMATION

1. OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

La synthèse de l'ensemble des données recueillies permettra d'esquisser les premières orientations, de valider l'intérêt d'une O.P.A.H et de définir les principaux objectifs qualitatifs et quantitatifs, notamment :

- ⇒ Déterminer les périmètres opérationnels
- ⇒ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et présenter les mesures d'accompagnement social dans l'éventualité d'un relogement temporaire, une attention particulière sur la sortie de leur isolement.
- ⇒ Encourager la remise sur le marché des logements vacants.
- ⇒ Produire des logements locatifs adaptés aux ménages à faibles ressources, adaptés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.
- ⇒ Intensifier la mise aux normes des logements et la qualité d'entretien du gros œuvre : isolation, chauffage, assainissement, termites,...
- ⇒ Favoriser la réhabilitation ou création de certains types de logements (grands logements, PST,...).
- ⇒ Résorber l'habitat insalubre.
- ⇒ Encourager le respect de la culture locale et le Développement Durable dans les projets de réhabilitation en apportant des aides complémentaires et en sollicitant certains partenaires (ADEME, EDF, GDF...)
- ⇒ Le programme de logements locatifs à réhabiliter, le montant des subventions à réserver, que ce soit de l'ANAH ou des collectivités locales.
- ⇒ Le programme de logements à réhabiliter par les propriétaires occupants, le montant des subventions à réserver, que ce soit de l'ANAH ou des collectivités locales.
- ⇒ L'adhésion ou la création de la Communauté de Communes Terre de Sèvre au Fonds Habitat Rural et au Fonds Solidarité Habitat.
- ⇒ Favoriser le travail en partenariat pour des actions ciblées et la mise en place d'aides complémentaires permettant de bonifier les aides classiques de l'O.P.A.H. : *Caisses de retraites, CAF, ANAH sociale, prêts spéciaux Caisse des Dépôts et Consignation, banques, 1 %, etc, Crédit Immobilier de France Centre Ouest.*

La définition de ces objectifs sera étayée par des analyses concernant l'intérêt du conventionnement des loyers et le **taux de rentabilité des opérations** grâce aux trois études de faisabilité.

La programmation des actions de l'OPAH sera effectuée à partir des conclusions de l'étude, au sein du comité technique. Le programme sera ensuite validé en comité de pilotage.

2. ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Les résultats du diagnostic permettront de définir différents axes d'actions, et ainsi de définir des actions d'accompagnement qui présentent une cohérence avec l'objectif d'amélioration d'habitat soit dans le cadre d'une OPAH Thématique soit dans un cadre plus large de développement local qu'offre l'OPAH de Revitalisation Rurale.

Nous présentons ici quelques actions qui paraissent, a priori, adaptées au contexte. Cependant, elles seront précisément définies dans cette phase d'étude en fonction des enjeux et des orientations validées en comité de pilotage.

- ⇒ La valorisation du patrimoine architectural et du cadre de vie. Mise en place d'actions d'aménagement : réalisation d'assainissement, aménagement de places, de lieux publics, d'accès handicapés. Indication des espaces à aménager en raison de leur importance dans l'environnement résidentiel : rues, places, espaces piétonniers, réhabilitation de logements communaux, etc.
- ⇒ Des actions d'embellissement, notamment à partir d'actions liées au ravalement des façades et la mise en valeur des spécificités de l'architecture locale.
- ⇒ Des actions envers des publics spécifiques tels les personnes âgées (maintien à domicile...) et les personnes à mobilité réduite (adaptation des logements ...) et dans un cadre plus large développer l'accueil et les services en faveur des personnes âgées et handicapées (transport, accessibilité services publics,...).
- ⇒ Promouvoir la réalisation d'outils réglementaires cohérents en phase avec le développement communautaire (documents d'urbanisme à jour et cohérents, mise en place de ZAD) et montrer leur éventuelle pertinence pour le territoire.
- ⇒ Soutenir le développement local : maintien et développement du tissu économique et commercial
- ⇒ Promouvoir une image forte du territoire (opération de communication, valoriser les produits locaux, accentuer le développement touristique,...) à l'échelle du Pays.

Ces éléments figureront dans le programme d'actions, au titre des actions d'accompagnement. Ils feront l'objet de « fiches actions » qui traduiront la programmation définitive de l'OPAH.

Elles seront composées :

- d'un état des lieux sur le thème traité,
- des enjeux pour le territoire,
- des objectifs précis à réaliser,
- des secteurs ou des publics concernés,
- des moyens d'actions pour atteindre les objectifs (aspect temporel, financier, humain),
- du partenariat à mobiliser,
- d'exemples de réalisation sur d'autres territoires.

Phase 2 : programmation

Sont prévus :

- un comité technique de suivi
- un comité de pilotage pour présenter et valider les objectifs de l'OPAH et les fiches actions.

Un rapport écrit et une synthèse seront remis en trois exemplaires papier dont un reproductible et un exemplaire informatique.

5. ECHEANCIER

Compte tenu des délais préconisés par le maître d'ouvrage, nous vous proposons une étude se déroulant sur 15 semaines à compter de la date de signature du marché.

2005	Novembre				Décembre			
	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52
Délibération	7							
Comité de pilotage n°1		X						
Analyse des données quantitatives								
Rencontre avec les élus								
Début officiel de l'étude								
Rencontre avec les partenaires								
Comité technique n°1								
enquête bâti								
enquête proprio								
Propo, enjeux & orientations								
Comité de pilotage n°2								
Pré-programmation								
Comité technique n°2								
Programmation								
Comité de pilotage n°3								

1 2 3 4 5

2006	Janvier				Février				Mars			
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12
Délibération												
Comité de pilotage n°1												
Analyse des données quantitatives												
Rencontre avec les élus												
Début officiel de l'étude		2										
Rencontre avec les partenaires												
Comité technique n°1		X										
enquête bâti												
enquête proprio												
Propo, enjeux & orientations												
Comité de pilotage n°2												
Pré-programmation												
Comité technique n°2												
Programmation												
Comité de pilotage n°3												

6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

6. RECAPITULATIF DES REUNIONS

PHASE 1 : Diagnostic, enjeux et orientations (11 semaines)

Comité de pilotage n°1	Démarrage de l'étude et présentation méthodologique
Comité technique n°1	Présentation de l'analyse des données quantitatives Définition des premières orientations après la rencontre des élus et des partenaires Explication de la phase de terrain
Comité de pilotage n°2	Présentation du diagnostic et des enjeux Validation des orientations et du choix du type d'OPAH

PHASE 2 : Modalités opérationnelles et mise en œuvre (4 semaines)

Comité technique n°2	Définition des objectifs et des actions d'accompagnement
Comité de pilotage n°3	Présentation et validation des fiches actions Présentation et validation des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH

7. DEVIS

La durée de l'étude sera de 15 semaines à compter de la date de notification du marché.

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE	Chef de projet	Architecte- économiste *	Chargé d'étude	Chargé d'étude
DEVIS GÉNÉRAL ET DETAILLÉ	600	790	400	350
PHASE 1 - DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS				
Comité de pilotage n°1	0,5		1	
Recherche de données			2	2
Entretiens auprès des élus	1		3	
Entretiens auprès des partenaires			3	3
Comité technique n°1	0,5		1	
Enquête "Bâti"	0,5		3	3
Analyse des espaces publics et des services		2		
Enquête "Propriétaires"	0,5		2	3
Études de faisabilité		3	1	
Proposition d'enjeux et d'orientation et choix du type d'OPAH	1		2	
Comité de pilotage n°2	0,5	0,5	1	
Synthèse			1	
<i>Sous total</i>	<i>4,5</i>	<i>5,5</i>	<i>20</i>	<i>11</i>
PHASE 2 – MODALITES OPERATIONNELLES ET MISE EN OEUVRE				
Pré-Programmation (définition des objectifs et des actions d'accompagnement)	1	1	2	
Comité technique n°2	0,5		1	
Programmation définitive (fiches actions)	2		2	
Comité de pilotage n°3	0,5		1	
<i>Sous total</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>0</i>
TOTAL JOURS INTERVENANTS	8,5	6,5	26	11
TOTAL intervenants	5 100 €	5 135 €	10 400 €	3 850 €
Frais d'enquête et de reproduction				550,00 €
TOTAL H.T				25 035,00 €
TVA 19,6 %				4 906,86 €
TOTAL T.T.C				29 941,86 €

Chaque réunion supplémentaire sera facturée 600 €. Le bureau d'études réalisera le relevé de conclusions synthétique de chaque réunion.

Sébastien Divanac'h
Directeur Régional

