



Etude pré opérationnelle d'OPAH



Comité de pilotage du
18 novembre 2010



Comité de pilotage du 18 novembre 2010

- Approche des objectifs quantitatifs
- La nouvelle réglementation de l'ANAH

Approche des objectifs quantitatifs OPAH

- ❑ Pointer les éléments essentiels du territoire pour dégager le potentiel de réhabilitation
- ❑ Récapituler les données sur le potentiel de logements mobilisables
 - **Pour mesurer les possibilités d'actions des EPCI sur le parc de logements privés, nécessité de croiser 4 données essentielles permettant une hypothèse réaliste en fonction des spécificités du territoire :**
 - ❑ *L'âge du logement*
 - ❑ *Le confort, l'état du logement*
 - ❑ *La situation économique et sociale des ménages*
 - ❑ *Les enquêtes*
- **Proposition d'un potentiel immobilier réhabilitable dans le cadre de l'OPAH**
- **Objectifs à fixer**
- **propositions d'actions complémentaires pour la CDC**

Récapitulatif des données sur le potentiel de logements mobilisables

- ❑ Parc privé = 3 014 logements en 2007
 - 2 744 de plus de 20 ans (2082 PO – 515 locatifs)
 - 2 270 antérieurs à 1975
 - 343 logements vacants dans le parc privé en 2005
- ❑ 835 logements au confort partiel (*1 élément de confort manquant*)
 - dont 605 PO
- ❑ 144 logements sans confort (*2 éléments de confort manquant*)
 - 114 PO / 30 logements locatifs
- ❑ En 2005, Parc Privé Potentiellement Indigne de 331 logements dont 193 PO (enquête communale partielle = 75 à 90 logements dégradés – soit 50 à 60% des stat PPPI)

Récapitulatif des données sur la situation économique et sociale des ménages

- ❑ Une forte proportion de foyers fiscaux non imposés
- ❑ 448 ménages pauvres dont 376 logés dans le parc privé (dont 207 propriétaires occupants - PO)
- ❑ 771 PO éligibles aux aides de l'ANAH
 - Dont 428 PO très sociaux
- ❑ 139 ménages fragiles (cible prioritaire de la nouvelle réglementation ANAH) = *ressources inférieures à 60% du plafond PLUS HLM logés dans un logement de catégorie 7 ou 8*

Récapitulatif des enquêtes ménages

- ❑ 238 propriétaires occupants
 - 63 éligibles aux aides de l'ANAH (PO classiques et TSO)
 - 38 éligibles aux aides du Conseil Général
 - 20 ménages consacrent plus de 10% de leur revenu aux dépenses de chauffage
 - 171 déclarent nécessaires des travaux dans leur logement
 - ❑ Ravalement de façade (86), isolation thermique (70)

- ❑ 28 logements locatifs (locataires + PB)
 - 17 estiment que des travaux sont nécessaires : isolation thermique et façades

Le potentiel immobilier réhabilitable

- ❑ Hypothèses retenues pour construire les objectifs opérationnels

50% des 343 Logements vacants	172
75% 331 PI	248
25% 835 confort partiel	210

Potentiel de réhabilitation = 600 à 650 logements

- ❑ Taux de réhabilitation espéré si subventions incitatives : de 25 à 30%
 - Objectifs envisageables issus de l'étude : de 150 à 200 logements
 - Des objectifs à négocier avec les services de l'ANAH

Les principaux enjeux de l'OPAH

- ❑ Améliorer le confort des logements des propriétaires occupants et des locataires.
- ❑ Prendre en compte les besoins spécifiques :
 - Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.
 - Améliorer les conditions de logement des populations fragiles.
 - Lutter contre l'habitat indigne.
 - Lutter contre la précarité énergétique.
- ❑ Favoriser la maîtrise de l'énergie dans le logement.
- ❑ Valoriser le patrimoine architectural local.

La nouvelle réglementation de l'ANAH

- Présentation par les services de la délégation locale de l'ANAH (*Cf. document ci-joint : propriétaires bailleurs et occupants – régime d'aides applicable au dossiers déposés à compter du 01/01/2011*).

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH

- ❑ Proposition d'objectifs quantitatifs de l'ANAH : 62 logements (50 PO / 12 PB)
- ❑ Intégrer la réhabilitation de logements supplémentaires via l'aide du Conseil Général de l'Orne (30 logements ?)

Les objectifs qualitatifs

- ❑ Lutter contre l'habitat indigne et dégradé (LHI)
- ❑ Lutter contre la précarité énergétique
- ❑ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées
- ❑ Adapter l'offre locative privée

	ANAH
Les PO	50
Travaux lourds LHI - petite LHI – logements dégradés	11
Autonomie	10
Amélioration confort PO classiques et TSO <i>dont précarité énergétique</i>	15
Autres travaux	14
Les PB	12
Travaux lourds LHI - petite LHI	6
Logements dégradés	6
	<i>Dont logements locatifs très social</i>