

# ETUDE d'**OPAH** de **REVITALISATION RURALE**

phase 3

**Programme Prévisionnel**

REUNION du 13 Février 2007

# Rappel du phasage de l'étude

<b>Phase 1</b>	<b>DIAGNOSTIC HABITAT</b>	<b>ACHEVE</b>
	➤ Diagnostic contexte socio-économique	
	➤ Diagnostic du parc de logement	
	➤ Diagnostic du marché immobilier	
	➤ Estimation du parc ancien réhabilitable	
<b>Volet 1</b>	<b>Etude de cadrage</b>	<b>31 octobre 2006</b>
<b>Phase 2</b>	<b>ANALYSE DES BESOINS EN REHABILITATION</b>	<b>ACHEVE</b>
	➤ Relevé de terrain	
	➤ Enquête de motivation auprès des propriétaires	
	➤ Immeubles Tests	
	➤ Etude de fonctionnement urbain et architectural	
	➤ Fiches de synthèse communale	
<b>Volet 2</b>	<b>Analyse des besoins de réhabilitation</b>	<b>25 janvier 2007</b>
<b>Phase 3</b>	<b>PROPOSITIONS DE PROGRAMMES PREVISIONNELS DE REHABILITATION</b>	<b>en cours</b>
	➤ Programmes prévisionnels de réhabilitations de logements	
	➤ Propositions d'actions d'accompagnement	
	➤ Evaluation des moyens à mettre en œuvre	
	➤ Elaboration de projet de convention d'OPAH RR	
<b>Volet 3</b>	<b>Proposition de programmes prévisionnels</b>	<b>Février 2007</b>

---

# Sommaire

## **Présentation de l'OPAH de Revitalisation Rurale**

**1. Le diagnostic du territoire**

**2. Les Propositions**

**3. Le Programme prévisionnel**

---

---

# Présentation de l'OPAH de Revitalisation Rurale

**L'OPAH de Revitalisation Rurale est réservée à des territoires ambitieux.**  
L'OPAH de Revitalisation Rurale du Pays Haut Languedoc et Vignobles sera la première dans l'Hérault. Elle va contribuer à formater et organiser la procédure dans le département, à former les acteurs et à mobiliser les partenaires.

**Le rôle politique du territoire qui initie et porte l'opération est décisif.** C'est sur son projet de développement que se mobiliseront les partenaires institutionnels et financiers.

**Cette démarche volontariste a une dimension contractuelle et financière.**  
Dans toutes les OPAH R.R., les Collectivités Locales sont, après l'ANAH, le principal contributeur financier à la réalisation des opérations

---

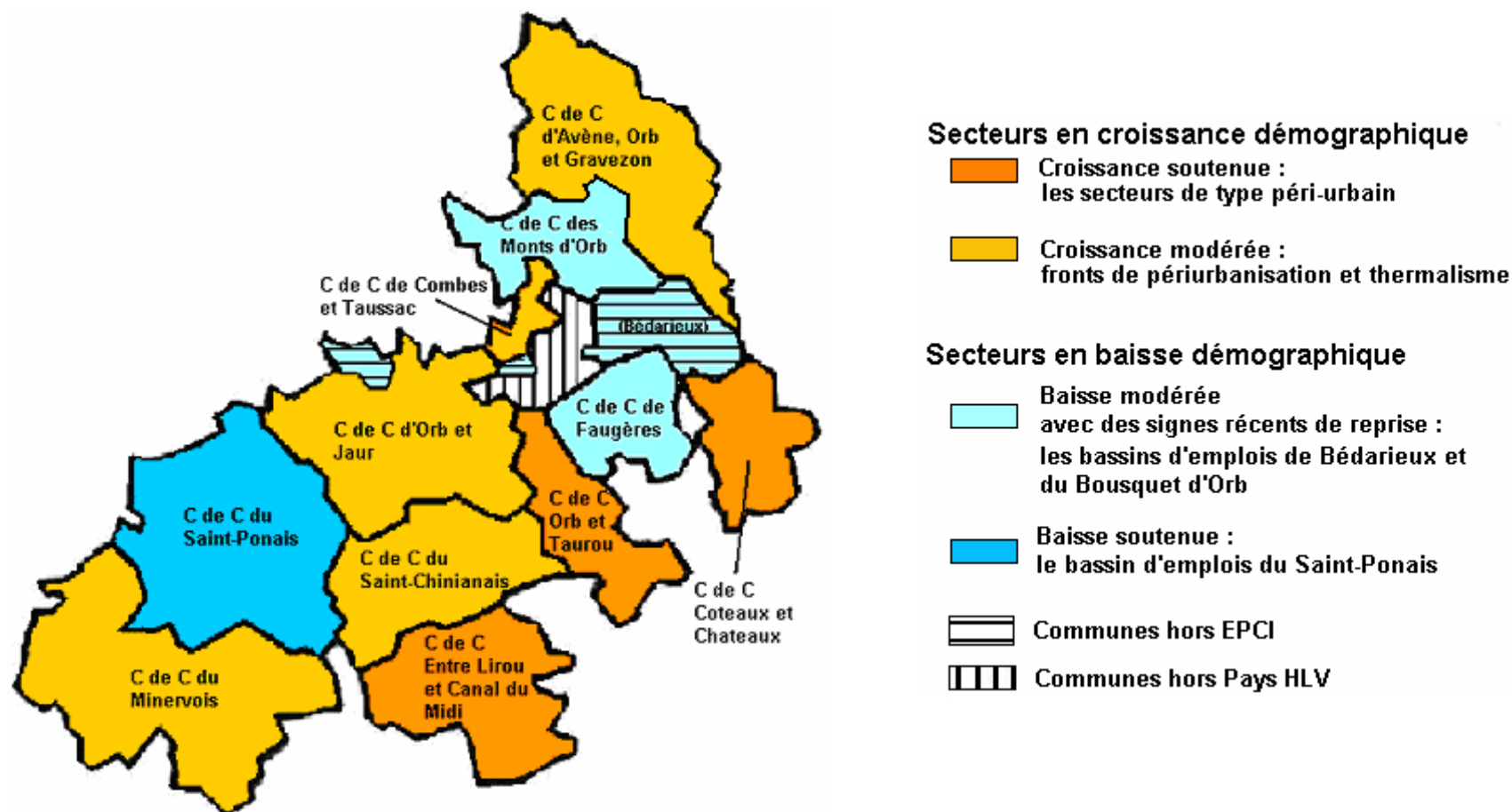
---

# 1. Le diagnostic du territoire

---

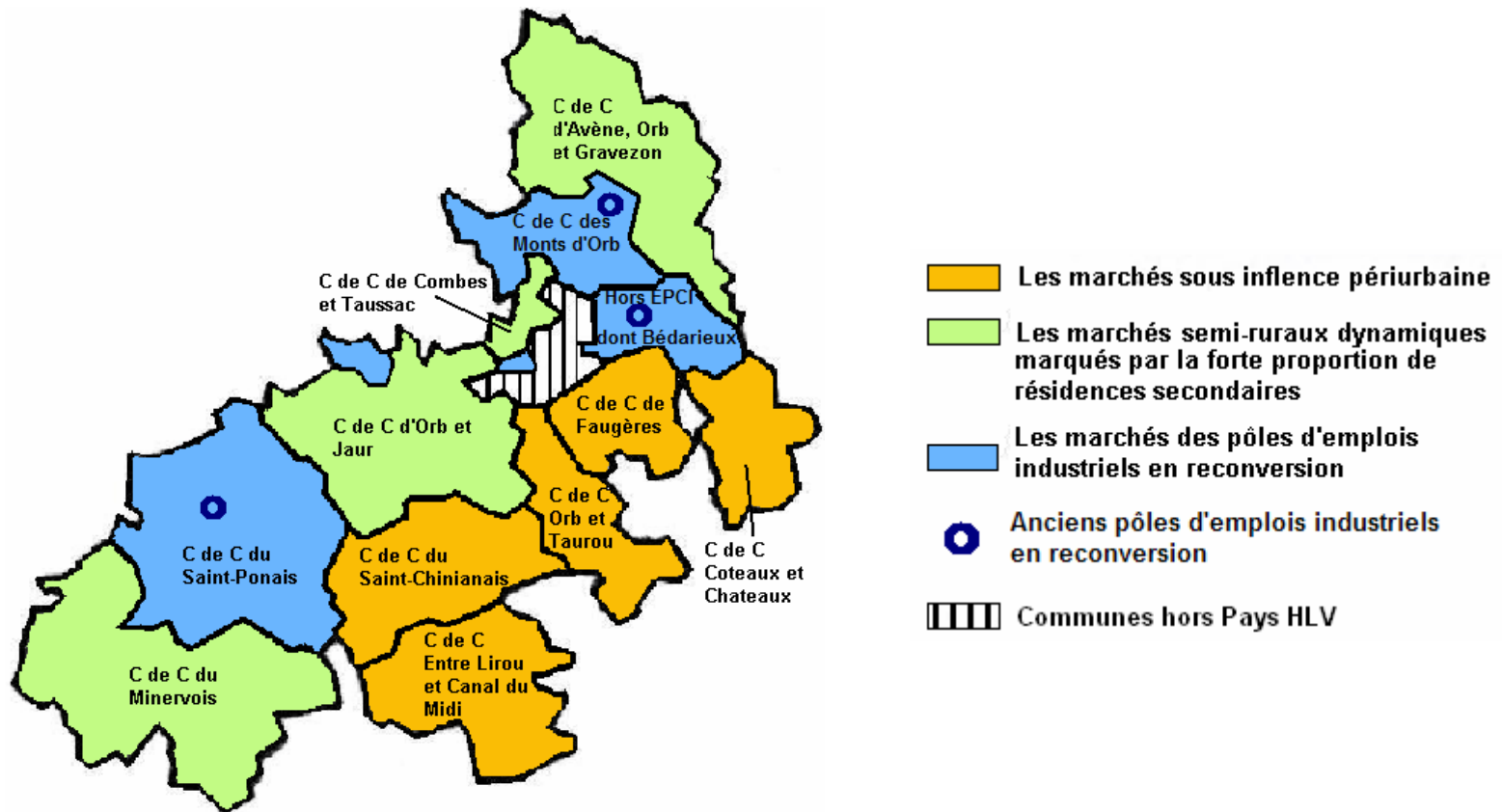
# 1. Le diagnostic du territoire

## 1.1 tendances socio-démographiques



# 1. Le diagnostic du territoire

## 1.2 les marchés immobiliers



---

# 1. Le diagnostic du territoire

## 1.3 les besoins en réhabilitation

- **Rappel de l'impact des OPAH de 1997 à 2004 :**
    - 6 OPAH qui ont concernées 71 communes du Pays
    - 1500 logements réhabilités sur une période de 7 à 8 ans (180 à 200/an) soit 10% du parc potentiellement réhabilitable de l'époque (14 000 logements)
    - dont 61 % à usage des propriétaires occupants et 39% à destination locative
    - un taux de conventionnement des loyers locatifs assez faible: 25%
    - la dominance de travaux de mise aux normes partielle
- Coût moyen de travaux au logement :*  
*pour les propriétaires occupants 8 700€*  
*pour les logements locatifs 25 737 €*
-



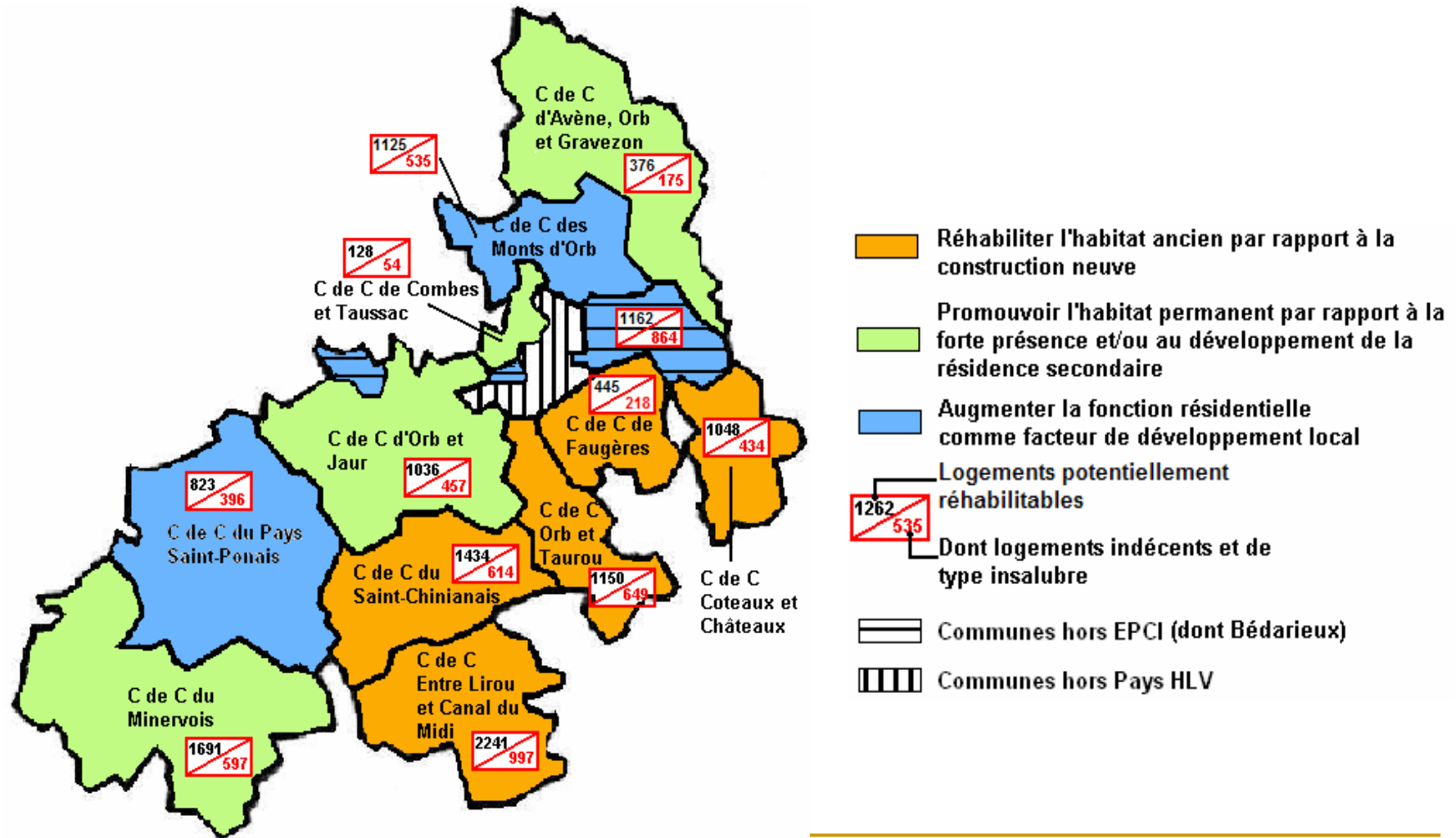
---

# 1. Le diagnostic du territoire

## ■ Les besoins en réhabilitation aujourd'hui

- 12 500 logements encore améliorables,
  - 5 900 logements occupés indécents ou de type insalubre (25% des résidences principales), peu traités dans les précédentes OPAH
  - plus de 4000 immeubles d'état moyen à dégradé dans le centre des bourgs, dont 1000 immeubles manifestement vacants
  
  - une insuffisance de l'offre locative de qualité pour le maintien ou l'accueil de nouvelles populations
  
  - des besoins en accession dans l'ancien (primo accédants)
  
  - l'importance des besoins sociaux pour le maintien et l'accès au logement (propriétaires occupants et locataires à faibles revenus)
  
  - des besoins spécifiques liés à l'adaptation du logement au vieillissement pour permettre le maintien à domicile
-

# Estimation des besoins de réhabilitation : schéma territorial de l'OPAH



# les besoins en réhabilitation par Communautés de communes

Etude OPAH - Pays HLV - ESTIMATION des BESOINS en REHABILITATION

TERRITOIRES	LOGEMENTS améliorables			Etat d'entretien des IMMEUBLES (périmètre d'étude)										
	Logements améliorables	Logements insalubres ou indécents	Part dans RP % 2003	Immeubles périmètre étude	Très Dégradé (rénovation lourde)	%	Dégradé (Mise aux Normes Totale)	%	Moyen (Mise aux Normes Partielle)	%	Total immeubles améliorables	%	Dont Immeubles VACANTS	%
<b>Péri urbain</b>														
CC Lirou et Canal	2241	997	24%	2425	18	1%	62	3%	275	11%	355	15%	97	4%
CC St Chinian	1434	614	25%	1724	32	2%	99	6%	300	17%	431	25%	81	5%
CC Orb et Taurou	1150	649	25%	1085	11	1%	92	8%	305	28%	408	38%	99	9%
CC Coteaux et Chateaux	1048	434	22%	1006	12	1%	49	5%	240	24%	301	30%	109	11%
CC Faugères	445	218	27%	571	8	1%	53	9%	179	31%	240	42%	56	10%
<b>Semi ruraux</b>														
CC Orb et Jaur	1036	457	26%	1041	28	3%	87	8%	205	20%	320	31%	42	4%
CC Minervois	1691	597	23%	1957	39	2%	121	6%	293	15%	453	23%	177	9%
CC Avène orb Gravezon	376	175	23%	746	23	3%	37	5%	104	14%	164	22%	51	7%
CC Combes et Taussac	128	54	21%	78	4	5%	2	3%	10	13%	16	21%	4	5%
<b>Poles en reconversion</b>														
CC St Ponais	823	396	22%	1005	40	4%	132	13%	344	34%	516	51%	75	7%
CC Monts d'Orb	1125	535	23%	1239	55	4%	103	8%	364	29%	522	42%	161	13%
Bédarieux	816	711	25%	766	37	5%	31	4%	186	24%	254	33%	40	5%
St Julien d'Olargues	45	23	27%	14	0	0%	5	36%	1	7%	6	43%	0	0%
Pézenes les Mines	68	24	28%	65	1	2%	7	11%	17	26%	25	38%	11	17%
Carlenas	27	NC	NC	39	1	3%	7	18%	7	18%	15	38%	6	15%
Poujol s/orb	206	106	24%	311	7	2%	35	11%	72	23%	114	37%	41	13%
<b>TOTAL Pays HLV</b>	<b>12 659</b>	<b>5 990</b>	<b>24%</b>	<b>14 072</b>	<b>316</b>	<b>2%</b>	<b>922</b>	<b>7%</b>	<b>2 902</b>	<b>21%</b>	<b>4 140</b>	<b>29%</b>	<b>1 050</b>	<b>7%</b>

---

# 1. Le diagnostic du territoire

## ■ Les contraintes :

- ❑ une vacance à mobiliser liée de plus en plus au bâti dégradé et des coûts de réhabilitation à la hausse
  - ❑ la fréquence des interventions en logement occupé souvent indécent parfois insalubre
  - ❑ des prix fonciers et immobiliers à la hausse influés par le marché de la résidence secondaire et les locations saisonnières qui concurrencent de plus en plus l'habitat permanent
  - ❑ des capacités d'investissement modestes dans l'ensemble de la part des propriétaires (occupants ou propriétaires bailleurs)
-

---

## 2. Les Propositions

---

---

## 2. Les Propositions

### 2.1 les enjeux

- **Enjeu d'aménagement du territoire :**

**Permettre au piémont de l'ouest Héraultais de maintenir et de développer des capacités d'accueil en habitat permanent et en équipement, contribuant au développement économique local et aux équilibres socio-démographiques**

- **Enjeu économique et social :**

**Permettre l'amélioration des conditions d'accès et de maintien au logement des populations résidentes et notamment des plus modestes**

**Développer l'activité économique du bâtiment comme facteur de création d'emploi et d'insertion par la formation**

- **Enjeu patrimonial :**

**Valoriser et préserver le patrimoine architectural du Pays**

---

---

## 2.2 les objectifs qualitatifs

- **Rapport propriétaire occupant/locatif** : produire au moins 40 % de logement locatifs à destination locative et 60% de logements occupés par leurs propriétaires
  - **Mobiliser de la vacance** : objectif de 30% des logements à réhabiliter
  - **Produire du logement locatif à loyer modéré** : 50 % des logements locatifs
  - **Traiter l'habitat indécent ou insalubre** : 25 % au moins des logements à réhabiliter dont 60% de PO, (taux constaté au niveau du territoire)
  - **Adapter les logements au vieillissement pour permettre le maintien à domicile**
  - **Aider l'accession à la propriété dans l'ancien et le maintien des propriétaires occupants les plus modestes**
  - **Veiller à la qualité architecturale des réhabilitations et à la performance énergétique**
-

---

## 2.3 les thèmes d'actions

- **OBJECTIF 1 / DEVELOPPER L'OFFRE en LOGEMENTS permanents**

- **SOUS OBJECTIF 1.1 OFFRE LOCATIVE PRIVEE**

- ACTION 1.1.1 : Mobiliser la vacance dans les bourgs afin de créer des logements locatifs

- ACTION 1.1.2 : Favoriser la transformation du bâti agricole en logements dans les zones agglomérées

- ACTION 1.1.3 : Produire en priorité des logements locatifs à loyer maîtrisé

- **SOUS OBJECTIF 1.2 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

- ACTION 1.2 : Favoriser l'accession à la propriété dans l'ancien

- **SOUS OBJECTIF 1.3 LOCATIF PUBLIC COMMUNAL**

- ACTION 1.3 : Réhabiliter le patrimoine communal pour la production de logements locatifs

- **OBJECTIF 2 / DEVELOPPEMENT SOCIAL : Améliorer les conditions d'habitat des populations modestes et mal logées**

- ACTION 2.1 : Traiter les logements occupés de type indécents ou insalubres

- ACTION 2.2 : Améliorer les conditions d'habitat des propriétaires occupants les plus modestes

- ACTION 2.3 : Accompagner l'auto – réhabilitation

- ACTION 2.4 : Favoriser l'adaptation du logement pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées

- **OBJECTIF 3 / DEVELOPPEMENT DURABLE : Promouvoir un habitat de qualité**

- ACTION 3.1 : Soutenir la qualité architecturale et la préservation du patrimoine local

- ACTION 3.2 : Promouvoir une démarche HQE notamment en matière d'économie d'énergie

- **OBJECTIF 4/ AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

- ACTION 4.2 : Instaurer des périmètres d'aménagement et de restructuration urbaine d'îlots bâtis dégradés

- ACTION 4.3 : Réaliser des actions d'accompagnement sur les équipements publics

- **OBJECTIF 5 / DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

- ACTION 5.1 : Mobiliser les réseaux des artisans et entreprises du bâtiment

- ACTION 5.2 : Formation et Insertion par l'économique

- ACTION 5.3 : Rénovation des devantures commerciales

- **OBJECTIF 6 / Mise en place d'un Observatoire du logement**

---



---

## 3. Le Programme prévisionnel

---

---

## 3.1 Les priorités des partenaires financiers

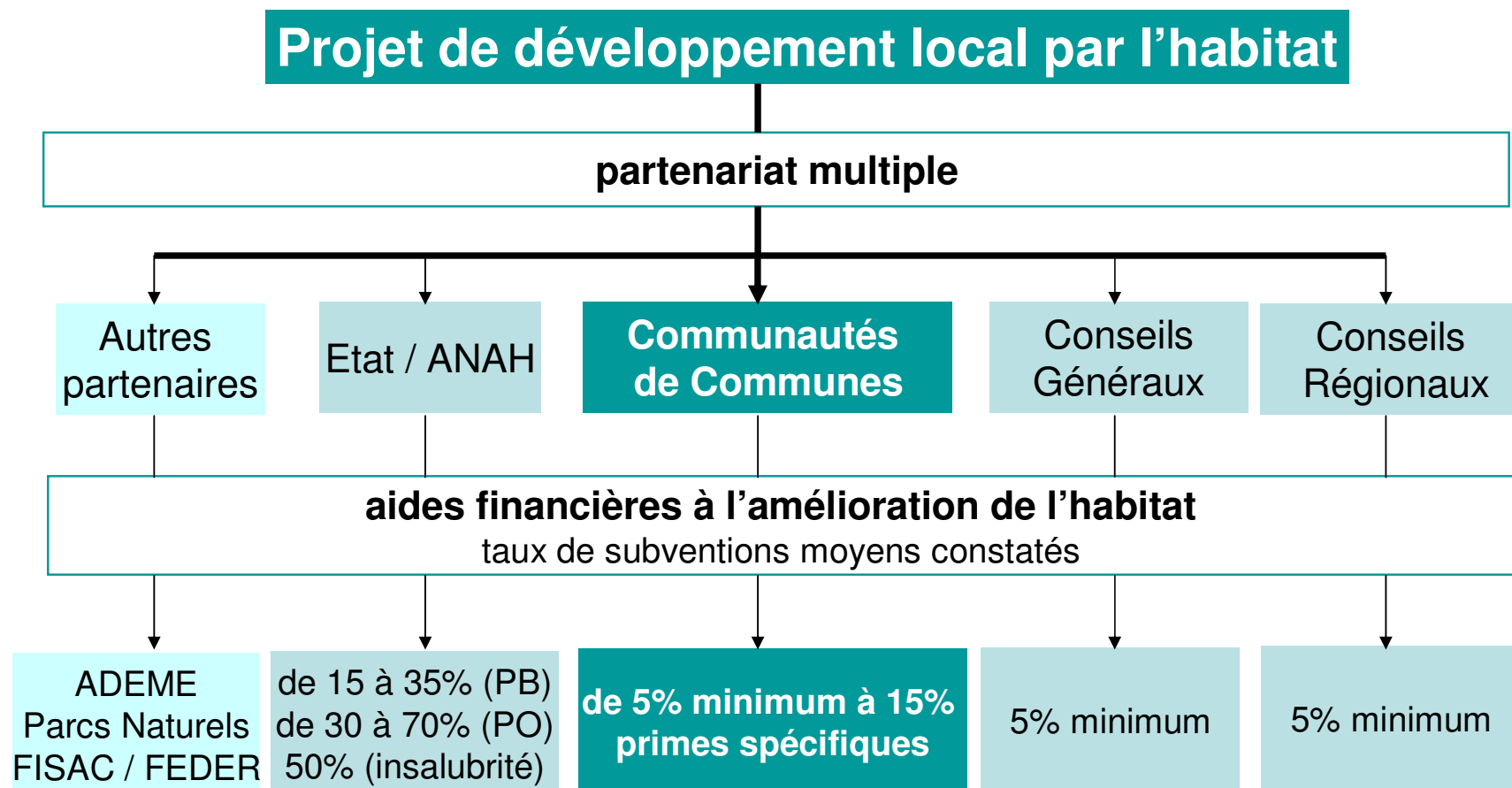
- ❑ La remise en service des logements vacants
- ❑ La production de logements locatifs à loyers modérés
- ❑ L'aide aux propriétaires occupants modestes
- ❑ La mise en décence des logements et la réduction de l'insalubrité
- ❑ L'adaptation des logements face au vieillissement
- ❑ La qualité architecturale et les économies d'énergies

**Le territoire se situe en « zone C » caractérisée par des taux de subventions plus faibles qu'en zones d'agglomérations urbaines (« zone B »), mais avec des possibilités de majorations liées à l'OPAH RR.**

---

# Les partenaires financiers des OPAH-RR

(source : les Cahiers de l'ANAH, sept. 2005, analyse de 33 OPAH-RR)



---

# les dispositifs financiers mobilisables

⇒ l'ANAH

## **Pour les propriétaires occupants :**

le taux de subvention de base est majoré : soit 30% (au lieu de 20% pour les OPAH classiques)

ce taux peut être porté à 35 % pour les propriétaires les plus modestes et 70 % pour les travaux spécifiques d'adaptation.

Il existe une aide spécifique en matière de sortie d'insalubrité (taux de 50%)

## **Pour les logements locatifs :**

le taux de subvention est de 35% à 15% selon l'engagement du loyer

pour les sorties d'insalubrité : taux de base ANAH majoré de 20 % (soit 35 à 55 %) avec déplafonnement des travaux

---

---

## ⇒ **Les collectivités locales**

- **Elles apportent en règle générale une subvention complémentaire d'équilibre de l'ordre de 15% :**
    - à la production de logement modéré et à la remise en marché de logements vacants
    - aux travaux de sortie d'insalubrité
    - à l'accession sociale
  
  - **Cette subvention d'équilibre est obtenue par la recherche de financements partenariaux selon la répartition suivante à négocier :**
    - 5% minimum des Communautés de communes
    - 5% du Conseil Général
    - 5% du Conseil Régional
-

---

## ■ SYNTHÈSE

**En tenant compte des priorités des partenaires, la subvention d'équilibre aurait pour cible :**

### **Pour les propriétaires occupants**

- Les travaux de sortie d'insalubrité
- L'aide à l'accession dans l'ancien (rachat de logements vacants avec travaux)

### **Pour les logements locatifs**

- Les logements vacants
- Les travaux de sortie d'insalubrité et la mise en décence des logements occupés
- La transformation d'usage : l'OPAH RR facilite la réhabilitation de bâtiments inutilisés en logements

Sous condition que le propriétaire s'engage à pratiquer un loyer modéré conventionné (droit à APL pour le locataire)

---

STATUT	TYPE DE TRAVAIL ET DE LOGER	Tax de base ANH	Tax ANH OPA-RR si complément des coll locales	Tax minimum Collectivité locale (5%)	Subvention Totale	Tax ANH OPA-RR si complément des coll locales	Tax opinal Collectivité locale (15%)	Subvention Totale
<b>Locatif</b>	Loyer libre	15%	15%	-	15%	15%	-	15%
	Sortie de salubrité en loyer conventionné	55%	55%	5%	60%	55%	15%	70%
	Mise en décente en loyer conventionné	35%	35%	5%	40%	35%	15%	50%
	Transformation d'usage en loyer conventionné	35%	35%	5%	40%	35%	15%	50%
<b>Propriétaire Occupant</b>	Indécente	20%	30%	-	30%	30%	-	30%
	Accession vacat	20%	35%	5%	40%	35%	15%	50%
	Sortie de salubrité	55%	55%	5%	60%	55%	15%	70%
	Adaptation	70%	70%	-	70%	70%	-	70%
	Tiers social	35%	35%	-	35%	35%	-	35%

---

## 3.2 Les Objectifs quantitatifs

### Deux scénarii ont été étudiés

- **Scénario 1 : hypothèse forte, 900 logements en 5 ans  
soit 180 logements /an**
  - **Scénario 2 : hypothèse modérée, 800 logements en 5 ans  
soit 160 logements /an**
-



# Les Objectifs quantitatifs

## Scénario 1

900 Logements soit 180/an

dont 60% PO

dont 40% PB

*Rythme annuel des OPAH  
précédentes*

*Réponse à la demande locative  
du secteur*

*Besoins élevés de crédits*

	Hypothèse Forte
<b>OBJECTIF sur 5 ans</b>	<b>900</b>
<i>Rythme annuel</i>	<i>180</i>
<b>Logements PO 60%</b>	
<b>Obj. Logements</b>	<b>540</b>
PO Accession 10%	40
PO Très sociaux 34%	185
PO Adaptation 35%	190
PO sortie indécence 15%	85
PO sortie insalubrité 10%	40
<b>Logements PB 40%</b>	
<b>Obj. Logements</b>	<b>360</b>
vacants de type insalubre 30%	80
transformation d'usage 20%	50
logts sortie indécence 40%	100
vacants MNP à MNT 50%	130
Obj. Logts conventionné (50%)	180
Obj. Logts Loyer Libre (50%)	180
Action de DevpDurable	90
<b>crédits ANAH PO</b>	<b>3 053 250 €</b>
<b>crédits ANAH PB</b>	<b>4 479 844 €</b>
<b>crédits Prime Energie</b>	<b>90 000 €</b>
<b>CREDIT TOTAL ANAH</b>	<b>7 623 094 €</b>
<b><i>moyenne annuelle</i></b>	<b><i>1 524 619 €</i></b>
<b>crédits Collectivité PO</b>	<b>360 000 €</b>
<b>crédits Collectivité PB</b>	<b>1 198 953 €</b>
<b>CREDIT TOTAL Coll</b>	<b>1 558 953 €</b>
<b><i>moyenne annuelle</i></b>	<b><i>311 791 €</i></b>

# Les Objectifs quantitatifs

## Scénario 2

**800 Logements soit 160/an**

dont 60% PO

dont 40% PB

Maintien des objectifs qualitatifs

*Besoins de crédits modérés*

	Hypothèse Modérée
<b>OBJECTIF sur 5 ans</b>	<b>800</b>
<i>Rythme annuel</i>	<i>160</i>
<b>Logements PO 60%</b>	
<b>Obj. Logements</b>	<b>480</b>
PO Accession 10%	30
PO Très sociaux 34%	160
PO Adaptation 35%	160
PO sortie indécence 15%	100
PO sortie insalubrité 10%	30
<b>Logements PB 40%</b>	
<b>Obj. Logements</b>	<b>320</b>
vacants de type insalubre 30%	75
transformation d'usage 20%	50
	70
logts sortie indécence 40%	
vacants MNP à MNT 50%	125
Obj. Logts conventionné (50%)	160
Obj. Logts Loyer Libre (50%)	160
Action de DevpDurable	80
<b>crédits ANAH PO</b>	<b>2 641 000 €</b>
<b>crédits ANAH PB</b>	<b>4 097 141 €</b>
<b>crédits Prime Energie</b>	<b>80 000 €</b>
<b>CREDIT TOTAL ANAH</b>	<b>6 818 141 €</b>
<b>moyenne annuelle</b>	<b>1 363 628 €</b>
<b>crédits Collectivité PO</b>	<b>270 000 €</b>
<b>crédits Collectivité PB</b>	<b>1 097 267 €</b>
<b>CREDIT TOTAL Coll</b>	<b>1 367 267 €</b>
<b>moyenne annuelle</b>	<b>273 453 €</b>

### 3.3 Impact Financier sur 5 ans

	Hypothèse Forte	Hypothèse Modérée
<b>OBJECTIF sur 5 ans</b>	<b>900</b>	<b>800</b>
<b>Logements PO</b>	<b>540</b>	<b>480</b>
<b>Logements PB</b>	<b>360</b>	<b>320</b>
<b>Dont vacants remis en service</b>	<b>300</b>	<b>280</b>
<b>crédits ANAH PO</b>	3 053 250 €	2 641 000 €
<b>crédits ANAH PB</b>	4 479 844 €	4 097 141 €
<b>crédits Prime Energie</b>	90 000 €	80 000 €
<b>CREDIT TOTAL ANAH</b>	<b>7 623 094 €</b>	<b>6 818 141 €</b>
<b><i>moyenne annuelle</i></b>	<b><i>1 524 619 €</i></b>	<b><i>1 363 628 €</i></b>
<b>crédits Collectivité PO</b>	360 000 €	270 000 €
<b>crédits Collectivité PB</b>	1 198 953 €	1 097 267 €
<b>CREDIT TOTAL Coll</b>	<b>1 558 953 €</b>	<b>1 367 267 €</b>
<b><i>moyenne annuelle</i></b>	<b><i>311 791 €</i></b>	<b><i>273 453 €</i></b>

## 3.4 Impact économique

La base de calcul de la TH moyenne est de 700€ pour une grand logement (80m<sup>2</sup>).

Entre 300 et 280 vacants seraient remis en marché.

La ressource fiscale annuelle pour les collectivités locales s'évaluerait entre 210 000€ à 196 000€ .

Le coût d'un Emploi Temps Plein est de : 70 000€ (fourniture comprise).

L'OPAH apporterait entre 77 à 70 ETP nouveaux / an

	Hypothèse Forte	Hypothèse Modérée
<b>OBJECTIF sur 5 ans</b>	<b>900</b>	<b>800</b>
Logements PO	540	480
Logements PB	360	320
Dont vacants remis en service	300	280
crédits ANAH PO	3 053 250 €	2 641 000 €
crédits ANAH PB	4 479 844 €	4 097 141 €
crédits Prime Energie	90 000 €	80 000 €
<b>CREDIT TOTAL ANAH moyenne annuelle</b>	<b>7 623 094 €</b>	<b>6 818 141 €</b>
crédits Collectivité PO	360 000 €	270 000 €
crédits Collectivité PB	1 198 953 €	1 097 267 €
<b>CREDIT TOTAL Coll moyenne annuelle</b>	<b>1 558 953 €</b>	<b>1 367 267 €</b>
<b>Recette fiscale /an (TH +réévaluation de la TFPB)</b>	<b>210 000 €</b>	<b>196 000 €</b>
<b>Taux de retour d'investissement</b>	<b>7 ans</b>	<b>7ans</b>
<b>Total Travaux générés HT</b>	<b>27 000 000 €</b>	<b>24 600 000 €</b>
<b>Nb ETP maintenu</b>	<b>387</b>	<b>362</b>
<b>Dont ETP/an</b>	<b>77</b>	<b>70</b>