

SYNDICAT MIXTE DU PAYS MIDI-QUERCY



2^{ème} Comité de Pilotage « OPAH du Pays Midi Quercy »

13 octobre 2010 – 15H30 - Nègrepelisse

Bilan intermédiaire : Contexte – Nouvelle politique de l'ANAH – Données du BE

| Présents | Excusés |
|---|--|
| M. J. Cambon – Président du SMPMQ M. P. Darbois – Directeur du SMPMQ M. D. Cesco – Directeur Opérationnel PROCIVIS 81 & 82 Mme C. Bayol – Adjoint Montricoux Mme N. Levavasseur – Adjoint Albias – Commission Habitat CCTVA M. C. Soulié – animateur CC QC M. R. Théron – Maire de Montfermier – Commission Habitat CCQC M. JD. Barrié – Représentant intercommunalité QRGA M.M. Simon – Directeur CC QRGA Mme A. Dustrit – DDT82 / SUHRU / ANAH Mme M. Voiton – DDT82 / SUHRU / BEPH M. P. Margolle – DDT82 / SUHRU / BEPH Mme E. Garrido – Référente territoriale CAF Mme B. Zocca – Référente territoriale CAF Mme C. Tabaali – responsable pôle social Caussade Mme O. Roland – CG82/Bureau développement local M. JP Font – Architecte conseil CAUE 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 M. G. Thiercelin - CDD Mme B. Cuila – Responsable CMS Nègrepelisse | M. L. Mottin – ABF SDAP 82 M. E. David – Ademe Mme Cambou – CG82 Mme Fabre – CC QC Mme Leroux – CC TVA Mme S. Pradier – Mission Inventaire Patrimoine du SMPMQ Mme S. Dejoux – Service énergie / CR MP |

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

ASE : Aide de Solidarité Ecologique

CLE : Contrat Local d'Engagement

Pièces jointes :

- Power Point de présentation « 2^{ème} comité de pilotage « OPAH du Pays Midi Quercy »
- Power Point « Réunion ANAH du 15/09/10 – Réunion régionale Parc privé »
- Document ANAH suite CA du 22/09/10 : Réforme du régime d'aides actuel
- Bilan intermédiaire de l'étude réalisée et présentée par le bureau d'études

M. Cambon remercie les participants de leur présence et rappelle qu'il s'agit d'un comité de pilotage intermédiaire, l'étude de faisabilité étant encore en cours. Il rappelle également brièvement les précédentes étapes du projet de l'OPAH (dispositifs précédents, décision de poursuivre, lancement d'un appel d'offre, choix du bureau d'étude....). Il invite ensuite **S. BAK** à rappeler le contexte local et notamment le dispositif PIG du Pays Midi-Quercy et la dernière OPAH du Quercy Caussadais, puis d'informer la salle de la nouvelle politique de l'ANAH. La parole sera ensuite donnée au bureau d'études pour la présentation intermédiaire du diagnostic.

12, Rue Marcelin Viguié – 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

1 Point PIG du PMQ et OPAH du Quercy Caussadais

Cf power point de présentation joint

L'objectif de cette présentation est de mettre en évidence que les précédents dispositifs de réhabilitation de l'habitat ancien qui ont existé sur le territoire ont eu des résultats positifs. On peut donc en déduire qu'une nouvelle opération est pertinente sur notre territoire et sera sans doute saisie par les propriétaires privés (l'étude en cours confortera ou non cette tendance).

- Résultats positifs de l'OPAH du Quercy Caussadais (2005-2010)

- + de 400 logements aidés (257 PO et 147 PB)
- 10 millions d'€ de travaux
- 4 millions d'€ d'aides (dont Procivis : 700 000€)

Plus une politique façade (147 dossiers engagés/ 108 soldés -1523000€ de travaux engagés / 1055000€ réalisés – 240000€ de subventions engagées par la communauté de communes /177000€ payés)

- PIG du Pays Midi-Quercy (2007-2010) – chiffres au 11 octobre 2010

- 43 logements PB (objectif : 59 soit 72,88%)
- 77 logements PO (objectif : 58 soit 132,75%)

Les PB

| | Logements | Travaux (base devis) | ANAH | Communauté de communes |
|--------------|-----------|-------------------------|------------------|---------------------------|
| TVA | 14 | 842 363 | 307 143 | 58 244 |
| QRGA | 21 | 1 292 099 | 487 764 | 98 256 |
| QV | 8 | 635 978 | 257 243 | 48323 |
| TOTAL | 43 | 2 770 440 | 1 052 150 | 204 823 |

Les PO

| | TOTAL | HAND | TSO | STD |
|-------------------|--------------|-------------|------------|------------|
| PO 2008 | 7 | 2 | 5 | |
| PO 2009 | 43 | 14 | 23 | 6 |
| PO 2010 | 21 | 10 | 7 | 4 |
| PO SI | 2 | | | |
| En attente | 4 | | | |

| Communauté de communes | Dossiers PO |
|------------------------|-------------|
| TVA | 26 |
| QRGA | 42 |
| QV | 9 |

Les travaux PO :

| Travaux (base devis) | ANAH | Procivis (Prêt + subventions) |
|-------------------------|----------|----------------------------------|
| 921 258€ | 291 733€ | 140 600 |

Des aides complémentaires peuvent parfois être accordées à certaines catégories de propriétaires occupants : caisses de retraites, Conseil Général du 82,.....

Au delà des chiffres, la qualité des réhabilitations passées et la sensibilisation aux procédés de rénovation mis en oeuvre indiquent que les maîtres d'ouvrage (pays et CC QC) et le bureau d'études étaient déjà en phase avec les politiques nationales et plus particulièrement la lutte contre la précarité énergétique (cf les exemples présentés en séance).

→ Dans les 2 dispositifs (OPAH et PIG), les travaux liés à l'énergie et à la maîtrise des charges (menuiseries, chauffage, toiture) sont largement dominants.

Les étiquettes énergie (DPE / Diagnostic de Performance Energétique) sont également présentées en séance pour rappeler les obligations actuelles et les gains énergétiques d'ores et déjà réalisés dans les rénovations des opérations précédentes.

2 – Nouvelle politique de l'ANAH – Suite CA du 22 septembre 2010

L'une des principales informations de ce comité de pilotage est la **réorientation profonde des missions et des modalités d'intervention de l'ANAH** (*réforme qui répond à la feuille de route donnée par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme, le 30 avril dernier*)

Cette politique s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2011 et n'était pas connue au moment de la décision par les élus de lancer l'étude de faisabilité.

Il s'agit de **recentrer les interventions de l'Agence sur les enjeux sociaux qui caractérisent aujourd'hui le parc privé** : la persistance de logements dégradés qui servent de parc social de fait en zone tendue pour les ménages les plus en difficulté, les situations de mal logement que vivent certains propriétaires occupants modestes. 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 :

- une **priorité donnée à la lutte contre l'habitat indigne** ou très dégradé ;
- un **rééquilibrage en faveur des propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique**,
- une prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ;

L'aide aux propriétaires bailleurs (et des PO dans une moindre mesure) sera ciblée sur les logements présentant un niveau significatif de dégradation, l'aide fiscale étant privilégiée pour les autres travaux.

On sort définitivement d'une logique de "guichet" : l'aide sera désormais attribuée systématiquement sur la base d'un diagnostic de l'état du logement pour les propriétaires bailleurs ou d'une évaluation des besoins pour les propriétaires occupants. Il s'agira de mieux combiner les aides de l'Agence avec l'ensemble des aides existantes.

En cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, la maîtrise des charges devient un objectif des aides : une éco-conditionnalité est introduite dans l'aide aux propriétaires bailleurs et, grâce à l'intervention des Investissements d'avenir, les propriétaires occupants les plus modestes pourront réaliser des travaux d'amélioration thermique de leur logement.

→ L'Agence est de moins en moins un outil d'aménagement et se recentre de plus en plus sur sa vocation sociale (les nouvelles aides de l'ANAH doivent être optimisées au regard de leur efficacité sociale). L'ANAH souhaite se concentrer sur les propriétaires occupants, en accordant des aides ciblées sur la lutte contre la précarité énergétique et les besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie.

Incidences sur les propriétaires bailleurs

- **Dégradation importante et travaux lourds favorisés** (nouvelle grille en cours de construction par l'ANAH)
- **Eco conditionnalité (étiquette E minimum après travaux)**
- **Aides systématiquement précédées d'un diagnostic de l'état du logement**
- **Conventionnement obligatoire** (plus de loyer libre)
- **Taux :**
 - Travaux classiques : 25 à 35% maximum (selon l'état) de 500 € HT/m² dans la limite de 80 m²
 - Travaux Insalubrité : 35 % maximum de 1 000 € HT/m² (dans la limite de 80m²)

Incidences sur les propriétaires occupants

- relèvement du montant des travaux subventionnables (de 13.000 à 20.000 euros HT pour les travaux classiques et de 30 000 à 50 000 € HT pour les travaux sur logements indignes ou très dégradés) et la possibilité d'associer ces aides aux subventions de "lutte contre la précarité énergétique" provenant du grand emprunt (ASE)

- Taux : Travaux classiques : 20 à 35% maximum selon les ressources (travaux < à 20 000€HT)
Travaux « petite LHI » : 50% maximum (travaux plafonnés à 20 000€ HT)
Travaux logements indignes ou très dégradés : 50 % maximum (travaux plafonnés à 50 000€ HT)
Travaux adaptation : 35 ou 50% selon les ressources (travaux plafonnés à 20 000 € HT).

- Aides accordées au titre des travaux d'adaptation systématiquement précédées d'une évaluation des besoins (conditionnement de l'aide à la présentation d'un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie) = diagnostic « autonomie »

Pour l'ANAH, l'objectif est l'accentuation de la coordination des aides de l'Etat avec celles des autres intervenants (allocations familiales, caisses de retraites, MDPH, etc.). L'ANAH demandera désormais un "justificatif de handicap ou de perte d'autonomie, doublé d'une vérification de l'adéquation des travaux envisagés"

Lutte contre la précarité énergétique : le FART Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

→ L'ANAH pousse désormais à la mise en place d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) qui sera à conclure entre l'Anah représenté par M. le Préfet, les collectivités délégataires et leurs partenaires : CT, CG, CR... Ce CLE a pour objectif de renforcer le travail partenarial et cette convention définira les modes opératoires de ces nouvelles collaborations. Il est également un préalable au FART.

Un protocole signé avec un EPCI pourrait éventuellement être envisagé.

B. Cuila confirme qu'il est nécessaire de formaliser ce réseau et son fonctionnement par un protocole accepté par tous afin de renforcer la coordination. Ce sera un nouvel outil concret qui rendra visible le dispositif et re-fédérera les équipes ;

B. Zocca indique que le partenariat peut également se faire avec la CAF qui gère le FSL (Fonds de Solidarité Logement).

A ce jour, des réunions plus spécifiques ont d'ores et déjà été mises en place entre le Bureau d'études et les CMS de Nègrepelisse et de Caussade et entre le maître d'ouvrage et la CAF. Ce partenariat est en cours de construction...

La mise en place du CLE contre la précarité énergétique permettra l'obtention de l'ASE (Aide de Solidarité Energétique), pour les PO uniquement. Cette aide de 1100€ pourra atteindre 1600€ en fonction d'une participation complémentaire obligatoire d'une collectivité territoriale. L'amélioration des performances énergétiques Avant/Après travaux devra être au minimum de 25%

Ingénierie

A partir de 2011, l'ANAH souhaite donc renforcer le volet Assistance à Maîtrise d'Ouvrage: Aide à l'ingénierie sociale, technique et financière conditionnée à la réalisation de prestations (type diagnostics...). Des financements complémentaires sont donc proposés par l'Agence. Il est donc essentiel de réfléchir dans les semaines à venir au portage de cette AMO par le Pays dans le cadre de l'animation-suivi de la future OPAH en matière thermique et de vérifier notamment si les agents qui pourraient assurer les diagnostics ont un agrément de l'Etat.

INCIDENCES GENERALES

Même si les nouvelles orientations de l'ANAH traduisent également une baisse des budgets, les nouvelles orientations devraient produire un certain **rééquilibrage vers les zones rurales**. Plus de la moitié des ménages visés par le programme de lutte contre la précarité énergétique vit en effet sur ces territoires. De même on constate une propension plus forte de logement indigne en milieu rural. En Midi-Pyrénées, la part des PO éligibles concernés par ces nouvelles aides est importante (146053 propriétaires concernés en MP, 40000 logements à repérer, 20000 à traiter).

D'autre part, les zones peu tendues peuvent toujours être intéressées par les aides ANAH (loyers en zone peu tendues sont proches des plafonds de loyers conventionnés).

Enfin, le Pays Midi-Quercy travaille déjà en partenariat actif avec de nombreux acteurs du territoire et notamment PROCIVIS. Ce partenariat reste néanmoins à renforcer avec l'ensemble des services sociaux (Contrat Local d'Engagement).

Il reste néanmoins des incertitudes sur le contenu de la nouvelle grille ANAH qui va déterminer l'état du logement. Cette zone nombre rend forcément difficile le chiffrage du potentiel sur le terrain.

On sort complètement d'une "logique de guichet" et de "liste de travaux subventionnables pour cibler des travaux vraiment prioritaires et qui vont favoriser les petits logements.

3 – L'OPAH de Pays – JP Bouglon / Présentation intermédiaire

Le document joint «Le Pays Midi-Quercy - Diagnostic » permet de dresser le bilan intermédiaire de l'étude pré-opérationnelle en cours de réalisation.

Quelques informations majeures sont reprises ci-dessous :

- Peu de personnes imposées sur le territoire et celles qui le sont le sont plus faiblement qu'ailleurs
- Une augmentation continue de la population, variable suivant les communautés de communes
- Une part de personnes âgées relativement importante et un vieillissement de la population
- 70% des habitants du territoire sont éligibles aux aides de l'ANAH
- Le parc privé est ancien, ce qui le rend particulièrement concerné par la problématique thermique
- La part de logements locatifs est très variable selon la communauté de communes
- 4588 logements en très mauvais état ont été recensés à l'échelle du Pays (potentiel très important)

A l'issue de cette présentation, **C. Soulié** rappelle qu'une des volontés fortes des élus est la revitalisation des centres bourgs et espère que la nouvelle politique de l'ANAH permettra encore de travailler à cet objectif.

Premières propositions d'objectifs par le bureau d'études (ajustées à l'issue du comité de pilotage) :

Objectifs PB

| Total Subventions | Objectifs annuels | répartition Q.C | répartition Q.V. | répartition T.V.A. | répartition Q.R.G.A. |
|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Total annuel | 40 | 20 | 5 | 6 | 9 |
| sur 3 ans | 120 | 60 | 15 | 18 | 27 |

Objectifs P0

| Nature des travaux et situations | Conditions | | Objectifs annuels | répartition Q.C | répartition Q.V. | répartition T.V.A. | répartition Q.R.G.A. |
|----------------------------------|--|--|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Travaux lourds logement indigne | Toutes ressources: Très Modestes, Modestes, Majorées | | 8 | 4 | 1 | 2 | 1 |
| Sécurité Insalubrité | Toutes ressources: Très Modestes, Modestes, Majorées | | 40 | 20 | 3 | 11 | 6 |
| Précarité énergétique | Très modestes et Modestes | | 40 | 20 | 3 | 11 | 6 |
| Autonomie de la personne | Très modestes et Modestes | | 5 | 3 | 0 | 1 | 1 |
| Autonomie de la personne | Plafonds majorés | | 5 | 3 | 0 | 1 | 1 |
| Total annuel | | | 98 | 50 | 7 | 26 | 15 |
| Sur 3 ans | | | 294 | 150 | 21 | 78 | 45 |

Pour terminer ce comité de pilotage, différentes propositions d'abondements ou de primes que pourraient prendre en charge les communautés de communes ont été faites, à titre de réflexion et dont les élus pourront éventuellement se saisir.

Exemples :

- Abondement des dossiers PB (*Taux ? Critères ?*)
- Abondement de la prime ASE (Aide Solidarité Écologique) pour les PO (500€/dossier ?)
- Favoriser les énergies renouvelables (récupération des eaux de pluie ; installation de CESI (en lien avec le nouvel eco-chèque de la Région), prime aux chauffages bois...)
- Inciter / Proposer la mise au normes « maintien à domicile » si réfection salle d'eau, quelque soit le PO concerné (obligation impossible)
- Demander une eco-conditionnalité plus forte que l'ANAH (étiquette « E ») ou se conformer à la RT2012 ou conditionner l'aide à la qualité du dossier (plusieurs critères évalués par une commission ?)
- Aides à l'installation de certains type d'isolant (type respirant sans pare vapeur)
- Aides à l'installation VMC double flux
- AMO Pays : Mise en place d'in conseil en énergie partagé(CEP) pour les habitants ?
-

Enfin, les dispositifs d'accompagnement d'OPAH existants sur le département et la Région sont présentés et pourront être utilisés ou mis en œuvre ultérieurement.

M. Cambon remercie toutes les personnes présentes et propose un comité de pilotage avant la fin de l'année 2010 afin que le bureau d'études puisse terminer son diagnostic.

D'ici là, les objectifs quantitatifs et qualitatifs seront affinés par communauté de communes afin de pouvoir les proposer à la délégation régionale en vue d'une future convention.

Le travail partenarial permettant la mise en place d'un futur contrat local d'engagement sera également poursuivi.