

Communauté de Communes du Bas-Armagnac
&
*Communes d'Aignan, Castelnavet, Loussous-Débat,
Margouët-Meymes, Pouydraguin et Sabazan*



Evaluation finale 2011-2016

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du Bas-Armagnac



altair

20 promenade du Pradeau - 65000 TARBES
tél : 05 62 93 07 40 / fax : 05 62 93 08 20
altairscop@wanadoo.fr
www.altair-consultants.fr

Août 2016

Préambule

Le présent document a pour objectif d'établir une évaluation de l'OPAH RR du Bas-Armagnac. A ce titre il rappelle les objectifs qualitatifs et quantitatifs initiaux, précise le travail d'animation mené, l'implication des acteurs et partenaires, les résultats obtenus et expose des situations concrètes qui sont autant de reflets de réalisations. Il permet de mesurer l'efficacité et l'impact du programme mené.

La Communauté de Communes du Bas-Armagnac souhaite profiter de la dynamique positive engagée pour accentuer le travail d'amélioration de son parc de logements : **elle souhaite ainsi engager une nouvelle opération sur son territoire.** Au-delà du succès de l'OPAH, dont témoignent ses résultats, ce document traite ainsi également les principaux indicateurs démographiques et du parc de logements de la CCBA (données INSEE, FILOCOM). Ces données mettent en perspective les besoins persistants sur son territoire et étayent la dynamique constatée sur le terrain : les nouveaux contacts établis comme le rythme de dossiers constitués ne montrent aucun signe d'essoufflement.

Les 6 communes extérieures à la CCBA s'étant associées à cette OPAH, également convaincues de l'intérêt de la poursuite de cet outil, seront concernées par un futur programme : la Communauté de Communes Armagnac Adour dont elles font partie a engagé une étude pré-opérationnelle d'un programme de type OPAH.

1. Rappel

1.1 Le contexte de mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH RR et de ses objectifs

En 2010, la Communauté de Communes du Bas-Armagnac (canton de Nogaro) et 6 communes de la Communauté de Communes de Terres d'Armagnac (canton d'Aignan) se sont associées avec la volonté commune de mener une opération ambitieuse autour de l'habitat privé en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Elles ont confié la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH RR) au bureau d'études Altaïr.

La convention d'opération entre l'Etat, l'Anah et la Communauté de Communes du Bas-Armagnac (en tant que coordonnateur du groupement de commandes), **a été signée le 1^{er} juillet 2011 pour une durée de 5 ans.**

Puis, par voie d'avenant, le Conseil Régional Midi-Pyrénées et le Conseil Général du Gers sont à leur tour devenus partenaires de l'opération en octobre 2011.

Les principaux objectifs poursuivis à travers l'OPAH RR du Bas-Armagnac étaient les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- La maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique.
- L'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite.

2013 a été marquée par la signature de l'avenant n°2 à la convention d'OPAH, afin de permettre l'élargissement du périmètre de l'opération. En effet, le périmètre de la CCBA a évolué au 1^{er} janvier 2012, puis au 1^{er} janvier 2013, avec l'intégration de 6 nouvelles communes (*cf. carte ci-après*).

L'intégration de ces communes entraînant une augmentation des demandes potentielles, **les objectifs quantitatifs ont été réévalués en janvier 2013**, les objectifs de l'OPAH portant désormais sur un total de **55 logements par période de 12 mois** :

▪ **47 dossiers de propriétaires occupants (contre 40 précédemment) :**

- ✓ 24 dossiers « précarité énergétique »,
- ✓ 12 dossiers « accessibilité / adaptation du logement au handicap »,
- ✓ 4 dossiers « lutte contre l'habitat indigne »,
- ✓ 4 dossiers « habitat très dégradé »,
- ✓ 3 dossiers « autres travaux ».

▪ **8 logements locatifs (objectif inchangé) :**

- ✓ 4 logements indignes ou très dégradés
- ✓ 4 logements dégradés.

➔ **Des objectifs globaux ambitieux**, portant ainsi sur **265 habitations à améliorer sur 5 ans**, soit 225 logements de propriétaires occupants et 40 logements locatifs.

1.2 Un régime d'aides favorable, mais qui évolue régulièrement

Cette opération intégrait déjà la réforme des aides de l'Anah intervenue le 1^{er} janvier 2011. Certaines priorités étaient ainsi renforcées (habitat indigne, précarité énergétique, travaux en faveur de l'autonomie) et **l'accent était porté sur l'accompagnement renforcé des propriétaires occupants.** L'Etat complétant les financements de l'Agence avec un programme d'aide à la rénovation thermique des logements : le programme « Habiter Mieux » ayant vocation à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces.

2013 a permis des évolutions importantes du programme « Habiter Mieux » et des adaptations du régime des aides de l'Anah, tant par les modalités de subventionnement que par l'élargissement du public « propriétaire occupant » éligible.

Les principales évolutions entrées en vigueur au 1^{er} juin 2013 :

- ❖ Pour les dossiers de propriétaires occupants concernant des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 25% :
 - Augmentation importante des plafonds de revenus (*de 20 775 € à 31 957 € par exemple pour un ménage de 3 personnes*).
 - Augmentation importante des taux de subventionnement de l'Anah (*20 ou 35% auparavant, 35 ou 50% dorénavant*).
 - Augmentation importante de la prime ASE (*passant de 1 600 € à 3 000 € et de 2 100 € à 3 500 €*).
- ❖ Non éligibilité des dossiers « Autres travaux » dès le 1er juin 2013 (PAT 32).
- ❖ Pour les dossiers de propriétaires bailleurs :
 - Nouvelle opportunité de subventionnement des logements « non dégradés » pour des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35%.
 - Attribution d'une prime ASE de 2 000 € par logement.

Juillet 2014 : Une nouvelle circulaire de l'Anah restrictive

Une circulaire de programmation de l'Anah, en date du 9 juillet 2014 a modifié les priorités de l'Anah impactant l'OPAH RR du Bas-Armagnac. En effet, face à la montée en charge du dispositif « Habiter Mieux » et compte tenu « des tensions sur les capacités d'engagements de l'Agence », l'Anah précisait « les demandes de subvention des propriétaires occupants modestes dont le logement nécessite uniquement une rénovation énergétique ne pourront plus faire l'objet de décisions favorables dans le cadre [des] enveloppes disponibles d'ici la fin 2014 ».

Cette mesure a été maintenue. L'Anah priorise ainsi depuis le second semestre 2014 les ménages "très modestes" pour les travaux liés aux seules économies d'énergie ; certains dossiers de propriétaires occupants "modestes" demeurent prioritaires (adaptation à la perte d'autonomie et habitat indigne).

Enfin, **en 2016** la prime complémentaire de l'Etat est ajustée pour devenir proportionnelle et prendre en charge 10% du montant des travaux subventionnés pour les propriétaires occupants. Mais ce début d'année voit surtout **l'accentuation du Programme « Habiter Mieux » et l'augmentation des objectifs comme des enveloppes financières dédiées** de l'Anah et de l'Etat (crédits FART).

2. Contexte de l'habitat du territoire et fragilités persistantes

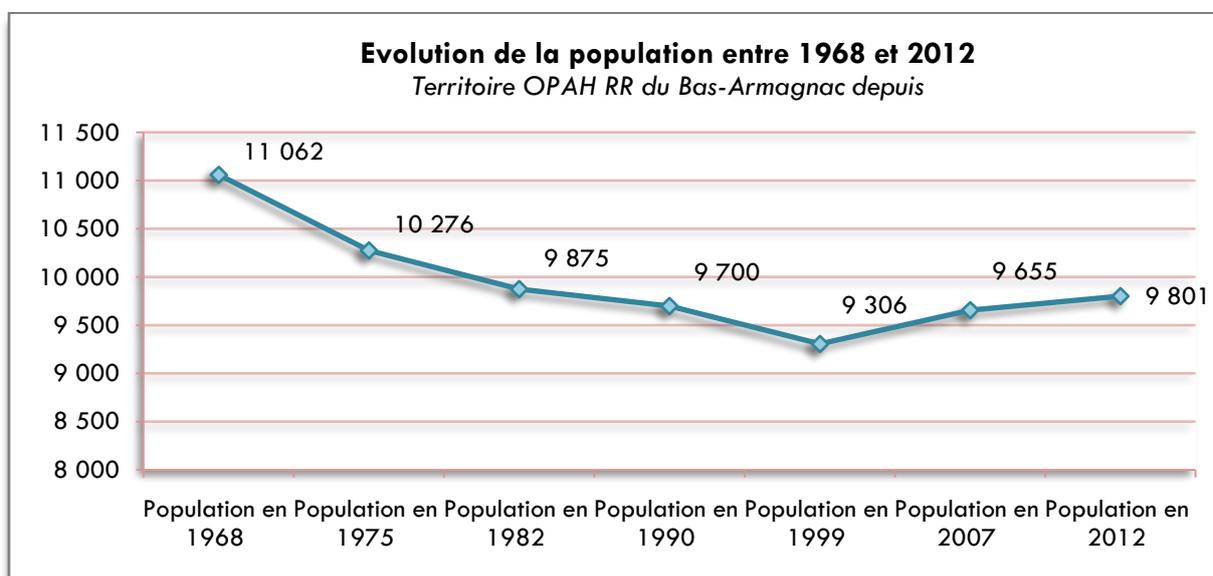
L'animation durant 5 années de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du Bas-Armagnac (OPAH RR) appelle à dresser un bilan détaillé des résultats de l'opération. Les principaux éléments clés de connaissance du territoire ci-après introduisent les résultats spécifiques de l'opération afin de rappeler de manière synthétique le cadre territorial dans lequel se situe l'action d'amélioration de l'habitat portée par la CCBA.

2.1 Principaux indicateurs démographiques

Variation annuelle moyenne de la population :

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2007	2007 - 2012
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	-1,0%	-0,6%	-0,2%	-0,5%	0,5%	0,3%
<i>dont CCBA</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-0,6%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,7%</i>
Gers	-0,5%	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,8%	0,6%

Source : INSEE RP 1968-2012



La dernière période, entre 2007 et 2012, confirme la reprise démographique sur le territoire et confirme le phénomène déjà observé depuis 1999 et présenté dans le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place de l'OPAH réalisé en 2010.

Composantes de l'évolution démographique :

	Population en 2012	Evolution population 2007 - 2012	Solde naturel 2007 - 2012	Taux de variation annuel moyen dû au solde naturel	Solde migratoire 2007 - 2012	Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	9 801	146	-226	-0,5%	372	0,8%
<i>dont CCBA</i>	<i>8 402</i>	<i>272</i>	<i>-181</i>	<i>-0,4%</i>	<i>453</i>	<i>1,1%</i>
Gers	189 530	5 915	-2 408	-0,3%	8 323	0,9%

Source : INSEE RP 2007-2012

Comme pour l'ensemble du département du Gers, la reprise démographique depuis 2007 est portée par un solde migratoire positif permettant de compenser le déficit des naissances sur le territoire. La CCBA confirme notamment son attrait migratoire ; il s'agissait déjà pour la période 1999 - 2006 du secteur qui avait le plus bénéficié de l'installation de population nouvelle à l'échelle du territoire concerné par l'OPAH.

Structure d'âge et vieillissement de la population :

	Nombre des plus de 75 ans en 2007	Nombre des plus de 75 ans en 2012	Evolution du nombre des plus de 75 ans 07 - 12	Part des plus de 75 ans en 2007	Part des plus de 75 ans en 2012	Part des plus de 60 ans en 2012
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	1 239	1 356	9%	15%	16%	35%
<i>dont CCBA</i>	<i>1 010</i>	<i>1 128</i>	<i>12%</i>	<i>15%</i>	<i>16%</i>	<i>35%</i>
Gers	23 688	25 556	8%	13%	13%	32%

Source : INSEE RP 2007-2012

Le phénomène de vieillissement de la population se confirme encore avec une augmentation du poids des personnes âgées de plus de 75 ans dans la population, passant de 12% en 1999, à 15 % en 2007 et à 16% en 2012.

La problématique de la prise en compte des personnes âgées présente toujours autant d'acuité pour le territoire comparativement au territoire départemental.

2.2 Eléments de connaissance du parc de logements et des ménages

Structure du parc :

	Logts (2012)	Evolut° du parc 2007- 2012	Rés. principal es en 2012	% RP 2012	Rés. secondaires 2012	% RS 2012	Logts vacants en 2012	% LV 2012
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	5 470	6,9%	4 480	81,9%	455	8,3%	536	9,8%
<i>dont CCBA</i>	4 601	8,0%	3 819	83%	345	7,5%	437	9,5%
Gers	105 477	8,1%	84 867	80,5%	10 102	9,6%	10 509	10,0%

Source : INSEE RP 2007-2012

L'organisation de la structure du parc de logements est maintenue depuis les observations dressées lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH avec la prédominance de logements destinés à la résidence principale. Bien que le poids des résidences secondaires ait très légèrement augmenté depuis 2006, elles restent moins représentées qu'au niveau départemental. Le taux de logements vacants reste élevé et se maintient depuis 2006 à 8,7 % pour le territoire, valeur proche de la moyenne départementale.

La vacance des centre-bourgs en 2006 et 2012 :

	Logements vacants en 2006	% Logements vacants en 2006	Logements vacants en 2012	% Logements vacants en 2012
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac			536	9,8%
<i>dont CCBA</i>			437	9,5%
<i>Nogaro</i>	120	11,3%	143	12,4%
<i>Aignan</i>	60	12,3%	61	12,9%
<i>Le Houga</i>	43	7,7%	63	10,4%
<i>Manciet</i>	39	9,0%	42	9,0%
Gers	84 867	2%	10 509	10,0%

Source : INSEE RP 2006-2012

Sur le territoire de l'OPAH RR Bas-Armagnac, les logements vacants représentent, en 2012, 9,8% de l'ensemble des logements soit 536 logements vacants. Ce taux élevé de logements vacants est proche de la valeur départementale (10%).

La vacance s'est accrue notamment dans les centre-bourgs tels que Nogaro et Le Houga. La commune de Nogaro a vu apparaître 23 logements vacants supplémentaires sur 6 ans et la commune du Houga 20 logements vacants supplémentaires.

Statut d'occupation :

	Résidences principales en 2012	Part RP occupées Propriétaires 2012	Part RP occupées Locataires 2012	Part RP Logés gratuit 2012
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	4 480	72%	25%	3%
<i>dont CCBA</i>	3 819	71%	26%	3%
Gers	84 867	69%	28%	3%

Source : INSEE RP 2012

Conformément à l'échelon départemental et à la plupart des territoires ruraux, le territoire accueille majoritairement des ménages de propriétaires, public prioritaire de l'OPAH RR du Bas-Armagnac.

Typologie des logements :

	Résidences principales en 2012	Part Maison	Part Appartement	Part RP 2 pièces ou moins	Part RP 4 pièces ou plus	Nombre moyen de pièces des RP	Nombre moyen de pièces des maisons	Nombre moyen de pièces des appts
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	4 480	87%	12%	6%	79%	4,7	5,0	3,0
<i>dont CCBA</i>	3 819	87%	12%	7%	79%	4,7	5,0	3,0
Gers	84 867	81%	18%	8%	77%	4,6	4,9	3,0

Source : INSEE RP 2012

Le parc de logements du territoire est largement dominé par la maison individuelle (87%) de grande taille (en moyenne, maison de 5 pièces). Le phénomène se révèle être encore plus marqué sur le territoire de l'OPAH qu'à l'échelon départemental, la proportion d'appartements étant significativement inférieure à la valeur gersoise.

Le confort dans le parc des résidences principales en 2012 :

	Résidences principales en 2012	% de RP sans SDB en 2012	% de RP sans chauffage (central) en 2012	Part de RP avec chauffage électrique en 2012
Territoire OPAH RR Bas-Armagnac	4 480	2%	38%	24%
<i>dont CCBA</i>	3 819	2%	38%	25%
Gers	84 867	2%	27%	31%

Source : INSEE RP 2012

En 2012, le niveau de confort des résidences principales est satisfaisant puisque 2% des résidences principales ne possèdent pas de salle de bain sur le territoire d'étude, se situant dans la moyenne départementale. Cependant, cela représente tout de même 107 logements qui ne comportent pas de salle de bain sur le territoire OPAH RR Bas-Armagnac dont 91 au sein de la CCBA.

Concernant les modes de chauffage des ménages, 38% des résidences principales ne possèdent pas de chauffage central en 2012 sur le territoire représentant 1 691 logements soit bien au-dessus de la moyenne départementale qui se situe à 27%. Par ailleurs, seulement 24 % des résidences principales (1 055 résidences principales) ont un mode de chauffage électrique soit bien en-dessous de la moyenne départementale (31%). Ce chiffre peu élevé peut se traduire par le fait que les modes de chauffage tels que le chauffage au bois (cheminée et poêle), très présents en milieu rural, ne sont pas pris en compte ici.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013:

	Nombre en 2013	Part dans l'ensemble des RP privées	Propriétaires occupants (nbre et part dans l'ens. du PPPI)	Locataires du parc privé (nbre et part dans l'ens. du PPPI)
Territoire de la CCBA	471	12,4%	241 (51,2%)	151 (32,1%)
dont Nogaro	137	14,9%	37 (27%)	65 (47,4%)
Gers	9 591	11,5%	4 702 (49%)	3 221 (33,6%)

Source : CD Rom Filocom 2015 : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

L'analyse des données du PPPI sur le territoire de la CCBA révèle encore un très grand nombre de résidences principales relevant potentiellement de l'indignité (471 logements, soit 12,4% du parc des résidences principales privées).

Si ce fichier est connu pour aboutir à une surestimation en volume, il est néanmoins intéressant de constater que la CCBA a une proportion de résidences principales relevant du PPPI supérieure à la moyenne départementale (12,4% contre 11,5% à l'échelle du Gers).

Malgré les bons résultats de l'OPAH tant quantitativement (nombre de situations traitées) que qualitativement (traitement massif de la précarité énergétique, mais aussi traitement de situation en sortie d'insalubrité), **le potentiel de situations difficiles au regard du logement reste important.**

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013 :

	PO éligibles aux aides de l'Anah en 2013	% des PO	dont ménages de plus de 60 ans	% des PO éligibles
Territoire de la CCBA	1 271	46,56%	919	72,31%
Dont Nogaro	222	46,15%	168	75,68%
Manciet	157	54,14%	109	69,43%
Le Houga	43	51,81%	30	69,77%

Source : CD Rom Filocom 2015 : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

Le croisement des statuts d'occupation, des revenus des ménages et des plafonds d'éligibilité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet de quantifier approximativement le nombre de foyers propriétaires de leur logement, potentiellement éligibles aux subventions à l'amélioration de l'habitat.

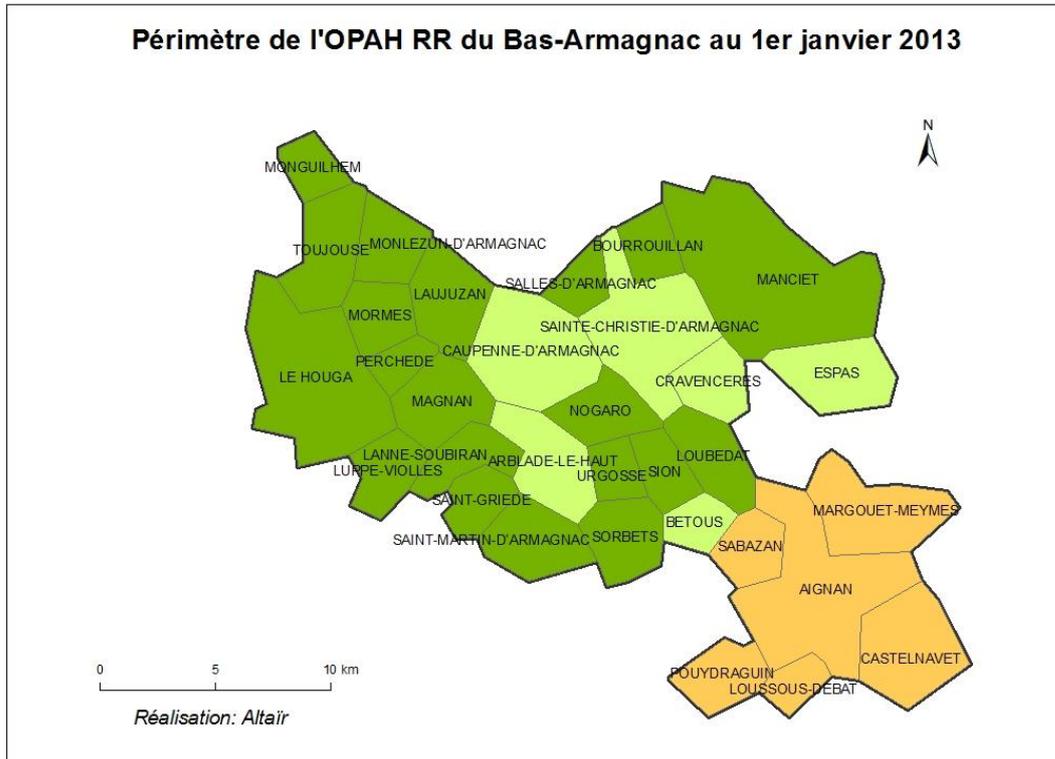
Au vu du nombre et de la forte proportion de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, une nouvelle procédure de type OPAH serait indiquée pour continuer à traiter les problématiques de la précarité énergétique, de l'adaptabilité au handicap vieillissement ou encore le traitement des situations d'habitat indigne.

Ces principales données de cadrage rappellent le cadre dans lequel s'inscrit l'action d'amélioration de l'habitat avec des problématiques démographiques et habitat avérées pour lesquelles il convient d'engager des actions volontaristes. L'OPAH continue ainsi de constituer un outil intéressant pour compenser les fragilités identifiées, prendre en compte les besoins des propriétaires occupants, faire face au vieillissement de la population et poursuivre l'engagement pour l'amélioration du confort des logements.

3. L'animation de l'OPAH de 2011 à 2016

3.1 Le territoire d'intervention : 32 communes

L'OPAH RR du Bas-Armagnac a tenu compte de l'élargissement du périmètre de la CCBA (qui a évolué au 1^{er} janvier 2012, puis au 1^{er} janvier 2013), avec l'intégration de 6 nouvelles communes : Arblade le haut, Bétous, Caupenne d'Armagnac, Cravencères, Espas et Sainte-Christie d'Armagnac.



- En vert sur la carte, les communes de la CCBA concernées dès le lancement de l'OPAH.
- En vert clair, les 6 communes ayant intégré la CCBA en cours d'OPAH et objets de l'avenant signé en 2013.
- En orange, les 6 communes du secteur d'Aignan partenaires de l'OPAH RR du Bas-Armagnac dès le lancement de la démarche et donc concernées par l'OPAH dès 2011.

3.2 Les contacts

706 contacts différents ont été établis sur l'ensemble du territoire :

- 544 à l'échelle de la Communauté de Communes du Bas-Armagnac,
- 147 sur les six communes de la Communauté de Communes Armagnac-Adour,
- 15 hors périmètre.

Autant de ménages qui se sont renseignés auprès de l'équipe d'animation au sujet de l'amélioration de l'habitat privé et **toutes les communes concernées par l'OPAH ont fait l'objet de contacts.**

Nombre de contacts par commune au 30 juin 2016

Commune	Intercommunalité	Nombre de contacts
Aignan	CCAA	92
Arblade-le-haut	CCBA	13
Bétous	CCBA	1
Bourrouillan	CCBA	10
Castelnaveit	CCAA	14
Caupenne-d'Armagnac	CCBA	23
Cravencères	CCBA	6
Espas	CCBA	6
Lanne-Soubiran	CCBA	10
Laujuzan	CCBA	17
Le Houga	CCBA	80
Loubédat	CCBA	9
Loussous-Débat	CCAA	7
Luppé-Violles	CCBA	8
Magnan	CCBA	12
Manciet	CCBA	57
Margouët-Meymes	CCAA	21
Monguilhem	CCBA	16
Monlezun-d'Armagnac	CCBA	20
Mormès	CCBA	3
Nogaro	CCBA	137
Perchède	CCBA	3
Pouydraguin	CCAA	7
Sabazan	CCAA	6
Sainte-Christie d'Armagnac	CCBA	22
Saint-Griède	CCBA	12
Saint-Martin-d'Armagnac	CCBA	18
Salles-d'Armagnac	CCBA	10
Sion	CCBA	5
Sorbets	CCBA	23
Toujouse	CCBA	4
Urgosse	CCBA	19
Autres	Hors périmètre	15
TOTAUX		706
Sous totaux CCBA		544
Sous totaux des 6 Cnes CCAA		147

La Communauté de Communes du Bas-Armagnac concentre **77,1%** des contacts ; les 6 communes de la Communauté de Communes Armagnac-Adour bénéficiant de l'OPAH **20,8%**.

Les contacts établis se répartissent en :

- **605 Propriétaires Occupants - PO** (85,7% des contacts),
- **88 Propriétaires Bailleurs - PB** (12,5% des contacts),
- **6 locataires,**
- **7 « autre » (statuts non éligibles du type gîte ou résidence secondaire).**

Origine du premier contact :

Permanences d'OPAH	Appels spontanés	Courriels spontanés	Signalements de partenaires (Maires, CCBA, Services sociaux, CLIC, Anah...)	PRIS/GU (ADIL 32)	Repérage spontané Altaïr	Total
483	149	6	46	14	8	706

L'analyse de l'origine du premier contact montre la prédominance des personnes se rendant directement en permanence (cf. chapitre page suivante) afin d'avoir un échange de visu pour obtenir les premiers renseignements.

Les personnes se rendant en permanence ou appelant directement le cabinet Altaïr ont pu obtenir l'information par la presse, les plaquettes d'information, le bouche-à-oreilles, mais on retrouve également dans ces deux items les personnes venues d'elles-mêmes après avoir été informées par le réseau partenarial.

Au cours des 12 derniers mois, ce sont 126 nouveaux contacts qui ont été établis : de nouveaux besoins s'expriment toujours aussi fortement.

3.3 La communication

Une **communication importante**, mise en place sur le territoire dès le lancement de l'OPAH et réalimentée tout au long de ces 5 années, a permis de susciter cet intérêt :

- nombreuses réunions d'information auprès des **maires et élus** (en réunion de lancement à Nogaro et Aignan, mais aussi régulièrement en Conseils Communautaires de la CCBA avec notamment sensibilisation des nouveaux élus après les élections municipales intervenues au printemps 2014),
- réunions publiques (Nogaro, Le Houga et Aignan) et auprès des **travailleurs sociaux** (UTAS)
- réunions d'information auprès des **aides à domicile** (dès le lancement à Nogaro, puis à nouveau au cours de la 4^{ème} année sur le secteur de Nogaro et celui du Houga),
- réunion d'information auprès des **professionnels de santé** en cours d'animation (médecins généralistes et infirmières libérales),
- plusieurs **articles dans la presse locale** (La Dépêche et Sud Ouest),
- information régulière dans les **bulletins de la CCBA** et dans les **bulletins municipaux**,
- information avec intégration des plaquettes sur les **sites Internet** de la CCBA et d'Altaïr,
- élaboration et diffusion d'un **dépliant de communication** présentant l'OPAH.

Les **artisans du secteur** ont été sensibilisés et mobilisés tout au long de l'OPAH. Nombre d'entre eux sont devenus des relais de l'information efficaces. La bonne identification de l'animateur a facilité leur implication (de l'obtention de devis détaillés par les pétitionnaires, jusqu'à la réalisation des travaux).

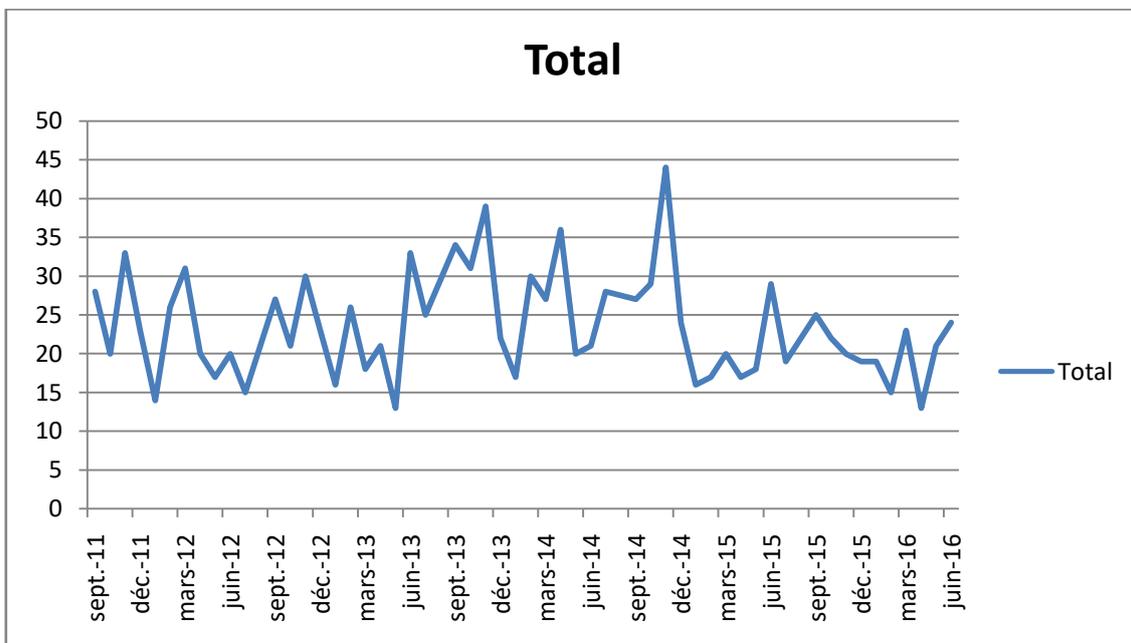
L'ensemble de ces actions a permis à l'équipe d'Altair de tisser des liens et un partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs (maires, secrétaires de mairies, services sociaux, associations d'aidants à domicile, SLIME, CLIC, artisans locaux, etc.), afin de mobiliser tout au long du programme les habitants du territoire.

Au cours des 5 années d'animation, la communication a été entretenue et la reconnaissance de l'utilité de l'outil « OPAH » par l'ensemble des partenaires et le « bouche-à-oreilles » ont pleinement joué leur rôle au fur et à mesure de l'avancée de l'animation. Cette dynamique et le partenariat opérationnel développé ne s'essouffent pas et donnent aujourd'hui des résultats très positifs.

3.4 Les permanences d'accueil du public

Les premiers contacts avec les porteurs de projets ont pu se faire via des entretiens téléphoniques. Mais le lieu de rencontre privilégié pour des entretiens personnalisés sont les **permanences mensuelles**. Et c'est un intérêt constant autour d'informations sur les aides financières et les conseils techniques en termes de travaux qui a été constaté au cours de ces 5 années.

Ainsi, au cours des **212 permanences tenues à Nogaro, Le Houga, Aignan et Manciet**, les personnes ont bénéficié d'un service de proximité et d'un conseil direct de l'animateur. La fréquentation de ces permanences est très soutenue (cf. graphique ci-après) avec une **moyenne de 6 ménages renseignés/accompagnés par permanence (soit 24 par mois)**.



Exemple d'une permanence : Nogaro le mercredi 02/09/2015

10 personnes ont été reçues :

- ✓ 6 nouveaux contacts, dont :
 - 2 PO éligibles avec nouvelles visite à domicile à prévoir,
 - 1 PO qui doit vérifier ses revenus,
 - 3 PO non éligibles à l'Anah car revenus > plafonds et renseignés sur d'autres dispositifs.
- ✓ 1 PO pour aide à la finalisation de dossier et dépôt.
- ✓ 1 PO pour aide à la mise en paiement des subventions et dépôt.
- ✓ 2 pour conseils sur projets/dossiers en cours de constitution (1 PO et 1 PB).

...une permanence « riche » !

Les propriétaires rencontrés qui n'étaient pas éligibles (pour les PO majoritairement pour dépassement des plafonds de revenus ou nature des travaux non éligible), ont tout de même pu bénéficier d'un conseil personnalisé sur leur projet de travaux ou d'une réorientation vers d'autres dispositifs existants (éco-prêt à 0%, crédit d'impôt, prime de rénovation énergétique, aides des caisses de retraite, etc.).

3.5 Les visites et évaluations de projets à domicile : 364 visites de projets réalisées

La réforme de l'Anah et la nécessité d'accompagnement renforcé des propriétaires occupants, ont engendré un **effort très soutenu de conseil et de diagnostics**. Cela s'est notamment traduit par un nombre de visites à domicile très importants : **330 visites au domicile de PO ont été assurées pour une évaluation de leur logement** notamment en matière d'accessibilité et de performance énergétique.

Ces visites ont donné lieu à des rapports « autonomie » et des Evaluations Energétiques établissant l'adéquation des travaux avec les besoins de la personne.

De plus, 34 visites d'immeubles appartenant à des propriétaires potentiellement intéressés par une mise en location ont été effectuées. Une **grille d'évaluation de l'état de dégradation du logement** a systématiquement été établie à l'issue de la visite pour analyser la recevabilité du projet : près de la moitié n'était pas éligible du fait d'un état de dégradation insuffisant. A l'issue de cette première analyse, des études de faisabilité des projets éligibles ont été réalisées pour les conseiller dans la prise de décision (estimation des travaux, des loyers, des aides, des prêts...).

4. Les résultats globaux (au 10 août 2016)

4.1 Réalisations

Au cours de ces 5 années d'animation, **241 demandes de subventions ont été déposées** auprès de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RR du Bas-Armagnac (**47 au cours de l'année 1, 37 au cours de l'année 2, 52 au cours de l'année 3, 48 au cours de l'année 4 et 57 au cours de l'année 5**). Ils se décomposent comme suit :

- **229 dossiers de propriétaires occupants** (226 ayant obtenu une décision favorable d'aide financière, 2 encore en attente d'engagement à l'Anah et 1 rejeté par l'Anah).
 ⇒ **Pour les PO, l'objectif prioritaire et ambitieux de 225 dossiers (40 l'année 1, 44 l'année 2 et 47 par an les années 3, 4 et 5) est donc atteint !**
- **12 logements locatifs** (11 ayant bénéficié d'une décision favorable pour une aide financière et 1 encore en attente d'engagement à l'Anah).
 ⇒ **Pour les PB, l'objectif de réhabilitation initial de 40 logements locatifs (8 par an) n'a lui pas pu être atteint.**

Les nouvelles orientations de l'Anah (entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2011) tendaient déjà à diminuer les ambitions en matière de production de logements locatifs conventionnés en milieu rural : **les conditions d'éligibilité des dossiers (atteinte d'un niveau de dégradation important, exclusion des transformations d'usage, etc.) limitent, de fait, le nombre de logements potentiellement recevables à une subvention de l'Anah**. Ces critères restrictifs, conjugués à un financement moindre que par le passé des projets locatifs et à une conjoncture économique difficile, participent à expliquer ce résultat des PB.

L'instruction de la Direction Générale de l'Anah du 21 juin 2012 explique d'ailleurs que « *le bilan d'un an de mise en œuvre du nouveau régime des aides a conduit l'Anah à adopter deux mesures d'ajustement relatives au régime Propriétaires bailleurs* » : **hausse du plafond de travaux subventionnables de 500 à 750 € HT par m² et abaissement de la limite plancher de la « dégradation moyenne » (seuil d'éligibilité) à 0,35 (contre 0,4 auparavant).**

Les évolutions entrées en vigueur au 1^{er} juin 2013 concernant les dossiers de propriétaires bailleurs (nouvelle opportunité de subventionnement des logements « non dégradés » pour des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35% et attribution d'une prime ASE par logement) n'ont pas constitué un réel effet levier.

En termes géographique, ces 241 dossiers se répartissent de la façon suivante :

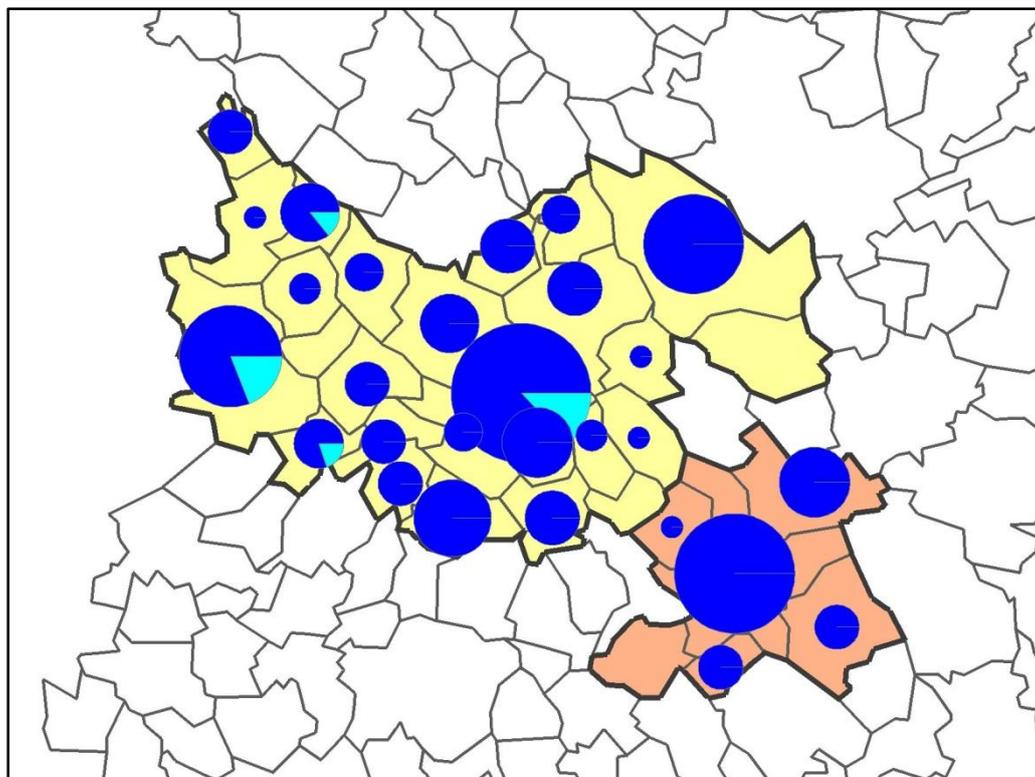
- ✓ 190 dossiers concernent la CCBA : 178 habitations de PO et 12 logements locatifs,
- ✓ 51 dossiers concernent les 6 communes de la CCAA bénéficiant de l'OPAH, dont 29 se situent sur la commune d'Aignan (tous pour des habitations de PO).

Aussi, **28 communes** (sur les 32 constituant le territoire de l'OPAH), **ont été concernées par au moins un projet** d'amélioration de l'habitat financé dans le cadre de cette procédure.

Nombre de dossiers par commune au 30 juin 2016

Commune	CC	Dossiers PO déposés	Lgts PB déposés
Aignan	CCAA	29	
Arblade-le-haut	CCBA	3	
Bétous	CCBA	0	
Bourrouillan	CCBA	4	
Castelnaveit	CCAA	5	
Caupenne-d'Armagnac	CCBA	7	
Cravencères	CCBA	2	
Espas	CCBA	0	
Lanne-Soubiran	CCBA	5	
Laujuzan	CCBA	3	
Le Houga	CCBA	19	4
Loubédat	CCBA	1	
Loussous-Débat	CCAA	4	
Luppé-Violles	CCBA	4	1
Magnan	CCBA	5	
Manciet	CCBA	23	
Margouët-Meymes	CCAA	11	
Monguilhem	CCBA	4	
Monlezun-d'Armagnac	CCBA	7	1
Mormès	CCBA	2	
Nogaro	CCBA	37	6
Perchède	CCBA	0	
Pouydraquin	CCAA	0	
Sabazan	CCAA	2	
Sainte-Christie d'Armagnac	CCBA	7	
Saint-Griède	CCBA	4	
Saint-Martin-d'Armagnac	CCBA	14	
Salles-d'Armagnac	CCBA	6	
Sion	CCBA	3	
Sorbets	CCBA	7	
Toujouse	CCBA	1	
Urgosse	CCBA	10	
TOTAUX		229	12
Sous totaux CCBA		178	12
Sous totaux des 6 Cnes CCAA		51	

Cartographie des dossiers constitués au 30 juin 2016

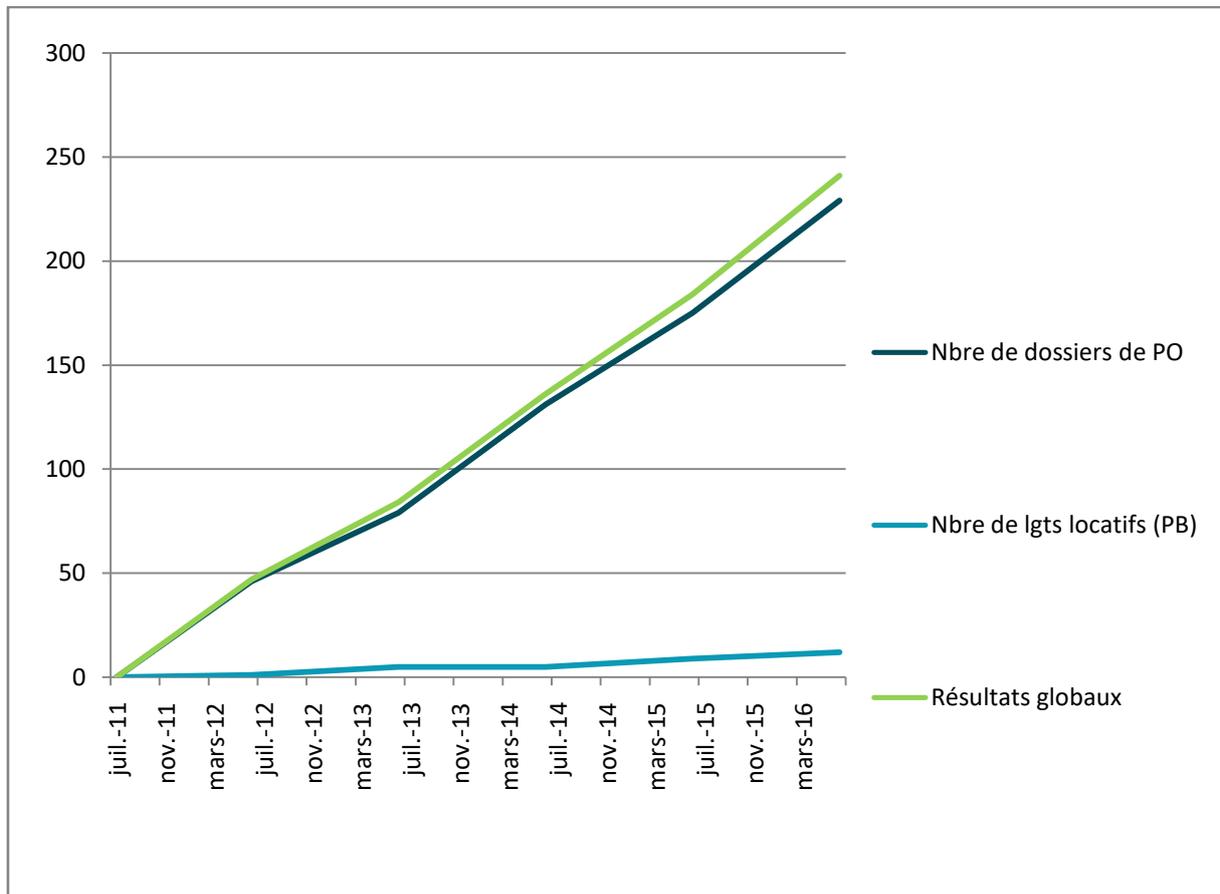


On peut constater une **bonne répartition géographique** des demandes avec aujourd'hui **28 communes qui sont concernées par au moins un projet abouti**.

Les communes de Nogaro, Aignan, Manciet et Le Houga concentrent logiquement le plus grand nombre de demandes du fait de leur importance démographique.

Les communes de Saint-Martin-d'Armagnac, Margouët-Meymes et Urgosse se distinguent également par le nombre de ménages ayant bénéficié des aides de l'OPAH.

Dynamique / Progression du nombre de dossiers déposés



Le **rythme soutenu de dépôt des dossiers de propriétaires occupants** ne s'est pas démenti au cours des 5 années d'animation de l'opération. **La dynamique engagée et le nombre de demandes ne marquent aucun signe d'essoufflement.**

Au cours de la 5^{ème} année, ce sont 57 nouveaux dossiers qui ont été constitués et déposés auprès des services instructeurs de l'Anah : le rythme des demandes reste très élevé et s'est même accentué la dernière année.

Cela s'explique par les besoins existants et persistants, la concordance entre ceux-ci et les thématiques prioritaires d'intervention de l'Anah, mais aussi par l'identification de l'opération et la confiance établie entre l'opérateur, les particuliers et tout le réseau partenarial (maires, secrétaires de mairies, services sociaux, associations d'aidants à domicile, professionnels de santé, CLIC, artisans, etc.). **Ces partenaires, aujourd'hui convaincus par l'OPAH RR, restent mobilisés.**

4.2 Masses financières globales

Sont comptabilisés ici les dossiers déposés au 30 juin 2016, validés par l'ANAH ou en attente d'engagement Anah.

3 637 876 € de travaux HT sont dorénavant générés par les dossiers financés dans le cadre de l'OPAH RR du Bas-Armagnac.

Les aides publiques globales mobilisées pour ces dossiers s'élèvent à 2 085 979 €.

La création de l'**ASE** (Aide à la Solidarité Ecologique) en 2011, à travers le FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique), a permis la mobilisation de **152 primes ASE** complémentaires aux subventions de l'Anah (pour 141 habitations de propriétaires occupants et 11 logements locatifs).

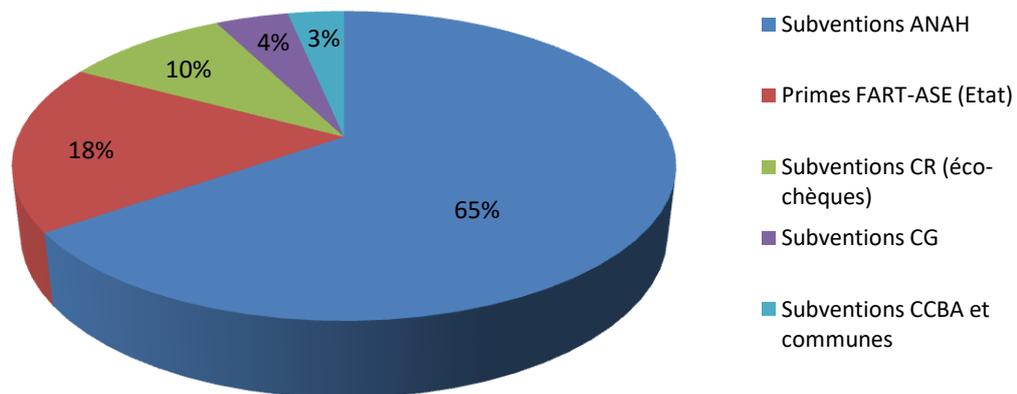
La mise en place, en octobre 2011, des « Eco-chèques » attribués par la Région a été prise en compte dans le cadre des dossiers de lutte contre la précarité énergétique déposés depuis. Dans le cadre de l'OPAH, **137 « Eco-chèques » ont été mobilisés** (pour 126 PO et 11 logements locatifs).

	Montant des travaux HT générés	Subventions ANAH	Primes Etat – ASE (FART)	Primes CR	Subventions CG	Aide CCBA ou Communes
Territoire de l'OPAH	3 637 877 €	1 361 536 €	367 001 €	200 000 €	89 064 €	68 378 €
Dont CCBA	3 075 906 €	1 108 873 €	309 494 €	164 000 €	69 177 €	57 078 €
Dont les 6 communes de la CCAA	561 971 €	252 663 €	57 507 €	36 000 €	19 887 €	11 300 €

L'OPAH a donc permis aux propriétaires occupants comme aux propriétaires bailleurs du territoire de mobiliser **plus de 2 millions d'euros de subventions destinées à l'amélioration de l'habitat privé.**

Aussi, les **3,6 millions d'euros HT de travaux générés** ont **dynamisé l'activité des entreprises locales du bâtiment**, et ce dans une période de ralentissement économique.

Participations financières au subventionnement des projets des particuliers



5. Les Propriétaires Occupants (PO)

5.1 Réalisations

- ⇒ **229 dossiers de demande de subventions ont été constitués pour des propriétaires occupants,**
- ⇒ **226 demandes ont été validées et 2 sont encore en attente d'engagement (1 rejet par l'Anah).**

L'objectif en termes de propriétaires occupants étant de 225 dossiers (40 l'année 1, 44 l'année 2 et 47 par an les années 3, 4 et 5), celui-ci est atteint !

Depuis la réforme de l'Anah intervenue le 1^{er} janvier 2011, l'évolution des priorités de l'Anah a renforcé l'intervention en faveur des propriétaires occupants.

L'animation a ainsi permis de répondre aux attentes des habitants qui ont bénéficié d'un accompagnement individualisé et de conseils personnalisés sur leur projet de travaux, notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne, de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

5.2 Coût des travaux et subventions mobilisées

Pour les dossiers de PO, le montant total des travaux générés s'élève à 2 997 166 € HT, soit une moyenne de travaux par dossier de 13 145 € HT.

L'aide publique globale mobilisée en direction des propriétaires occupants s'élève à 1 885 904 €, soit une aide moyenne de 8 272 € par dossier.

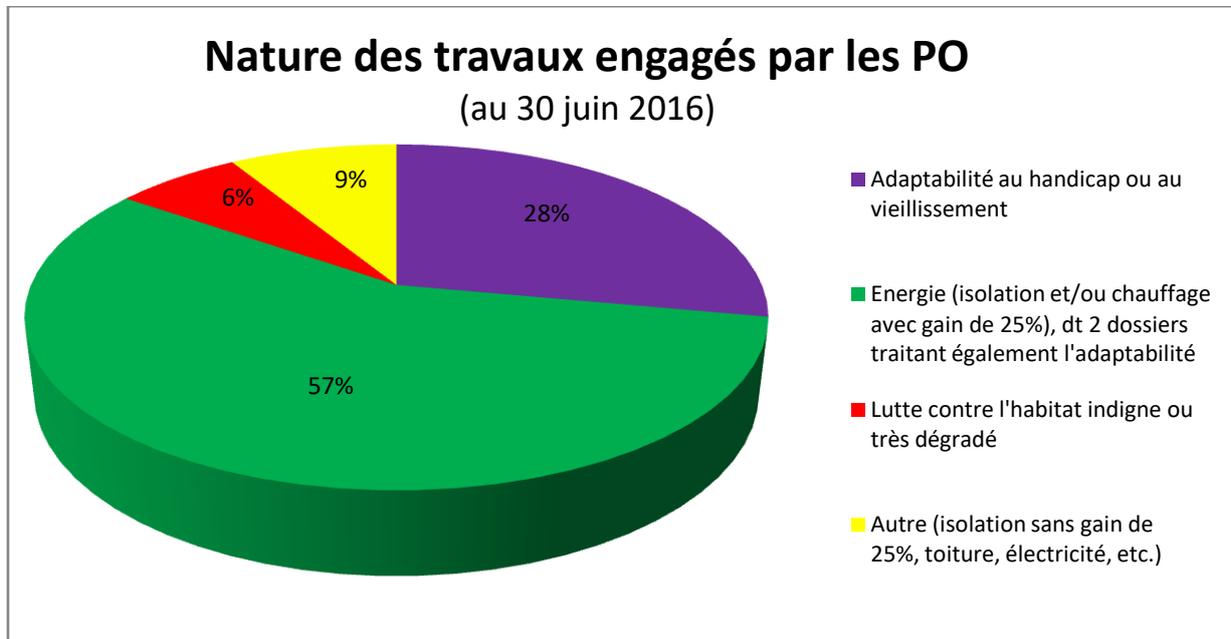
Subventions mobilisées en direction des Propriétaires Occupants : 1 885 904 €, dont :

- ANAH : 1 192 161 €
- Etat / Primes FART : 347 301 €
- Conseil Régional / Eco-chèques : 189 000 €
- Conseil Général : 89 064 €
- CCBA ou Communes : 68 378 € (dont 57 078 € pour la CCBA)

En moyenne, la subvention obtenue représente 63 % du coût des travaux HT.

5.3 La nature des travaux engagés

Les dossiers financés se déclinent comme suit :



Conformément aux objectifs de l'opération, **la majorité des dossiers engagés concernent les travaux d'amélioration de la performance énergétique avec un gain énergétique supérieur à 25%** (57% des dossiers). Il est à noter que **la proportion des dossiers sur cette thématique s'est continuellement accrue** au cours de ces 5 années d'animation (*nous étions à 38% en fin d'année 1, 47% en fin d'année 2, 53 % en fin d'année 3*).

Le SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) porté par le Conseil Départemental du Gers à titre expérimental sur le territoire de l'OPAH RR du Bas-Armagnac a également permis une plus grande sensibilisation des habitants sur cette thématique.

Notons que **141 propriétaires ont pu mobiliser une prime « FART »** afin de financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces permettant un gain d'au moins 25 % sur la consommation d'énergie (130 dossiers représentant les 57% évoqués ci-dessus et 11 dossiers traités en Lutte contre l'Habitat Indigne).

Les 6% de dossiers sur **la thématique « Lutte contre l'Habitat Indigne ou Très dégradé » représentent 15 dossiers**. Ce chiffre est élevé car il s'agit de dossiers particulièrement lourds relatifs aux situations les plus difficiles. Pour ces personnes, le travail en partenariat avec tous les acteurs (élus, travailleurs sociaux, SLIME, acteurs du maintien à domicile, etc.) est une condition essentielle de traitement des difficultés rencontrées.

6. Les projets locatifs

6.1 Etudes de projets

88 contacts ont été établis avec des propriétaires bailleurs (ou personnes ayant un projet locatif). Aussi, **34 visites de projets sérieux** de réhabilitation ont été effectuées. Une grille d'évaluation de l'état de dégradation du logement a systématiquement été établie à l'issue de la visite pour analyser la recevabilité du projet : **près de la moitié n'était pas éligible du fait d'un état de dégradation insuffisant**. A l'issue de cette première analyse, des études de faisabilité des projets éligibles ont été réalisées (estimation des travaux, des loyers, des aides, des prêts...).

6.2 Réalisations

Au 30 juin 2016, 9 dossiers de propriétaires bailleurs, représentant **12 logements locatifs, ont fait l'objet d'une demande de subvention déposée auprès des services de l'Anah** (10 acceptés par l'Anah et 1 encore en attente d'engagement).

Il s'agit néanmoins de projets qualitativement très intéressants, citons par exemple :

- 1) La création d'un logement à Loyer Conventionné Social (LCS) par la réhabilitation d'une grande maison vacante.

Ce logement, de type T5 de 172 m², avec un loyer maximal de 543 € et un classement énergétique en « C » après travaux est aujourd'hui loué.

- 2) La création de 4 logements locatifs à Loyer Conventionné Social (LCS) dans un immeuble très dégradé de centre-bourg.

Ces logements (2 T2, 1 T3 et 1 T4), sont aujourd'hui loués avec des loyers allant de 218 € à 464 € pour des surfaces de 35 à 101 m² et un classement énergétique en « B » après travaux.

- 3) La réhabilitation complète d'un logement occupé en sortie d'insalubrité.

Ce logement T2, dans un **état de vétusté avancé** (présence de moisissures, absence d'isolation et d'eau chaude sanitaire...), **occupé de longue date par un homme seul**, fera l'objet d'une **réhabilitation complète** : isolation des murs, sol, plafonds, changement des menuiseries, réfection des sols, de la salle de bain, installation de panneaux rayonnants et d'un cumulus, etc.

Le montant total des travaux générés par ces 12 projets s'élève à **640 710 € HT** pour un total de **200 075 €** d'aides publiques.

Comme déjà évoqué précédemment (page 10), **les nouvelles conditions d'éligibilité des projets locatifs** (notamment avec l'atteinte d'un niveau de dégradation important) et le niveau de subventions en direction des PB sensiblement inférieur à une période récente, **limitent le nombre de projets**. Ces restrictions participent à expliquer le fait que les objectifs PB n'aient pas été atteints.

Les mesures d'ajustement prévues par l'instruction de la Direction Générale de l'Anah du 21 juin 2012, puis les évolutions entrées en vigueur au 1er juin 2013 (nouvelle opportunité de subventionnement des logements « non dégradés » pour des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35% et attribution d'une prime ASE initialement de 2 000 € puis de 1 600 € et enfin de 1 500 € par logement) n'ont pas générés d'effet levier.

ANNEXES : Reflets de réalisations