



OPAH du PMO

RAPPEL DU CONTEXTE (étude de faisabilité réalisée en 2010)

Des opérations antérieures :

Plusieurs OPAH en QRGA

Plusieurs OPAH en QC (fin en novembre 2009) (bilan très positif)

PIG sur QV-QRGA-TVA (fin en juillet 2010)

(PIG : 41 logements à louer – 66 PO aidés (objectif initial = 30)

L'adoption d'un Plan Climat Énergie Territoire (sept. 2009):

<u>Enjeu</u> : Lutter contre les GES et favoriser l'indépendance énergétique du territoire

Plan d'actions sur 3 ans et objectifs en matière d'habitat — OPAH inscrite dans le PCET.

La Maison De l'Emploi Développement Durable (objectif : développer l'emploi et l'insertion via l'accompagnement des changements dans les domaines du bâtiment et de la croissance verte)





Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

OPAH du PMQ

Principal enjeu de l'OPAH de Pays : Maintenir et développer la population et un cadre de vie rural de qualité... En accord avec la nouvelle politique de l'ANAH

Recentrer les interventions de l'Agence sur les <u>enjeux sociaux</u> qui caractérisent aujourd'hui le parc privé (1 million de locataires pauvres vivent aujourd'hui dans le parc privé, soit autant que dans le parc public. Les propriétaires occupants pauvres sont tout aussi nombreux)

Les aides de l'ANAH sont réorientées en conséquence vers **trois axes** :

- 1- Une priorité donnée à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- 2- un rééquilibrage en faveur des propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique

On considère généralement que toute personne qui doit consacrer plus de 10% de son revenu disponible au paiement de ses factures d'énergie se trouve en situation de précarité énergétique)

3 - une prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie







OPAH du PMQ

L'OPAH c'est quoi?

Un **dispositif territorial entre plusieurs partenaires** (ANAH – CG82 – 4 Communautés de communes – PROCIVIS – Région) qui permet <u>d'obtenir des aides financières pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé</u> sur un périmètre géographique donné (ici, le territoire du Pays Midi Quercy, soit 49 communes). <u>Dimension fortement opérationnelle</u>

3 priorités:

la lutte contre l'insalubrité la lutte contre la précarité énergétique.

Maintien à domicile

Remarques : on constate une propension plus forte de logement indigne en milieu rural. En Midi-Pyrénées, la part des PO (Propriétaires Occupants) éligibles concernés par ces nouvelles aides est importante (146 053 propriétaires seraient concernés en MP).

L'OPAH du Pays Midi Quercy c'est aussi **un animateur sur le terrain** et une **aide administrative et technique gratuite** pour le montage des dossiers. Des permanences sont organisées dans de nombreuses mairies du territoire. Mise en œuvre : Juillet 2011 – Juillet 2014



Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

OPAH du PMQ

L'OPAH c'est pour qui?

→ Les <u>propriétaires occupant</u> (PO) leur logement (le logement doit avoir plus de 15 ans) respectant des critères de ressources :

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources (revenus fiscaux de référence année n-2)				
	Plafonds de base Insalubrité grille ANAH				
personne seule	17 473 €				
2 personnes	25 555 €				
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (somme age < 55)	30 732 €				
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	35 905 €				

→ <u>Les propriétaires bailleurs</u> (PB) qui <u>souhaite rénover un logement locatif</u> en centre bourg en acceptant un plafonnement du loyer dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH (9 ans minimum).

Dans tous les cas, les travaux doivent être réalisés par des professionnels et ne pas avoir encore démarrés.





OPAH du PMQ

L'OPAH c'est pour quoi ?

Je suis PO

- → Travaux lourds
- → Travaux d'amélioration (essentiellement sécurité et salubrité de l'habitat et travaux pour l'autonomie de la personne)
- → Travaux d'amélioration thermique → le territoire est engagé dans le dispositif **« Habiter Mieux »** PO de conditions de ressources « modestes » et « très modestes » /travaux de rénovation thermique.

Le programme Habiter Mieux c'est à la fois :

- <u>une aide financière</u> (Aide de Solidarité Ecologique) en plus de l'aide ANAH et conditionnée à la réalisation d'un gain énergétique après travaux d'au moins 25%. Sur le Pays Midi-Quercy, grâce à l'abondement des CC (500€) et du CG 82 (500€) l'ASE atteint
- un accompagnement personnalisé gratuit. Réalisation des DPE avant/après + conseils techniques et financiers, suivi des travaux.....

Je suis PB

- → Travaux lourds
- → Travaux d'amélioration (essentiellement sécurité et salubrité de l'habitat et travaux pour l'autonomie de la personne)

Travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Les travaux devront amener à une étiquette D minimum après travaux.





Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

OPAH du PMQ

OBJECTIFS QUANTITATIFS INITIAUX

PO: 294 (98/an)

24 travaux lourds

270 travaux d'amélioration

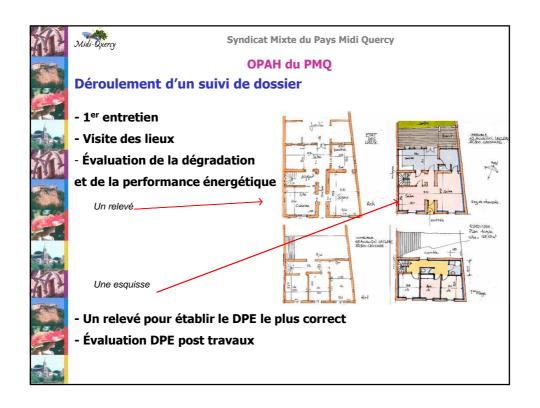
- 120 « petite LHI »
- 30 « autonomie »
- -120 « économies d'énergie » (Habiter Mieux / 400 ménages repérés)

PB: 96 (32/an)



	QC QRGA		QV		TVA			
	PB	РО	PB	РО	PB	РО	PB	РО
Par an	15	48	7	14	4	10	6	26
Sur 3 ans	45	144	21	42	12	30	18	78









OPAH du PMQ

LES RESULTATS (SYNTHESE) à la date du 30 mai 2012

PO: 44

Dont 32 éligibles au FART (Habiter Mieux) PO « Indigne/Insalubre»: 6 PO « Moyennement dégradés » : 25 PO « Autonomie »: 11

PB:6

PB « indigne / très dégradé » : 5 PB « Moyennement dégradé » : 1

	QC		QRGA		QV		TVA	
	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	РО
	2	20	3	9	1	3	0	12
Total	22		12		4		12	

GAIN NRJ: 782 454 Kwh/an

PO: 681 907 Kwh/an PB: 100 547 Kwh/an





Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

OPAH du PMQ

LES RESULTATS (SYNTHESE) à la date du 30 mai 2012

Travaux éligibles : 1 489 883€

PO: 1 036 438€ PB: 453 445€

Aides CG82:

ASE: 16 000€

Maintien à domicile : 11 dossiers ??

Aides Région sollicitée (éco chèque) : <u>42 000€</u> PO : 39 000€

PB:3000€

TOTAL SUBVENTIONS: <u>560 627€</u>

PO: 389 355€ PB: 171 272€





OPAH du PMQ

Incidences financières sur le PMQ

<u>ANA</u>H

Aides aux travaux (prévu pour 3 ans) : 2 553 000€

Au 30 mai 2012 : **404 720 €** (PO : 274 389 / PB : 130 331)

FART / ASE : **176 000€** - AMO : 33 000€

Au 30 mai 2012 : FART : **51 200€** - AMO : 6 600€)

COMMUNAUTES DE COMMUNES

Participation globale prévue : **522 000€ (dont 132 000€ pour les PO)**Au 30 mai 2012 : **53 941€** (dont 16 000€ pour les PO)

CG 82

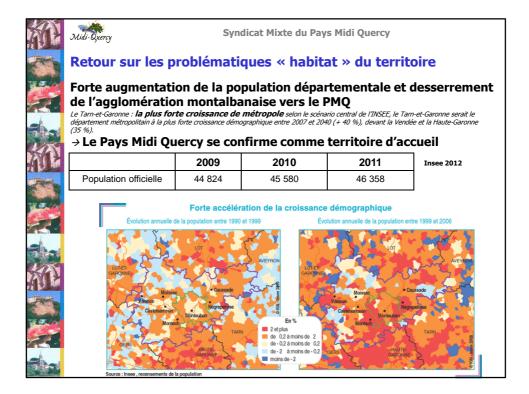
Aide départementale aux PO pour maintien à domicile : 10% de l'aide ANAH (plafonnée à 500€)

+ Abondement de l'ASE : 500€/dossier

PROCIVIS

Financement via les prêts missions sociales : Enveloppe prévisionnelle de 450 000€ (3 ans)

Au 30 mai 2012 : 237 800€







Retour sur les problématiques « habitat » du territoire

Un <u>dynamisme démographique</u> indéniable (attractivité) mais des caractéristiques qui comportent des risques :

1 _ Une Consommation foncière élevé et une sur représentation de la construction individuelle

	Source Sitadel/Insee 2007	Taille moyenne des terrains par logements construits		Superficie consommée pour 1 habitant supplémentaire	
1	PMQ	2163	2665	1446	
ı	CC QC	2025	2645	1499	
ı	CC du QV	2588	2644	1659	
	Tarn et Garonne	1714	2447	1211	

- → Risque de mauvaise intégration paysagère faute de maîtrise publique (paysages banalisés, centre-bourgs délaissés...).
- → Problème de mobilité, notamment en ce qui concerne les déplacements domicile/travail. Coût, émissions de GES..
- → Risque de déconnexion avec les bourg centres et de non mixité des espaces (conséquences sur le commerce de proximité...)



Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

Retour sur les problématiques du territoire

- → Enjeu de la préservation des espaces naturels et des surfaces agricoles (urbanisation du territoire)
- → Diminution de la mixité sociale. A terme, des publics qui ne trouveraient pas leur place sur le territoire

2 _ Risque de spécialisation du territoire vers une fonction résidentielle notamment : Dissociation emploi / habitat (dépendance économique)

	boodiation empion	masicae (aspenaanse economique)			
Insee 2007	Gain de population 1999-2007	Gain d'emploi 1999-2007	Nombre d'emploi pour 1 actif		
PMQ	5200	1595	0,7		
CC QC	1723	765	0,8		
CC TVA	CC TVA 2411		0,5		
CC QV 772		91	0,3		
CC QRGA	294	200	0,8		
CA Pays de Montauban	6186	6183	1,2		

- 3 _ Peu de logement locatif (ou peu adapté à la demande)
- 4 _ Faiblesse du logement social

Quel positionnement, quelles orientations face à ce constat?



OPAH du PMQ



OPAH - SCOT: des objectifs communs



- Participer à la densification des centre-bourgs et leur valorisation / Réduire la consommation foncière



- Proposer du logement de qualité en centre bourg à une population qui s'installe (volet locatif)→ lutter contre l'étalement urbain.



- Permettre le maintien de la population en place
- Lutter contre l'étalement urbain, notamment en luttant contre le mal logement (délaissement de l'ancien au profit du neuf)





Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

OPAH du PMQ



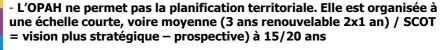
Les limites de l'OPAH en terme de politique de l'habitat



- L'OPAH ne concerne que le bâti $\underline{\text{priv\'e}}$ et le bâti $\underline{\text{existant}}$ (de plus de 15 ans)



- Les dispositifs OPAH ont été recentrés sur une vocation sociale (priorité aux PO, sous conditions de ressources). Il s'agit de moins en moins d'un outil d'aménagement du territoire





OPAH du PMQ

Les plus values du SCOT

Le SCOT fixe:

- des objectifs quantitatifs : Offre de nouveaux logements Construction neuve + réhabilitation du parc existant public et privé

des objectifs qualitatifs

considérations d'économie de ressources foncières et de cohésion sociale

- des objectifs de développement durable, qui visent à promouvoir l'innovation en matière d'économie de ressources naturelles (conception durable des bâtiments, déchets, eaux pluviales....)

Ces objectifs sont fixés en fonction du contexte local

Une politique de l'habitat est fixée en partie en fonction des évolutions démographiques, économiques, des équipements et des transports collectifs



Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy

OPAH du PMQ

Les plus values du SCOT



Il lutte ainsi contre la spécialisation des territoires (et potentiellement la concurrence entre eux). Risque plus particulièrement cité lors du dernier groupe de travail. La spécialisation pouvant rendre les territoires plus fragiles. Spécialisation difficilement réversible si mauvais choix initial.

Il accompagne les territoires en mutation (transformation des paysages, développement en dehors des centre-bourgs...) pour maintenir l'attractivité

Le SCOT est un cadre. Il favorise la transversalité des approches et la cohérence des politiques publiques (habitat, déplacements, équipement commercial...)







L'Habitat est un sujet sensible. Le SCOT doit apporter une réponse spécifique, adaptée au contexte local



Il donne des orientations générales. La mise en œuvre opérationnelle des orientations du SCOT se fait à l'échelle de la commune

Le SCOT n'est pas un PLH. Le PLH est un outil complémentaire du SCOT, comme l'OPAH. Le PLH doit être compatible avec le SCOT

Le diagnostic peut exprimer des enjeux par cibles de population mais aussi par territoires auxquels sont associés des enjeux spécifiques (cas du PMQ ?)

Le PADD affiche les ambitions du territoire / 3 thématiques principales se retrouvent dans la plupart des SCOT (« la prise en compte de l'habitat dans les SCOT témoins »— Certu, ETD, Cete — mai 2006):

- Développer l'offre de logement en fonction des prévisions démographiques
- Économiser l'espace (ne concerne pas uniquement l'habitat)
- Construire des outils pour mettre en œuvre la stratégie (problématique foncière)