

# OPAH-Revitalisation Rurale 2015-2018

## *des secteurs de Beaumesnil et de Broglie*



## Bilan

*Janvier 2018*

en partenariat avec :

**OPAH 2015 - 2018**

## **L'OPAH - RR une action incitative pour agir sur les problématiques du parc privé existant**



### **Les objectifs**

- Agir contre l'habitat indigne et très dégradé
- Favoriser la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements au handicap et au vieillissement, en anticipant les besoins
- Améliorer les conditions de logement des propriétaires modestes
- Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé, et le réinvestissement des logements vacants

#### **Améliorer 120 logements**

*105 logements de propriétaires occupants  
15 logements locatifs*

**1 645 000 € réservés par les financeurs**

## Les résultats généraux



### Près de 300 contacts

260 propriétaires occupants  
27 propriétaires bailleurs  
11 locataires

*+ 8 dossiers en cours de constitution  
ET  
13 à venir*

### 70 logements améliorés

65 logements de propriétaires occupants  
5 logements locatifs

### 222 dossiers constitués

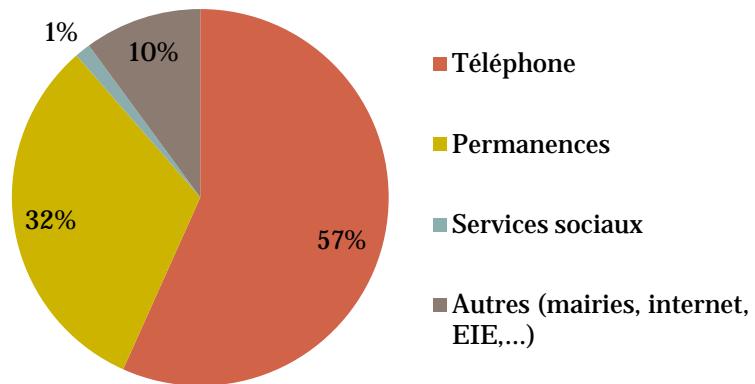
**1 229 262 € de travaux engagés**

**667 033 € de subventions ou prêts accordés**  
⇒ 54 % des travaux subventionnés

## Analyse des situations

- 🗣 32 % des contacts issus des permanences
- ☎ 57 % des contacts par voie téléphoniques
- 🏡 11 % autres (mairie bureau, services sociaux...)

## Origine des contacts



DROIT AUX AIDES	
OUI	
Supérieur aux plafonds	
Sans suite	
Inéligible aux aides (Travaux faits, maison inférieure à 10 ans, demande de moins de 5 ans)	
En attente de pièces pour l'étude de recevabilité (indéfini)	

TOTAL	
88	30 %
51	17 %
27	9 %
36	12 %
96	32 %

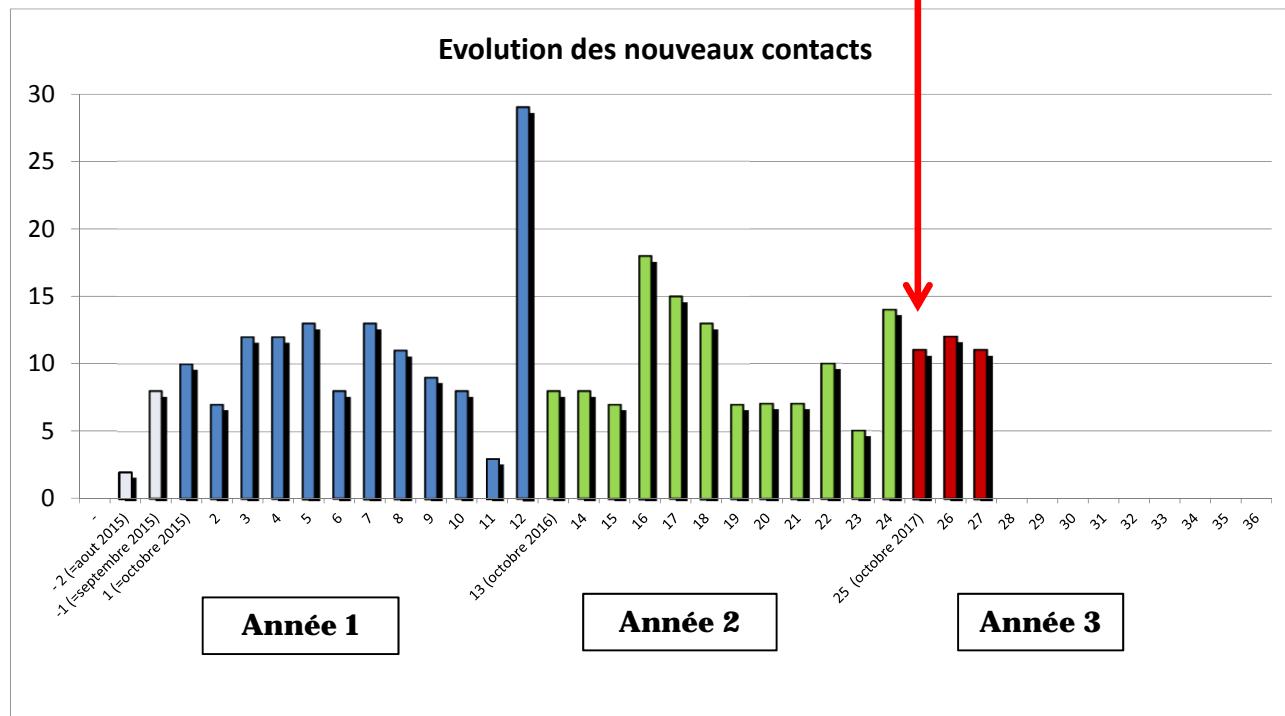
Une répartition homogène entre ceux qui ont droit aux aides (30 %) et ceux inéligibles aux aides ou supérieurs aux plafonds de ressources (29 %).

## OPAH 2015 - 2018

### Les contacts

298 contacts...

Un regain de contacts  
depuis 4 mois



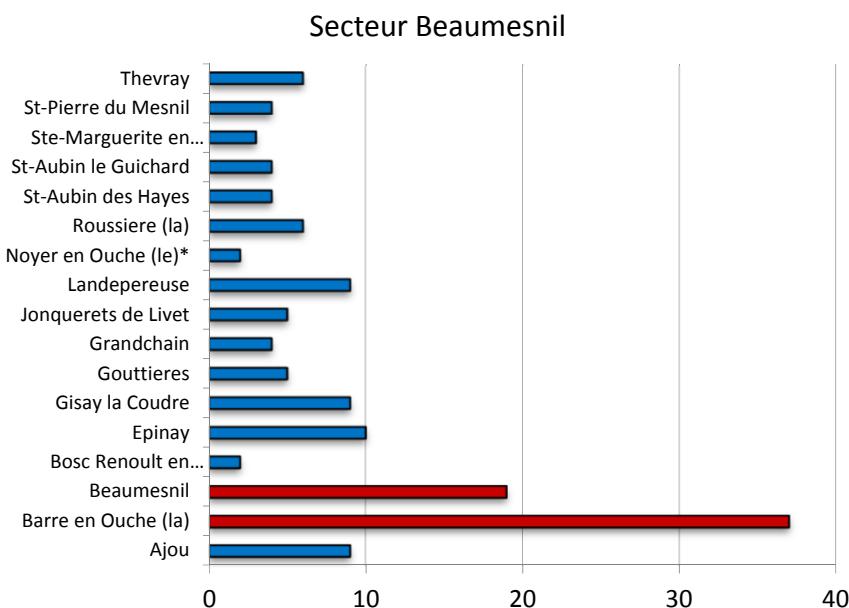
11 nouveaux  
contacts  
par mois

... répartis de manière équivalente sur les 2 secteurs :

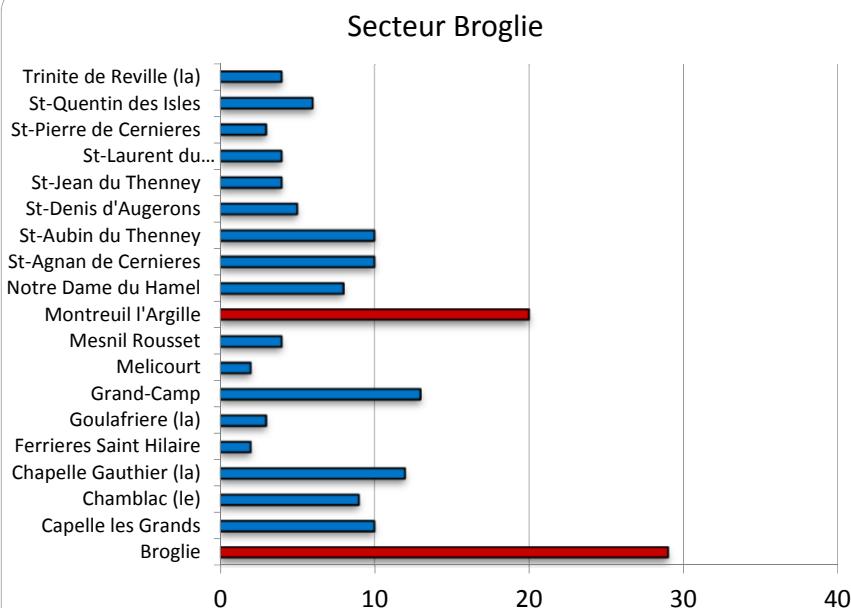
- 138 contacts sur le secteur de Beaumesnil
- 160 contacts sur celui de Broglie

## Les contacts par communes historiques

### Secteur de Beaumesnil



### Secteur de Broglie



- ✓ Des habitants de toutes les communes se sont renseignés sur l'OPAH.
- ✓ Près de 40 contacts sur La Barre-en-Ouche, ou 30 sur Broglie.

**OPAH 2015 - 2018**



## Le détail des résultats

**OPAH 2015 - 2018**



# **Les propriétaires occupants**

## Les résultats

**271 propriétaires occupants (260) et locataires (11) ont contacté SOLIHA Normandie Seine.**

Parmi ces contacts, **65 propriétaires ont déjà pu amélioré leur logement grâce à l'OPAH.**

Résultats	
Les contacts	271
<i>Nombre de logements subventionnés</i>	65
<i>Nombre de dossiers constitués et déposés</i>	208
<i>Montant des travaux engagés</i>	1 077 086 €
<i>Montant des subventions et prêts</i>	596 029 €
<i>Les contacts en attente de pièces / retour</i>	82 (30 %)
<i>Les contacts sans droit et supérieurs aux plafonds</i>	77 (28 %)

3,2 dossiers par propriétaire

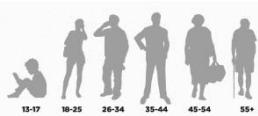
En baisse (- 6 points)

**55 % de subventions en moyenne** (égal à la précédente OPAH)

**Moyenne par logement : 16 500 € de travaux, pour 9 200 € d'aides financières**

## Le profil des bénéficiaires

## ▪ Par âge :



- 30 à 45 ans : 11 %
- 46 à 60 ans : 23 %
- **61 à 75 ans : 34 %**
- Plus de 75 ans : 32 %

**66 %  
de plus de 60 ans**

## ▪ Par catégorie socio-professionnelle :



- Agriculteurs : 5 %
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprise : 3 %
- Professions intermédiaires : 2 %
- **Employés : 20 %**
- Ouvriers : 2 %
- **Retraités : 60 %**
- Autres : 9 %

**80 %  
de retraités ou employés**

## ▪ Par revenus (fiscal) :



- - de 500 €/mois : 11 %
- 500 à 800 €/mois : 20 %
- **800 à 1 200 €/mois : 26 %**
- **1 200 à 1 600 €/mois : 25 %**
- 1 600 à 2 000 €/mois : 8 %
- + de 2 000 €/mois : 9 %

**51 %  
entre 800 et 1 600 €/mois**

## La consommation des crédits

## Les crédits ANAH et FART.



	Objectifs	Résultats
Nombre	105	44
Crédits	1 135 312 €*	406 930 €
Moyenne	10 812 €	9 248 €

\* prorata de 1 297 500 € pour 120 logements PO et PB confondus

- **44 logements financés (77 aides)**
  - Une aide moyenne de 9 248 €/ logement

*3 situations d'habitat indigne traitées  
+ d'autres en cours*

- **Des aides variées, toutes dans les objectifs de l'opération**



- 3 situations d'habitat indigne résorbées
- 30 rénovations thermiques
- 11 adaptations au handicap / vieillissement
- 33 primes ANAH

## La consommation des crédits

## Le Département sur crédits propres.

	Objectifs	Résultats
Nombre	105	40
Crédits	189 000 €	93 961 €
Moyenne	1 800 €	2 349 €

52 % des dossiers visés sur la période

68 % des crédits visés sur la période

- **40 logements financés (59 aides)**
  - Une aide moyenne de 2 349 € / logement
- **Des interventions diversifiées**
  - 26 propriétaires très modestes aidés (65 % des propriétaires),
  - 3 propriétaires modestes
  - 2 aides à la sortie d'insalubrité
  - 6 situations de handicap financées
  - 3 aides personnalisées à l'autonomie (APA)
  - 19 primes énergie

**Les aides apportées par la Communauté de Communes Bernay Terres de Normandie**  
(ou anciennes Communautés de Communes de Beaumesnil et de Broglie)  
**aux propriétaires occupants**

	<i>Montant</i>	<i>Nombre d'aides</i>
<b><i>Handicap / Autonomie</i></b>	<b>5 995 €</b>	<b>10</b>
<b><i>Habitat indigne</i> (insalubrité, très dégradé)</b>	<b>15 000 €</b>	<b>3</b>
<b><i>Maîtrise de l'énergie</i></b>	<b>28 200 €</b>	<b>32</b>
	<b>49 195 €</b>	<b>45</b>

**Les interventions complémentaires****L'accompagnement et le financement de la CAF**

La CAF s'investit doublement dans l'OPAH :

- Elle **accompagne socialement** les propriétaires dans leurs démarches de travaux,
- Elle **finance** par le biais de prêt ou subvention **des dossiers difficiles**.

**Les caisses de retraite**

Les caisses de retraite permettent, par leurs financements complémentaires, le « bouclage » de montage financier pour la mise en œuvre des travaux. Elles aident les retraités pour des travaux de maintien à domicile et d'amélioration de confort (tels que le chauffage, l'isolation).

## Exemple de sortie d'insalubrité



Nature des travaux

Charpente, couverture,  
menuiseries, isolation, chauffage

Type de logement

Maison individuelle

Ressources

2 040 €/ mois (2 personnes)  
Reste à vivre (hors charges liées  
au logement) : 1 229 €

Montant des travaux

103 716 € TTC

## Subventions

## FINANCEMENT

Subventions ANAH  
Subventions Communauté de Communes  
Total subventions

31 600 €  
5 000 €  
36 600 €

35 % d'aides

## Financements complémentaires

Prêt  
Apport personnel  
Total

60 000 €  
7 116 €  
67 116 €

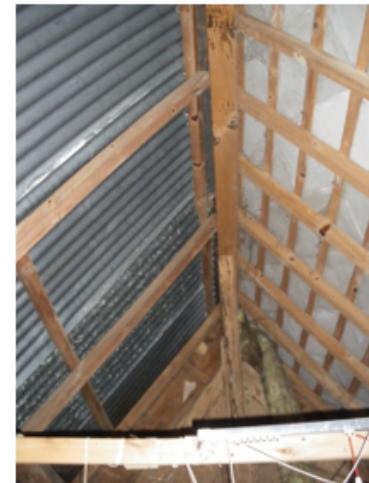
55 %  
de gain  
énergétique



Installation électrique nécessitant une mise en sécurité.



La charpente traditionnelle est déstructurée, impactant sa stabilité. Un entrat a été sectionné.  
Présence d'insectes xylophages



La couverture en tôle et en ardoise, recouverte de mousse, n'assure plus l'étanchéité. Les gouttières et les descentes d'eau pluviales sont percées. Absence d'isolation.



**Exemple de sortie d'insalubrité****Nature des travaux**

**Couverture, menuiseries, isolation (extérieure + plafonds), chaudière, VMC, mise aux normes électriques**

**Type de logement**

**Maison individuelle**

**Ressources**

**934 €/ mois**

**Montant des travaux**

**65 550 € TTC**

**FINANCEMENT****Subventions**

**Subventions ANAH (prime ASE comprise)**

**32 000 €**

**Subventions Département de l'Eure**

**9 500 €**

**Subventions Communauté de Communes**

**6 500 €**

**Total subventions**

**48 000 €**

**73 % d'aides**

**Financements complémentaires**

**Apport personnel**

**17 550 €**

**75 %  
de gain  
énergétique**

La couverture n'assure pas l'étanchéité, présence de lichens. Les clous et crochets sont oxydés. Les gouttières et les descentes sont percées. Absence d'isolation. La pente est insuffisante sur la cuisine et les sanitaires, infiltration par siphonage.



Installation électrique nécessitant une mise aux normes.

Les enduits des murs extérieurs ne sont pas étanches. Absence d'isolation.



**OPAH 2015 - 2018**



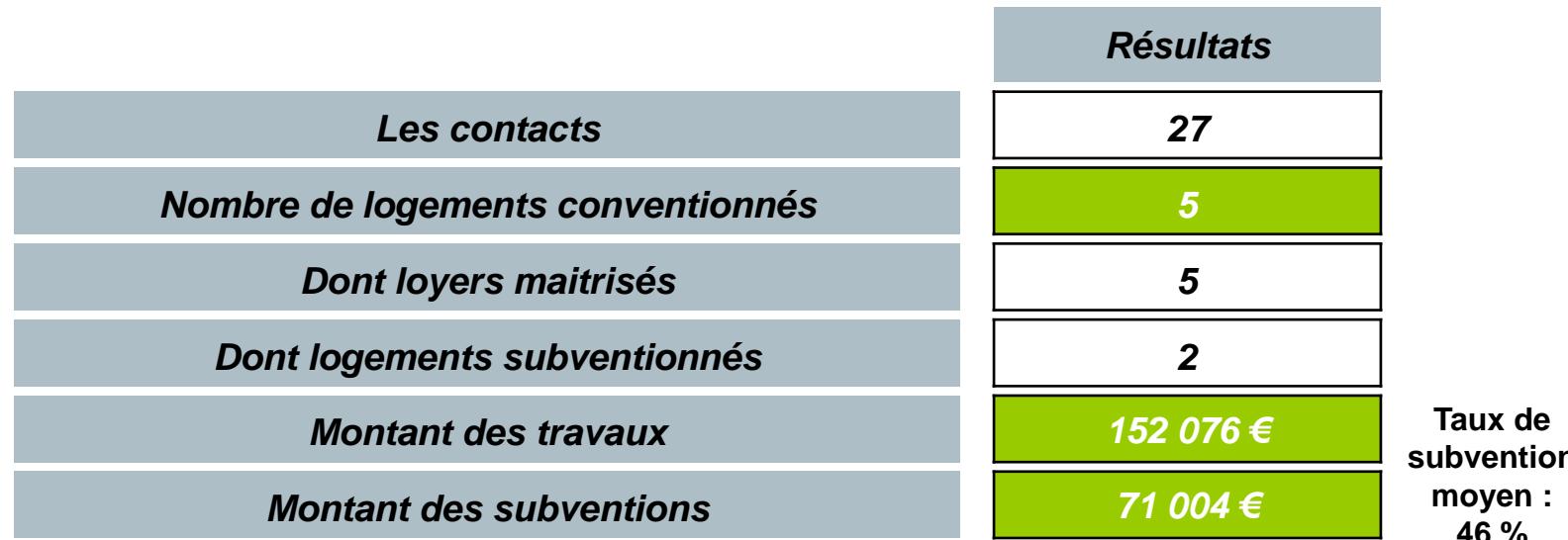
# Les propriétaires bailleurs

## Les résultats

27 propriétaires bailleurs ont contacté SOLIHA Normandie Seine.

5 logements locatifs conventionnés grâce à l'OPAH, tous en loyer social :

- 2 sorties d'habitat indigne
- 3 conventionnements, avec travaux de mise aux normes réalisés



- **2 projets en cours d'étude.**
- Un assouplissement de la recevabilité des projets d'habitat insalubre ou très dégradé depuis mai 2017

## La consommation des crédits

### Les crédits ANAH et FART



	Objectifs	Résultats
Nombre logements	15	5
Crédits	162 187 €*	57 492 €
Moyenne	10 812 €	11 498 €

\* prorata de 1 297 500 € pour 120 logements PO et PB confondus

45 % des dossiers visés sur la période

48 % des crédits visés sur la période

### Les crédits Département de l'Eure



	Objectifs	Résultats
Nombre logements	10	2
Crédits	21 000 €	6 512 €
Moyenne	2 100 €	3 256 €

**Les aides apportées par la Communauté de Communes Bernay Terres de Normandie**  
(ou anciennes Communautés de Communes de Beaumesnil et de Broglie)  
**aux propriétaires bailleurs**

	<i>Montant</i>	<i>Nombre d'aides</i>
<b><i>Offre locative à loyer maîtrisé</i></b>	<b>4 000 €</b>	<b>2</b>

- 2 aides accordées sur des logements en sortie d'insalubrité ou dégradé**

**Réhabilitation complète d'un logement locatif insalubre et vacant  
en cœur de bourg**



<b>Nature des travaux</b>	<b>Rénovation totale</b>
<b>Type de logement</b>	<b>T3 (78 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Montant des travaux</b>	<b>106 327 € TTC</b>
<b>Dépense subventionnable</b>	<b>87 937 €</b>

**Plan de financement**

<b>Subvention ANAH</b>	<b>39 572 €</b>
<b>Prime « aide solidarité énergétique »</b>	<b>1 500 €</b>
<b>Subvention Département de l'Eure</b>	<b>4 397 €</b>
<b>Subvention Communauté de Communes</b>	<b>2 000 €</b>
<b>Total subventions</b>	<b>47 469 €</b>
	<b>soit 45 % du coût TTC de l'opération</b>

**77 %  
de gain  
énergétique**

**Loyer conventionné social**

**398 € par mois**

**OPAH 2015 - 2018**

**Exemple de réalisation**

**Propriétaires bailleurs**



**Réhabilitation complète d'un logement locatif insalubre et vacant  
en cœur de bourg**



## OPAH 2015 - 2018



## Les actions de suivi et d'animation

### Les visites à domicile

**SOLIHA Normandie Seine** assure des visites-conseils pour les particuliers qui en font la demande ou systématiquement lorsqu'il s'agit de propriétaires retraités, de propriétaires signalés par les élus ou les services sociaux, de logements vacants ou de réhabilitations importantes (occupants ou bailleurs).



#### Résultats

Visites avant et après travaux

112

### Les simulations techniques, financières et fiscales



Lorsqu'un propriétaire souhaite engager un projet, **SOLIHA Normandie Seine** l'accompagne pour :

- l'analyse de la recevabilité de son projet
- L'étude technique de la faisabilité du projet
- Lui indiquer les aides auxquelles il peut prétendre
- Etablir une étude financière et fiscale, lui permettant d'analyser l'équilibre financier de son opération en fonction du loyer pratiqué (*propriétaires bailleurs*)



**OPAH 2015 - 2018**



# Les résultats économiques de l'opération

## OPAH 2015 - 2018



### VOLUME DES TRAVAUX

1 229 262 €  
(17 561 € par logement  
en moyenne)

### NATURE DES TRAVAUX

22 % menuiseries  
22 % chauffage  
18 % isolation, ventilation  
10 % sanitaires / plomberie  
9 % toiture  
18 % autres

### LOCALISATION DES ARTISANS

82 % des travaux réalisés  
par des artisans du canton  
ou des communes limitrophes



62 % des travaux en lien  
avec les économies  
d'énergie.



**OPAH 2015 - 2018**



# **Evaluation de l'opération**

**&**

# **Perspectives d'intervention**

## L'animation de l'OPAH

### Les principales actions d'animation assurées par SOLIHA Normandie Seine :

- Réunion de lancement & Conférence de presse
- **103 permanences** mensuelles en mairie ou communauté de communes (4 fois par mois).
- Elaboration / diffusion des **documents de communication** (*dépliants, affiches, banderoles, ...*)
- Partenariat avec les Maisons de Service Au Public (MSAP) de Mesnil-en-Ouche et de Broglie (réunions techniques, information des élus, secrétaires de mairie, responsables / agents d'accueil de la MSAP)
- **Parution d'articles** dans la **presse** locale
- Transmission d'un **article de promotion de l'OPAH à chaque commune**, pour relais de l'information dans leur **bulletin communal** et sur leur **site web**
- Proposition de mobilisation des propriétaires de logements vacants
- **Sensibilisation** des élus au **traitement de l'habitat indigne**, et transmission d'une **fiche de signalement**
- Organisation d'une **réunion** d'information auprès des **secrétaires de mairie et élus**
- **Suivi et relances des contacts**, notamment ceux restés en cours d'étude
- **Bilans d'opération**

### Les causes et freins à la réhabilitation

- **Les plafonds de ressources** (pour les propriétaires occupants)
- **Les règles d'éligibilité des projets** (pour les propriétaires occupants et bailleurs) : état avant travaux, obligation de performance énergétique après travaux, situation géographique (centres-bourgs), loyer, ...
- Des **priorités d'intervention** peu favorables aux propriétaires bailleurs (seulement 2 centres-bourgs du secteur ciblés comme prioritaires par le PAT et assez peu de centres-bourgs avec commerces, permettant une recevabilité facilitée des projets, notamment de rénovation thermique)
- Des **travaux régulièrement plus coûteux qu'envisagés**
- Des **aides financières pas toujours suffisantes** malgré un niveau élevé sur certaines situations particulièrement critiques (exemples : insalubrité de propriétaires occupants avec plus de 50 000 € de travaux à engager)

### Les points de blocage rencontrés chez les propriétaires

- Problèmes de **financement** sur certaines **situations délicates** (coût travaux très important, reste à charge non finançable par le propriétaire malgré les aides possibles),
- **Résolution de certaines situations d'habitat indigne** (coût travaux, limite de l'incitation par les subventions, engagement de procédures par les collectivités, besoin d'accompagnement en parallèle et au-delà des travaux, propriétaires dépassés,...),
- **L'atteinte** parfois délicate du gain de performance énergétique de **35 %** minimum pour les propriétaires bailleurs,
- Quelques **problèmes de trésorerie** pour les plus modestes (paiement des artisans), en partie résolue par le système d'avance des aides ANAH pour permettre le paiement des acomptes aux entreprises.  
Nouveauté 2018 : dispositif de fond d'avance mis en place par le Département courant 2018.

### Les perspectives d'intervention

Bien que l'évaluation de l'opération révèle les limites des possibilités d'intervention, plusieurs facteurs permettent de conserver des **perspectives d'intervention favorables**, à savoir notamment :

- Les contacts récents
  - ✓ Un **regain de contacts depuis septembre 2017**
  - ✓ **8 dossiers en cours** de constitution
  - ✓ **13 visites** programmées
- le **maintien du budget de l'Anah en 2018**
- L'**ouverture des aides de l'Anah aux projets simples de rénovation thermique** (isolation de murs, isolation des combles, chauffage) : précisions attendues prochainement
- la mise en place de **nouveaux outils complémentaires de financement** (fond d'avance et prêt à taux zéro pour les propriétaires « modestes » par le CD27)

Pour cela, il convient néanmoins de **continuer à soutenir l'opération** en maintenant les efforts d'information (communication active) et de mobilisation (relance, repérage) des propriétaires.



## SOLIHA Normandie Seine

11 rue de la Rochette  
27000 EVREUX

02 32 39 84 00

[www.soliha-normandie-seine.fr](http://www.soliha-normandie-seine.fr)

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
NORMANDIE SEINE

INTERCOM  
**Bernay**  
Terres de Normandie

## Nous contacter

**Lors des permanences mensuelles**  
(sauf en août)

à BROGLIE

Mairie - Local annexe  
(rue Planche Bottin)

le **1<sup>er</sup>** jeudi

de 10 h à 12 h

à LA-BARRE-EN-OUCHE

Mairie

le **2<sup>ème</sup>** mercredi

de 10 h à 12 h

à MONTREUIL-L'ARGILLE

Mairie

le **3<sup>ème</sup>** mardi

de 10 h à 12 h

à BEAUMESNIL

Communauté de Communes

le **4<sup>ème</sup>** lundi

de 10 h à 12 h

**3B**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU CANTON DE BEAUMESNIL

**CCB**  
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU CANTON DE BROGLIE

## Une équipe à votre écoute

**Conseillère Habitat** : Vanessa MASSELIN : 02 32 39 89 97

**Technicienne du bâtiment** : Monique LORIEUL : 02 32 39 84 01

**Chef de projet** : Arnaud RIANT : 02 32 39 89 96

## Espace Info Energie

**Conseiller spécialisé Info Energie** : Prune GUIGNARD : 02 32 39 89 93