

Compte rendu de la réunion «Habitat / OPAH» du 17 décembre 2012
Préparation comité de pilotage de début 2013

Document mis à jour le 20 février 2013

Présents

- Fabienne Pern Savignac – Maire de Montricoux/Présidente commission logement CCTVA
- Jean-Pierre Bouglon – animateur de l’OPAH PMQ
- Dominique Cesco – Directeur Opérationnel PROCIVIS 81 & 82
- Michèle Voiton – DDT82 / Bureau Habitat
- Alice Dustrit - DDT82 / Bureau Habitat
- Valérie Roux – CG82 – Instruction ANAH CG82
- Sandrine Bak – SMPMQ

Objectif de la réunion

Préparer le prochain Comité de pilotage qui se déroulera début 2013 (vraisemblablement février) : Présentation des résultats et des tendances.

Une fiche de synthèse reprenant les résultats au jour de la réunion (et comptabilisant uniquement les dossiers agréés) a été distribué en séance.

Le bureau d’études à quant à lui présenté des chiffres un peu différents car incluant les dossiers en cours de traitement, ce qui explique des chiffres supérieurs et permet de projeter des tendances. Ces éléments ont été ajoutés à ce compte rendu.

Vous trouverez ci-dessous les tableaux présentés et les remarques exprimées lors de la réunion du 17 décembre.

Rappel : Opération démarrée en juillet 2011 (pour une durée minimum de 3 ans)

Objectifs initiaux (convention)

PB : 96 (32/an)

Indigne/très dégradé : 48

Moyennement dégradé : 48

PO : 294 (98/an)

24 travaux lourds

270 travaux d’amélioration

- 120 « petite LHI »

- 30 « autonomie »

- 120 « économies d’énergie » (Habiter Mieux)

Année 2011

	Convention	Réalisé	
PB	24	3	12,5%
PB Indigne/très dégradé	12	2	16,6%
PB Moyennement dégradé	12	1	8%
PO	73 (dont 30 FART)	30 (dont 22 FART)	41% (dont 73,3% pour le FART)
Autres travaux et MD (y compris FART)	60	17	28,3%
Autonomie	7	7	100%
TD/Indigne	6	6	100%

Année 2012 (à la date du 20/02/13)

	Convention	Actualisation (mars 2012)	Réalisé	/ à la convention	/ à l'actualisation
PB	32	16	13	40,6%	81%
PB Indigne/très dégradé	16	14	12	75%	85,7%
PB Moyennement dégradé	16	2	1	6,2%	50%
PO	98 (dont 40 FART)	34 (dont 18 FART)	50 (dont 43 FART)	51% (107,5 % pour le FART)	147% (239 % pour le FART)
Autres travaux + MD (y compris FART)	80	24	36	45%	150%
Autonomie	10	8	7	70%	87,5%
TD/Indigne	8	2	7	87,5%	350%

TOTAL A CE JOUR (à la date du 20/02/13)

PO / 80 (dont 65 FART)

- TD / Indigne - 13
- Autres travaux - 53
- Autonomie - 14

Localisation PO

- QC - 33
- QRGA - 14
- QV - 10
- TVA - 23

PB / 16

- TD / Indigne - 14
- MD - 2

Localisation logements PB

- QC - 7
- QRGA - 5
- QV - 1
- TVA - 3

Pour expliquer les chiffres réels, **JB Bouglon** rappelle que nous ne sommes plus dans l'ancienne logique de « guichet de travaux ». Il s'agit désormais de faire de la pédagogie, ce qui prend du temps. De plus, la lourdeur du dispositif actuel (diagnostic préalable...) n'arrange rien.

En 2011, nous étions sur de l'expérimental, en 2012, le rythme trouvé est plus efficace, même si les démarches administratives, notamment les allers retours avec les devis des artisans, sont très chronophages (il faut parfois demander 3 devis...).

Une visite à domicile prend au minimum une heure. Les ménages ont rarement une vision synthétique de leur budget et de leurs charges, énergétiques ou autres.

M. Cesco ajoute que certaines situations concernant des usagers accentuent la complexité du montage de dossier. Il s'agit de tenter d'évaluer la « bonne volonté » des enfants et, en cas d'aides, de vérifier que celles-ci profiteront bien à l'usager en situation difficile (adaptation du logement notamment). Il rappelle qu'en cas de décès du bénéficiaire, le prêt mission sociale sera traité dans le cadre de la succession.

Engagements des CC (à la date du 20/02/13)

	Selon convention		2011	2012	Total 2011/12
	Sur 3 ans	Annuel			
QC PB	195 000	86 500	8395	31275	39 670
QC PO	64 500	21 500	5 000	8 000	13 000
QRGA PB	85 332	28 444	10188	22112	32 300
QRGA PO	21 000	7 000	2 000	3 500	5 500
QV PB	48 750	16 250		8 800	8 800
QV PO	10 500	3 500	1 000	3 500	4 500
TVA PB	60 918	20 306		25 280	25 280
TVA PO	36 000	12 000	3 000	6 000	9 000

Engagements ANAH / Aides aux travaux (à la date du 20/02/13)

	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Convention	638 250	851 000	851 000	212 750	2 553 000
Réalisé (PO + PB)	177 053	660 486			837 539

Engagements SACICAP / Prêts sociaux (à la date du 13/12/12)

	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Convention	75 000	150 000	150 000	75 000	450 000
Réalisé (PO + PB)	144 000 MAJ du 17/12	193 000 MAJ du 17/12			337 000 MAJ du 17/12

Eco chèque Région Midi Pyrénées (à la date du 20/02/13)

61 PO – 91 500 €

15 PB – 15 000 €

Les nouveautés 2012 / les tendances**- Augmentation de l'ASE depuis avril 2012**

Le montant de l'aide de solidarité écologique (ASE), dans le cadre du programme "Habiter Mieux", est passé de 1 100 à 1 600 euros. Le montant maximal de l'ASE majorée, en cas d'aide simultanée d'une collectivité dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, passe de 1.600 à 2.100 euros.

(Cf le décret n°2012-447 du 2 avril 2012)

- Point conférence DREAL du 23 octobre 2012 (les chiffres du programme Habiter Mieux)

- Intervention de JP Bouglon relative à l'OPAH du PMQ.

- Présentation des chiffres Habiter Mieux en Midi Pyrénées

→ Midi Pyrénées = 3^{ème} région française pour le dispositif « HM » avec 1082 dossiers (sept. 2012)

- Principales conclusions :

- Politique de l'ANAH confortée (budget ANAH 2013 en hausse, et de façon durable),
- Priorité accordée aux enjeux sociaux de l'amélioration de l'habitat,
- Place croissante du parc privé dans les politiques locales de l'habitat,
- Prise de conscience de l'ambition des objectifs initiaux, néanmoins, montée en puissance du programme habiter Mieux à réaliser en 2013

De futures actions devraient être présentées très prochainement (dispositif HM ouvert aux bailleurs ? Elargissement des critères d'éligibilité des ménages ? mise en place d'une animation territoriale régionale ?

L'ANAH évoque la mise à disposition d'un outil juridique pour lutter contre les marchands de sommeil → printemps 2013 (guichet unique pour les collectivités)

Les **services de l'Etat** présents nous indiquent que l'ANAH devrait faire des propositions concrètes à l'issue de son CA du 30 janvier prochain. Ces propositions seront donc sans doute évoquées lors du prochain comité de pilotage de l'OPAH du PMQ.

A ce jour, le conseil d'administration de l'ANAH a finalement été décalé à fin mars 2013.

- Annonces du nouveau gouvernement → La priorité sur le logement et la lutte contre la précarité énergétique

La rénovation thermique est un chantier majeur du quinquennat avec un objectif de 500 000 rénovations/an.

L'ANAH a récemment signé (30 octobre 2012) avec l'Etat un engagement concernant la **création de 800 emplois d'avenir** dédiés à la lutte contre la précarité énergétique d'ici 2015.

Ces jeunes « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » interviendront sur tout le territoire. Ils seront recrutés par les collectivités locales et les associations.

Ils viendront renforcer le dispositif « Habiter Mieux », programme piloté par l'Anah, et dédié à la lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus précaires. Dans ce cadre, les « ambassadeurs » aideront au repérage et à l'information des bénéficiaires potentiels sur les aides à la rénovation thermique du logement, apportées par ce programme. Ils seront également mobilisés pour donner un conseil après les travaux, afin de garantir la maîtrise de la consommation d'énergie.

L'Anah élaborera un programme de formation à la « prise de poste ». Une convention cadre précisera ultérieurement les engagements réciproques de l'Agence ainsi que leurs modalités de mise en oeuvre.

- Les difficultés du CIF / La Sacicap et les prêts missions sociales

Le Crédit Immobilier de France, établissement fondé en 1908 représente 2500 personnes, 56 sociétés coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) et leurs filiales.

Le Crédit Immobilier de France (CIF) est la référence en termes de distribution de prêts aux personnes très modestes. Le rôle que joue le CIF dans l'accession sociale à la propriété est primordial. Près de 80 % de leurs clients sont des ménages modestes.

Depuis la deuxième dégradation en un an de la notation du Crédit Immobilier de France (CIF) par l'agence financière Moody's, l'établissement spécialiste des prêts immobiliers pour les ménages modestes est menacé de disparition. C'est le système de refinancement entier du CIF qui est pointé du doigt : son absence de soutien d'une grande banque et son manque de diversification dans ses sources de refinancement semble problématique de la part de Moody's.

Le gouvernement français a apporté sa garantie au CIF mais cette mesure ne semble pas suffisante à pérenniser le système.

M. Cesco indique qu'à ce jour la convention nationale n'est pas dénoncée. Sous cette condition en 2013, la Sacicap Tarn et Tarn&Garonne, partenaire de l'OPAH, continuera donc d'engager des dossiers pour les demandeurs les plus fragiles.

Selon lui, l'impact de cette situation pourra être différent selon les situations de chaque Sacicap. 2013 apparaît donc comme une période de transition pour les SACICAP. Dans le contexte actuel, M. Cesco rappelle qu'il est souhaitable de respecter au plus près le montant des enveloppes attribuées initialement.

Il faudra peut-être à l'avenir être plus « sévères » dans les critères d'octroi des prêts sociaux (cas les plus complexes)

Il reste à ce jour, et pour les prochains 18 mois, 112 000€ engagés dans l'OPAH du PMQ. M. Cesco précise néanmoins qu'il y a possibilité de rendre les enveloppes fongibles entre territoires (certains partenariats fonctionnent actuellement beaucoup moins bien et n'utilisent pas leur enveloppe).

M. Cesco rappelle les 4 étapes du « PMS » :

1 – engagement/financement

2 – Emission de l'offre

3 – Acceptation (ou pas) de l'offre par le bénéficiaire

4 – Décaissement du dossier (présentation des factures).

Constat : Les 3 premières étapes sont en moyenne réalisées en 6 mois sur ce programme.

M. Bouglon insiste sur le rôle essentiel de la Sacicap qui peut débloquer des avances pour les acomptes de travaux (et remplace ainsi l'autofinancement du particulier).

M. Cesco indique qu'un dispositif de préfinancement des subventions est prévu dans la convention. En collaboration avec le CG82, il a été mis en place sur certaines OPAH et fonctionne bien. Le PO peut ainsi bénéficier de l'avance des subventions même s'il n'a pas contracté un PMS. Dans ce cas, la Sacicap paie directement l'acompte à l'entreprise et se fera ensuite rembourser par l'ANAH (via le CG82 délégataire). Cette possibilité est apparue très intéressante et sera sans doute déployée (il existe évidemment des conditions préalables : notification de l'ANAH émise, factures présentées, plafond du montant de l'avance à 80% de la subvention estimée, le solde après calcul du montant définitif de la subvention ANAH...).

Depuis cette date, la situation a évolué et les PMS sont suspendus pour l'année 2013.