

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

OPAH 2015 - 2018

Les résultats généraux

 **INTERCOM
Bernay**
Terres de Normandie



Près de 300 contacts

260 propriétaires occupants

27 propriétaires bailleurs

11 locataires

70 logements améliorés

65 logements de propriétaires occupants

5 logements locatifs

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

222 dossiers constitués




1 229 262 € de travaux engagés

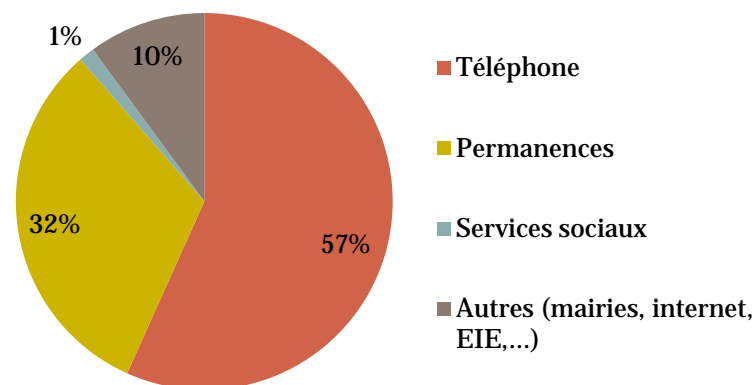
667 033 € de subventions ou prêts accordés

⇒ 54 % des travaux subventionnés

Analyse des situations

Origine des contacts

-  **32 %** des contacts issus des permanences
-  **57 %** des contacts par voie téléphonique
-  **11 %** autres (mairie bureau, services sociaux...)



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 %).

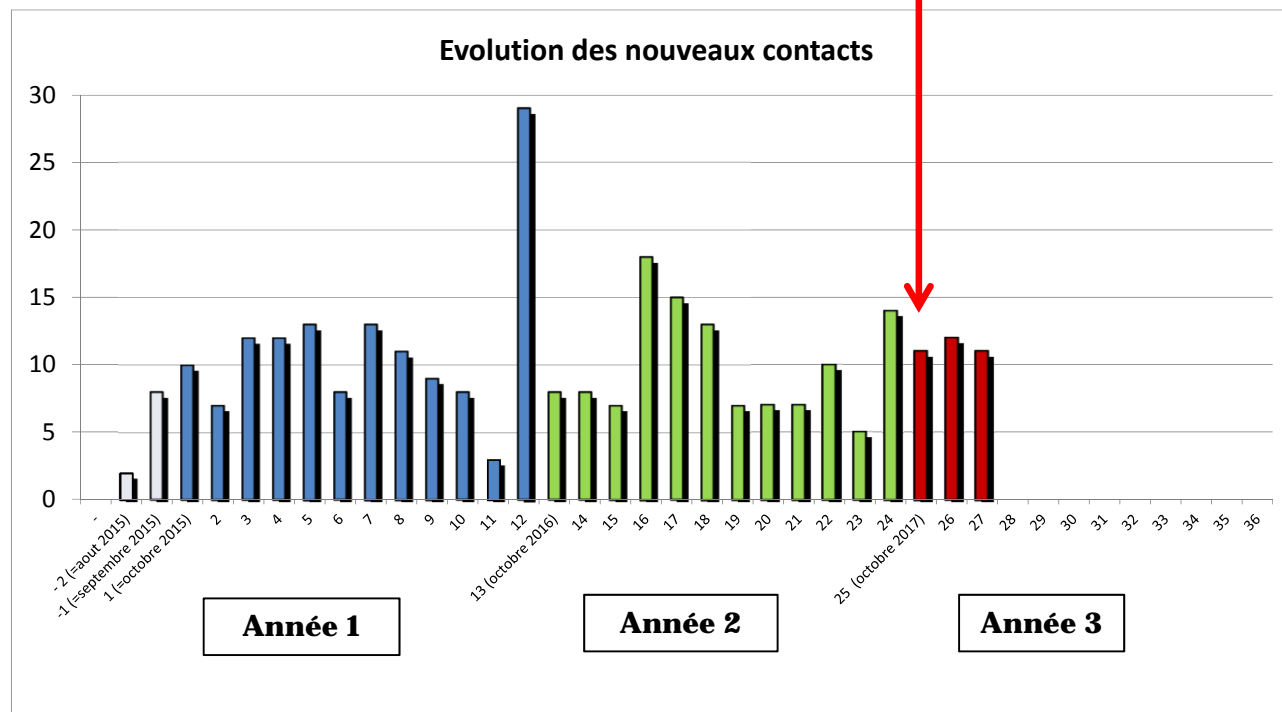
OPAH 2015 - 2018

Les contacts

298 contacts...

Un regain de contacts
depuis 4 mois

INTERCOM
Bernay
Terres de Normandie

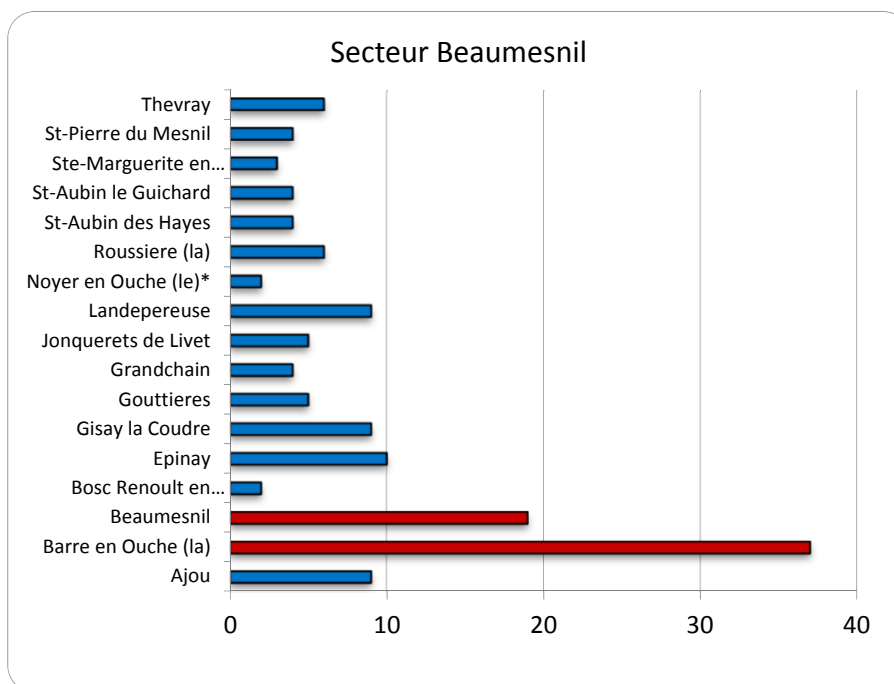


11 nouveaux
contacts
par mois

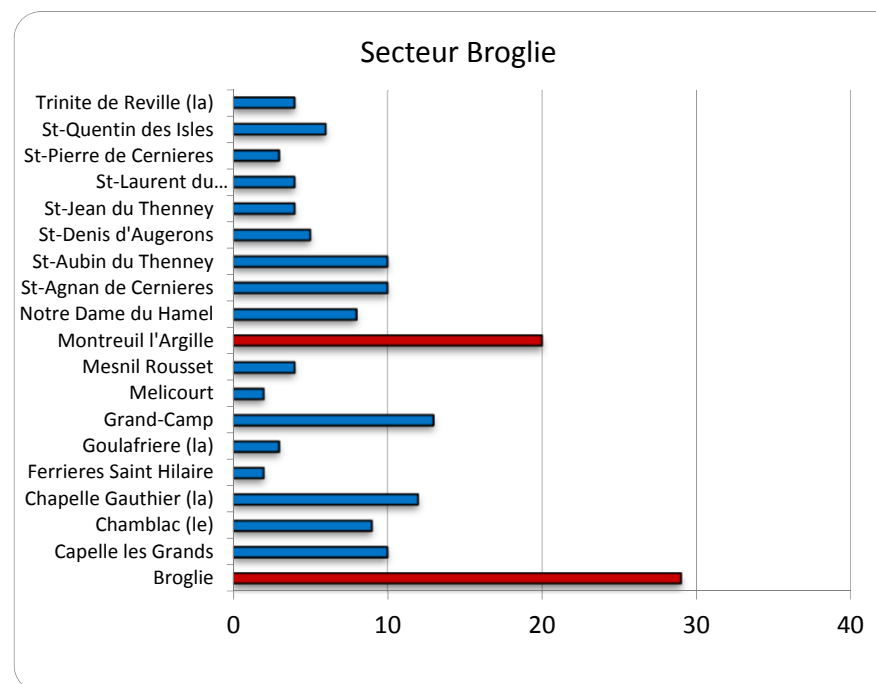
... répartis de manière équivalente sur les 2 secteurs :

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

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

OPAH 2015 - 2018

Propriétaires occupants



Les résultats

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

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

	Résultats	
Les contacts	271	
Nombre de logements subventionnés	65	
Nombre de dossiers constitués et déposés	208	3,2 dossiers par propriétaire
Montant des travaux engagés	1 077 086 €	
Montant des subventions et prêts	596 029 €	
Les contacts en attente de pièces / retour	82 (30 %)	En baisse (- 6 points)
Les contacts sans droit et supérieurs aux plafonds	77 (28 %)	

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 €* <div></div>	406 930 € <div></div>
Moyenne	10 812 €	9 248 €

57 % des dossiers visés sur la période

49 % des crédits visés sur la période

* 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 Beaufort et de Broglie)
aux propriétaires occupants

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

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).



Caisses de retraite

Nombre de dossiers accordés

Montant en €

25

45 943 €

OPAH 2015 - 2018

Propriétaires occupants

INTERCOM
Bernay
Terres de Normandie



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

FINANCEMENT

Subventions

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

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

Installation électrique nécessitant une mise en sécurité.



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.



OPAH 2015 - 2018

Propriétaires occupants

INTERCOM
Bernay
Terres de Normandie



Exemple de sortie d'insalubrité



Nature des travaux

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

Type de logement

Maison individuelle

Ressources

934 €/ mois

Montant des travaux

65 550 € TTC

FINANCEMENT

Subventions

Subventions ANAH (prime ASE comprise)
Subventions Département de l'Eure
Subventions Communauté de Communes
Total subventions

32 000 €
9 500 €
6 500 €
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**

	Résultats	
Les contacts	27	
Nombre de logements conventionnés	5	
Dont loyers maîtrisés	5	
Dont logements subventionnés	2	
Montant des travaux	152 076 €	Taux de subvention moyen : 46 %
Montant des subventions	71 004 €	

- **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 €* <div></div>	57 492 € <div></div>
Moyenne	10 812 €	11 498 €

45 % des dossiers
visés sur la période

48 % des crédits
visés sur la période

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

Les crédits Département de l'Eure



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

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

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

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

OPAH 2015 - 2018

Propriétaires bailleurs



Exemple de réalisation

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



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

Plan de financement

Subvention ANAH
Prime « aide solidarité énergétique »
Subvention Département de l'Eure
Subvention Communauté de Communes

Total subventions

39 572 €
1 500 €
4 397 €
2 000 €

47 469 €

soit 45 % du coût TTC de l'opération

**77 %
de gain
énergétique**

Loyer conventionné social **398 € par mois**

OPAH 2015 - 2018

Propriétaires bailleurs

Exemple de réalisation



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*)



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

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

NORMANDIE SEINE



Nous contacter

Lors des permanences mensuelles (sauf en août)

à BROGLIE

Mairie - Local annexe
(rue Planche Bottin)

le **1^{er} jeudi**
de 10 h à 12 h

à LA-BARRE-EN-OUCHÉ

Mairie

le **2^{ème} mercredi**
de 10 h à 12 h

à MONTREUIL-L'ARGILLE

Mairie

le **3^{ème} mardi**
de 10 h à 12 h

à BEAUMESNIL

Communauté de Communes

le **4^{ème} lundi**
de 10 h à 12 h



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