

# L'OPAH du Pays Midi Quercy

## Présentation de la mission Animation et Suivi

### Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy



Jean Pierre BOUGLON architecte urbaniste  
Toulouse le 25 janvier 2011

# Bilan 2011

## juillet - décembre



Depuis le mois d'avril (sur 2 permanences

*Propriétaires occupants*

Com com	PO vus
TVA	41
QC	73
QV	7
QRGA	27
<b>Total</b>	<b>148</b>

148 propriétaires occupants renc

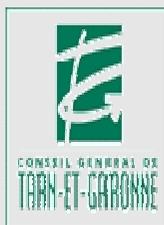
Com com	Ressources				Nature des travaux			
	Très M.	Modestes	M.Majorés	Non recev.	Lourds	Moy dégradés	Habiter mieux	HAN
TVA	11	5	6	7	2	6	15	0
QC	17	10	12	3	7	2	22	8
QV	5	1	0	0	2	0	2	1
QRGA	14	5	2	1	1	3	19	0
<b>Total</b>	47	21	20	11	12	11	58	9

31 dossiers déposés (21%).



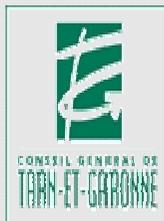
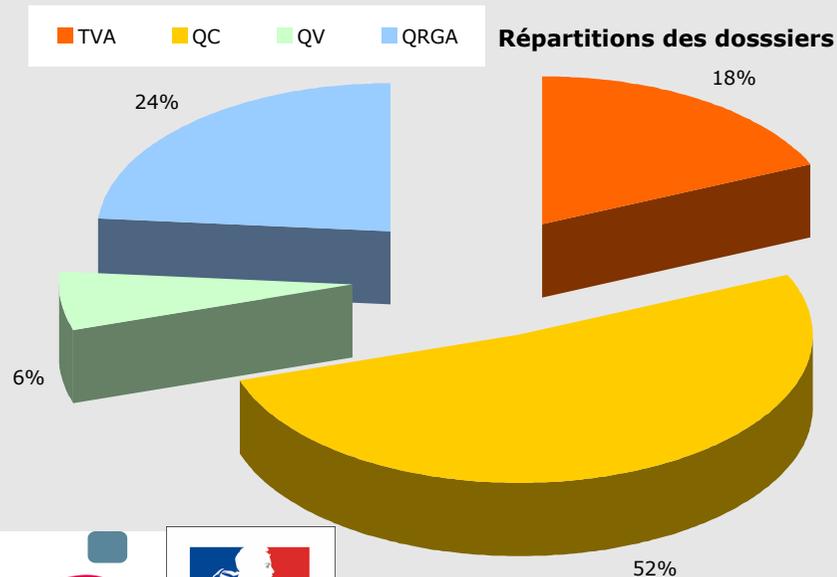
Commune	Propriétaires	Adresse immeuble	catég.	Evaluat.	Travaux
Caussade	DARRAS Bruno	1 rue Estivenque	Très modeste	Autonomie	4 701,00 €
Caussade	TAILLIEZ Marcel	1 rue du Docteur Nougé	Très modeste	Fart	9 071,00 €
Mirabel	BOUYLAGHMANE Sarah	391 chemin de Caplong	Très modeste	Moyennement dégradé	55 703,35 €
Mirabel	MOUSQUE Martine	Saint Jean	Très modeste	Moyennement dégradé	65 921,69 €
Montalzat	PECHVERTY Eloi	Bruguière	Modeste	Fart	10 413,60 €
Monteils	CARDONNEL/PERETTI	1158 chemin de Merlande	Très modeste	Fart	15 079,22 €
Montpezat de Q.	GERMA Géraldine DUPUY david	Moulin de Saux	Très modeste	Fart	52 370,00 €
Montpezat de Q.	LONGUEVILLE Karine	Rue de la Libération	Très modeste	Autonomie et Fart	16 406,47 €
Montpezat de Q.	PEPIN Jean Claude	Les Glaudets	Modeste Majoré	Très dégradé	95 474,35 €
Puylaroque	DUPY Bernadette	8 rue du Four	Très modeste	Moyennement dégradé	38 485,00 €
Puylaroque	GRANIER Alain	Pont de Caylus	Très modeste	Fart	7 742,32 €
Saint Vincent d'Autejac	VIGUIE Marcelle	Lautardio	Très modeste	Fart	22 579,18 €
Septfonds	NORDMANN Danièle	32 chemin des Gresasses	Très modeste	Autonomie	16 430,51 €
Septfonds	NOUMI Abdelkader	Av Marcel Lacassagne	Modeste	Fart	8 014,21 €
Castanet	LOUPIAS Jean Louis	La Prade	Très modeste	Fart	22 974,59 €
Ginals	FERNANDES Maria	Campourquié	Très modeste	Moyennement dégradé	82 950,00 €
Puylagarde	ASTOUL Martine	Doumenge	Très modeste	Moyennement dégradé	48 054,21 €
Saint Antonin NV	CABANES Philippe	Les Brousses	Très modeste	Fart	32 760,93 €
Saint Antonin NV	TEULIERES Marie Thérèse	Serres de la Rivière	Modeste	Autonomie	4 322,00 €
Monclar de Q.	CANALES Yolande	960 route de Bonnanec	Très modeste	Fart	40 029,35 €
Monclar de Q.	DUVAL Catherine	13 faubourg du Prieuré	Modeste	Fart	10 107,15 €
Albias	BRIATTE Dolores	2 bis impasse Taurine	Modeste	Autonomie	2 189,35 €
Albias	GREZEL Daniel	286 route de Nègrepelisse	Très modeste	Moyennement dégradé	79 545,00 €
Bioule	ANTON Jacqueline	1609 route du Bridou	Modeste	Autonomie	1 895,73 €
Bioule	SIGAL Maurice	382 route de Montricoux	Modeste	Fart	9 428,92 €
Montricoux	CERDAN Jacqueline	530 chemin des Arbus	Modeste	Fart	5 642,60 €
Nègrepelisse	BENEDETTO Véronique	390 chemin les Mallets	Modeste	Autonomie	3 119,00 €
Nègrepelisse	DELMAS Adrienne	65 chemin des Ombrails	Modeste	Fart	11 460,47 €
Nègrepelisse	FACCA Claude	455 chemin de Lasfonds	Très modeste	Autonomie et Fart	19 623,50 €
Saint Etienne de Tulmont	KRUYDT Ida	350 chemin des Cailloux	Modeste	Autonomie	3 986,00 €
Vaissac	GAUTIER Marcel et Léa	Les Gaugets	Très modeste	Fart	10 742,46 €

## Dossiers engagés en 2011 de Juillet à Décembre



**Sur six mois :**  
**183 874 €** de l'Anah  
**192 500 €** pour 22 prêts Mission Sociale «*PROCIVIS*»  
**807 223 €** de travaux  
 10 500 € des Com-Com.  
 10 500 € du Conseil Général

Com com	Nb	Travaux	Anah	ASE	CG 82	Com Com
TVA	10	147 633,03 €	33 272,16 €	9 600,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
QC	14	418 391,90 €	104 914,49 €	17 600,00 €	5 500,00 €	5 500,00 €
QV	2	50 136,50 €	9 526,79 €	3 200,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
QRGA	5	191 061,73 €	36 161,00 €	6 400,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
Total	31	807 223,16 €	183 874,44 €	36 800,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €



## Le dispositif actuel décline les engagements selon :

- les types de travaux Très dégradés, Petite insalubrité, Autonomie, Habiter Mieux.
- les ressources des occupants

Ressources		Engagements	
Catégories	Nombre	Répartition	Nombre
Très Modestes	19	Autonomie	9
Modestes	11	Habiter mieux *	23
Modestes Majorés	1	Petite LHI	6
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>Très Dégradés</b>	<b>1</b>
		<b>Total</b>	<b>39</b>

\* Le financement (Habiter Mieux) peut se cumuler avec les autres dispositifs : handicap, insalubrité ou très dégradé.



les bénéficiaires ont des revenus modeste ou très modeste. Malgré les aides, le reste à charge ne peut pas être assuré par des personnes âgées ou avec de faibles ressources :

**Les prêts Mission Sociale proposés par PROCIVIS permettent d'assurer le financement des travaux :**

## Les résultats de l'OPAH Prêts Mission Sociale

	<i>Montant</i>	
Moyenne	8 750	€
Mini	1 500	€
Maxi	18 000	€

**Total**

**22 prêts**  
**192 500 €**

## Les missions des SACICAP

Lutte contre l'indécence et l'indignité du logement

L'adaptation au vieillissement et au handicap

Copropriété dégradée

Lutte contre la précarité énergétique

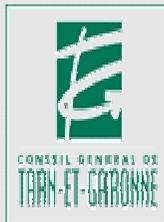


## Le programme Habiter Mieux :

Le gain sur la consommation conventionnelle avant travaux **doit être égal ou supérieur à 25% après travaux.**

		Engagement 2011		
DPE	kW/m2.an	Moyenne avant	Moyenne après	Gain
		Maximum	776,77	548,11
	Minimum	199,30	86,39	26,18%
		Avant	Après	

La moyenne des gains obtenus sur 23 dossiers financés est égale à 46,72%.  
Ce résultat est significatif et très favorable sur les économies d'énergies que cela entraînera.



# 2011 le nouveau dispositif de l'Anah : Le programme « Habiter Mieux » et l'évaluation de la Dégradation.

Après un premier entretien, la visite des lieux



dans un deuxième temps : réalisation des I  
*- évaluation de la dégradation et performance Energétique*



# Etape 1

## Établir un relevé



## Etape 2 une esquisse

**Etape 3** - établir les financements à partir des diagnostics :

Grille d'évaluation de la dégradation et calcul de la performance énergétique (DPE avant travaux et DPE obtenu à partir des devis de travaux).



# les Diagnostics, suite...

## évaluation de la Dégradation avec la grille Anah

Détail des éléments à évaluer	Éléments majeurs impactant la dégradation	Note d'état	Ampleur Des Désordres	Prorata D'éléments/ Concernés	Nombre de Niveaux/ pièces Concernés
<b>6. Ventilation</b> (statique ou mécanique):					
6.1. Ventilation des pièces principales		1	100%	1	
6.2. Ventilation des pièces humides	X	3	100%	1	
	3				
<b>7. Installation électrique</b> (dont tableau et raccordement terre)	X	3	100%		2
<b>8. Installation gaz</b> (dont ventilation)	X	SO	100%		2
<b>9. Conduits</b> (VMC, autres)	X	SO	50%	1	2
<b>10. Alimentation d' eau</b>	X	1	50%		2
<b>11. Évacuation des eaux usées</b> (dont raccordements)	X	3	100%		2
	5				
<b>12. Chauffage</b>	X	3	100%	1	5
<b>13. Production de l'eau chaude</b>	X	3	100%		2
<b>14. Installation sécurité incendie</b> (dont détecteurs, ventilations)	X	3	100%		5
<b>15. Cuisine ou coin cuisine</b>	X	3	100%		
<b>16. Salle d'eau</b>	X	3	100%	1	
<b>17. Cabinet d'aisance</b>	X	3	100%	1	
	6				
<b>18. Organisation spatiale</b>					
18.1. Taille et volume des pièces, commandement	X	0	100%		5

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	60%
-----------------------------------------------	-----

Note de dégradation générale (DG)	57%
-----------------------------------	-----

Indicateur dégradation (ID)	0,58
-----------------------------	------

Extrait de la grille d'évaluation de l'Anah Résultat ID = 0,58 Dégradation très importante



# les Diagnostics

*Le relevé permet  
d'établir une fiche  
technique précise  
pour réaliser un DPE  
conforme*

OPAH du Syndicat mixte du Pays Midi Quercy  
Données Diagnostic de Performance énergétique

Nom	PEPIN Jean Claude		06 22 03 27 77	
Adresse logement	Les Glaudets			
Commune	MONTPEZAT de QUERCY	CP	82260	
année de construction	1671			
Section	YV	n° parcelle	15	
Type du bien	maison individuelle			
Altitude	196 m	côte NGF		
Surface habitable	93,52 m2			
linéaire murs Rch	42 ml	h s/ plaf.	2,50 m	106,00 m2
Surfaces du mur	106,00 m2	Surf. plafond	93,52 m2 RCH	
abonnement électrique	ST 6 KVA	DT 6 KVA	DT 12 KVA	
	ST 9 KVA	DT 9 KVA	DT 15 KVA	
			DT 18 KVA	
Nombre de niveaux	1			
Mitoyenneté	Non			
Périmètre	42 ml			
Emprise au sol	132,00 m2			
Type de murs	Pierre	épaisseur	50 cm	
Isolation	non épaisseur			
Plancher Bas	Dallage sur terre plein			
Plancher haut	Bois/solives			
Fenêtres	Bois SV	5,80 m2	Bois DV	0,00 m2
Portes	Bois SV	4,00 m2	TOTAL	9,80 m2
Chauffage	Fioul hors d'usage			
ECS	cumulus > 15 ans			
Ventilation	naturelle	par défaut d'étanchéité		
Etiquette avant travaux	F	338 kW.m2.an	Gain	
Etiquette après travaux	E	238 kW.m2.an	29,72%	

établi le 2 juillet 2011  
par Jean Pierre BOUGLON architecte



Premier Ministre  
Commissariat Général  
à l'Investissement



# les Diagnostics *évaluation de la dégradation et de la performance Energétique (D.P.E.)*

## Etape 3

*Un relevé pour établir le DPE le plus*

3. DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES EQUIPEMENTS	
Constituant	Description
Murs	Mur donnant sur l'extérieur : de type pierre de taille et moellons remplissage tout venant non isolé
Toiture	Toiture sous combles perdus : type sous solives bois non isolé
Menuiserie	Fenêtre bois simple vitrage avec volets, Porte bois vitrée 40-60% simple vitrage
Plancher bas	Plancher bas donnant sur Terre-plein type dalle béton non isolé
Système de Chauffage	électricité : Convecteurs électriques NFC
Inspection > 15 ans (chauffage)	Non
Production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique + 15 ans : vertical
Refroidissement	Néant
Ventilation / Régulation	naturelle par défauts d'étanchéité
Energies renouvelables	Néant
Type d'équipements présents	Néant

Retour  
d'expérience





# les Diagnostics

## évaluation de la dégradation et de la performance Energétique

### Etape 3

### Recommandations

Avant :

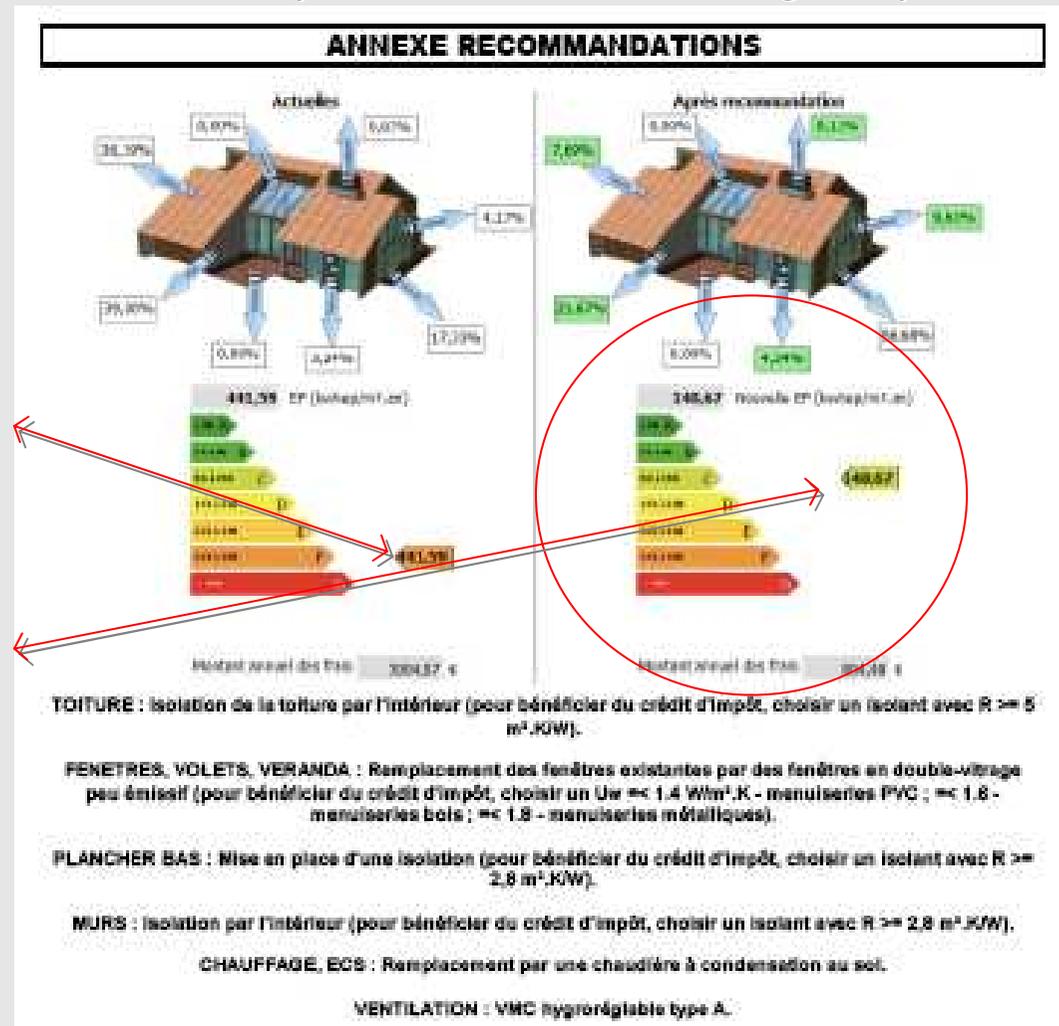
étiquette F

Consommation 441,59 kW/m<sup>2</sup>.an

Après :

étiquette C

Consommation 148,67 kW/m<sup>2</sup>.an



Le calcul des aides sera déterminé à partir des résultats des différents diagnostics :

## Exemple de financement :

Montant des travaux :	1	10 107,15	€ HT	Prêts	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>
Honoraires MOE	2		€ HT	Si oui type:	Durée		Montant total	
Honoraires AMO	3		€ HT	Mission Sociale	2 ans		3 000,00	€
Autres dépenses	4		€ HT	Prêt PTZ	0 ans		0,00	€
				Prêt Travaux	0 ans		0,00	€
Coût d'opération (1+2+3+4)		10 425,91	€ TTC	Total des prêts			3 000,00	€
<b>Subventions publiques et sociales (hors AMO) :</b>				<b>Montant total des subventions :</b>				
Anah		2 526,79	€ 24%	Total subventions publiques et sociales (hors			6 626,79	€
Prime ASE		1 600,00	€ 15%	Total subventions organismes privés			0,00	€
Région		1 500,00	€ 14%	Total subventions AMO			0,00	€
Département		500,00	€ 5%	Total des subventions			6 626,79	€
Collectivité		500,00	€ 5%	<b>Reste charges</b>				
							799,12	€

Cas 25% d'aide Anah + programme Habiter Mieux et prêt Mission Sociale



# Quelques réalisations



Une adaptation du logement à MONTALZAT



# Quelques réalisations

**Avant travaux** un logement occupé à NEGREPELISSE



**Le séjour**



**L'entrée**



**La salle d'eau**



# Quelques réalisations

## *Le logement après travaux*



# *L'état des logements montre l'intérêt de l'opération, des conseils et des propositions d'aides ...*

précarité

condensation

termites



# Le logement locatif les propriétaires bailleurs

Bilan sur 6 mois :

Comcom	PB vus	Avis préalable	Adaptation	Signalement ARS	Non recevable
TVA	3	1			
QC	22	6	1		
QV	4			2	
QRGA	14	2			2
Total	43	9	1	2	2



# Le logement locatif les propriétaires bailleurs

## Bilan 2011 sur 6 mois :

Commune	Propriétaires	Adresse immeuble	NB L	Vacant	catég.
Cazals	MERCY Denise	Rue du Moulin	1	1	TD
Parisot	GINESTE Nadine	La Rocarie	1	1	MD
Verfeil	CATALA-GARCIA	La Vaysse	1	1	MD
Caussade	LACASSAGNE J. Cl.	43 av Général Leclerc	1	1	TD

Travaux	Anah	subv. CCQC	DPE Avant	DPE après	Gain
67 142 €	27 025 €	7 721 €	364,93	166,11	54%
61 067 €	14 000 €	4 000 €	359,80	93,65	74%
30 280 €	7 570 €	3 028 €	521,28	220,10	58%
154 462 €	30 178 €	8 622 €	545,40	91,00	83%
312 951 €	78 773 €	23 371 €	447,85	142,72	68%

Rappel : les objectifs quantitatifs sont de 32 logements/an, soit 16 sur 6 mois.

Résultat : 4 logements engagés sur 16 (25%) le résultat est en dessous des prévisions.

*Pourquoi :*

*La recevabilité n'est plus automatique et les projets sont financièrement plus difficiles à préparer ?*



# Le logement locatif les propriétaires bailleurs

*Bilan 2011 sur 6 mois :*

Commune	Propriétaire	Type	Occupation	DPE Avant	DPE Après	Gains	Loyer	Sha	Loyer 2
Verfeil	CATALA/GARCIA	T4	résiliation de bail	523 kW/m2.an	220 kW/m2.an	58%	LC	105 m2	501 E
Caussade	LACASSAGNE Jean Claude	T4	Vacant	545 kW/m2.an	91 kW/m2.an	83%	LC	115 m2	635 E
Cazals	MERCY Denise	T2	Vacant	365 kW/m2.an	166 kW/m2.an	54%	LC	81 m2	412 E
Parisot	GINESTE	T4	résiliation de bail	359 kW/m2.an	94 kW/m2.an	74%	LC	146 m2	561 E

- 1 T2 et 3 T4 seront réhabilités.
- Les gains énergétiques vont de 54% à 83%



# Le logement locatif les propriétaires bailleurs

*Les logements vacants nécessitent un avis préalable de la CLAH.  
Quatre dossiers ont obtenu un avis favorable et seront présentés au 1er trimestre 2012*

A.F.	Puylagarde	MARGARON Jacques	Le Bourg
A.F.	Saint Projet	LAFON Didier	Labourneau
A.F.	Caussade	BONE Monique	Bournazel
A.F.	Caussade	MERCADIER Jean Claude	8 place du Fil



# Le logement locatif les propriétaires bailleurs

Les logements vacants nécessitent un avis préalable de la CLAH.

Les dossiers suivants sont en préparation :

Caylus	EHRART Philippe	11 rue Droite	1
Caylus	TIBAU/LOPEZ	Rue du Portail Obscur	1
Cazals	ZUCCHI Patricia	Le Bourg	1
Laguépie	NEUVILLE/AUDIBERT	Place Henri Granier	1
Montricoux	DUBUISSON Gérard	rue de la Mairie	2
Caussade	DUBUISSON Gérard	4 place du Fil	3
Caussade	VERGELY Marc	2 rue de la République	3
Caussade	ROUX Alain	34 avenue Edouard Herriot	3

15 logements sont à l'étude. Il s'agit de logements existants en très mauvais état, dont un a fait l'objet d'un signalement à l'ARS avec un suivi de la locataire par le CMS de Caussade. Avec les 4 logements déjà recensés, le montant prévisionnel recensé est de 19 logements.



# SYNTHESE

## Engagement 2011

	Nb	Travaux	Anah	ASE	CG 82	Com Com	Région
PO	31	807 223 €	183 874 €	36 800 €	11 500 €	11 500 €	30 000 €
PB	4	312 951 €	78 773 €	- €	- €	23 371 €	- €
Total	35	1 120 174 €	262 647 €	36 800 €	11 500 €	34 871 €	30 000 €

375 818 €

33,55%

### Propriétaires occupants nombre engagements

Autres travaux		46 000 €
FART	18	28 800 €
Autonomie	8	24 000 €
MD	6	60 000 €
TD LHI	2	40 000 €
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>198 800 €</b>

Objectifs  
fs  
2012

### Propriétaires bailleurs nombre engagements

MD	2	28 000 €
TD LHI	14	340 000 €
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>368 000 €</b>



# SYNTHESE

*Le constat à fin février :*

**PO** : 11 dossiers déposés

172 324 € de travaux

55 268 € de subventions et 11 200 € FART (7 dossiers)

**Soit 33,50% des engagements projetés.**

Propriétaires occupants		nombre	engagements
Autres travaux			46 000 €
FART	18		28 800 €
Autonomie	8		24 000 €
MD	6		60 000 €
TD LHI	2		40 000 €
<b>Total</b>	<b>34</b>		<b>198 800 €</b>
Propriétaires bailleurs		nombre	engagements
MD	2		28 000 €
TD LHI	14		340 000 €
<b>Total</b>	<b>16</b>		<b>368 000 €</b>

Objectifs  
fs  
**2012**

