

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2009-2012 BILAN 2009



Agence  
nationale  
de l'habitat



[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier

### Les objectifs de l'opération

- **Améliorer le confort des logements** occupés par des propriétaires, mais aussi des locataires, dans le cadre d'un volet de diversité sociale
- **Développer une offre de logements à loyers maîtrisés** pour les ménages modestes.
- **Inciter les personnes âgées à réaliser des travaux d'adaptation** afin qu'elles puissent se maintenir dans leurs logements le plus longtemps possible.
- **Eradiquer les logements insalubres** dans le cadre d'un volet habitat indigne.
- **Améliorer et produire des logements économes en énergie**, donc économique pour leurs occupants.
- **Restaurer le patrimoine communal**, en incitant à la qualité architecturale des réhabilitations.

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier

## Les objectifs

### ANAH

	PO	PB	Total / an	Total 3 années
Nombre logements	80	30	110	330
Budget (€)	180.000	340.000	520.000	1.560.000

### C.C. du Pays de Château-Gontier

	PB	Traitement de l'insalubrité	Economie d'énergie et Développement Durable	Assainissement	Total / an	Total 3 années
Nombre logements	25	6	75	66	172	516
Budget (€)	100.000	12.000	75.000	33.000	220.000	660.000

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



## Les aides ANAH pour les propriétaires occupants

	Objectifs	Résultats	Taux de réalisation
Crédits ANAH	180.000 €	200.286 €	111%
Logements	80	70	87%

720.000 € de travaux engagés

Montant moyen travaux / logement : 10.000 €

Aide Moyenne : 3.000 €

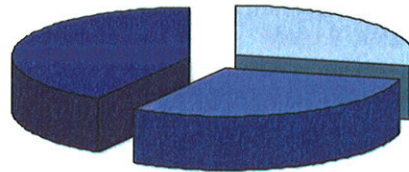


[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier

## Les aides ANAH pour les propriétaires occupants

29 dossiers - tx de 70 %  
Accessibilité

20 dossiers - tx de 20 %  
PO standard



Dossiers "accessibilité" :

- Adaptation salle de bain
- Monte escalier - ascenseur
- Création unité de vie rdc

Dossiers "maîtrise énergie" :

- Chauffage
- Menuiseries
- Isolation
- VMC

21 dossiers - tx de 35 %  
PO très sociaux



- Primes ordinaires 20 %
- Primes sociales 35 %
- Primes accessibilité 70 %

## Les aides ANAH pour les logements locatifs

	Objectifs	Résultats	Taux de réalisation
Crédits ANAH	340.000 €	232.763 €	68 %
Logements	30	16	53 %

### Propriétaires Bailleurs

⇒ 16 logements subventionnés  
pour un montant total d'aide de 232.763 €  
↳ 16.000 € / logt

⇒ 779.353 € de travaux engagés  
↳ 52.000 € / logt

2 T2  
2 T3  
6 T4  
7 T5  
} ¾ des logements rénovés  
ont une surface > 80 m<sup>2</sup>



## Les aides ANAH pour les logements locatifs

### ANAH 35 % - « Loyers Maîtrisés »

13 logements

↳ pour un montant total de 168.270 €

↳ **13.000 € / logt**

+ 2 logements PB "accessibilité"



Un logement locatif  
« PST » rue du Val de  
Loire à Azé



### ANAH 55 %

« Programme Social Thématique »

1 logement pour un montant total de 59 663 €

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



## Les aides du Pays de Château-Gontier

**89 logements financés  
dont 49 sans le concours de l'ANAH,  
145.080 € de subventions**

- 14 logements conventionnés aidés (en complément de l'aide ANAH)
- 10 logements aidés dans le cadre de l'assainissement autonome
- 69 logements aidés "économies d'énergie" / 99 diagnostics énergie
- Aucun logement engagé sur le volet "habitat indigne", malgré 7 visites suite à des signalements par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



### Logements conventionnés

	Objectifs	Résultats	Taux de réalisation
Crédits CCPCG	100.000 €	61.981 €	62%
Logements	25	14	56%

Aide complémentaire à la production de logements sociaux  
 ↳ Mode de calcul : 10 % des travaux retenus par l'ANAH

+ Prime de 2.000 € pour les logements vacants > 3 ans (4 primes accordées)

### Aide sur l'assainissement individuel

↳ Aide de 10 % des travaux plafonnés à 500 €

	Objectifs	Résultats	Taux de réalisation
Crédits CCPCG	33.000 €	4.796 €	14,5%
Logements	66	10	15%

www.chateaugontier.fr | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



### Economies d'énergie & Développement Durable

Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique par Habitat et Développement de la Mayenne. Ce document a pour objet de sensibiliser les propriétaires aux économies d'énergie et de les inciter à réaliser des travaux complémentaires de maîtrise de l'énergie.

#### Les propriétaires bailleurs

Si le logement atteint au minimum l'étiquette C après travaux ou si gain  $\geq 30\%$  : 10 % plafonnés à 800 €

→ 3 logements aidés

#### Les propriétaires occupants

Atteindre la classe D ou gain  $> 15\%$  après travaux  
 - Si gain  $> 15\% < 30\%$  = 10 % plafonnés à 800 €  
 - Si gain  $> 30\%$  = 15 % plafonnés à 1.500 €

→ 66 logements aidés

	Objectifs	Résultats	Taux de réalisation
Crédits CCPCG	75.000 €	77.580 €	103 %
Logements	75	69	92 %

www.chateaugontier.fr | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



### Le classement des logements des PO avant et après travaux

Etiquette Energie	Avant travaux	Après travaux
B		2 → 5%
C	2 → 5 %	13 → 32%
D	10 → 24%	18 → 44%
E	14 → 34%	8 → 19%
F	7 → 17%	
G	8 → 19%	

### Gain des logements des PO avant et après travaux

Gain Kwep/m <sup>2</sup>	% logements
- de 20 %	7,5 %
De 20 à 30%	7,5 %
De 30 à 40%	35 %
De 40 à 50%	20 %
Plus de 50%	30 %

**Chauffage → 26 logements (65 % des dossiers)**  
*Pompe à chaleur air/eau - Chaudière à condensation*  
*- Chauffage électrique (radiants)*  
*Chaudière bois - Eau chaude seule*

**Isolation → 20 logements (50 % des dossiers)**  
*Combles - Murs - planchers bas*  
*VMC → 6 logements*

**Menuiseries → 18 logements (45 % des dossiers)**

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



### Une information bien diffusée

Dépliant, presse, journal communautaire et municipaux, plaquettes, affiches auprès des mairies, banques, agences immobilières et artisans, particuliers (panneaux de chantier)

**Des permanences très fréquentées :** 55 permanences ont permis de rencontrer 600 personnes. Rôle d'information, de proximité et de suivi

- 420 ménages ont contacté HD 53 en 2009
- HD 53 a procédé à 130 visites à domicile pour les personnes peu mobiles

Ampoigné	4	Loigné sur Mayenne	1
Azé	16	Longuefuye	2
Bierné	3	Marigné-Peuton	1
Château-Gontier	57	Ménil	5
Chemazé	5	Origné	1
Coudray	6	Peuton	2
Daon	2	St Denis d'Anjou	4
Fromentières	3	Saint-Fort	7
Gennes sur Glaize	6	St Laurent des Mortiers	2
Houssay	1	St Sulpice	2
Laigné	6		

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier

## CONCLUSIONS & PISTES DE REFLEXION

136 logements privés aidés par l'ANAH et/ou la C<sup>té</sup> de Communes

Montant des travaux.....	2.205.608 €
Montant des aides .....	577.406 €
ANAH .....	433.049 €
C.C. ....	144.357 €

**1 € d'aide publique = 4 € de travaux, réalisés à 70 % par les entreprises du Pays de Château-Gontier.**



**La consommation des crédits ANAH = 83 % de la dotation prévue**  
(433.049 € sur les 520.000 € de dotation prévue)

*On note le succès de l'opération pour les propriétaires occupants dont le nombre de logements et l'aide totale dépasse les objectifs prévus dans la convention. En revanche, les objectifs en termes de logements locatifs ne sont qu'à moitié remplis. Il serait donc profitable durant la seconde année de renforcer l'information en direction des bailleurs, afin d'optimiser les financements présents.*

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier

**La consommation des fonds Pays de Château Gontier = un peu plus faible, 65 % des crédits consommés**  
(144.357 € sur les 220.000 € de dotation prévue)



*C'est le fonds alloué aux économies d'énergie qui a le mieux fonctionné, puisque la totalité des crédits a été consommée.*

*Il convient cependant de renforcer la lisibilité du dispositif pour les fonds liés à la production de logements locatifs conventionnés et à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuel. En ce qui concerne ce dernier, une information renforcée auprès des professionnels du secteur permettrait une diffusion plus systématique et plus efficace du dispositif d'aide*

### Les réflexions en cours...

- Un nouveau programme d'actions territorial de l'ANAH pour l'année 2011 et les nouvelles orientations à prendre en compte dans notre OPAH,
- La démarche de repérage de l'habitat indigne et dégradé
- Une étude sur la vacance dans le parc locatif social

[www.chateaugontier.fr](http://www.chateaugontier.fr) | Communauté de communes du Pays de Château-Gontier



## Les nouvelles orientations de l'ANAH 2011

### ① Priorité à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

② Rééquilibrage de l'aide aux propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et les besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie

③ Un ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs : sur les logements dégradés, avec des loyers obligatoirement conventionnés, avec une exigence de performance énergétique après travaux (étiquette E).

Deux types d'intervention

- ⇒ Projets de travaux lourds = insalubrité, péril, forte dégradation...
- ⇒ Projets de travaux d'amélioration = sécurité et salubrité, accessibilité

**Une re-négociation de notre convention OPAH pour janvier 2011**