



**1<sup>er</sup> Comité de Pilotage**  
**« OPAH du Pays Midi Quercy »**

**24 juin 2010 – 15H00 - Septfonds**

**Lancement de l'étude pré opérationnelle  
de la future OPAH**

Présents	Excusés
M. P. Darbois – Directeur du SMPMQ	M. J. Cambon – Président du SMPMQ
M. D. Cesco – Directeur Opérationnel PROCIVIS 81 & 82	Mme S. Dejoux – Service énergie / CR MP
Mme F. Pern Savignac – Maire de Montricoux	M. G. Thiercelin - CDD
Mme C. Bayol – Adjoint Montricoux	Mme B. Cuila – Responsable CMS
Mme N. Levavasseur – Adjoint Albias– Commission Habitat CCTVA	Négrepelisse
M. C. Soulié – Animateur CC QC	
Mme ML Fabre – DGS CC QC	
M. R. Théron – Maire de Montfermier – Commission Habitat CCQC	
M. JD. Barrié – Représentant intercommunalité QRG	
Mme A. Dustrit – Service de l'ANAH / DDT82	
Mme C. Tabaali – responsable pôle social Caussade	
Mme O. Roland – CG82/Bureau développement local	
M. P. Pieux – Directeur CAUE 82	
M. L Mottin – ABF SDAP 82	
M. JP. Bouglon – Animateur technique OPAH MQ	
Mme S. Bak – Chargée de mission Habitat au SMPMQ	
Mme J. Birlinger – Chargée de mission Energie/PCET au SMPMQ	
Mme S. Pradier – Mission Inventaire Patrimoine du SMPMQ	

PO : Propriétaire Occupant  
 PO SI : Propriétaire Occupant Sortie d'Insalubrité  
 PO TSO : Propriétaire Occupant Très Social  
 PO HAN : Propriétaire Occupant Adaptation handicap/vieillesse

PB : Propriétaire Bailleur  
 PB SI : Propriétaire Bailleur Sortie d'Insalubrité

## **Pièces jointes :**

- Power point de présentation
- Etude de réalisation de l'OPAH thématique « quelques chiffres sur le Pays Midi Quercy »
- Présentation de PROCIVIS (Tarn et Tarn et Garonne – Midi habitat Accession)

## **1 - Rappel du contexte et de enjeux du territoire (pourquoi une OPAH ?)**

**P. Darbois** remercie les participants de leur présence, excuse MM Cambon et Thiercelin et Mmes Dejoux et Cuila. Il propose un tour de table et invite ensuite **S. BAK** à présenter le contexte, l'enjeu et les objectifs de l'éventuelle future OPAH dont la pertinence devra être démontrée à l'issue de l'étude pré opérationnelle (Cf PPT de présentation).

La décision de lancer une étude d'OPAH sur le territoire découle de plusieurs caractéristiques territoriales :

### Une augmentation de la population :

Le pays Midi-Quercy c'est 43 770hab/1223km<sup>2</sup>. Soit plus de 11% d'augmentation de population en moyenne sur l'ensemble du territoire entre 1999 et 2006 (+ 4500 hab). Depuis 25 ans, le Pays enregistre un solde migratoire positif. Néanmoins on constate des variations importantes

12, Rue Marcelin Vigué – BP 82  
 82800 NEGREPELISSE  
 Tél : 05 63 24 60 64  
 Fax: 05 63 24 60 65  
 pays.midi.quercy@info82.com  
 www.midi-quercy.fr



**Evasions à l'état pur**  
*Escapadas a estat pur*

selon les communes : de + 30% à - 7%

- Un vieillissement de la population (surtout à l'est du territoire)

Et donc une nécessité d'adaptation du logement pour un maintien à domicile

- Une faiblesse de l'offre locative (et plus particulièrement d'une offre adaptée à la demande, c'est-à-dire sociale et de petite superficie)

- Des ressources plus faibles que dans l'espace rural régional

« *Les ménages à bas revenus sont plus fréquemment qu'ailleurs des familles monoparentales. Pour autant, le parc HLM n'est pas plus développé que dans l'espace rural régional et le parc locatif non HLM est plus réduit* » (INSEE-déc. 2009)

Cela rejoint le point précédent et le besoin de logement social. En milieu rural, il est fréquent de ne pas avoir beaucoup de logements sociaux publics. Cette mission est souvent assurée par les communes avec les PALILOS et relais via le logement privé.

D'autres caractéristiques plus contextuelles favorisent également la mise en place d'une opération de réhabilitation de l'habitat :

→ Des opérations antérieures sur le territoire : plusieurs OPAH en QRG, Plusieurs OPAH en QC (dernière terminée fin novembre 2009 avec un bilan très positif qui entraîne un souhait des élus locaux de poursuivre ce genre de dispositif, souhait encouragé par les services de l'Etat) et un PIG en cours sur le territoire (PIG sur QV-QRG-TVA (fin en juillet 2010 et chiffres encourageants, notamment en ce qui concerne les PO : A ce jour le PIG c'est 41 logements à louer - 65 PO aidés (objectif initial = 30)

Néanmoins, les services de l'Etat avaient préalablement mis en avant la nécessité d'obtenir des données actualisées (pertinence de l'étude)

→ L'adoption d'un Plan Climat Energie Territoire (PCET) et des actions en lien avec la thématique.

Enjeu du PCET (adopté en septembre 2009) : Lutter contre les GES et favoriser l'indépendance énergétique du territoire.

La parole est donnée à **J. Birlinger** pour présenter le Plan d'actions sur 3 ans et objectifs en matière d'habitat et le projet de Maison De l'Emploi Développement Durable et l'enquête CERC (Cellule Économique Régionale de la Construction).

*Cf diapos 4 - 5 & 6 du power point de présentation.*

L'OPAH pressentie est une des actions du PCET. **J. Birlinger** rappelle que si le territoire veut respecter les objectifs du Grenelle (le « 3X20 »), il faudrait atteindre l'ambition chiffre de 1660 réhabilitations (calcul sur la base d'un gain énergétique de 126 kWh/m<sup>2</sup>/an sur un logement moyen de 108 m<sup>2</sup> soit 13 614 kWh/logement).

Dans le cadre du PCET, et à l'horizon 2013, un objectif de 80 logements réhabilités thermiquement (40 par an) est lancé. Ce chiffre sera évidemment ajusté au vu des résultats de l'étude qui va démarrer.

**JP Bouglon** indique que le bilan de l'OPAH du QC montre qu'en moyenne les logements avant travaux OPAH consommaient 460 kWh/m<sup>2</sup> contre 146 kWh/m<sup>2</sup> après. Il insiste également sur l'enjeu national et non neutre du Grenelle.

**J. Birlinger** explique également les objectifs de la MDE DD (Maison De l'Emploi Développement Durable), en cohérence totale avec l'OPAH : il s'agit en effet d'identifier et de renforcer les métiers de la croissance verte (adaptation des formations) afin d'encourager la réhabilitation thermiques des bâtiments.

**P. Pieux** fait remarquer que mener une OPAH à l'échelle d'un Pays est quelque chose d'assez rare et de ce fait ambitieux. C'est la 1<sup>ère</sup> expérience de ce type dans le département et c'est assez peu fréquent en France. Il confirme la cohérence entre les différentes thématiques couvertes par le Pays et l'intérêt de la transversalité des actions et attire l'attention sur le fait d'être vigilant à la mise en oeuvre de cette opération, sans doute plus complexe qu'une opération à simple échelle intercommunale.

**JP Bouglon** confirme mais rassure en insistant sur l'intérêt d'avoir un relais au sein du Pays. **P. Darbois** va plus loin en insistant sur la nécessité d'avoir des élus référents et un technicien en charge du suivi de l'OPAH par Communauté de Communes.

Au vu de ces caractéristiques territoriales, les élus du territoire ont donc souhaité lancer cette étude de faisabilité autour de l'enjeu suivant : **Maintenir et développer la population et un cadre de vie rural de qualité**

→ Plusieurs objectifs vont découler de cet enjeu (en lien avec l'ANAH et le Grenelle de l'environnement) et c'est l'OPAH qui devra réaliser ces objectifs.

- **Améliorer le confort des logements occupés en détectant et traitant l'habitat indigne** ou très dégradé

- **Lutter contre la précarité énergétique** (et de fait réduire le coût des charges de fonctionnement des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation.

C'est le lien avec le PCET précédemment évoqué. Dans un rapport de 2007 commandé par la DGHUC sur le bâti ancien et les économies d'énergie et réalisé par MPF, Centre d'Etudes Techniques de l'Equipeement de l'Est, et l'ENTPE, on estime que le parc existant aujourd'hui représenterait toujours 2/3 du parc de 2050. Pour atteindre l'enjeu de réduction par 4 des émissions de GES d'ici 2050, l'essentiel de l'effort doit donc bien porter sur la rénovation du parc existant.

On peut noter que les travaux effectués par les propriétaires occupants (PO) dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) en cours, sont d'ores et déjà très souvent des travaux d'économie d'énergie.

- **Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés**, en réhabilitant notamment le parc vacant des centres bourgs.

L'OPAH, en réhabilitant l'ancien lutte contre l'étalement urbain - Le développement démographique s'appuie essentiellement pour le moment sur la construction de logements neufs qui s'est accentuée depuis 1999 (chiffres INSEE – 265 résidences principales ont été bâties en moyenne chaque année entre 1999 et 2003. 4 résidences principales sur 10 ont été construites depuis 1975 et même 1 sur 2 dans les CC TVA et QV. La maîtrise de ce développement pavillonnaire constitue un enjeu pour le territoire en terme d'aménagement et d'impact paysager et architectural.

- **Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements** facilitant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite : personnes âgées et personnes handicapées (sur les 65 PO du PIG aidés : PO HAND : essentiellement des adaptations salle d'eau / Autres PO (sur critères de ressources) : très forte prédominance du remplacement du mode de chauffage et travaux d'isolation (menuiseries...) puis toiture).

**A. Dustrit** confirme que ces objectifs sont bien en adéquation avec la politique de l'ANAH qui, depuis 2009 déjà, concentre ses efforts sur 2 priorités : la lutte contre l'insalubrité et contre la précarité énergétique

Plus récemment, il s'agit également pour l'agence de réorienter les aides vers les propriétaires occupants pauvres (sans doute au détriment des bailleurs).

En plus de ces objectifs principaux, des objectifs annexes ont été intégrés au cahier des charges :

- Assurer une cohérence d'interventions (y compris financières) des différents partenaires de l'OPAH,
- Articuler la démarche d'OPAH avec les autres projets communaux ou communautaires (opérations façades, opération FISAC ou devantures commerciales, aménagements, équipements...), en cohérence avec les différents documents d'urbanisme,
- Prendre en compte les principes de développement durable (y compris la densification comme moyen de lutte contre l'étalement urbain),
- Privilégier la qualité architecturale et le cadre de vie et notamment la mise en valeur du patrimoine local (matériaux identitaires, architecture traditionnelle), la revitalisation des centres bourgs et l'aménagement des espaces publics,
- Stimuler l'activité économique locale et soutenir l'emploi sur le territoire.

Au final, l'étude devra donc permettre de :

- caractériser le territoire dans ses problématiques liées au domaine de l'habitat,
- déterminer le (les) périmètre(s) opérationnel(s) pertinent(s),
- définir précisément les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH avec les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires,
- préparer la phase opérationnelle de l'animation-suivi.

## 2 – Présentation du bureau d'études retenu et de la méthodologie

**S. Bak** rappelle la procédure engagée pour le choix du bureau d'études :

- Appel d'offre (procédure ouverte) : 12 février au 7 avril
- Choix du BE par CAO
- Etude (6 mois)
- Conventionnement et mesures de publicité
- Démarrage prévu: janvier 2011

Le Bureau d'étude retenu est le cabinet de Jean-Pierre BOUGLON (un des éléments majeurs du choix est la proposition, en phase d'animation suivi, de réaliser 2 permanences/semaine : Or, on sait que ce qui marche et ce qui est essentiel à la réussite d'une telle opération c'est la disponibilité de l'animateur (un dossier abouti souvent après 6 mois minimum d'études, de visites et de négociations avec le maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre et autres partenaires)

**JP Bouglon** fait référence au document « quelques chiffres sur le Pays Midi-Quercy » distribué en séance et confirme qu'il assurera 2 jours de présence sur le terrain en cours d'animation-suivi. Il précise qu'un relais sera assuré avec le Pays.

Un calendrier des interventions et des passages dans les communes sera fourni à l'ensemble des mairies.

L'essentiel du travail de diagnostic se basera sur :

- Une actualisation des données du territoire
- Le recensement des projets en cours ou à venir auprès des élus (rencontre systématique de tous les élus)
- Une actualisation des cartes du bâti vacant (exemples présentés en réunion)
- Un recensement des éventuels projets des futurs porteurs de projet (à partir de septembre 2010, calendrier à venir).

**P. Darbois** demande de préciser la méthodologie permettant de connaître la demande en logement. **JP Bouglon** précise qu'il laissera des questionnaires en mairies et rencontrera également les notaires et agences immobilières du territoire.

**J. Birlinger** fait référence à l'enquête prévue dans le cadre de « la Maison De l'Emploi Développement Durable » relative à l'analyse des données du territoire sur les thèmes suivants : efficacité énergétique, emploi et bâtiment. Le volet quantitatif de cette étude étant assuré par la CERC-CRC (Cellule Economique Régionale de la Construction – Cellule Régionale de la Concertation), il est immédiatement acté de réaliser une enquête qualitative commune auprès des élus (JP Bouglon est invité à une réunion préparatoire le vendredi 25 juin au Pays).

Le bureau d'études associera également l'EIE (Espace Info Energie) et les artisans dans la phase de démarrage.

On estime qu'en France, nous avons près de 30 ans de retard dans l'explication thermique, d'où l'importance du volet pédagogique. On est souvent encore dans des opérations expérimentales.

Il est d'ores et déjà vraisemblable qu'une modulation des aides financières accordées sera proposée lors du prochain comité de pilotage.

Pour plus d'exhaustivité, vous trouverez ci-dessous les actions de diagnostic recensées par JP Bouglon dans la réponse à l'appel d'offre :

- *Analyse du marché immobilier (agences, études, RSP, UNPI...) et caractérisation des propriétaires bailleurs (moyens financiers)*
- *Caractérisation du parc privé : vacance, niveau de loyer, typologie.....*
- *Caractérisation du parc privé : état en terme de résistance thermique*
- *évaluation des besoins d'adaptation des logements (croiser résultats connus et statistiques démographiques + entretiens directeurs établissements spécialisé)*
- *évaluation de l'insalubrité (repérage terrain + élus + services et organismes sociaux)*
- *évaluation du volet social (précarité sociale et besoin de logement)*
- *volet urbain et patrimonial : Projets communaux à recenser, création de logements neufs dans un principe de lutte contre le mitage et la consommation d'espace),*

**JP Bouglon** insiste sur l'importance capitale de mobiliser des partenariats et de relancer ceux existants et déjà nombreux. L'objectif est bien la mise en réseau des différents partenaires, y compris sociaux, pour avancer et faire aboutir les dossiers. Un des enjeux majeurs de l'opération sera d'ailleurs sans doute de mettre en place un « comité de pilotage social ».

Les PO du territoire vivent souvent dans des maisons anciennes, thermiquement défectueuses et parfois complexes à réhabiliter. L'OPAH devra tenter de mettre en place un « marquage », une fiche de suivi des personnes en grande difficulté sociale car le suivi reste une problématique à gérer. Le problème dépasse parfois le stade des travaux.

L'étude devra également analyser les freins des propriétaires pour passer à l'acte.

M. Bouglon en profite pour donner la parole à **M. Cesco**, directeur opérationnel de la société PROCIVIS (ex SACICAP).

Ce dernier présente son organisme, déjà partenaire du Pays Midi-Quercy sur le volet « missions sociales » (cf power point joint).

Rappelons que le Pays est d'ores et déjà partenaire de cet organisme via une convention signée en août 2008 et qui permet d'aider les PO (en situation de handicap ou très sociaux) grâce à l'obtention de prêts sociaux ou de subventions.

**M. Cesco** indique notamment que PROCIVIS se compose de 3 branches :

- Branche crédit
- Branche promotion immobilière
- Branche missions sociales

Il précise que désormais, les aides seront surtout composées de prêts sociaux (c'est-à-dire à taux zéro et adaptés à la capacité de financement des emprunteurs) que de subventions.

Le partenariat « missions sociales » sera vraisemblablement poursuivi mais M. Cesco lance également un appel à candidature aux élus du territoire pour connaître les éventuels besoins ou projet de Location Accession à prix maîtrisé (logement social en accession à la propriété).

**JP Bouglon** lors de son étude de faisabilité pourra donc mesurer s'il existe sur le territoire Midi-Quercy des possibilités de mise à disposition de terrains en centre-bourg pour des projets de ce type (opérations complémentaires à OPAH).

PROCIVIS pourrait également être sollicitée sur un projet de construction neuve suite à une opération de curetage par exemple.

**M. Cesco** termine en précisant qu'un des chantiers en cours chez PROCIVIS est la possibilité de mettre en place une avance de subvention (= préfinancements des aides ANAH pour les PO les plus sociaux).

**C. Soulié** fait remarquer que malgré les nombreuses opérations de réhabilitation du bâti, il reste toujours du vacant en centre bourg (confirmé par les chiffres de JP Bouglon, PPT joint) sur lequel il va falloir faire un effort très important.

**P. Pieux** fait remarquer que le territoire est désormais bien documenté (différentes OPAH, PIG, inventaire du patrimoine...), ce qui devrait faciliter le travail de repérage.

**P. Darbois** insiste sur la nécessité d'être vigilant sur l'implication des EPCI pour rester connecté au dispositif (mettre en place un bon système de relais d'information : un référent par communauté de communes par exemple). **JP Bouglon** confirme la nécessité de l'implication des élus.

### **3 – La plus value Pays / Les partenaires**

Pour terminer la présentation, **S. Bak** insiste sur les intérêts d'une maîtrise d'ouvrage Pays :

- Accentuer la communication entre les partenaires et le maillage du territoire (une OPAH qui marche est une OPAH qui bénéficie d'une communication concertée et relayée par les collectivités)
- Travailler en cohérence et en transversalité avec les autres thématiques (énergie, patrimoine, charte paysagère...)
- Améliorer qualitativement l'offre en matière de travaux de réhabilitation (Maison de l'Emploi Développement Durable)
- Un service inventaire du PMQ pour faciliter le recensement et le repérage du bâti
- Un réseau de partenaires déjà existant et de plus en plus incontournable dans les OPAH ou PIG (Services sociaux, services de l'Etat, CAUE, SDAP, PROCIVIS.....)

**L. Mot tin** rappelle que des outils d'aménagement du territoire existent et sont à la disposition des élus et des techniciens. Ils permettent de favoriser la densification des centres bourg, d'aborder la problématique du curetage, de favoriser la mixité sociale et de travailler à la qualité du cadre de vie.

Même s'il existe des difficultés inhérentes à la vie en centre bourgs anciens (**O. Roland** pose notamment le problème du stationnement), il est possible de réfléchir à des solutions innovantes et originales. Il faut trouver des solutions pour répondre à des préoccupations contemporaines dans des espaces anciens.

**P. Darbois** remercie les participants et clôture la réunion en précisant qu'un bilan intermédiaire sera proposé fin septembre 2010.

**C. Soulié** invite les participants au bilan de fin d'OPAH du Quercy-Caussadais le 9 juillet 2010 à la communauté de communes du Quercy Caussadais.