

Université Toulouse II Jean Jaurès

Département Géographie – Aménagement - Environnement

Master 1 Villes Habitat et Transition Ecologique

Mémoire 1^{ère} année – BENALET Sacha – Septembre 2018

**Mobiliser le foncier privé pour compléter les politiques
publiques d'améliorations de l'habitat et du
renouvellement urbain**

L'exemple de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes

Sous la direction d'Alice ROUYER

En partenariat avec Cédric BONNEFONT

REMERCIEMENTS

Merci à Cédric BONNEFONT pour la confiance qu'il a pu m'accorder, ainsi que l'ensemble de l'équipe d'Expertises & Patrimoine, pour leur accueil, leur gentillesse et le partage sans modération de leurs connaissances. Chacun et chacune m'ont témoigné une attention que ne n'oublierai pas et je les remercie à mon tour de m'avoir permis de m'épanouir durant ces 3 mois de stage. Ce fut une découverte très enrichissante et une expérience qui m'a particulièrement marqué en tant que futur urbaniste.

Les rencontres, au fil des semaines, des propriétaires qui composent le Pays d'Olmes m'a fait prendre conscience que cette branche opérationnelle de l'urbanisme recouvre une dimension plus humaine que les enseignements délivrés à l'accoutumée. En étant au plus proche des habitants, on partage avec eux quelques instants de vie, et ces brefs échanges sont toujours riches de sens, tant pour l'urbaniste que pour l'humain. Ainsi, chaque visite, chaque personne et logement que l'on rencontre est une histoire à découvrir.

Je souhaite à toute l'équipe de continuer à vivre et faire vivre cette opération pour laquelle ils s'investissent chaque jour et qui, sans nul doute, dépasse le cadre purement conventionnel des politiques publiques de l'habitat.

Pour conclure, je tiens à remercier mes parents pour m'avoir hébergé durant tout ce temps-là. Ma pensée se tourne également à destination de ma copine, Elodie, qui m'a soutenu malgré mon absence et m'a encouragé, sans faille, durant la longue rédaction de ce mémoire.

Enfin, je salue le travail de mon frère qui, malgré son emploi du temps bien rempli, a su m'offrir quelques illustrations qui reflètent sans nul doute son talent.

SOMMAIRE

Introduction	1
A - Les modalités d'insertion d'une Opah-Ru dans la Communauté de Communes du Pays d'Olmes	8
I - Un territoire en marge avec des spécificités locales complexes	9
II - Un parc privé en attente de requalification	14
III - La concrétisation d'une Opah-Ru pour la CCPO	20
IV - Quelle ingénierie technique et financière pour répondre aux problématiques territoriales ?	23
B - Le besoin de compléter les politiques publiques d'amélioration de l'habitat initié par l'Opah-Ru	35
I- Analyse des résultats provisoires de l'Opah-Ru	35
II -Quelles autres alternatives au financement pour soutenir un projet d'amélioration de l'habitat ?	40
III - Besoin de repenser les politiques publiques de l'habitat de la CCPO	44
C - Une Opah-Bimby pour compléter les politiques publiques de l'habitat	46
I - Préciser les pourtours d'une Opah-Bimby	46
II - Division parcellaire et rénovation énergétique, comment lutter plus efficacement contre la précarité énergétique et améliorer le maintien à domicile, en particulier des personnes âgées	49
III - Soutenir la production de logements locatifs adaptés aux besoins de la CCPO	56
IV - Micros bailleurs sociaux et Opah-Bimby, comment produire du locatif social sur la base de logements réhabilités : l'exemple du bail à construction-réhabilitation	58
V- Comment construire l'acceptation sociale de l'Opah-Bimby ?	61
VI - Comment construire le cadre réglementaire de l'Opah-Bimby ?	63
VII - L'OPAH-BIMBY intégrée à une PTRE ariègeoise, où comment associer politiques publiques locales d'amélioration de l'habitat et territoire de projet	66
Conclusion	78
Annexes	82
Bibliographie	94
Liste des figures	96
Table des matières	97

Introduction

Plus de 40 ans de politiques publiques d'amélioration de l'habitat

Créées le 1er juin 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pu surprendre, de par leur nature, nombre d'urbanistes et aménageurs. L'Etat qui mobilise et accorde des fonds publics aux propriétaires privés dans le but de les inciter à entreprendre des projets de réhabilitation sur leur logement ? Une fois la stupéfaction retombée, les années d'expérimentations ont démontré le franc succès de l'opération. Mais comment cela fonctionne concrètement ? En concertation avec l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ainsi que la ou les commune(s) cibles, une opération de réhabilitation du parc immobilier privé sera mise en place. Suivant le périmètre d'action qui est défini, elles auront pour objectif d'améliorer le patrimoine bâti ainsi que le confort des logements. Cette action est incitative, en l'échange d'un accompagnement et de subventions publiques majorées, les propriétaires peuvent entreprendre des travaux de réhabilitation. Le dispositif est à destination à la fois des propriétaires occupant une résidence principale, mais également aux propriétaires bailleurs, sous certaines conditions fixées par une convention établie en amont par les parties prenantes du programme.

Au départ, seuls quelques quartiers isolés ont pu bénéficier du programme, l'Anah étant engagé dans une politique essentiellement orientée vers la revitalisation des quartiers anciens dans le but de créer un effet de levier en stimulant la mutation du tissu urbain existant. L'évolution de la structure administrative du territoire français a amené à repenser les échelles d'action de ces opérations. Avec l'émergence et le maillage progressif du territoire métropolitain par les intercommunalités, celles-ci se sont progressivement imposées comme le territoire privilégié des Opah. Initialement orientées vers l'amélioration de l'habitat dégradé, de la lutte contre l'insalubrité et de la résorption de la vacance, ces opérations se sont adaptées aux contextes dans lesquels elles évoluaient. Pour les territoires les plus urbanisés les Opah "copropriétés" sont apparues, pour les collectivités rurales les Opah-RR (Revitalisation Rurale) ont fait leur apparition, ou encore les Opah-Ru (Renouvellement Urbain) ont émergé pour traiter les problématiques liées à la dévitalisation et paupérisation des villes et centres-bourgs. Dans le même laps de temps, la montée en considération des principes du développement durable a conduit à une diversification des thématiques habituellement abordées.

En 2007 et 2008, les Grenelles I et II changent quelque peu la donne en introduisant les objectifs "3 x 20" pour 2020 et 2050, consistant à limiter les émissions de gaz à effet de serre. Considérés comme responsables de près de 15% de ces émissions, le secteur résidentiel a fait l'objet de nouvelles politiques de réhabilitation avec notamment le développement de nouveaux outils financiers. Parallèlement, de nombreuses Opah ont introduit la lutte contre la précarité énergétique comme le chef de fil de leur programme. Pour accompagner cet élan nouveau, le partenaire incontournable de ces opérations, l'Anah, a mis en place une ingénierie financière qui récompense les propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie. Sous forme de primes, elles ont permis à de nombreux ménages de profiter d'une majoration des aides publiques classiques, sous condition de respecter certains critères de performance. Suite à l'engouement que cela a suscité, le dispositif Habiter Mieux de l'Anah, qui accorde une prime lorsque 25% de gains énergétiques sont franchis, a été reconduit en 2018 alors qu'il devait prendre fin initialement en 2017.

D'une manière générale les travaux réalisés, et ce peu importe leur nature, entraînent une

revalorisation sensible des quartiers ayant fait l'objet d'opérations ponctuelles de réhabilitation. Il a été constaté qu'on observe habituellement une légère montée des valeurs foncières et des loyers. Pour limiter ce phénomène, les propriétaires bailleurs qui conventionnent avec l'Anah sont dans l'obligation de plafonner leurs loyers et de louer à des ménages qui doivent respecter un certain niveau de revenus. Ainsi, on limite notamment les phénomènes de gentrification et la ségrégation progressive des ménages les plus modestes. L'Anah entretient des objectifs de mixité sociale. C'est donc dans ce contexte général que l'Opah-Ru de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes sera étudiée, en prenant le soin d'analyser toutes les caractéristiques qui en font un territoire de projet unique.

Une première opération pour un territoire nouvellement formé

Le programme dont il est question est une Opération de Revitalisation du Centre-Bourg et de Développement du Territoire - Opah-Ru (ORCBDDT - Opah-Ru), établie sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes (CCPO), dans le département de l'Ariège. Engagée depuis le 17 juillet 2017, l'opération a tissé un partenariat entre l'Anah, la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la ville de Lavelanet, centre-bourg central de ce territoire. Le programme qui en résulte dispose de deux outils opérationnels majeurs.

1 - Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouveau Urbain (Opah-Ru) afin d'accompagner les propriétaires privés dans l'ensemble des démarches nécessaires à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat ancien, ouvrant droit à des aides financières compensatoires et une expertise administrative, technique et financière tout le long du processus. Les opérations entreprises sont variées, lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre, maintien des personnes âgées à domicile, adaptation à l'autonomie, etc.... Mais ce qui préfigure comme une priorité ce sont les travaux de rénovation énergétique. Le programme s'adresse toujours aux propriétaires occupants, sous condition de ressources, et auprès des propriétaires bailleurs en contrepartie de loyers maîtrisés.

2 - Une Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dans le but d'aider au repérage, et à l'accompagnement de locataires occupants des logements présentant une situation d'indignité, de dégradation ou encore d'insalubrité. A ces locataires seront proposés des solutions de relogement. Sous arrêté d'insalubrité irrémédiable, réparable ou de péril, les logements seront réceptionnés par la commune qui pourra effectuer des travaux lourds de réhabilitation et de remise aux normes sanitaires, en vue d'un recyclage du bâtiment.

Ce programme s'articule autour d'une participation financière de l'EPCI, de la commune de Lavelanet et de l'Anah, avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs résultant d'une étude pré-opérationnelle menée en amont de la ratification de la convention. L'animation de l'opération sera assurée par un prestataire externe. C'est le bureau d'études Expertises & Patrimoine qui a remporté l'appel d'offre et assurera ses missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les 6 années prévues par la convention de l'Opah-Ru.

Présentation de la mission

Ce mémoire de stage est intégré à la poursuite d'études dans le cadre du Master 1 Villes Habitat et Transition Ecologique (VIHATE). Il aura abouti suite à mon intégration au sein du bureau d'études Expertises & Patrimoine, sous la direction de son gérant, Cédric BONNEFONT. En opérant en tant

qu'animateur territorial des politiques locales de l'habitat, la mission pour laquelle j'ai été mandaté consistait à accompagner la constitution de dossiers d'amélioration de l'habitat sur le territoire de l'Opah-Ru de la CCPO. Le bureau d'études a reçu l'agrément quant au suivi des procédures relatives aux propriétaires occupants et bailleurs, excepté pour les travaux d'autonomie et pour les plus de 70 ans, respectivement à la charge du bureau d'étude SOLIHA et le Conseil Départemental. C'est donc dans ce cadre institutionnel que j'ai pu suivre une formation en vue d'acquérir un certain degré d'autonomie relatifs aux processus protocolaires lors de l'élaboration d'un diagnostic complet de l'habitat qui se conclura par le montage d'un dossier de subventionnement.

En marge de ma mission, l'opportunité s'est présentée d'assister certains conseillers habitat lors de dossiers relevant de la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI. En complément, il m'a également été permis d'être présent lors de réunions et comités de pilotages dans le but d'élargir mes connaissances dans ce domaine. Le panel d'acteurs impliqués dans les opérations d'amélioration de l'habitat dépasse largement le cadre restrictif de la réhabilitation. L'accompagnement social tient une place prépondérante quand on s'intéresse à l'accompagnement de propriétaires aux revenus modestes et potentiellement faisant état d'une situation de précarité accrue.

Un projet de renouvellement urbain

L'Opah-Ru, pour laquelle ma mission de stage est affiliée, s'intègre dans un projet plus généralisé de redynamisation et développement territorial. En effet, la commune de Lavelanet a entrepris un projet de requalification et restructuration du centre ancien de la ville. L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI Centre-Bourg) remporté par Lavelanet vise à la réhabilitation de logements vacants, la démolition de friches, ouvertures d'espaces et d'aménagements urbains, etc....

Lavelanet 2050 est l'expression même de la vision à long terme de la commune et de la redynamisation quelle est supposée amorcer pour l'ensemble du Pays d'Olmes. Suivant un phasage des travaux, Lavelanet 2050 entreprend de redéfinir l'aménagement du centre ancien, en démolissant tout un îlot de bâtiments, en supprimant l'immense dalle de béton qui recouvre la rivière de la Touyre, en recréant une place de village, puis en redéfinissant de nouvelles connexions entre les deux flancs de collines qui bordent le centre ancien. Plus globalement, c'est un projet qui mise sur la requalification du bâtiment existant conjugué à des travaux lourds de démolition et reconstruction. Retrouver une connexion avec le cadre environnemental dans lequel la commune s'insère est un fondement même du projet. Si la problématique liée à la redynamisation de l'emploi persiste et nous interroge sur la capacité du territoire à s'engager vers une sortie de crise, les initiatives ne manquent pas d'exister.

Quand l'AMI Centre-Bourg entame une restructuration du tissu urbain essentiellement porté par des travaux lourds de rénovation et de réaménagement urbain, l'Opah-Ru grâce à son panel d'outils opérationnels intervient quant à elle sur le tissu urbain existant. Qu'il s'agisse de lutte contre la précarité énergétique, de restauration de l'habitat dégradé, d'aides à l'autonomie, ou encore la résorption de l'habitat indigne par le biais du plan RHI THIRORI, ce sont tous des leviers complémentaires pour la requalification du centre ancien de la ville. En synergie avec le Contrat de Ville, un quartier prioritaire de la ville a déjà pu être délimité. L'Opah-Ru renforce cette politique en proposant des aides bonifiées pour tout propriétaire occupant ou bailleur qui s'y trouve.

Rassemblés à la Maison des projets, pôle de communication situé rue de Verdun à Lavelanet –

correspond à l'ancienne rue marchande de la ville – le projet Lavelanet 2050 y est présenté tout comme l'Opah-Ru. Ensemble, ils sont exposés au public, parfois curieux de se renseigner sur les aménagements du centre de Lavelanet et plus largement la vision privilégiée pour le développement de leur territoire. C'est dans ce contexte qu'évolue l'Opah-Ru, et qu'à l'approche de la fin de la première année opérationnelle, les premiers résultats sont observables.

Un territoire sinistré, qui dépasse les accréditations de l'Opah-Ru

Nous constaterons que le succès de l'opération ne s'est pas fait démentir, en dépassant les objectifs prévisionnels quelques mois avant la fin de la première année d'action. Malgré l'engouement, la première difficulté qui se présente aux propriétaires est celle de financer les restes à charges. Malgré les aides allouées, la population ciblée est une population avec de faibles revenus, souvent avec des emplois très précaires voire parfois même sans emplois. Les différents partenaires - CAF, Banques, Département - proposent des aides complémentaires avec pour finalité d'aider ces propriétaires à boucler financièrement leur projet d'amélioration de l'habitat. Mais malgré tout, les efforts fournis s'avèrent insuffisants quant aux besoins de requalification du parc immobilier privé. En parallèle, l'Anah a parfois recours à une amputation du montant de travaux subventionnables, dans le but de garantir un subventionnement pour l'ensemble des dossiers engagés. En conséquence, entre les ménages non éligibles aux aides, les requalifications de projets ou encore l'incapacité de financer l'entièreté d'un projet de réhabilitation, les moyens mis à disposition par l'Opah-Ru ne parviennent plus à répondre à la demande des propriétaires.

Dans le même temps, l'analyse socio-démographique combinée à celle du parc de logements privés a démontré une inadéquation marquée entre l'offre et la demande. La structure des ménages croisée à la configuration et la vétusté du parc locatif entraînent en spirale un phénomène de délabrement et une vacance importante. Dans un second temps, le vieillissement des ménages de la CCPO interroge quant au maintien à domicile de cette frange de la population.

Suite au diagnostic du territoire, à l'analyse de l'ingénierie mise en place par l'Opah-Ru, ainsi qu'à l'expérience que j'ai pu acquérir en me familiarisant avec ce métier qu'est l'animation territoriale d'une OPAH-RU, j'ai souhaité dépasser le cadre conventionnel de ma mission afin de proposer des pistes de réflexions sur la manière de composer un projet de territoire plus "armé" pour répondre aux besoins de requalification du parc de logements privés. J'ai donc débuté une recherche exploratoire sur la manière de proposer des alternatives nouvelles au financement et à l'adaptation du parc de logements privés de la CCPO. Ce travail a pour objectif de proposer des dispositifs complémentaires aux politiques publiques de l'habitat en vigueur.

Rapidement, l'intérêt a été de poursuivre la démarche engagée par l'Opah-Ru, c'est-à-dire placer le propriétaire comme le maître d'ouvrage de son projet d'habitat. Les capacités techniques et financières limitées de la CCPO impliquent de compléter le dispositif actuel. J'ai eu l'occasion de rencontrer de nombreux particuliers, d'échanger avec eux, tout particulièrement sur les difficultés auxquelles ils étaient confrontés pour rendre réalisable la réhabilitation de leur habitat. Le temps que j'ai pu passer sur ce territoire m'a permis de me rendre dans la quasi-totalité des communes composant la CCPO, d'observer et analyser les formes urbaines en présence, ainsi que le contexte géographique dans lequel elles s'insèrent. En conséquence, la morphologie du tissu urbain existant laisse entrevoir un potentiel significatif en matière de réaménagement parcellaire, qui permettrait de contribuer efficacement à la réhabilitation du parc privé et plus largement au renouvellement urbain.

Problématique : En quoi la mobilisation du foncier privé via la division parcellaire et pavillonnaire peut-elle compléter les politiques publiques d'amélioration de l'habitat, et participer au renouvellement urbain du territoire ?

Intégrer le dispositif Bimby pour compléter les politiques publiques de l'habitat

Suite à de nombreuses recherches bibliographiques, l'idée m'est venue de repenser les politiques de l'habitat qui sont à l'œuvre. Étant donné la fragilité socio-économique du territoire, le financement de la réhabilitation est véritablement le nerf de la guerre. Ma réflexion s'est alors tournée vers la recherche de dispositifs complémentaires qui auraient pour finalité de soulager financièrement les propriétaires privés sans mobiliser pour autant la collectivité dans un projet d'urbanisme restructurant. L'idée d'une association entre l'Opah-Ru et un dispositif expérimental Bimby s'est progressivement dessiné comme une piste intéressante à exploiter. L'Opah-Ru contribue fondamentalement à replacer le particulier au centre d'un projet de rénovation dans lequel il est le maître d'œuvre. Il est certes accompagné par un animateur qui va pouvoir le conseiller sur l'orientation des travaux, lui apporter expertise et soutien dans la constitution des dossiers, mais in fine, c'est le propriétaire qui donnera son aval sur le projet définitif. Via le dispositif Bimby, il est possible de poursuivre cette logique en replaçant une fois de plus le propriétaire au cœur d'un projet d'habitat mais en lui proposant cette fois-ci de diviser soit sa parcelle ou son habitation afin de faire émerger une manne financière mobilisable dans la réhabilitation de son habitation principale.

L'association Opah-Bimby peut s'avérer être une alternative séduisante. En confrontant l'état actuel du parc de logements privés avec les besoins liés aux profils socio-démographiques de la CCPO, l'Opah-Bimby peut apporter des solutions nouvelles au financement, le propriétaire pouvant réaliser des travaux de réhabilitation sans nécessiter de fonds personnels. Ainsi, on conforte à la fois le maintien à domicile et la production de logements neufs sans entraîner d'étalement urbain. En divisant son logement en interne, il est également possible de créer du locatif privé rénové, mieux adapté aux besoins des ménages de la CCPO. Elle vise également à produire à la fois un projet de territoire qui se focalise sur l'habitant et son logement, mais encourage dans le même temps la restructuration urbaine de lots de maisons individuelles, participant à la requalification et au renouvellement en diffus du parc immobilier privé. Quelques expérimentations, portées par l'ANR Bimby, encouragent des réflexions sur ces sujet-là, même s'il est encore très difficile de trouver des résultats témoignant de ces expérimentations. Au fil du mémoire, nous constaterons que les associations entre division et réhabilitation sont multiples.

1 - Il serait intéressant pour un propriétaire occupant qui souhaite réaliser des travaux de rénovation énergétique de céder une partie de sa parcelle de terrain. Une partie de la plus-value engendrée serait ainsi investie dans la réhabilitation globale de son habitation principale.

2 - Un propriétaire occupant souhaite faire une division interne de son logement à condition d'effectuer des travaux de rénovation énergétique et/ou de rénovation d'un habitat dégradé. Travaux aboutissant par un conventionnement avec l'Anah pour le plafonnement des loyers.

3 - Un propriétaire occupant souhaite se séparer de son habitation principale, dégradée. En signant un bail-réhabilitation avec un micro-bailleur social, la réversion d'argent pourra permettre au propriétaire de construire un petit logement dans la même parcelle tandis que le bailleur social effectuera des travaux d'amélioration en profitant des aides de l'Anah.

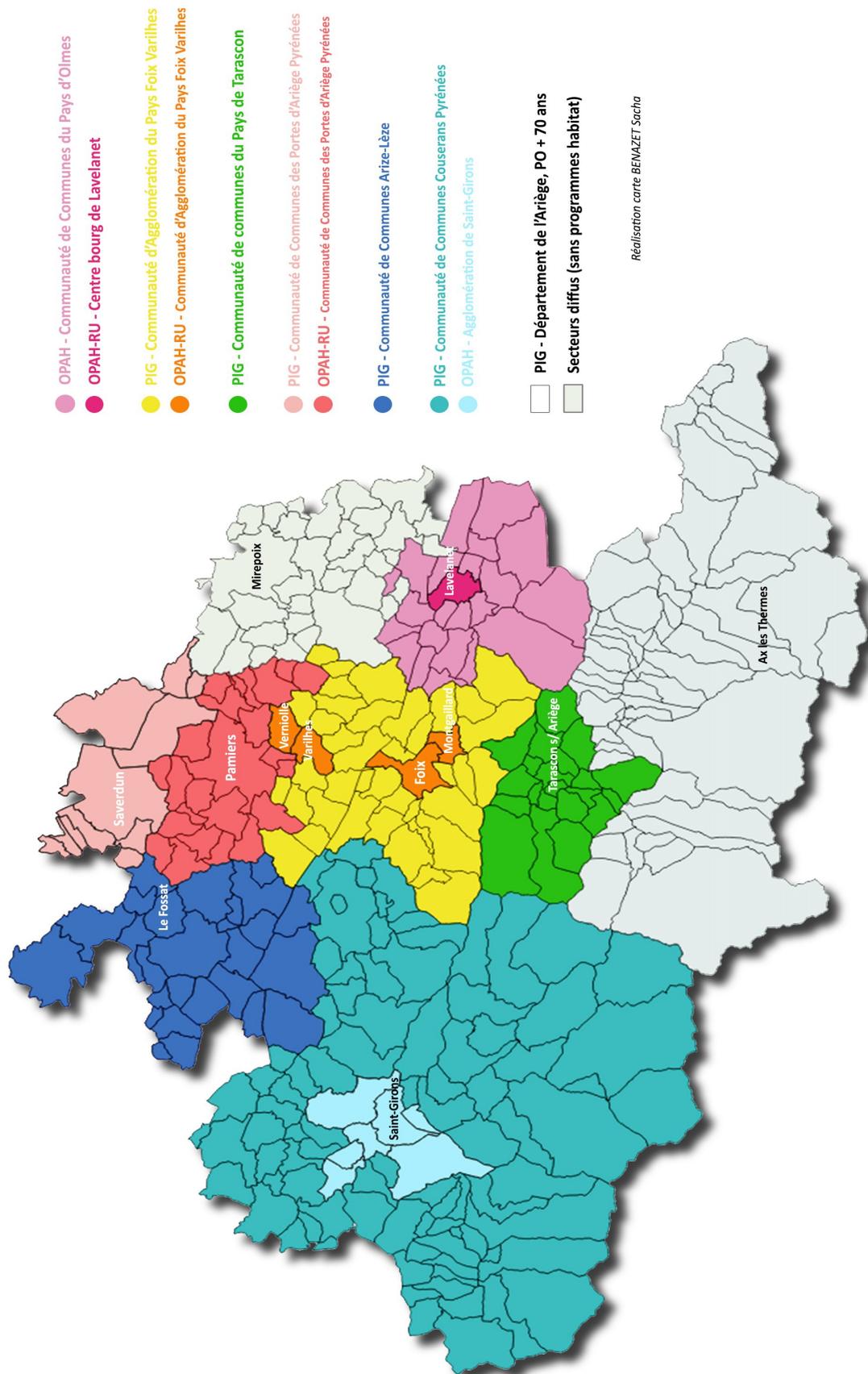
Comment financer et encadrer un tel dispositif ?

Si le retard qu'accuse la CCPO en matière de documents d'urbanismes fondateurs peut constituer un frein apparent au renouvellement urbain, c'est également l'opportunité d'expérimenter de nouveaux dispositifs en vue de la concrétisation d'un véritable projet de territoire.

La problématique qui va rapidement nous interpeller est de trouver une ingénierie technique et financière à même de supporter la mise en place de notre expérimentation d'OPah-Bimby. Il en va pour la collectivité de limiter les frais inhérents au cumul de dispositifs urbanistiques. Quelles ressources ou partenariats sont à développer ? La promotion de l'Auto Réhabilitation Accompagnée est un exemple que nous aborderons afin d'illustrer la possibilité de financer, à moindre coût, des projets de réhabilitation avec des professionnels locaux du bâtiment. Nous verrons également que la lutte contre la précarité énergétique est une priorité dans laquelle s'engager. Elle s'accompagne d'un ensemble de dispositifs capables de valoriser toutes actions qui s'y réfèrent, notamment par le biais de la monétisation des Contrats d'Economies d'Energie. En intégrant à chacun des projets la rénovation énergétique, il est possible de prétendre à la création d'une structure territoriale qui portera une politique générale de lutte contre la précarité énergétique. De nombreux partenaires publics tel que l'ADEME ou les Régions sont déjà engagées autour de cette problématique et qu'il est possible de forger des alliances en vue d'un soutien localisé des programmes d'amélioration de l'habitat déjà à l'oeuvre.

Ce sont, pour chacune, des orientations que nous approfondirons et compléterons ultérieurement afin de proposer un modèle qui puisse être à la fois crédible et cohérent selon les spécificités locales que nous prendrons le temps d'analyser. Mais sans plus en dévoiler pour le moment, introduisons notre territoire d'étude.

Carte des programmes d'amélioration de l'habitat en cours, Ariège (09)



Réalisation carte BENAZET Sacha

Figure 1 - Source DDT 09 - Réalisation BENAZET Sacha

A - Les modalités d'insertion d'une Opah-Ru dans la Communauté de Communes du Pays d'Olmes

Dans cette partie nous allons rassembler des données ayant pour objectif de présenter, synthétiquement, notre territoire d'étude. Quand on cherche à réaliser un programme d'amélioration de l'habitat, il est nécessaire de réaliser en amont une étude pré-opérationnelle qui exposera les dynamiques territoriales, en prenant le soin d'analyser l'état du parc de logements privés. Dans le cadre de l'Opah-Ru du Pays d'Olmes, le bureau d'études Urbanis a remporté l'appel d'offre et a pu réaliser une étude complète du territoire. Produite en 2016, cette étude fournit tout un ensemble de données complètes, quelles soient démographiques, économiques, urbaines, de mobilité ou encore environnementales.

Dans le cas présent, j'ai souhaité réaliser un diagnostic de territoire plus spécifique et concis par le biais d'une étude thématique intégrant un ensemble de données statistiques et cartographiques actualisées, croisées avec ma propre expérience sur le terrain. Anticiper le potentiel d'éligibilité aux aides de l'Anah des ménages de la CCPO et les besoins en matière d'aménagement du territoire passe par l'exploration des dynamiques tant sur le point démographique, d'analyse du parc de logement privés, dans le but d'anticiper les besoins en réhabilitation. La finalité de cette étude est de comprendre quels sont précisément ces besoins pour lesquels l'Opah-Ru tentera d'apporter une compensation. En énumérant les spécificités locales, nous reviendrons plus en détail sur les problématiques qu'il est indispensable de prendre en considération dans l'optique d'initier une nouvelle dynamique territoriale.

L'ensemble des données traitées sont issues de l'Insee, de la base de données Filocom, et également de l'Anah de l'Ariège. Ces données ont fait l'objet de traitements statistiques et cartographiques et ont été produites à partir du logiciel QGIS afin d'illustrer les résultats récoltés. Cette étude n'a aucune valeur d'exhaustivité, elle permet uniquement d'introduire les spécificités territoriales de la CCPO. La présentation, par la suite, d'un projet type de réhabilitation de l'habitat aura pour objet de mettre en parallèle à la fois les résultats issus du diagnostic et de les comparer à l'ingénierie technique et financière mise en place par l'Opah-Ru. L'analyse comparative de ces deux segments nous amènera à réfléchir sur l'efficacité et la cohérence des opérations menées sur le territoire, ce sera également l'occasion d'apporter un regard critique et analytique en vue d'introduire une réflexion nouvelle sur un possible réaménagement des politiques publiques de l'habitat.

I - Un territoire en marge avec des spécificités locales complexes

La Communauté de Communes du Pays d'Olmes, ou CCPO, est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale situé à l'extrémité Est du département de l'Ariège (09). C'est un territoire rural qui fait face aux contreforts des Pyrénées ariégeoises. Regroupant 24 communes, avec un centre bourg principal, Lavelanet, elle est implantée à proximité de deux aires d'influence que sont Pamiers et Foix. Si ces deux communes et leurs arrondissements profitent de l'attractivité diffuse de l'agglomération toulousaine, la CCPO est quant à elle une aire d'influence secondaire qui vient plutôt compléter l'armature urbaine du département.

En 2014 elle compte 15 208 habitants, dont 6 394 à Lavelanet, qui constitue le centre-bourg le plus peuplé de l'EPCI, suivi par Laroque d'Olmes, Bélesta et Villeneuve d'Olmes. Depuis 1975, la CCPO tend à perdre des habitants suite à un effondrement progressif de son économie.

La particularité de ce secteur d'étude est que l'on remarque une baisse démographique moyenne tandis que le reste du département est quant à lui suit une trajectoire qui est croissante. Notons que cette croissance est toutefois contenue essentiellement dans le secteur de la plaine ariégeoise, les vallées de l'Arize et de la Lèze. Ces zones géographiques profitent clairement de l'attractivité diffuse du territoire toulousain.



Figure 2 – Source Google Maps – Réalisation BENAZET Sacha

Quand on observe le patrimoine architectural des bâtiments entre Lavelanet et Villeneuve d'Olmes, ils témoignent aisément d'un passé industriel fortement ancré territorialement. Anciennement fort d'une industrie du textile florissante dans les années 1960 – 70, ce fut un bassin d'activité qui a su regrouper près de 50% des emplois du département à cette époque. Ce domaine de production a fortement impacté le paysage urbain tout en forgeant une véritable identité patrimoniale et culturelle. Cependant, à l'orée des années 1990, la déprise industrielle et l'impossible reconversion de ces activités ont fortement bouleversé les dynamiques territoriales du Pays d'Olmes.

Cette déprise a entraîné une crise profonde, hausse du chômage, dépeuplement progressif et déclassement d'une partie de la population. Ces stigmates persistent encore aujourd'hui et caractérisent un important déséquilibre, démographique mais plus généralement socio-économique. Le parc immobilier privé est à la fois un symbole de l'identité patrimoniale locale, mais incarne également les difficultés que traverse l'ensemble du territoire. Le déclassement progressif de la population s'est accompagné d'une dégradation généralisée du bâti.

En conséquence, le besoin de redynamiser le Pays d'Olmes et d'insuffler de nouvelles politiques publiques en matière d'aménagement territorial ont abouti à la prise de conscience que cet objectif ne pourrait être atteint que si l'on accordait une attention particulière à la requalification du parc immobilier privé. En réponse, la CCPO a engagé en juillet 2017 sa première Opération Programmée

d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain. Avant de préciser les caractéristiques mêmes du programme, il est nécessaire de mettre en évidence quelles dynamiques sont aujourd'hui à l'œuvre.

1 - Des indices démographiques traduisant une perte de dynamisme globalisé

L'étude des évolutions démographiques au sein de la CCPO va nous permettre d'évaluer et d'illustrer le fragile équilibre qui caractérise notre secteur d'étude. Les données relevées attestent d'un territoire à dominante rurale, caractérisé par une tendance générale à la perte de population. Cependant, cette décroissance est inégalement répartie entre les communes qui composent l'EPCI.

Taux d'évolution moyen de la population entre 2009 et 2014, CCPO

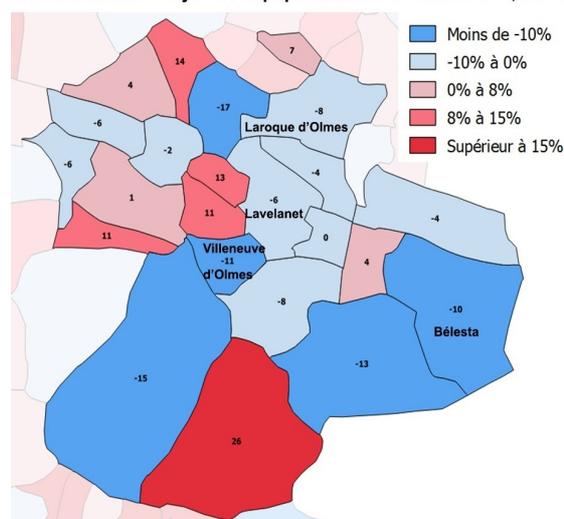


Figure 3 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

Nous pouvons constater une légère baisse démographique, avec une moyenne de **-0,82 %** entre 2009 et 2014, présentant cependant de fortes disparités internes. Seulement **9** communes sur **24** ont un taux d'évolution positif. A l'exception des quatre communes mentionnées sur la carte, aucune autre ne recense plus de 1 000 habitants. On observe également que les communes situées dans la moitié Sud présentent les taux de croissance les plus négatifs. Ces communes sont situées près des contreforts des Pyrénées, avec un relief plus marqué et un enclavement plus marqué que la partie supérieure du Pays d'Olmes. Les contraintes topographiques qui

s'y exercent peuvent expliquer une partie de la perte démographique, la population privilégiant les secteurs les plus faciles d'accès. Exception faite pour la commune de Montségur (+26 %) qui peut expliquer ce regain démographique en raison du cadre architectural – Château de Montségur – dans lequel elle s'insère et de l'effort de patrimonialisation qui a été jusqu'à présent mené.

A l'inverse, les communes situées de la partie Nord enregistrent des taux de croissance plus élevés. Ce qui est remarquable c'est que les communes les moins peuplées – entourant la commune de Lavelanet – ne sont pas celles qui perdent nécessairement le plus d'habitants, au contraire, certaines d'entre elles cumulent les plus forts taux de croissance. En outre, les quatre centres bourgs les plus peuplés poursuivent une trajectoire d'évolution négative. L'exode rural lié à l'essor industriel des années 60 tend, depuis, à s'inverser. La précarité sociale et l'insécurité sont des phénomènes qui caractérisent tout particulièrement ces centres-bourgs, communes qui de ce fait sont "fuies" par les nouveaux arrivants.

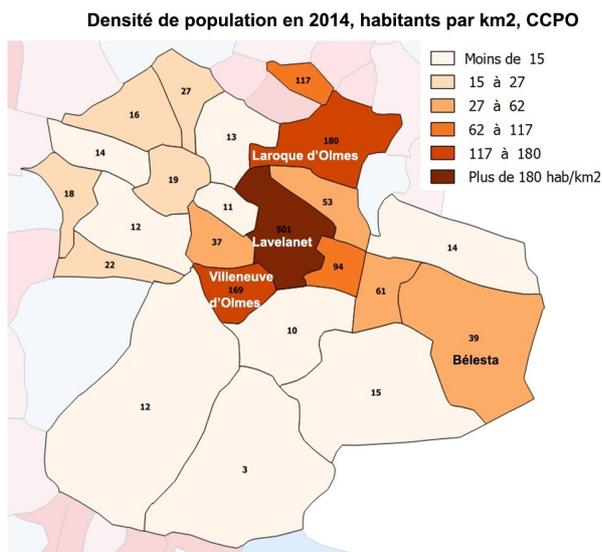


Figure 4 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

L'étude de la densité de population nous permet de constater une faible densité de population au km², sur la quasi-totalité du territoire si ce n'est les 4 communes les plus peuplées de la CCPO, avec une densité maximale pour Lavelanet de **503 hab/km²**. Le reste de la Communauté de Communes possède des taux de densité faibles voir très faibles, avec des densités de population pouvant atteindre des seuils très faibles – jusqu'à **3 hab/km²** pour Montségur –. D'une manière plus générale, les obstacles naturels et la topographie du terrain sont des

facteurs explicatifs. De plus, la densité de population explique que les formes bâties diffèrent l'une de l'autre. Une faible densité présage un habitat essentiellement individuel, avec parcelles de terrain, tandis qu'une forte densité caractérise plutôt de petits collectifs, ou des maisons avec une mitoyenneté renforcée. Même constat en ce qui concerne la taille des parcelles, si ce n'est que les terrains présentant les plus grandes superficies auront tendance à se concentrer dans la partie Nord du Pays d'Olmes, là où le relief s'aplanit. En outre, le passé industriel et agricole laisse présager des logements de grandes tailles avec des configurations parfois atypiques. La reconversion de ces bâtiments en logements résidentiels est un fait courant.

La baisse démographique couplée à une faible densité de population nous conforte dans l'idée que le marché du logement n'exerce peu ou pas de pression sur le territoire. Nous sommes en droit de considérer qu'aux vues des faibles taux d'évolution de la population et leur concentration pour la moitié d'entre elles sur la commune de Lavelanet, celle-ci est de ce fait davantage sensible aux mutations territoriales. Si la perte démographique que l'on a observé concerne tout particulièrement les centres-bourgs les plus peuplés, cela n'empêche pas pour autant que le secteur de l'habitat, dans son ensemble, soit confronté à certaines difficultés. Si quantitativement le Pays d'Olmes n'est pas sujet à des contraintes démographiques impliquant de mobiliser un parc de logements conséquent, nous constaterons rapidement qu'une crise du logement peut prendre diverses formes, se traduisant dans notre cas d'un point de vue qualitatif, lorsque l'offre ne coïncide plus avec la demande. Si tel est le cas, le parc de logements nécessite alors une requalification, plus ou moins en profondeur. Pour cela, il est indispensable d'analyser dans un premier temps les profils de populations, leurs structures, revenus, etc... et de les comparer dans un second temps à l'offre de logements en l'état, dans le but de mettre en évidence si le parc de logements privé tend à s'adapter ou non aux besoins de la population.

2 - Une population vieillissante à prendre en considération

Quels profils de population sont susceptibles d'émerger au sein de la CCPO ? Commençons par nous renseigner sur la part qu'occupe chaque tranche d'âge dans le total de population. Cette donnée permettra de mieux appréhender les profils dominants afin d'anticiper les possibles problématiques qu'elles soulèvent. Les diagrammes suivant font état des principales tranches d'âges, en 2014, conjuguées aux catégories socio-professionnelles des actifs.

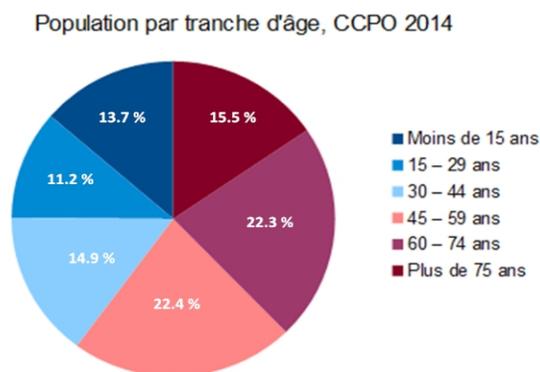


Figure 5 – Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha

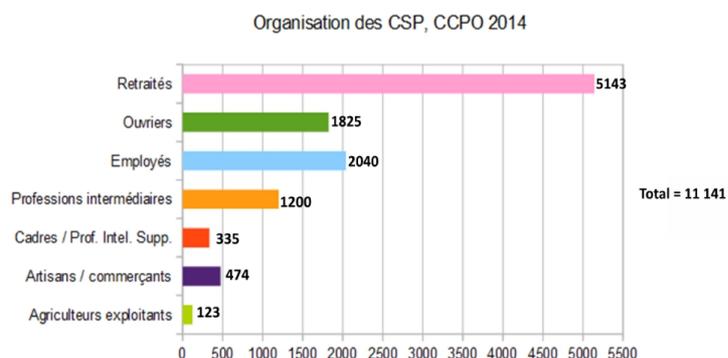


Figure 6 – Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha

D'après les données de l'Insee sur le recensement de 2014, **37,8 %** de la population de l'EPCI est âgée de **60 ans** et plus, ce qui représente près d' **1/3** de la population totale. On observe également que **15,5 %** d'entre elles de plus de **75 ans** et plus. Nous sommes confrontés à une population vieillissante, avec une faible représentation des tranches d'âge les plus jeunes (seulement **13,7 %** de moins de **15 ans**). La faible proportion des tranches d'âge les plus jeunes peut être un facteur illustrant la perte de dynamisme territorial, caractérisé par un faible renouvellement de la population.

En complément, l'analyse des catégories socio-professionnelles de la part des actifs tend à confirmer que les personnes retraitées occupent une part majoritaire sur l'ensemble du territoire, avec un taux de **46,2 %**. Les catégories suivantes, Ouvriers, Employés et Professions intermédiaires constituent à elles trois **45,6 %** du stock total. Les Cadres et Professions intellectuelles supérieures représentent seulement **3,1 %** des actifs. Les Artisans et Agriculteurs viennent compléter le tout avec **6,2 %** d'actifs restants. Ces données permettent d'anticiper le fait que la grande majorité des actifs du territoire possèdent probablement des revenus médians, voir faibles ou très faibles – les retraités étant plus susceptibles de présenter des situations particulièrement précaires – et de ce fait sont susceptibles d'être éligibles aux critères de conditions sur ressources de l'Anah. Une étude de la répartition des revenus moyens sur le territoire permettra de préciser de quel tenant il s'agit.

Petite apparté, avant de poursuivre sur les niveaux de revenus il est nécessaire de prendre le temps d'interpréter l'impact que peut représenter une telle proportion de personnes retraités et âgées en amont de rendre opérationnel l'Opah-Ru. Une telle proportion implique la prise en compte d'orientations particulières qu'il est prudent d'anticiper. En effet, certaines caisses de retraite sont susceptibles de pouvoir bonifier les aides existantes à l'amélioration de l'habitat, ce qui peut constituer un apport non négligeable pour les demandeurs retraités. De plus, le vieillissement marqué de la population va inévitablement peser sur les politiques publiques de l'habitat et nécessiter une prise en compte accrue de l'adaptation des logements au vieillissement et au maintien à domicile pour les personnes les plus fragiles. Un autre facteur est également à prendre en considération. De nombreux retraités vont souhaiter réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat

probablement pour la première fois car aucun programme n'avait auparavant été établi par l'EPCI. La nécessité d'apporter un suivi social de cette frange de la population est essentiel pour garantir la réussite du programme. Il s'agit ni plus ni moins de pénétrer dans l'intimité d'un ménage, démarche pouvant être délicate car les a priori sont parfois fortement ancrés dans les esprits et certains particuliers sont souvent hésitants à l'idée de laisser un "inconnu" pénétrer dans leur logement. L'accompagnement de ces populations par le biais de l'opérateur est un facteur décisif, si une relation de confiance mutuelle n'est pas établie, il sera alors difficile d'inciter le propriétaire à s'engager dans le programme. En outre, les personnes enfermées dans les situations de précarité extrême ont souvent honte, et ne demandent aucune aide malgré les dispositifs à leur disposition.

3 - De faibles niveaux de revenus présageant un fort potentiel d'éligibilité

Afin de préciser le potentiel d'éligibilité aux aides publiques pour les propriétaires occupants, il est primordial de se renseigner sur les revenus moyens annuels. C'est un indice incontournable afin de d'anticiper quantitativement le public éligible au futur programme d'habitat. Les informations suivantes sont issues des bases de données de l'Insee, en 2013. L'étude statistique des tableaux de revenus en Ariège nous apprend que le revenu disponible médian par unité de consommation, dans la CCPO, est de **16 838 €**. En comparaison, l'Ariège présente un revenu disponible médian de l'ordre de **18 084 €**, en moyenne. Pour information, le plafond de revenu maximal de l'Anah pour une personne seule ne doit pas dépasser **18 598 €**. Il sera intéressant d'étudier avec plus de précision la composition des ménages de la CCPO afin d'affiner notre étude. Ces revenus, en l'état, laissent présager un fort potentiel de propriétaires occupants éligibles sur conditions de ressource. Pour les propriétaires bailleurs, seule l'ancienneté est prise en compte. Nous étudierons cette variable par la suite.

En 2013, **52,3 %** des ménages du Pays d'Olmes ne sont pas imposables. En Ariège, ce taux s'élève à **45,7 %**. La précarité des ménages de notre territoire d'étude est donc plus marquée que dans le reste du département ariégeois. A cela on peut ajouter un taux de chômage, pour la tranche 15 – 55 ans, qui est de l'ordre de **13,8 %**. Si le potentiel d'éligibilité est visiblement important, il implique cependant que certains ménages pourraient présenter des difficultés à financer des projets d'amélioration de l'habitat, déduction d'aides publiques faites, si un reste à charge trop conséquent se confrontait à eux. En parallèle, la commune de Lavelanet fait face à une précarité accrue avec un taux de chômage moyen en 2013 de **16,6 %**.

Toujours la même année, c'est également **1 139** ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté, soit **25,8 %** des ménages de la CCPO. Un taux en hausse constante depuis 1999 (+ **11,4 %**), avec une tendance renforcée une fois de plus sur la commune de Lavelanet, avec **13,6 %** depuis 1999. L'ensemble de ces données nous indiquent que le programme de l'Opah-Ru devra répondre à un phénomène de précarité particulièrement prononcé. L'ingénierie financière devra donc permettre de mobiliser l'ensemble des partenaires financiers.

4 – Un équilibre social, démographique et économique fragilisé

Avant de faire la corrélation avec l'état actuel du parc de logements privés, il est judicieux de revenir brièvement sur les principales caractéristiques que nous avons pu aborder auparavant. D'un point de vue général, la CCPO perd de manière constante des habitants, à un rythme plus soutenu que dans le reste du département. A cela s'ajoute une population vieillissante, conjuguée à de faibles revenus annuels. Notons également que c'est près d'un quart des ménages qui vivent sous le seuil de

pauvreté. En conséquence la part des ménages éligibles aux critères sur ressource de l'Anah peut être significative, reste à déterminer la part de propriétaires occupants. Ce constat est d'autant plus marqué sur la commune de Lavelanet qui présente des caractéristiques similaires mais avec un degré plus prononcé. L'enjeu pour la collectivité est d'être en mesure de forger un programme de réhabilitation qui inclut l'ensemble des partenaires financiers et sociaux – CAF, Conseil Départemental, Caisses de retraites, etc... – dans le but de proposer des compensations financières et un accompagnement à même de soutenir au mieux les projets des habitants.

II – Un parc privé en attente de requalification

1 - Un parc de logements privés caractérisé par une dominante de résidences principales et de propriétaires occupants

Si les conditions sur ressources de l'Anah laissent présager un nombre significatif de candidatures, il est cependant essentiel d'analyser la part qu'occupent les propriétaires occupants de la CCPO. Les diagrammes suivants précisent la nature de l'occupation du parc de logements privés.

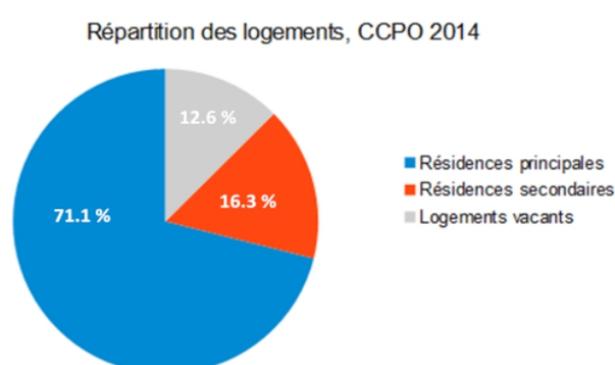


Figure 7 -Source Insee 2014 - Réalisation BENAZET Sacha

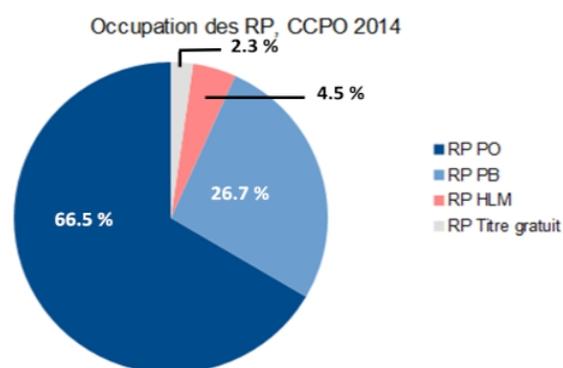


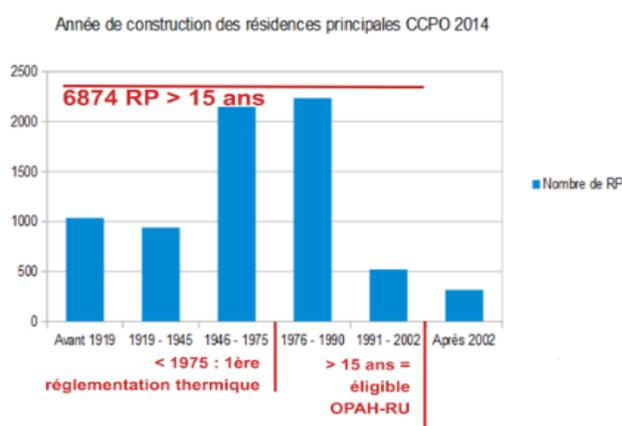
Figure 8 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

Comme nous pouvons l'observer, le territoire de la CCPO est majoritairement composé de résidences principales, **71,1 %**. Dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, tout projet souhaité doit impérativement correspondre à une résidence principale. Aucune résidence secondaire ne peut être éligible aux aides publiques. Autre constat, une forte vacance sur l'ensemble du territoire, avec un pic marqué pour la commune de Lavelanet qui concentre **570** logements vacants, soit **44,3 %** de la vacance de l'EPCI. Grâce aux bases de données de l'Insee, on relève que **66,5 %** des résidences principales sont habitées par des propriétaires occupants. En parallèle, **26,7 %** sont destinées à la location privée. On remarquera également la faible proportion de logements locatifs HLM, seulement **4,5 %**, qui sont quantitativement largement dépassés par l'offre locative privée. En définitif, nous cumulons à la fois un nombre de résidences principales important couplé à une part majoritaire de propriétaires occupants. Afin d'affiner les caractéristiques du parc immobilier privé, il nous reste à déterminer quel est le degré d'ancienneté du bâti, deuxième critère d'éligibilité pour prétendre à être éligible auprès de l'Anah. Ce critère sera déterminant afin d'anticiper les possibles besoins en réhabilitation, ainsi que la nature des travaux à préconiser.

Avant cela, faisons un bref récapitulatif des données présentées ci-dessus mais relatives cette fois-ci à la commune de Lavelanet. Avec un stock de **7 576** logements, Lavelanet cumule plus de la moitié des logements de l'intercommunalité. On recense **3 223** résidences principales dont **56 %** d'entre elles sont occupées par des propriétaires occupants, tandis que **36,1 %** sont destinées à la location privée. La structure du parc privé diffère donc légèrement de la tendance générale, avec une part plus importante de logements locatifs privés. Il est donc conseillé d'envisager une attention particulière sur le parc locatif privé de la commune, en ciblant en priorité son centre ancien qui concentre l'essentiel de ces logements.

2 - Un parc immobilier privé ancien, présentant un fort potentiel de réhabilitation

Pour rappel, une Opah-Ru s'emploie à la réhabilitation de l'habitat dit "ancien", c'est-à-dire dont la date de construction du logement – en tant que résidence principale – est supérieure à 15 ans, à dater de la demande de subvention. Cet indice nous permettra de préciser le stock de logements éligibles selon leur ancienneté. L'autre élément que nous analyserons est le stock de résidences principales antérieures à 1975. Cette date n'est pas anodine, elle correspond à la première réglementation thermique, en France, et introduit les premières normalisations dans le but de limiter les consommations énergétiques des habitants, que ce soit en tant que production de chaleur ou d'isolation des bâtiments.



En 2014 ce sont **95,6 %** des résidences principales dont l'année de construction est de plus de 15 ans, et donc éligibles aux critères d'ancienneté. On peut ainsi envisager une requête importante de la part des propriétaires occupants, majoritairement représentés sur l'ensemble de la CCPO. Le nombre de résidences principales antérieures à 1975 laisse également présager d'un habitat pouvant être vétuste voir dégradé, nécessitant pour cela des travaux de rénovation énergétique ou des travaux lourds de réhabilitation.

Figure 9 – Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha

Ces données vont être précisées grâce à une représentation spatiale de ces logements. Si l'année de construction est un indicateur essentiel, il est pour autant possible de cumuler à la fois plusieurs postes de travaux. Par exemple, des travaux lourds de rénovation de l'habitat dégradé peuvent très bien être additionnés à des travaux de rénovation énergétique.

Les cartes suivantes ont pour objectif de dévoiler la part des résidences principales, par communes, antérieures à 1975 et 1945 sur le total de résidences principales en 2014. En outre, la cartographie spatiale par commune permettra de cibler des secteurs stratégiques.

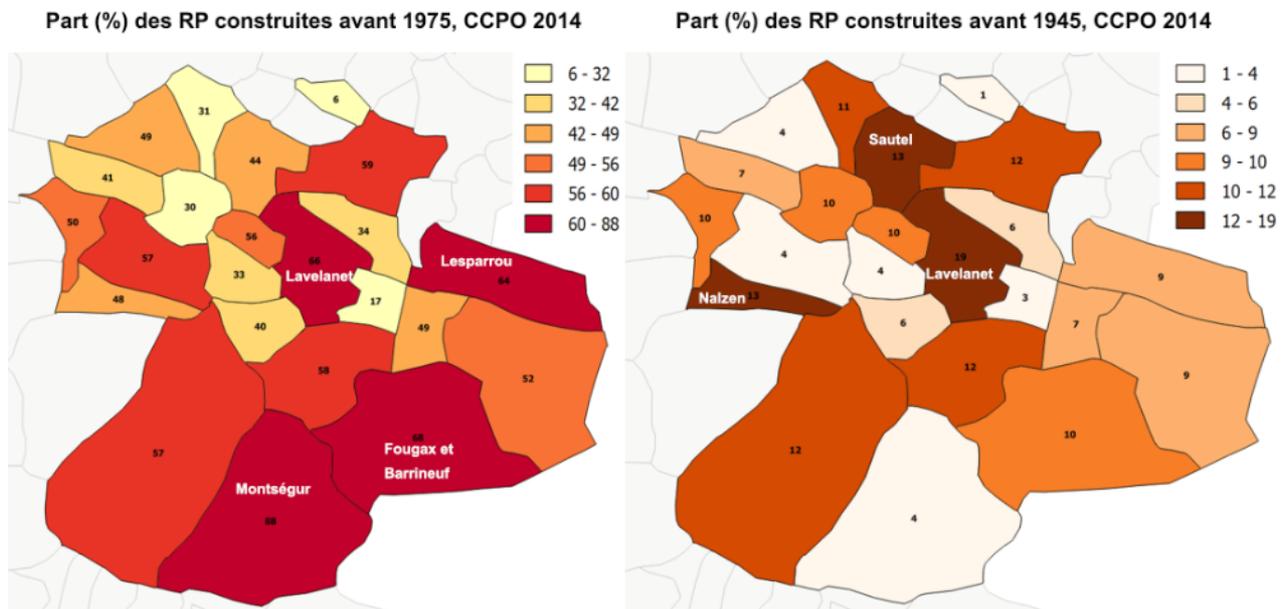


Figure 10 - Source Insee 2014 - Réalisation BENAZET Sacha Figure 11 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

D'après les résultats que nous observons, Montségur présente le taux de résidences principales antérieures à 1975 le plus important, **88 %**. Trois autres communes présentent un taux élevé, Fougax et Barrineuf (**68 %**), Lavelanet (**66 %**) et Lesparrou (**64%**). Le parc de logements privés est vieillissant, 11 communes ont à minima la moitié de leurs résidences principales antérieures à 1975. On peut s'attendre à un nombre important de candidatures visant à réaliser des travaux de rénovation énergétique. Ces habitations précèdent la première réglementation thermique et sont donc susceptibles de présenter des lacunes en matière d'efficacité énergétique. On peut également observer qu'il y a une certaine dichotomie entre la moitié Nord et Sud du Pays d'Olmes. La partie Nord du territoire présente des taux moins élevés. Cette différence peut s'expliquer par l'exode rural des villages montagnards vers Lavelanet et ses communes limitrophes durant la phase d'expansion du secteur industriel. De plus, les années 70 peuvent être corrélées à une forme de bâti particulière, celle du lotissement pavillonnaire qui a pu émerger en même temps que l'automobile se démocratisait un peu partout en France.

Dans un second temps, la part des résidences principales antérieures à 1945 nous permet de connaître la part des habitations "très anciennes" et donc potentiellement sujettes à des travaux lourds de réhabilitation. Sur la commune de Lavelanet, **19 %** des logements datent d'avant 1945. Aux grès des visites dans le centre ancien, on constate rapidement que la forte densité de population s'accompagne d'un taux de dégradation très important du bâti. Cumulé à la forte vacance, on a un centre ancien particulièrement sinistré. Pour le reste du territoire, on retrouve une spatialisation très contrastée (oscillant entre **1 %** et **19 %**), avec cependant une légère polarisation autour de Lavelanet et Laroque d'Olmes. Il faut également préciser que les constructions d'avant-guerre diffèrent de l'époque contemporaine. Avant 1945 on a des habitations en pierre qui naturellement jouent un rôle de régulateur thermique, et donc présentent un degré d'isolation non négligeable. Après 1945 on va retrouver essentiellement des constructions de masse, employant de nouvelles

techniques et matériaux (béton, brique) qui ont cette fois-ci des caractéristiques thermiques presque inexistantes. Cela va donc impacter sur la qualité thermique des logements que l'on est amené à rencontrer.

3 - Des formes bâties très variées, le besoin de s'adapter à chaque projet

Quand on parcourt les communes qui composent le paysage urbain du Pays d'Olmes, on est confronté à une grande diversité du bâti. Qu'il s'agisse des configurations ou des matériaux employés, le patrimoine résidentiel témoigne de l'évolution du territoire. L'état de santé du logement et les travaux éligibles sont autant de variables à assimiler et faire converger entre elles pour accompagner le propriétaire vers le projet le plus cohérent qui soit. Les facteurs géographiques – altitude, température, humidité – varient énormément au sein du territoire qui présente une forte diversité paysagère, entre plaine et montagne. Ces variations du micro climat local impactent sur la résistance des matériaux de construction ainsi que des isolants. De forts minima de température induisent inévitablement des consommations énergétiques plus importantes. La neige, la pluie, l'humidité sont autant d'éléments qui dégradent la couverture extérieure d'un bâtiment et augmentent la sensation d'inconfort thermique. Certains ouvrages sont plus sensibles que d'autres, les toitures par exemple sont plus vivement impactées par la rudesse d'un hiver montagnard. C'est pour cela qu'il est primordial de transposer chaque projet dans le cadre environnemental dans lequel il s'insère. Les exemples ci-dessous illustrent une partie de la diversité du bâti que l'on peut rencontrer.



Exemple d'habitations antérieures à 1945, dans le centre ancien de Lavelanet. Il est courant de rencontrer de tels bâtiments qui souvent présentent un niveau de dégradation et/ou de vacance élevé. Habituellement, ils ne présentent aucune isolation de l'enveloppe extérieure. Le système de production de chaleur est souvent vétuste et l'habitation présente des défauts d'étanchéité

Figure 12 - Source Google Street View



Exemple d'anciennes devantures de commerces, rue de Verdun à Lavelanet. Il s'agit dans la plupart de locaux reconvertis en logements résidentiels. Ils témoignent de l'essor passé de la commune, ville de Lavelanet qui s'est exprimée sur la volonté de soutenir la reconversion de ses anciens commerces vers du résidentiel pour accompagner le renouvellement urbain du centre ancien.

Figure 13 - Source Google Street View



Exemple d'un ancien atelier industriel, à Lavelanet, et reconverti en habitation principale. Forme atypique liée au passé industriel du Pays d'Olmes. Présentent généralement de grandes surfaces habitables mais des matériaux de construction peu adaptés au confort de vie d'un ménage. Les grandes surfaces induisent souvent une surconsommation.

Figure 14 - Source Google Street View



Exemple d'une ancienne grange et/ou exploitation agricole, mitoyenne avec sa partie habitable. Présentent également de grandes surfaces habitables, les parcelles de terrain peuvent l'être tout autant. La vétusté d'une partie de ces bâtiments peut nécessiter des travaux lourds de réhabilitation, mises aux normes électriques / assainissement, etc...

Figure 15 - Source Google Street View



Dernière illustration, la maison individuelle pavillonnaire de ville. Généralement bâtie dans les années 1960-1970 durant la vague de construction de lotissements pavillonnaires en France. Construits le plus souvent en amont des premières réglementations thermiques françaises, leur vieillissement peut nécessiter une rénovation énergétique globale du logement afin d'améliorer le confort de vie intérieur.

Figure 16 - Source Google Street View

4 - Des ménages de petite taille confrontés à des logements présentant de grandes surfaces

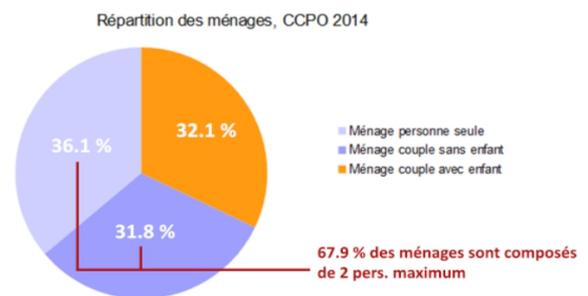
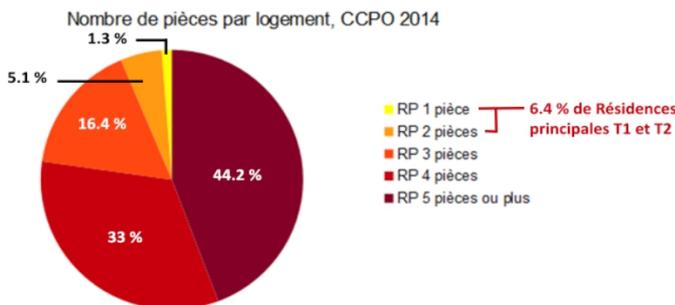


Figure 17 - Source Insee 2014, Réalisation BENAZET Sacha

Figure 18 - Source Insee 2014, Réalisation BENAZET Sacha

On remarquera une inadéquation évidente entre la taille moyenne des logements proposés et la structure des ménages qui présente une taille relativement réduite. Cette différence n'est pas sans poser certaines questions comme le maintien à domicile de petits ménages qui ne parviennent plus à assumer les dépenses liées à des logements trop grands et vétustes induisant des consommations énergétiques trop onéreuses. Il leur est de ce fait difficile de trouver des T1 ou T2 qui correspondraient plus à leurs besoins. L'offre de logements n'est pas corrélée aux profils démographiques de la CCPO ni aux trajectoires résidentielles des ménages les plus jeunes. Additionné au vieillissement généralisé du parc immobilier privé, cela traduit un besoin immédiat, à la fois sur le fond – développer un parc de petits logements locatifs – que sur la forme – réhabiliter le parc qui accuse une certaine ancienneté - de renouvellement urbain.

5 - Quelles politiques de l'habitat au coeur du Pays d'Olmes ?

Si jusqu'à présent les politiques de l'habitat ont brillé par leur absence, ce territoire nouvellement formé laisse entrevoir un besoin de réhabilitation et de renouvellement très important. Cependant, aucun document pilote n'a été véritablement produit, et le territoire n'est couvert par aucun schéma directeur tel qu'un SCOT. La réalisation d'un PLUi pourra être engagé afin de fédérer les communes autour d'une vision partagée de leur territoire. En conséquence, l'Opah-Ru incarne la première véritable politique incitatrice en matière d'habitat. Si ce territoire bénéficiait déjà des aides de l'Anah en tant que secteur diffus, le conventionnement d'une opération programmée traduit un engagement politique de la part des élus à entreprendre des actions concrètes sur leur territoire. De plus, l'étude pré-opérationnelle menée par Urbanis a permis de fournir une étude détaillée et complète de l'organisation socio-démographique et de l'occupation des sols de la CCPO. Une base de travail à privilégier dans la mise en place d'actions urbanistiques ultérieures.

6 - Une précarité marquée et un parc de logements ne correspondant plus aux attentes des habitants

Tout comme l'évolution socio-démographique du territoire, le parc de logements privés reflète lui aussi un besoin de prise en charge et la mise en place d'une politique de l'habitat mieux « armée ». On est en présence d'un territoire qui présente une majorité de résidences principales, **71,1 %**. Près de 3/4 de ces résidences principales datent d'avant 1975 et près de **16 %** d'entre elles sont antérieures à 1945. Ces résultats alimentent le stock de logements potentiellement éligibles aux aides de l'Anah et laissent présager des besoins en réhabilitation important, tant au niveau de la rénovation énergétique que de rénovation de l'habitat moyennement ou très dégradé, les deux pouvant se cumuler bien sûr. En parallèle, on soulignera une part significative de logements vacants, **12,6 %**, avec une tendance plus prononcée à Lavelanet dont le taux avoisine les **19 %**. L'état de délabrement de ces logements explique souvent ces forts taux de vacance, il sera donc intéressant de voir quels dispositifs seront mis en oeuvre afin de renverser cette tendance.

Si la question du parc de logements sociaux n'a été que brièvement abordée c'est parce qu'il est très faiblement implanté dans le Pays d'Olmes. L'essentiel de ces logements sont concentrés à Lavelanet et Laroque d'Olmes, sous la forme de petits collectifs. Construits dans les années 1950, ils sont relativement vétustes, la population privilégiant généralement l'accession à un logement privé qui malgré une inadéquation avec la taille des ménages, présente une plus grande diversité.

En parallèle, on a un territoire qui comme son parc immobilier privé est en perte de dynamisme. Avec une lente décroissance démographique, un vieillissement avéré de sa population et une précarité croissante des ménages, impulser une dynamique nouvelle dans le développement de ce territoire n'est pas une mince affaire. Si la réhabilitation des logements privés est une première étape vers la requalification du territoire, il faudra pour cela que l'Opah-Ru anticipe une forte demande et soit en mesure d'y répondre. L'ingénierie technique et financière joueront ainsi un rôle clé dans la poursuite de ces objectifs.

III - La concrétisation d'une Opah-Ru pour la CCPO

Suite à ce diagnostic de territoire, il nous a été permis de dresser un aperçu de l'état actuel du parc de logements privés ainsi que les liens qu'ils entretiennent avec les dynamiques socio-démographiques qui s'exercent au sein de la CCPO. Désormais il est temps d'introduire le programme pour lequel ce mémoire est consacré. L'étude pré-opérationnelle portée par le bureau d'étude Urbanis a fourni une base de travail essentielle en vue de la concrétisation d'un programme d'action. En raison des difficultés qui caractérisent ce territoire, le choix d'une Opah-Ru a été privilégié. Comme nous l'avons présenté auparavant, la commune centre, Lavelanet, présente les mêmes difficultés mais exacerbées en comparaison du reste du territoire. Pour agir localement, une Opah Centre-Bourg a été mise en place, en interne, suivant le périmètre défini par le quartier prioritaire de la ville (QPV) et qui aura pour mission de traiter l'ensemble des problématiques de l'Opah-Ru tout en insistant sur la détection et la résorption des situations potentielles d'habitat indigne. Ce sera également l'opportunité de se pencher sur des problématiques plus spécifiques, parmi elles, on observe une volonté appuyée d'accompagner les propriétaires bailleurs dans des démarches de rénovation énergétique ou de rénovation de l'habitat dégradé. En parallèle, il s'agit de lutter contre le fort taux de vacance en incitant les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation. L'opération "Façades" de Lavelanet pourra être cumulée aux possibles travaux de réhabilitation dans le but de conforter la synergie entre rénovation intérieure et extérieure du bâti ancien. Les dossiers qui seront déposés dans le cadre de l'Opah Centre-Bourg feront l'objet d'une majoration des aides publiques déjà octroyées, avec un soutien supplémentaire de la part de Lavelanet et du Conseil Départemental.

Suite à l'étude pré-opérationnelle, le choix de l'opérateur qui animera le programme habitat s'est finalisé par la nomination du bureau d'études Expertises & Patrimoine. La signature de la convention d'Opah-Ru et d'Opah Centre-Bourg, a quant à elle été signée le 27 juillet 2017 pour une durée de 6 ans. Elle précise les ambitions, les objectifs – qualitatifs et quantitatifs – du programme. La convention est un document qui précise également le périmètre d'action, les partenariats sollicités, les dispositifs mis en oeuvre, ainsi que l'ingénierie mobilisée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, à la charge de l'animateur, sont elles aussi détaillées.

1 - Les objectifs qualitatifs de l'Opah-Ru

1- Lutter contre la précarité énergétique - Dispositif FART : Lorsqu'un propriétaire occupant ou bailleur sollicitera l'opérateur référent dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, celui-ci pourra réaliser un diagnostic complet de l'habitat qui se traduira par la production d'un bilan énergétique, à même de dresser un état des lieux de l'existant et de constater si les travaux préconisés par le propriétaire permettront le franchissement des 25% de gain énergétique requis par l'Anah. Les plafonds de subventionnement sont de 20 000 €. Pour chacun des dispositifs, l'Anah dresse annuellement une liste des opérations éligibles ainsi que les normes requises pour les équipements ou matériaux utilisés.

2- Réaliser des travaux lourds de réhabilitation – Dispositif LHI : Les logements moyennement dégradés – Petite LHI – ou très dégradés – Grande LHI – peuvent bénéficier d'aides publiques dans le cadre d'un reconditionnement profond du bâti. Que ce soit des travaux de remise aux normes électriques, sanitaires ou d'efficacité énergétique, une grille de dégradation remplie par l'opérateur lors de sa visite du logement permet d'attester ou non d'un cas de LHI. Cette procédure s'adresse aux

propriétaires occupants et bailleurs. Notons que la prime Habiter Mieux de l'Anah est cumulable au dispositif LHI. Ces travaux bénéficient des plafonds de subventionnement les plus élevés, 30 000 € HT pour une Petite LHI et 50 000 € pour une Grande LHI à destination des propriétaires occupants. Pour les propriétaires bailleurs, ces montants s'élèvent à 60 000 € pour une Petite LHI et 80 000 € pour une Grande LHI.

3- Résorber les situations d'habitat indigne ou insalubre : Lorsque le prestataire en charge du suivi des situations relevant de l'indignité, l'insalubrité, l'indécence ou infractions au RSD signale un cas potentiel, il doit immédiatement contacter l'opérateur. La visite du logement sera effectuée par l'opérateur lui-même et habituellement un représentant du CIAS. Le rapport qui sera produit sera transmis à la Mairie qui notifiera le propriétaire de la nature de la procédure en cours. Une situation avérée d'insalubrité peut aboutir par une mise en péril du bâtiment et nécessiter un relogement d'urgence des locataires. C'est là qu'entre en jeu le pouvoir de police de l'autorité compétente (Maire ou Préfet). S'il s'agit de RSD ou Péril (Maire), s'il s'agit d'insalubrité (Préfet).

4- Permettre le maintien à domicile lors de situation d'handicap : Si e diagnostic "autonomie" et le rapport d'ergothérapeute ne font pas partie des attributions du bureau d'étude Expertises & Patrimoine en Ariège, ils ont l'accréditation dans le 31. En conséquence, c'est un point qui ne sera pas abordé dans le cadre de ce mémoire. Cependant, afin de le présenter succinctement, ce dispositif cible la réalisation de travaux d'adaptation du logement à l'handicap, en proposant des réaménagements internes – rampes, douches adaptées, etc... – ainsi que des aménagements extérieurs dans le but de faciliter la mobilité interne et externe de son occupant. Conventionnellement, seuls les handicaps les plus lourds sont éligibles à ces opérations, avec un coût moyen des travaux de l'ordre de 10 000 €.

Transversalement, aux travers de ces dispositifs il s'agit de contribuer au renouvellement du parc de logements privés, tant à destination des propriétaires occupants que bailleurs. De plus, aux vues des caractéristiques socio-démographiques du territoire, l'accompagnement du vieillissement de la population est une préoccupation supplémentaire à laquelle les politiques publiques vont devoir oeuvrer. Chacun de ces dispositifs possède un plan de financement qui lui est propre. De même, les propriétaires occupants et bailleurs ne disposent pas des mêmes aides publiques, ni des mêmes conditions d'attribution. Les objectifs qualitatifs présentés précédemment s'accompagnent évidemment par une estimation chiffrée du nombre de dossiers prévus par type de dispositif. Le tableau ci-dessous détaille ces objectifs.

2 - Les objectifs quantitatifs de l'Opah-Ru

Propriétaires occupants (PO)	Centre-Bourg Lavelanet (OPAH)	Territoire du Pays d'Olmes (OPAH-RU)	Total dossiers	Montant moyen des travaux	Montant travaux / an	Montant travaux / 6 ans
Rénovation énergétique	10	20	30	13 000,00 €	390 000,00 €	2 340 000,00 €
Habitat dégradé	1	1	2	30 000,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
Autonomie	4	4	8	7 500,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
TOTAL	15	25	40		510 000,00 €	3 060 000,00 €

Propriétaires bailleurs (PB)	Centre-Bourg Lavelanet (OPAH)	Territoire du Pays d'Olmes (OPAH-RU)	Total dossiers	Montant moyen des travaux	Montant travaux / an	Montant travaux / 6 ans
Rénovation énergétique	8	2	10	15 000,00 €	150 000,00 €	900 000,00 €
Habitat moyennement dégradé	2	1	3	20 000,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
Habitat très dégradé	6	1	7	45 000,00 €	315 000,00 €	1 890 000,00 €
TOTAL	16	4	20		525 000,00 €	3 150 000,00 €

Figure 19 - Source ariege.gouv.fr - Réalisation BENAZET Sacha

Ce tableau précise quels sont les objectifs annuels définis pour commune de Lavelanet (Opah) et le reste du territoire de la CCPO (Opah-Ru). Le financement est spécifié à l'année ainsi que pour toute la durée de l'opération. On relève donc un objectif de **40** dossiers PO et **20** dossiers PB annuels. La part majoritaire de PO coïncide avec la dynamique territoriale que nous avons mis en évidence suite au diagnostic préalable. De plus, une attention à l'égard des PB situés sur la commune de Lavelanet correspond à la tendance que nous avons constatée, avec un parc locatif privé concentré dans le centre ancien. De plus, l'accent est mis sur les travaux de rénovation énergétique, avec un total de **30** dossiers FART PO et **10** dossiers FART PB. La problématique de lutte contre la précarité énergétique s'impose comme le chef de file du programme. C'est à partir de ces estimations que le programme fournit son enveloppe budgétaire. Tous les acteurs ayant pris part à l'élaboration de ce document de travail peuvent désormais effectuer la transition avec la phase opérationnelle de l'opération, tout en se préparant à analyser et suivre son bon déroulement. La place est faite à l'opérateur qui va pouvoir exercer ses missions auprès des propriétaires privés de la CCPO.

IV – Quelle ingénierie technique et financière pour répondre aux problématiques territoriales ?

Nous allons désormais nous employer à illustrer le déroulement type d'un projet de réhabilitation de l'habitat, selon de cadre juridique, technique et financier explicité par la convention de l'Opah-Ru. La finalité de cette partie thématique est de présenter la constitution type d'un dossier de subventionnement. Si un descriptif des missions qui incombent à l'animateur est aisément trouvable pour toute personne souhaitant se renseigner à ce sujet-là, ils sont cependant sommaires et très génériques. La particularité, ici, est de l'illustrer via la description d'une famille "type" qui sera accompagnée tout au long de son projet de réhabilitation. L'intérêt est double, d'une part il apporte une plus grande visibilité sur ce sujet, d'autre part, ce sera une base de travail à partir de laquelle nous évaluerons l'ensemble de l'ingénierie déployée pour répondre aux problématiques territoriales évoquées précédemment. Etant donné que la mission effectuée sort du cadre d'apprentissage classique des enseignements délivrés dans un parcours de Master en Urbanisme, l'intérêt réside également dans le fait d'aborder l'une des branches les plus opérationnelles et techniques de l'urbanisme et l'aménagement du territoire. L'organisation de cette partie se vaudra chronologique et ludique, dans le sens où le support présenté aura pour ambition de dresser un portrait à la fois détaillé et aisément lisible.

Afin d'illustrer synthétiquement tout le processus inhérent à la constitution d'un dossier de réhabilitation qui aboutira par l'amélioration d'un logement ancien et l'accord de subventions, nous choisirons le cas d'une famille dite "témoin" qui souhaite entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Pourquoi ce choix ? La rénovation énergétique du bâti ancien préfigure comme la pierre angulaire de l'Opah-Ru et une priorité aux yeux de l'Etat. Aux vues des objectifs quantitatifs, ce fut une des priorités affichée lors du conventionnement de l'opération. En raison de l'état du parc immobilier privé ancien, il est largement préconisé d'apporter une attention particulière au sujet de la lutte contre la précarité énergétique. Ce cadre contextuel justifie donc notre choix. L'exemple qui va suivre est inspiré de nombreuses rencontres, et tâchera de présenter au mieux tout le processus protocolaire qui incombe à l'opérateur lors du montage d'un dossier FART. Si les conditions ou ressources de cette famille "témoin" éludent certains aspects ou dispositifs, ils seront cependant abordés ultérieurement afin de fournir l'étude la plus précise qui soit.

Présentation du ménage + projet : Famille composée de trois membres, parents en charge d'un enfant mineur / Les parents sont âgés respectivement de 48 et 46 ans / Propriétaires occupants d'une résidence principale située sur les hauteurs de Lavelanet / Souhaitent réaliser un projet de rénovation énergétique pour leur habitation principale / N'ont jamais constitué un dossier Anah auparavant, ni une prime Habiter Mieux.

Pour l'opérateur, et conformément aux préconisations prescrites par l'Anah, la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ou AMO, devra se traduire par un accompagnement – gratuit – de tous les propriétaires privés éligibles afin de les conseiller, assister, dans le montage technique et financier de leur projet. Il devra également informer le demandeur sur l'ensemble des aides complémentaires auxquelles il peut prétendre. Le montage d'un dossier est un processus sur le temps long, la linéarité des étapes présentées n'est pas systématiquement respectée, il y a parfois besoin de s'adapter au projet ou au propriétaire, cependant, les informations qui sont rassemblées ci-dessous constituent les éléments indispensables à la concrétisation d'un projet d'amélioration de l'habitat. Afin de l'illustrer, nous le diviserons en sous-parties thématiques et chronologiques. La mission débute de la manière suivante.

1 - Prise de contact

En tant qu'animateur de l'Opah-Ru, Expertises & Patrimoine est l'opérateur référent du programme. Lorsqu'un particulier prend connaissance du dispositif – en contactant sa Mairie, ou plus directement le service d'accueil de l'Anah – il est automatiquement redirigé vers le bureau d'étude référent. Si une partie des contacts sont sensibles aux outils de communication qui sont mis à leur disposition – flyers, site internet CCPO, article dans le journal, etc... – la majorité des candidats sont avertis par le biais du bouche à oreille. Nous sommes dans un territoire rural, avec son lot de petits villages et lieux dits, la communication est de ce fait privilégié entre voisins, d'autant plus si un des membres de la communauté a déjà entrepris un projet d'amélioration de l'habitat. L'information aura tendance à être facilement diffusée. Autre cas possible, le conventionnement précise que l'opérateur doit assurer une permanence hebdomadaire dans un local fourni par la collectivité. Un Vendredi matin sur deux, le CIAS de Lavelanet accueille les particuliers désireux de se renseigner sur le programme d'habitat. La semaine suivante, cet accueil se poursuit à la Maison des Projets, toujours à Lavelanet. Sont exposés dans ce local, Lavelanet 2050, ainsi que les maquettes et infographies réalisées par le bureau d'étude Urbanis. Ici, l'Opah-Ru s'intègre aux autres projets de renouvellement urbain entrepris par la commune. Le premier Vendredi après-midi de chaque mois, la permanence s'effectue à la mairie de Laroque d'Olmes.

Peu importe la nature de la prise de contact, elle aboutira systématiquement à une rencontre avec le conseiller habitat, si les critères d'éligibilité sont vérifiés en amont de cette entrevue. Il sera ainsi plus aisé d'aborder le projet que souhaite porter le particulier. Les critères d'éligibilité requis par l'Anah sont déterminés selon un règlement interne qui stipule entre autres les plafonds de ressource à respecter pour les propriétaires occupants, plafonds recalculés chaque année. Si un des critères d'éligibilité n'est pas respecté, il ne peut y avoir de dérogation possible. Le cas échéant, il est à la charge de l'opérateur de rediriger le demandeur vers des dispositifs/aides complémentaires.

Lors de la rencontre, le premier point qui sera abordé est la **situation du ménage**. L'une des premières informations que le conseiller habitat va souhaiter connaître est l'âge du demandeur. Celui-ci ne doit pas être âgé de plus de 70 ans, selon quoi il sera redirigé vers le bureau d'étude SOLIHA Ariège qui anime le programme PO du PIG Départemental des plus de 70 ans. Deuxièmement, le conseiller va vouloir se renseigner sur le revenu fiscal de référence du ménage ainsi que le nombre de personnes habitant le logement à l'année. Ces informations permettront de le renseigner sur son éligibilité possible en fonction des conditions sur ressources requises par l'Anah. Le revenu fiscal de référence figure au recto de l'avis d'impôts sur le revenu. Est prise en compte l'année fiscale précédente – en l'occurrence 2016 – ou 2017 dès le 1er septembre 2018. Le montant qui apparaît déterminera si le ménage est non seulement éligible mais également à quel niveau de financement de l'Anah et des organismes affiliés il peut prétendre. L'Agence détermine deux tranches de subventionnement possible, la tranche dite "Modestes" et celle dite "Très Modestes". Il s'agit de plafonds de revenus qui dépendent de l'association entre le revenu fiscal de référence et le nombre de personnes déclarées comme occupant le logement à l'année.

Famille 3 Pers. RFR 23 437 €		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages Très Modestes (€)	Ménages Modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742

Avec 23 437 € de revenu fiscal de référence pour un ménage de 3 personnes, l'Anah est ainsi en mesure de valider les critères d'éligibilité sous conditions de ressources. Dans ce cas précis, le demandeur est rattaché automatiquement au régime de ressources "Très Modestes". Cette tranche ouvre droit à une majoration des aides publiques en raison de la situation de précarité de notre ménage.

Figure 20 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

Une démonstration des aides publiques est habituellement effectuée. En se basant sur une facture hypothétique de 20 000 € HT, il est plus aisé d'illustrer le panel d'aides publiques au propriétaire. Il lui est cependant précisé que le plafond de subventionnement est calculé sur la base d'un plafond de travaux de 20 000 € HT en ce qui concerne le dispositif **Sérénité** de l'Anah. Les primes sont également calculées sur la base HT. Ce programme inclue un bouquet de travaux spécifique à chaque dispositif mobilisé par l'Opah-Ru : FART / LHI / Autonomie. En ce qui concerne le dispositif FART, de lutte contre la précarité énergétique, les travaux à mener devront attester d'un gain énergétique de 25% minimum pour les propriétaires occupants, et de 35 % pour les propriétaires bailleurs. Le tableau suivant illustre un plan de financement possible pour un propriétaire occupant effectuant des travaux de rénovation énergétique, rattaché au programme Sérénité de l'Anah. Les deux régimes de subventionnement sont détaillés par la même occasion.

	ANAH	ANAH ASE	Région	DP 09	CCPO	Commune	
Modestes	35 % Plafond 20 000 €	10 % Plafond 1600 €	1500 € Si gain de 25 %	—	500 €	500 € Si Lavelanet ou Laroque d'Olmes	11 100 € subventionnés pour 20 000 € de travaux HT
Très Modestes	50 % Plafond 20 000 €	10 % Plafond 2000 €	1500 € Si gain de 25 %	250 € Si propriétaire depuis au moins 3 ans	500 €	500 € Si Lavelanet ou Laroque d'Olmes	14 750 € subventionnés pour 20 000 € de travaux HT

Figure 21 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

En complément, l'année 2018 introduit le dispositif **Agilité**. Cette fois-ci, lorsqu'un propriétaire souhaite réaliser des travaux d'économie d'énergie – FART – mais que le projet préconisé n'aboutit pas à l'obtention des 25% de gain énergétique, il peut faire appel à ce nouvel outil. Sa particularité réside dans le fait qu'un seul type de travaux peut être choisi, il n'est plus question de bouquet de travaux. En ce qui concerne le financement, cela se traduit de la manière suivante, si le demandeur est considéré comme "Modestes" il pourra prétendre à 35% de subventions sur le montant HT de l'ouvrage, 50% pour un "Très Modestes". Exemple, pour l'installation d'une Pompe à Chaleur Air/Air d'une valeur de 11 000 HT, un demandeur "Modestes" recevra une aide à hauteur de 3 850 €. Ce dispositif n'est pas cumulable avec les aides publiques complémentaires et ne peut faire l'objet que d'un dossier par logement. Il est cependant possible de bénéficier des CEE contrairement au dispositif Sérénité. Dans tous les cas de figure, le CITE est quand à lui calculé sur le reste à charge.

Le second point qui sera également abordé concerne **l'ancienneté du logement**. Le conseiller va au préalable chercher à se renseigner sur la nature de l'occupation du logement. Un conventionnement Anah précise que le demandeur des aides doit être propriétaire de son habitation. Le titre de propriété est constaté lorsque le demandeur est en mesure de fournir une attestation notariée de propriété de moins de 3 mois. L'autre condition, essentielle, est que le logement ait achevé sa construction au minimum 15 ans avant la demande de subvention. Si un dossier a été entamé avant la mise en place effective de l'opération et se poursuit durant, la procédure ne peut être rétroactive. Le logement en question doit être une résidence principale, aucune résidence secondaire ne peut bénéficier du programme et des aides publiques qui en découlent.

Troisièmement, l'opérateur doit veiller à s'assurer qu'il n'y a aucun antécédent pouvant entraver la poursuite des démarches. Il s'agit tout d'abord de savoir si le propriétaire a pu, antérieurement, constituer un dossier d'amélioration de l'habitat auprès de l'Anah pour le même logement que la demande actuelle. Si tel est le cas, il n'y a pas possibilité de cumuler deux dossiers Sérénité ou Agilité pour une même adresse. Le conseiller habitat doit être vigilant à prendre en considération cet élément car pour un même logement le propriétaire peut changer de nom – suite à un mariage – mais cela ne change en rien la situation du logement. Il est également souhaitable de discuter de la situation financière du demandeur, si des crédits sont en cours ou s'il possède des fonds personnels qui pourraient permettre de financer soit un acompte auprès des entreprises ou payer un reste à charge. Si la précarité financière du demandeur est mise en avérée, il est recommandé de le rediriger vers des dispositifs complémentaires – CAF, Conseil Départemental, Fondation Abbé Pierre, etc... L'opérateur peut être amené à s'engager dans un accompagnement social du demandeur si la situation le requière.

Une fois que les conditions d'éligibilité sont remplies, l'opérateur informe le demandeur de l'engagement qu'il devra contracter auprès de l'Anah s'il veut prétendre aux aides financières. Cet engagement est un conventionnement signé entre l'Agence et le propriétaire, et précise que ce dernier devra occuper le logement durant 6 ans avant de pouvoir le revendre. Il est possible de déroger à cette règle si un cas particulier se présente – santé, décès, etc... –, dans le cas contraire, si cet engagement n'est pas respecté, le propriétaire devra rembourser le montant des aides allouées en fonction du nombre d'années d'occupation à compter de la fin des travaux. Exemple : si le logement n'est plus occupé au bout de 2 ans, obligation de rembourser 4/6^{ème} des aides attribuées. Au bout de 3 ans, la moitié des aides devront être remboursées.

Dans le cas présent, la demande concerne un projet de rénovation énergétique d'une résidence principale occupée par un ménage composé de trois membres dont un enfant mineur. Ils ont manifesté le désir d'orienter leur démarche dans le cadre du dispositif Sérénité afin bénéficier d'un bouquet de travaux pour leur projet de rénovation thermique globale.

Le conseiller va désormais chercher à préciser la demande du particulier. Ici, sans hésitation, ils souhaitent bénéficier des aides proposées dans le cadre de l'Opah-Ru afin d'effectuer une rénovation énergétique globale de leur logement. Décrivant un sentiment d'inconfort thermique particulièrement prononcé, le logement date de 1920 et semble accuser le poids des années. Les propriétaires précédents ont entrepris des travaux de mise aux normes électriques, mais n'ont pas accordé d'attention particulière à la rénovation thermique du logement. Suite au précédent hiver qui a été particulièrement rigoureux – fait récurrent, les propriétaires tendent à se présenter à la sortie de l'hiver – ils se plaignent d'un système de chauffage obsolète et énergivore, ainsi que de l'enveloppe externe de leur logement qui ne présente aucune isolation. Tous ces éléments ont évidemment des

répercussions sur la facture énergétique annuelle. Leur projet de rénovation énergétique s'articule autour de deux éléments, renouveler le système de chauffage actuel par un dispositif plus performant et économe, tout en réalisant des travaux d'isolation. N'ayant pas d'idée fixe, ils sont ouverts à tout conseil et expertise de la part de l'opérateur. Afin de poursuivre les recherches, l'opérateur les invite à fixer une date de visite. Cela permettra de connaître avec plus de précision la configuration du logement, sa situation géographique, dans le but de dresser un état des lieux du bâtiment. L'opérateur précise au propriétaire que le diagnostic énergétique qui sera réalisé est gratuit, financé par la CCPO.

2 - Visite du logement et état des lieux

Une fois la date de rendez-vous fixée, l'opérateur peut effectuer le travail préliminaire du diagnostic énergétique. C'est en constatant l'état du logement, sur place, que le conseiller habitat pourra déterminer si les travaux sont réalisables – certains logements peuvent présenter un délabrement qui nécessite une prise en charge particulière, notamment lorsqu'il s'agit de défauts de charpenterie, fissures, etc... – et si l'état général du bâti présente un potentiel de travaux à même d'atteindre le cap des **25%** de gain énergétique. Le conseiller doit être en mesure de mobiliser ses connaissances en matière de raisonnement thermique, pour être capable de se projeter dans des travaux qui permettront de rendre éligible le projet. La logique qui est requise est de relever tout élément susceptible de caractériser une déperdition énergétique, cela peut se traduire par un manque d'isolation, un système de chauffage inadapté, des défauts d'étanchéité à l'air, etc... La finalité de cette étude résulte dans la production d'un bilan énergétique, réalisé par un logiciel officiel de **DPE**¹. C'est un outil indispensable dans la mesure où il va permettre d'identifier les besoins en l'état et renseigner le diagnostiqueur sur la nature des travaux à préconiser. Le support de cette étude est un logiciel de réalisation de diagnostics habitat, Imm'Pact. Couramment utilisé auprès des diagnostiqueurs immobiliers, il permet l'édition de l'état actuel du logement et son état projeté une fois les travaux déterminés par le propriétaire. Des étiquettes énergétiques permettent d'observer le gain énergétique ainsi que la classe énergétique – **A, B, C, D, E, F**, puis **G**² – auquel il fait référence. Pour définir, dans un premier temps, l'état initial du bâtiment, le conseiller analyse les usages et la configuration du logement. Avant de débiter le relevé de terrain, l'opérateur cherche à rassembler certaines informations auxquelles il n'a pas nécessairement accès. Il va chercher à se renseigner tout particulièrement à propos de :

- La date précise de fin de construction (une fois que les 15 ans d'ancienneté ont été vérifiés)
- L'altitude moyenne (ce facteur géographique a entre autre une incidence sur la performance des matériaux isolants)
- Si le logement comporte des éléments qui ne sont pas directement visibles à l'oeil (vide sanitaire, caves, remises, etc...)

Dans le même laps de temps, l'opérateur réalise un croquis afin de relever l'ensemble des cotations du logement, qu'il s'agisse de la surface habitable et de la mesure de l'enveloppe extérieure de l'habitation.

¹ Le DPE fournie suite à l'étude thermique du logement dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique n'est pas un document officiel, il constitue une ressource extérieure mise à disposition du propriétaire afin de l'informer sur les caractéristiques énergétiques de son logement. Un DPE est une preuve officielle lorsqu'il est effectué dans le cadre de la vente d'une propriété.

² Lors de travaux de rénovation énergétique, un logement doit sortir de la classification en G, sans quoi il ne pourra pas prétendre aux aides publiques.

Éléments pris en compte lors du diagnostic habitat

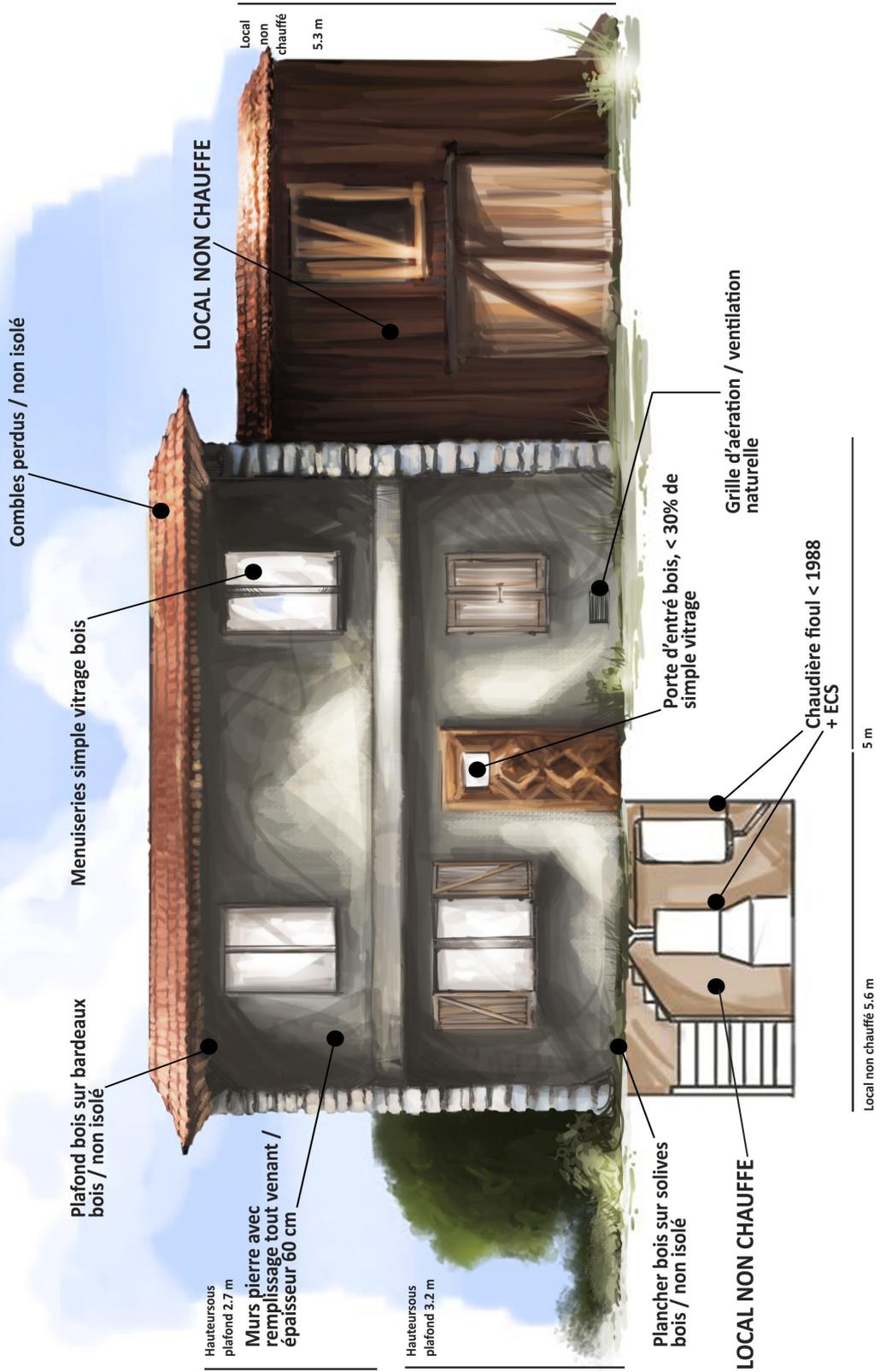


Figure 22 – Réalisation BENAZET Sacha

Etat initial du logement

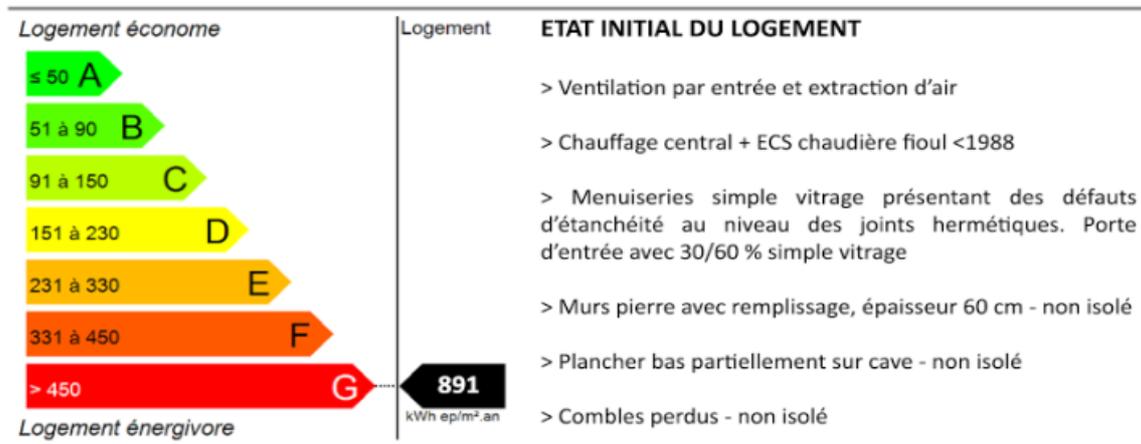


Figure 23 – Source Imm'Pact – Réalisation BENAZET Sacha

Le logement présente une configuration relativement classique. La maison est indépendante et s'élève sur un niveau. On relève également qu'une cave couvre partiellement le plancher bas du logement. Une ancienne remise est accolée à la paroi Est de l'habitation, n'étant pas considéré comme partie habitable, on la qualifie alors comme "local non chauffé". Cette dénomination concerne toute extension qui n'est pas alimentée par un système de chauffage, en marge des parties communes habitées. Au même titre qu'une paroi donnant sur l'extérieur, un local non chauffé constitue une source de déperdition énergétique. L'ensemble des éléments structurants sont rassemblés ci-dessus, ils démontrent une couverture isolante quasi inexistante, synonyme d'une déperdition énergétique généralisée. Suite au diagnostic du logement, le conseiller habitat a constaté de nombreux défauts d'étanchéité à l'air au niveau des menuiseries en bois et simple vitrage des fenêtres. Sans étanchéité et avec un simple vitrage, le confort thermique est fortement altéré. L'habitation ne profitant pas d'un système de ventilation mécanique contrôlée, le renouvellement de l'air est assuré par les entrées et extraction d'air qui nuisent à la bonne ventilation des pièces et tendent à alimenter l'humidité des pièces.

La visite du logement et le diagnostic ont également confirmé les souhaits énoncés par les propriétaires. La chaudière fioul datant du début des années 1980 et qui fournissait le chauffage et l'eau chaude sanitaire n'est plus adaptée à ce logement en raison de sa vétusté et du surcoût que la flambée des prix du fioul explique. S'ajoute les combles perdus qui ne sont pas isolés. Chauffer un logement sans isolation de la toiture implique que l'air chaud va monter, car moins dense, et s'échapper par la toiture si aucun isolant n'est présent pour bloquer cette dispersion. Une isolation du plancher des combles perdus permettrait une meilleure restitution de la chaleur en été, comme en hiver, avec une régulation en diffus de la température intérieure.

L'opérateur préconise habituellement d'effectuer en priorité des travaux sur l'enveloppe externe de l'habitation. Tout changement de système de production de chaleur sera peu efficace si les déperditions qui s'effectuent au travers des murs / planchers / plafonds sont trop importantes. Souvent les familles font prévaloir des travaux d'isolation et de production de chaleur au détriment d'équipements en lien avec la ventilation du logement – VMC – car les restrictions budgétaires incitent habituellement les propriétaires à favoriser des équipements lourds mais très performants. Les équipements moins onéreux tels que les VMC tendent à être considérés comme "secondaires".

L'opérateur doit être vigilant à bien conseiller le propriétaire sur les travaux les plus adaptés. Quoi qu'il en soit, le mot de fin sera accordé au propriétaire.

3 - Programmation des travaux et constitution des devis

Une fois le diagnostic énergétique délivré au propriétaire, l'opérateur a pour mission d'établir un programme de travaux qui vise à établir plusieurs scénarios. Ce programme doit inclure à la fois les souhaits initiaux du propriétaire, ainsi que les recommandations de l'opérateur lui-même. Il devra optimiser le bouquet de travaux afin de proposer le meilleur gain énergétique possible. Il faut cependant veiller à la pertinence des scénarios proposés en identifiant pour chaque scénario si le montant prévisionnel est financièrement mobilisable par le propriétaire. C'est à ces conditions que le programme pourra contribuer favorablement aux objectifs de réhabilitation du parc de logements privés contenu dans la Loi de Transition Énergétique de 2015. Il réalisera ainsi une estimation projetée du programme de travaux retenu, mentionnant les consommations et le gain énergétique escompté.

Dans le cas présent, les deux points de vue convergent vers un remplacement du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire. En complément, une attention particulière est portée sur l'enveloppe extérieure de l'habitation. Le remplacement des menuiseries – fenêtres et porte d'entrée – est un facteur essentiel si l'on souhaite limiter les échanges d'air avec l'extérieur et maintenir un confort thermique intérieur optimal. Ensuite, la chaudière au fioul sera remplacée par une pompe à chaleur air/eau intégrant un ballon d'eau chaude sanitaire dans le but de proposer un équipement plus performant et moins onéreux à terme.

Une fois les contours du projet définis, l'opérateur cède ensuite sa place au propriétaire afin qu'il puisse entreprendre les démarches auprès des entreprises et artisans RGE. Cette étape consiste à rassembler entre deux et trois devis comparatifs, par poste de travail, pour permettre à l'opérateur d'accompagner le propriétaire dans ses choix d'entreprises. L'assistance à maîtrise d'ouvrage lors de la constitution des devis est une étape fondamentale, elle permet de vérifier la conformité des informations qui figurent sur les devis et l'adéquation avec les travaux préconisés par le particulier. En outre, leur conformité vis-à-vis des normes thermiques de la Réglementation Thermique de 2012 permettra leur dépôt pour donner suite à la constitution des dossiers des demandes de subventions. Les devis requis ne sont en aucun cas un engagement auprès des entreprises, ils permettent en premier lieu de déterminer l'état de projection du projet. Par la suite, ils pourront être validés par le propriétaire dans le but d'initier les travaux. La norme RT 2012 permet également l'éligibilité au CITE sur le montant du reste à charge.

A partir des normes thermiques figurant sur les devis retenus par le propriétaire, l'opérateur peut réaliser la projection après travaux sur le logiciel Imm'pact. Cette projection vient compléter l'état des lieux initial du logement et va permettre de calculer quel gain énergétique sera atteint.

Etat projeté

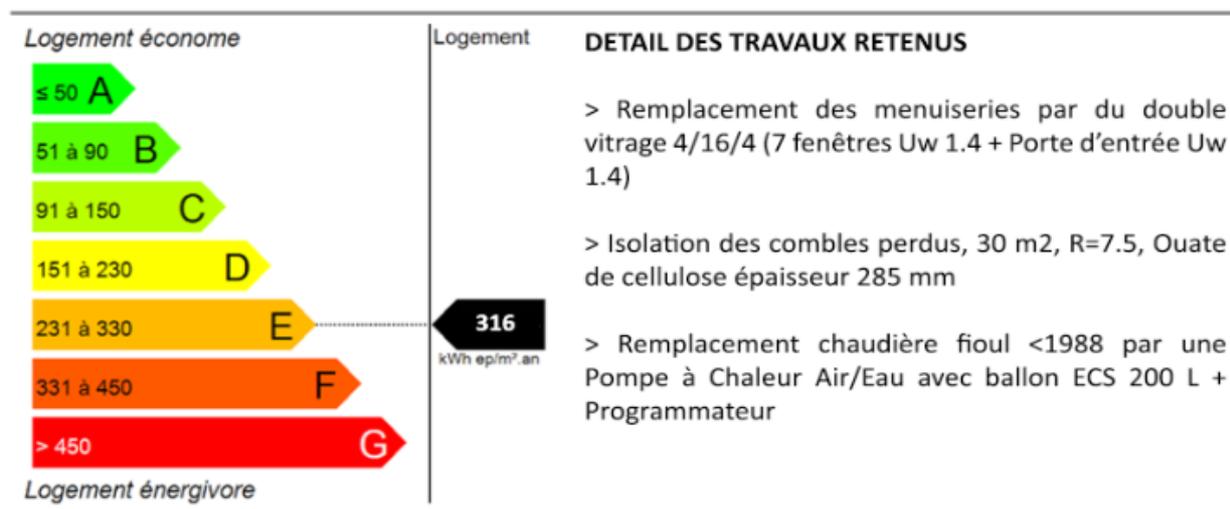


Figure 24 – Source Imm'Pact – Réalisation BENAZET Sacha

L'état initial démontre une déperdition de l'ordre de **891 kWh ep/m².an**. Suite à la constitution des devis et du programme de travaux, cette déperdition n'est plus que de **316 kWh ep/m².an**. Le croisement entre l'état initial et de la projection des travaux permet d'attester d'un gain énergétique de **64 %**, avec un passage de la classe **G** à la classe **E**. La condition des 25% est donc largement remplie, de plus, le franchissement de deux classes énergétiques pourra se traduire par une amélioration considérable de l'efficacité thermique du logement et du confort ressenti par ses occupants. L'opérateur contacte ensuite le demandeur afin de lui détailler le plan de financement prévisionnel des aides publiques.

4 – Elaboration du plan de financement prévisionnel

En fonction des aides allouées à un propriétaire de la tranche "Très Modestes", le conseiller habitat peut calculer les aides prévisionnelles en se basant sur le montant HT et TTC des devis. On peut ainsi déterminer le reste à charge, en déduisant les aides publiques.

Subventions publiques	Anah 10 000 €	Anah ASE 2 000 €	RG 1 500 €	CD 09 250 €	CCPO 500 €	Lavelanet 500 €	Total des aides 14 750 €	Reste à charge
Montant HT des travaux = 20 180 €							Montant TTC (TVA 5,5%) 21 289,90 €	

Figure 25 – Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

5 – Dépôt des dossiers de subventionnement

Une fois le calcul prévisionnel des aides présenté au propriétaire, il est temps de rassembler l'ensemble des pièces qui vont permettre de constituer les dossiers de subventionnement de l'Anah, de la Région et du Conseil Départemental. En outre, il doit être en mesure de l'informer sur les aides complémentaires cumulables avec la Prime Habiter Mieux : CITE, EcoPTZ, etc....

Anah

La tranche des "Très Modestes", permet de bénéficier d'une avance de 70% sur le montant prévisionnel des aides de l'Anah. Cette avance est délivrée une fois le dépôt du dossier effectué et tend à faciliter les démarches du propriétaire auprès des entreprises en lui permettant de mobiliser une manne financière suffisante pour solder les acomptes. Les 30% de subventions restantes seront versées une fois les travaux achevés. La demande d'avance peut être transmise en même temps que le dépôt du dossier sur la plate-forme numérique de l'Anah. Pour un propriétaire "Modeste", le montant des aides sera versé une fois les travaux effectués.

Avant le dépôt des pièces nécessaires au montage du dossier, l'opérateur aura au préalable créé le compte du propriétaire sur "monprojetanah.gouv.fr". Le principe est le suivant, l'opérateur demande au propriétaire les pièces justificatives suivantes : photocopie carte d'identité / rib / attestation notariée de moins de 3 mois / avis d'impôt / les différents devis. De son côté, il a rédigé le rapport du bilan énergétique / les photos du logement / les plans de l'habitation si besoin. Il n'y a plus qu'à renseigner sur la plate-forme toutes les informations relatives au logement : surface habitable / nombre de pièces, etc... puis de numériser les différentes pièces requises en vue de leur dépôt. La clôture de la saisie du dossier se traduit par une "proposition de projet", directement envoyée sur le compte Anah du propriétaire. Elle reprend l'ensemble des éléments de diagnostic ainsi que le programme de travaux qui a été retenu. Tant que le propriétaire ne valide pas la proposition, le dossier ne pourra pas être traité par un instructeur de l'Anah.

Une fois le projet validé par le propriétaire, le dossier est considéré comme engagé. A cet instant, le propriétaire peut décider d'entamer les travaux. Le conventionnement de l'Opah-Ru précise que pour bénéficier des aides, le propriétaire dispose d'un délais de 3 ans pour les réaliser. Les devis qui ont servis à l'élaboration du programme de travaux et au calcul du montant prévisionnel des aides est donc transmis aux services de l'Anah qui vont pouvoir définir le montant subventionnable définitif. Dès lors que le dossier possède toutes les pièces requises, le propriétaire a l'autorisation de se lancer dans les travaux. Environ 1 mois après le dépôt, il recevra une notification lui précisant le montant définitif des aides attribuées. Le dossier aboutira par la réalisation des travaux et la demande de solde.

Eco-chèque

En parallèle du dossier de subvention de l'Anah, il est à la charge de l'opérateur de monter le dossier de demande d'éco-chèque auprès de la région Occitanie. La première condition requise pour accéder au dispositif est de témoigner d'un gain énergétique de 25 % minimum, au même titre que la Prime Habiter Mieux de l'Anah. Le deuxième critère d'éligibilité est basé sur un plafond de ressources. S'il peut s'apparenter aux conditions de ressources requises par l'Anah, la nuance réside dans le fait qu'il fait référence au nombre d'occupants du logement. Il permet à des revenus un peu plus élevés que les plafonds de l'Anah d'y accéder. Si le demandeur avait dépassé les plafonds de ressources de l'Anah, ils auraient cependant eu droit à l'éco-chèque.

Cette aide de la région prend la forme d'un chèque de 1 500 € qui ne peut cependant pas être utilisé directement par le propriétaire bénéficiaire. Il doit être remis à l'un des professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ayant effectué un ou plusieurs postes de travaux. Il s'agit d'une spécificité introduite par les lois Grenelles et qui traduit un engagement du professionnel à utiliser des matériaux et procédés à même de permettre au propriétaire de réaliser des économies d'énergies sur le long terme. Le professionnel qui bénéficiera de l'éco-chèque doit donc bénéficier du label RGE mais également être affilié au réseau éco-chèque de la région Occitanie. La liste des

professionnels qui sont rattachés à ces deux titres est disponible respectivement sur le site RGE et Eco-chèque de la région.

Pour effectuer la demande il est nécessaire que l'opérateur se rende sur la plateforme numérique de l'éco-chèque. Une fois les devis des travaux mentionnant bon pour accord et datés, le diagnostic énergétique constitué et l'avis d'imposition récupéré, il renseigne le montant des travaux en prenant soin de séparer la fourniture de la main d'oeuvre. Si les informations retranscrites correspondent bien à ce qui apparaît dans les documents numérisés, et que les 25 % de gain énergétique sont attestés, la demande d'éco-chèque est instruite puis délivrée sous la forme d'un chèque postal à découper et à remettre auprès d'un des artisans affilié éco-chèque et RGE. Le délai de réception varie de 1 à 12 mois suite au dépôt de la demande.

Conseil Départemental

Au même titre que le dépôt du dossier Anah, le propriétaire peut bénéficier d'une prime de 250 € s'il remplit certaines conditions. Il doit être rattaché à la tranche "Très Modestes" et doit être propriétaire de sa résidence principale depuis plus de 3 ans. La demande se précise sous la forme de documents papiers à faire remplir dans un premier temps par le propriétaire, puis par l'opérateur qui y renseignera la nature des travaux ainsi que le plan de financement prévisionnel du projet. La prime est généralement délivrée au moment de la délivrance des aides définitives de l'Anah.

6 – Phase opérationnelle et solde du dossier

Habituellement, 1 mois suivant la réception du dossier par les instructeurs de l'Anah, le demandeur reçoit un courrier notifiant le montant définitif des aides qui lui seront accordées. Ce montant doit pouvoir correspondre à celui fixé par l'opérateur lors du calcul prévisionnel des aides. Cependant, un recalcul des aides peut être opéré. Cela se traduit par la soustraction d'un ou plusieurs ouvrages au sein du bouquet de travaux – une ou plusieurs fenêtres non financées ou parfois même la suppression d'un poste de travaux au complet –, pouvant s'avérer fortement préjudiciable à l'encontre de l'intégrité des travaux et sur le reste à charge pour le propriétaire. De plus, un écrêtement est effectué si lors d'un projet d'amélioration de l'habitat, le montant des aides finance plus de 80 % du montant des travaux. Cette procédure ne concerne cependant pas tous les demandeurs, en effet, un propriétaire figurant dans la tranche "Très modeste", peut prétendre à une annulation de l'écrêtement en fonction de ses revenus. **Exemple** : pour un propriétaire occupant seul, si le revenu fiscal de référence ne dépasse pas les 10 000 €, il n'y aura pas d'écrêtement automatique. Ce qui signifie que selon ses capacités financières et le montant des travaux, il est possible qu'il bénéficie d'un plein financement de son projet.

L'ensemble des formalités administratives étant désormais remplies, le propriétaire dispose d'un délai de trois ans pour réaliser les travaux. Si une fois ce délai atteint les travaux ne sont pas effectués, il n'aura droit à aucune réversion de la part de l'Anah. Durant la phase opérationnelle des travaux, l'opérateur est à disposition du propriétaire pour toute demande relative au suivi de l'opération. Il est également disponible pour toute question relevant de l'avancement de son dossier, et de l'attribution des aides restantes, et ce jusqu'à son solde³.

Une fois les travaux achevés, le propriétaire doit reprendre contact avec l'opérateur qui l'a accompagné tout au long du projet, afin qu'il puisse rassembler les pièces justificatives relatives à la demande de solde. Les pièces dont il est question sont : la remise des factures finales et les attestations d'exclusivités remises par chaque entreprise ayant pris part au chantier. En présence du

propriétaire, l'opérateur constate les travaux, prend en photo les ouvrages réalisés et contrôle à ce que le montant des factures soit conforme au calcul prévisionnel des aides. Si l'ensemble des pièces sont conformes, le dossier est soldé et les 30 % d'aides restantes mettront en moyenne entre 2 semaines et 1 mois avant d'être reversées au propriétaire. Si les factures finales démontrent que le montant réel des travaux est inférieur au montant prévisionnel, alors l'Anah recalcule à la baisse ce montant. Le cas inverse n'est cependant pas possible, une facture plus élevée que le plan de financement prévisionnel implique que le montant des aides accordées ne pourra pas bénéficier d'une majoration. C'est une spécificité ariégeoise, dans les autres territoires, cette majoration est appliquée.

En ce qui concerne le versement des 500 € de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et les 500 € de la ville de Lavelanet, ils ne seront délivrés qu'une fois que le dossier aura été déposé par l'Anah et voté respectivement par le Conseil Intercommunal et Communal.

Que retenir..

Une fois l'ensemble de la procédure respectée, le dossier est définitivement clôturé. Les propriétaires bénéficient d'un logement rénové qui permettra à terme d'effectuer des économies d'énergie et limiter ainsi les rejets de gaz à effet de serre. En outre, c'est une plus-value à la fois qualitative – avec une amélioration du confort de vie – mais également quantitative car la requalification de leur logement entraîne une revalorisation de leur bien s'ils souhaitent le revendre, une fois les 6 années de conventionnement Anah écoulées. Si la linéarité du projet n'est pas toujours respectée, la multiplicité des cas pouvant se présenter implique un besoin constant d'adaptation. L'introduction d'une procédure de rénovation énergétique nous a cependant permis d'appréhender l'essentiel de l'ingénierie technique et financière mise à disposition des propriétaires privés.

Près de 11 mois après le lancement de l'opération, les premiers résultats sont visibles. Expertises & Patrimoine a pour charge de collecter l'ensemble des contacts et demandes déposées auprès de l'opérateur en charge d'animer l'Opah-Ru. Ces informations permettent de constituer une base de données à la fois pour le suivi des dossiers mais également pour analyser les potentiels échecs de procédure. Le développement qui suivra s'efforcera d'analyser les premiers résultats de l'Opah-Ru.

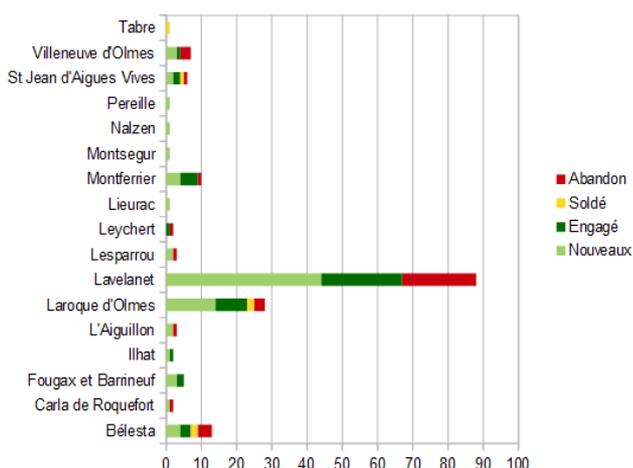
³ Pour un propriétaire bailleur, l'opérateur devra l'accompagner à préparer le conventionnement locatif, avec l'établissement de plafonds de loyers, puis à entreprendre la demande d'APL auprès de la Caisse d'Allocation Familiale.

B – Le besoin de compléter les politiques publiques d'amélioration de l'habitat initié par l'Opah-Ru

I– Analyse des résultats provisoires de l'Opah-Ru

A l'égard des éléments qui ont été présentés, intéressons-nous désormais à livrer une analyse cette fois-ci critique du dispositif. Pour y parvenir, l'avancement des dossiers de candidature est un premier élément qui nous permettra d'observer, quantitativement, l'impact de l'opération auprès des propriétaires privés de la CCPO. Les deux diagrammes suivants présentent respectivement l'état d'avancement des dossiers traités par l'opérateur, puis la procédure associée à chaque projet déposé. Ces chiffres correspondent aux demandes qui ont pu valider les critères d'éligibilité, et fait l'objet d'un traitement plus ou moins avancé, auquel cas le projet aura pu être abandonné.

Etat d'avancement des dossiers OPAH-RU au 30/06/2018, CCPO



A la date du 30/06/2018, Expertises & Patrimoine recense **174** dossiers Opah-Ru de traités. Sur l'ensemble de ces dossiers, on comptabilise **84** nouvelles candidatures, **47** dossiers engagés⁴, **6** dossiers de soldés et **37** projets abandonnés. Près de la moitié des dossiers sont concentrés sur la commune de Lavelanet (**88**), suivi de Laroque d'Olmes (**28**). On recense une trentaine de dossiers bailleur pour 1 engagé. En outre, ce sont **17** des **24** communes qui ont porté, ne serait-ce que temporairement, un dossier de réhabilitation. Sur les 7 communes de la CCPO qui ne figurent pas dans cette liste, on retrouve Dreuilhe, Raissac, Roquefixade,

Figure 26 – Source Expertises & Patrimoine – Réalisation BENAZET Sacha

Le Sautel, Roquefort-les-Cascades, Freychenet et Benaix. Si au moment du recensement ces communes n'y figurent pas, cela ne signifie pas pour autant qu'aucun dossier n'a pu être déposé auparavant. Gardons à l'esprit que la CCPO a bénéficié des aides de l'Anah comme secteur diffus.

⁴ Un dossier "engagé" signifie qu'il a été déposé sur la plate-forme numérique de l'Anah. A ce stade d'avancement, le dossier garanti un accord des subventions au propriétaire. Une fois engagé, le dossier est généralement amené à aboutir, cependant, certains recalculs à la baisse des aides peuvent décourager le propriétaire à poursuivre les démarches.

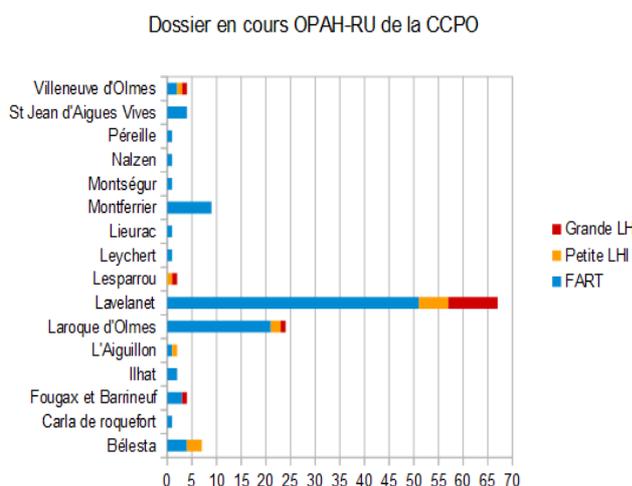


Figure 27 – Source Expertises & Patrimoine – Réalisation BENAZET Sacha

A la même date, il est intéressant de se pencher cette fois-ci sur la nature des procédures relative au nombre de dossiers **Nouveaux** et **Engagés** à la date du 30/06/2018. Les résultats ci-contre font référence aux dossiers à la fois Nouveaux et Engagés. Nous observons que la commune de Lavelanet recense **67** montages de dossiers pour un total de **131** dossiers. Les procédures engagées font place à une majorité écrasante de dossiers de rénovation énergétique. En ce qui concerne la réhabilitation du bâti dégradé, l'engouement semble peu marqué, si ce n'est Lavelanet qui concentre le plus de demandes.

En parallèle, l'étude plus en profondeur de ces chiffres a démontré que les dossiers en cours concernent **106** propriétaires occupants pour **25** propriétaires bailleurs. Avec près d'1 propriétaire bailleur pour 3 propriétaires occupants, ces taux concordent avec les estimations initiales. Sur les **25** dossiers propriétaires bailleurs, **15** d'entre eux sont localisés à Lavelanet, avec **8** dossiers localisés dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV - **3** dossiers FART + **5** dossier LHI). Reste à savoir si les dossiers bailleurs en cours pourront renverser la tendance actuelle, c'est à dire une volonté d'engagement marquée, mais qui à l'heure actuelle – avec **1** seul dossier engagé, pour **20** d'estimés – ne semblent pas concrétiser cet élan. Nous y reviendrons plus en détails par la suite.

Si la très grande majorité de ces demandes font appel à un Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), la convention de l'Opah-Ru misait également sur cette problématique. Les orientations préconisées tendent à refléter un besoin jusqu'à présent exprimé par une grande majorité de propriétaires privés. Ce sont **103** dossiers FART en cours de traitement, dont **51** à Lavelanet. Concernant les propriétaires bailleurs, **6** d'entre eux ont entamé une démarche similaire. Parallèlement, on relève que **14** dossiers font appel à une procédure de Petite LHI, c'est à dire à la réhabilitation de logements moyennement dégradés. Sur ces dossiers, **4** Petites LHI propriétaires bailleurs dont **2** en QPV. Pour les procédures de Grande LHI, **14** dossiers également, **5** propriétaires bailleurs dont **2** en QPV. Les procédures LHI se concentrent donc principalement dans le centre ancien de Lavelanet et particulièrement auprès des propriétaires bailleurs.

1 - Un engouement clairement affiché mais qui n'échappe pas à certaines limites

Les procédures en cours et les premiers résultats enregistrés témoignent d'un engouement certain pour une grande partie du Pays d'Olmès. Près des **3/4** des communes ont déjà amorcé au minimum un projet de réhabilitation. Avec près de la moitié de la population de la CCPO, Lavelanet recense également la moitié des candidatures. Si les propriétaires bailleurs peinent à concrétiser leur projet, il n'empêche que les prises de contact et demandes d'accompagnement tendent à se multiplier. C'est un signal positif qui reste à transformer en accompagnant tout particulièrement les projets intégrés au QPV. En outre, les avantages de l'opération dépassent le cadre strictement quantitatif. Si les dossiers engagés surpassent déjà certains des objectifs initiaux – **46** dossiers propriétaires occupants pour un objectif de **40** dossiers PO annuels – il s'agit d'une amélioration avant tout qualitative. Si le

diagnostic de territoire a relevé des besoins importants en réhabilitation, les avantages financiers et techniques qui soutiennent l'opération ont su mobiliser de nombreux propriétaires et les aider à franchir le pas. Ces premières estimations laissent entrevoir des opportunités nouvelles de revalorisation et requalification du parc immobilier privé.

Cependant, malgré ces premiers retours encourageants, il n'en demeure pas moins que près d'**1/5** des projets proposés n'aboutissent pas. Ce résultat est d'autant plus marqué chez les propriétaires bailleurs dont **1** seul dossier a pu être engagé dans l'attente d'un subventionnement. De plus, les objectifs annuels PO ont été dépassés avant la fin de la première année du programme. Il est donc recommandé de se questionner sur la viabilité de l'opération et du montage financier prévu par la convention si la dynamique actuelle tend à se poursuivre. Il est dans notre intérêt d'approfondir les moyens mis en oeuvre par l'Opah-Ru, en analysant les ressources mobilisées et les modalités d'éligibilité mises en oeuvre pour tenter de mettre en évidence ce qui peut caractériser un taux d'abandon si élevé. Le diagnostic préalable et la présentation d'un projet type nous ont permis de faire un tour d'horizon des problématiques territoriales et d'une partie des aides compensatoires amorcées par l'Opah-Ru. En analysant les modalités d'application de l'opération, il nous sera plus facile d'analyser ses faiblesses et/ou lacunes. La finalité de cette démarche est de proposer des pistes de réflexion visant à l'amélioration, s'il est permis, du programme et plus largement des politiques publiques en matière d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

2 – Une redistribution des aides publiques inégale

Ce qui est marquant, en consultant les résultats actuels, c'est la proportion de dossier abandonnés en comparaison du total de dossier ayant pu être traités par l'opérateur référent. La commune de Lavelanet enregistre à la fois le plus grand nombre de candidatures et d'abandons de la procédure. Cela représente près de **21 %** de dossiers classés sans suite. Non sans remettre en question l'engouement évident autour de cette opération, l'accompagnement des propriétaires par l'opérateur est un facteur déterminant dans la prise de décision du particulier à s'engager dans une procédure de réhabilitation. Ici, la CCPO et l'Anah ont mis en place toute une ingénierie financière à disposition des propriétaires privés, permettant la concrétisation de la plupart des projets de réhabilitation. Cependant, malgré ces aides, les compensations financières sont bien évidemment limitées, notamment pour une intercommunalité rurale. Or, si le financement apparaît comme un élément déclencheur, il ne parvient parfois pas à compenser le degré de précarité de certains ménages pour s'engager dans le dispositif et mener à terme leur projet d'habitat. En détaillant les dispositifs à l'oeuvre, nous allons pouvoir préciser de quel tenant il s'agit.

En 2018, l'Anah introduit le dispositif **Agilité**. En ne sollicitant qu'un seul type de travaux, il permet à un propriétaire occupant qui souhaite réaliser des travaux d'économies d'énergies de ne pas remplir la condition des 25% de gain énergétique, exclu au passage du reversement de la prime Habiter Mieux et de toute autre subvention publique complémentaire. Le propriétaire bénéficiera d'une aide de **50%** "Très Modeste", et de **35%** "Modeste", sur le montant hors taxe de l'ouvrage souhaité. Si le programme Agilité de l'Anah est une alternative en apparence séduisante, à terme elle peut représenter un frein quant à l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation et d'optimisation du gain énergétique. Non cumulable avec le programme **Sérénité** qui intègre un bouquet de travaux et l'obligation de remplir les 25% de gain énergétique, l'effet pervers réside dans le fait de "brider" l'efficacité énergétique du logement, en revoyant à la baisse les ambitions fixées par la convention. En d'autres termes, un seul poste de travaux réduit le potentiel de réhabilitation du logement ainsi qu'un confort thermique et des économies d'énergies revues à la baisse.

S'il permet d'investir à moindre coût dans un équipement ou matériau isolant, le propriétaire peut être tenté d'y prendre part. Or, dans le cadre du plan de financement Sérénité, le cumul des aides peut aboutir à un reste à charge équivalent voir inférieur malgré l'ajour de travaux supplémentaires.

AGILITE	Subvention	SERENITE	Subventions
Pompe à chaleur air/eau 12 000 €	Anah 50%	Pompe à chaleur air/eau 12 000 €	Anah 50%
		Menuiseries 4 500 €	ASE 10%
		VMC Hygro B 2 100 €	Région 1 500 €
			CD 250 €
			CCPO 500 €
Total TTC 12 660 €	Total aide 6 000 €	Total TTC 19 623 €	Total aides 13 410 €
Reste à charge = 6 660 €		Reste à charge = 6 213 €	

Figure 28 – Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

Les propriétaires sont parfois hésitants quant à se lancer dans de nombreux travaux de réhabilitation, tout particulièrement les personnes âgées. Suivant la procédure engagée, cela peut nécessiter un relogement temporaire du ménage. Le dispositif Agilité peut donc leur sembler incarner une alternative crédible afin de bénéficier de subventions publiques sans pour autant faire appel à un bouquet de travaux qui induirait un chantier trop complexe et intrusif. Cependant, l'exemple précédent démontre que pour un reste à charge légèrement inférieur, la réhabilitation est pourtant largement profitable en suivant le plan de financement Sérénité. L'opérateur a la responsabilité de veiller à ce que le projet souhaité par le propriétaire soit en adéquation avec les ressources financières du propriétaire occupant. Si Agilité peut être une opportunité acceptable pour les ménages les plus précaires, il n'est pas toujours le plus adapté et nécessite de faire preuve de vigilance quant à son utilisation.

Pour les propriétaires bailleurs, ceux qui engagent une procédure de réhabilitation bénéficient d'aides minorées en comparaison des propriétaires occupants de la CCPO. Pour la réhabilitation d'un logement locatif, les aides fluctuent entre 500 et 1 000 € par lot. Malgré qu'ils aient droit au cumul de la Prime Habiter Mieux et de l'éco-chèque, là encore ces aides sont réduites. Exemple : 1 000 € de la part de la Région pour 35% de gain énergétique. Lorsqu'un propriétaire bailleur souhaite réhabiliter tout un lot d'appartements, la charge financière est difficilement compensable par les aides publiques qui lui sont accordées. De plus, les animateurs de ces programmes habitats ont constaté la complexité pour les propriétaires bailleurs de constituer des devis pour travaux auprès des entreprises locales.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2017, suite à un conventionnement Anah les 60% d'abattement fiscal sur les revenus locatifs ont été supprimés. Cette mesure découle de l'ancienne loi Borloo. Ces contraintes additionnées aux longs délais de procédure sont des freins supplémentaires à l'aboutissement de leurs projets de réhabilitation. On comprend mieux les limites qui s'imposent aux propriétaires bailleurs de la CCPO.

3 – Les requalifications de projets de l'Anah

Afin d'optimiser le nombre de dossiers subventionnables, il est fréquent de constater que certains projets instruits par l'Anah font l'objet d'une requalification. Malgré qu'un propriétaire remplisse l'ensemble des critères d'éligibilité, il est courant qu'un bouquet de travaux ne soit pas subventionnable dans sa totalité. Qu'il s'agisse d'une partie des menuiseries, d'un pan d'isolant, ou encore une restriction du prix au mètre carré d'isolant subventionnable, l'ensemble de ces requalifications volontaires de la part de l'Anah locale peuvent avoir un impact significatif sur le montant hors taxe des travaux subventionnables et donc se répercuter sur le reste à charge.

Le cas s'est présenté lorsqu'un propriétaire a entrepris des travaux d'isolation des combles perdus, puis d'une isolation par l'extérieur des murs et des combles sous rampants d'un ancien garage réaménagé depuis en pièce de vie. Lors de l'instruction, son projet s'est vu requalifié et les dotations prévues par l'opérateur ont été largement revues à la baisse. Si le logement s'est vu subventionné l'entièreté de l'isolation des combles perdus, l'isolation sous rampant de l'ancien garage a quant à elle été rejetée. Si le caractère ambigu de cet ancien garage a pu questionner les instructeurs de l'Anah, l'opérateur a cependant fourni les preuves de la reconversion du local en pièce de vie⁵.

Cependant, l'Anah n'a pas validé le recours déposé par l'opérateur. Ce n'est pas un cas particulier, il est d'ailleurs courant que les opérateurs aient à justifier certaines configurations du logement auprès de l'Anah. Ici, le paradoxe réside dans le fait que le financement de l'isolation par l'extérieur des murs de l'ancien garage a malgré tout été autorisé. Au total, c'est plus de 3 000 € subventionnables de moins. Notifié de ce changement, le propriétaire était dans l'incapacité de mobiliser des fonds personnels pour compenser ce reste à charge. Ayant entrepris les démarches auprès de potentiels financements complémentaires, leur refus s'est traduit par l'abandon de ce poste de travaux. Même une fois amputé de l'isolation des combles sous rampants, le projet permettait de sauvegarder les 25% de gain énergétique. Cependant, après l'écrêtement, l'Anah ne demande pas la mise à jour du bilan énergétique, certains propriétaires peuvent donc perdre leur gain de 25% mais bénéficier des aides.

La difficulté rencontrée n'est pas uniquement financière, elle l'est principalement thermique. En sauvegardant l'isolation des murs par l'extérieur, mais en supprimant l'isolation du toit, on crée inévitablement un "pont thermique". L'air chaud est confiné grâce à l'isolation des parois extérieures, mais sa faible masse fait qu'il est ascendant et finit par s'échapper par le toit, car aucun isolant ne fait office d'obstacle. A terme cela peut entraîner une surproduction d'énergie pour chauffer l'ensemble du logement.

Ce recalcul des aides est également préjudiciable pour l'opérateur car il s'engage auprès du propriétaire à lui assurer un montant de subventions qui va habituellement le convaincre à engager la procédure. Un reste à charge plus élevé que prévu peut confronter le propriétaire à mobiliser des fonds personnels supplémentaires pour compenser le nouveau reste à charge. Cela peut et s'est déjà traduit par un désengagement du propriétaire et de son projet.

⁵ L'Anah ne subventionne que des travaux qui font partie de la surface habitée du logement. Un garage, une cave ou remise ne pourront pas accueillir des travaux en vue d'un subventionnement car ils sortent du cadre de pièce de vie.

Mais si l'on pousse la réflexion plus loin, on constate que c'est toute l'ingénierie financière qui présente une certaine incohérence. Les subventions ne prennent pas en considération, pour les travaux de rénovation énergétique par exemple, le degré d'amélioration apporté au logement. Au lieu de valoriser le gain énergétique atteint et établir le montant des subventions en fonction des paliers ou classes énergétiques de franchises, les aides se contentent d'être identique à la fois pour un gain énergétique de 25% que pour un gain énergétique ayant atteint les 50% ou plus. Hiérarchiser les aides publiques en fonction du degré d'amélioration du logement permettrait de réaliser des économies sur l'attribution des aides et permettre une meilleure redistribution aux autres ménages éligibles sans nécessiter une amputation de leur projet. On comprend bien que la logique de l'Anah est de maximiser son potentiel de subventionnement, or, des solutions alternatives comme la redistribution en fonction de l'amélioration apportée sont envisageables. C'est un principe déjà à l'oeuvre pour certaines Opah qui ont appliqué ce mode de financement pour les travaux de rénovation énergétique, avec une valorisation en fonction du gain énergétique et du franchissement de classes énergétiques.

II - Quelles autres alternatives au financement pour soutenir un projet d'amélioration de l'habitat ?

Le programme initié par la collectivité a permis d'accompagner financièrement et techniquement de nombreux ménages modestes ou très modestes. Le cumul des aides publiques permet d'accéder à une palette élargie de dispositifs publics visant à diminuer grandement le coût des travaux et le reste à charge qui s'y réfère. C'est également un levier facilitant la prise de décision des ménages pour le lancement d'un projet de réhabilitation de leur logement. Outre les aides "classiques" accordées par l'Anah et les collectivités territoriales, qu'elles aides complémentaires peuvent être mobilisées ?

1- Les apports financiers complémentaires

Certains établissements, qu'ils soient publics ou privés peuvent bonifier les aides publiques afin de soulager le reste à charge des propriétaires privés. Ces dispositifs complémentaires peuvent être l'élément indispensable à la finalisation d'un dossier de réhabilitation.

Caisses de retraite

Couramment sollicitées, les Caisses de Retraite jouent un rôle majeur dans le financement de projets de réhabilitation en offrant la possibilité de rembourser une partie du montant du reste à charge. Dans un territoire où près d'un tiers de la population est âgée de plus de 60 ans, le nombre de retraités candidatant est par conséquent important. Ces organismes sont donc susceptibles de majorer les aides actuelles, généralement avec des montants de l'ordre de 2 000 € si le reste à charge est supérieur à 5 000 €. Cependant, la diminution de la réversion de la CSG et le recalcul à la baisse des pensions de retraites n'a pas eu un effet bénéfique sur les fonds d'aides mobilisables. Les critères d'éligibilité se restreignent et les ménages les plus précaires tendent à être privilégiés aux dépens des ménages les plus modestes, malgré qu'ils valident tous deux les conditions sur ressources de l'Anah. En outre, avant d'obtenir une notification de leur part, les caisses de retraites imposent un délai d'attente de plusieurs mois, ce qui peut parfois décourager les demandeurs à entreprendre cette démarche.

Fondation Abbé Pierre

Pour les ménages relevant d'une situation de forte précarité, faire appel à SOS Taudis, de la fondation Abbé Pierre, peut être une alternative supplémentaire. Seuls les ménages les plus démunis seront pris en considération, en présentant de très faibles revenus et des restes à charge insurmontables en l'état. Habituellement, les propriétaires candidatant résident dans un logement qui présente un niveau de dégradation important, pouvant menacer l'état de santé ou la sécurité de son occupant. Il s'agit là d'une des aides compensatoires la plus importante – on peut atteindre jusqu'à plusieurs milliers d'euros de financements supplémentaires – mais qui comporte en contrepartie certaines limites. Le nombre de dossiers éligibles auprès de la fondation est très restreint, seuls les cas les plus complexes peuvent espérer y adhérer. Néanmoins c'est un partenaire et fidèle et essentiel aux politiques de l'habitat.

FAME

Courant 2018, le Conseil Départemental de l'Ariège a constitué un fond de financement dans le cadre d'opérations de rénovation énergétique, à hauteur de 90 000 € annuels pour l'ensemble des opérations programmées de l'habitat en Ariège. Si l'initiative est louable, elle limite cependant très largement les capacités de financement, à court terme, en raison de l'afflux de candidatures. Lors du recensement, trois dossiers FART ont pu bénéficier respectivement de 2 000 € du Fond d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FAME).

2 – Les aides cumulables à la prime Habiter Mieux

Pour les travaux énergétiques qui permettent d'atteindre un gain énergétique de 25%, de nombreux dispositifs complémentaires permettent d'alléger la charge financière des ouvrages réalisés par un particulier, qu'il soit occupant ou bailleur.

Le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) jusqu'au 31 décembre 2018

Il s'agit d'un dispositif permettant une déduction d'impôt sur le revenu pour les ménages imposables, ou d'un chèque versé par l'administration fiscale pour les ménages non imposables. Il ne nécessite aucune condition de ressource, cependant, les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE. La déduction fiscale peut atteindre 30% du montant TTC des travaux effectués dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique. Il est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, puis 16 000 € pour un couple, pour un même logement, et sur une période de 5 ans. Le montant de l'aide Habiter Mieux sérénité, mais également Agilité sont déduits des dépenses prises en compte dans le calcul et l'attribution définitive du CITE.

Au 1er janvier 2018, les portes isolantes et volets roulants ne sont plus éligibles, volets roulants qui étaient déjà exclus des subventions Anah, en Ariège. Au 1er janvier 2018, les audits énergétiques sont éligibles au CITE (30 %), intéressant en secteur diffus lorsque l'audit est facturé au propriétaire. Entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2018, les fenêtres sont éligibles à taux réduit (15 % pour remplacement de simple vitrage par double vitrage). Elles ne seront plus éligibles une fois le délai passé. Pour terminer, au 1er juillet 2018, ce sont les chaudières fiouls qui ne seront plus éligibles tandis que les chaudières gaz le seront toujours. Certains acteurs impliqués dans l'énergie, tel que la Fédération française des combustibles, carburants et chauffage, ont exprimé leur désaccord, pointant du doigt une politique de stigmatisation du fioul au profit du gaz. Il faut souligner le fait qu'une chaudière gaz hautes performances peut représenter un investissement de 2000 à 4000 € supérieur à celui d'une chaudière fioul de performance équivalente. En outre, L'Agilité n'est pas cumulable avec le CITE, et les aides pouvant être octroyées par les collectivités territoriales.

L'éco prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2018 - C'est un prêt sans intérêt ne nécessitant aucune condition de ressources pour les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs d'un logement antérieur à 1990. Il permet de financer des bouquets de travaux – au minimum 2 travaux – dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique. En ce qui concerne le montant, pour un bouquet de deux travaux, il est possible de prétendre à 20 000 € de prêt, remboursable sur une durée de 10 ans maximum. S'il est possible de déterminer à l'avance le gain énergétique, le crédit peut atteindre 30 000 €, avec un étalement des mensualités sur 15 ans. Le diagnostic énergétique délivré par l'opérateur permet de quantifier le gain énergétique grâce à l'état projeté des travaux, ainsi, le bilan énergétique qui est délivré au propriétaire sert d'agrément à l'attribution de ce prêt. **Exemple** : Pour un reste à charge de 5 720 €, un ménage peut souscrire à un ECOPTZ⁶ cumulable sur 10 ans. A terme, cela représente une mensualité de 48 €. L'éco prêt à taux zéro est cumulable avec Habiter Mieux sérénité.

Le chèque énergie : c'est un chèque qui peut être envoyé automatiquement, sans aucune démarche pour les propriétaires, afin de payer une partie des factures énergétique ou financer des travaux éligibles au CITE. Chaque année ce sont 4 millions de ménages qui en bénéficient. Le montant oscille entre 48 et 227 €.

Action logement - Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise privée non agricole d'au moins 10 employés, action logement met à leur disposition un prêt-travaux amélioration pour la réalisation de travaux de lutte contre la précarité énergétique. Ce prêt à taux réduit ne peut pas excéder 5 000 €, sur une période de 10 ans maximum.

L'intermédiation locative - Il s'agit d'une prime de 1 000 € accordée aux propriétaires bailleurs qui feraient appel à un intermédiaire agréé à vocation sociale dans le cadre de logements conventionnés social ou très social. En Ariège, l'organisme référent est SOLIHA Ariège, anciennement la Maison de l'habitat. Cette prime a pour but de payer les frais de gestion de cet organisme. L'intermédiation locative consiste à livrer ses logements à la structure agréée afin de soulager le propriétaire dans les démarches administratives relatives à la recherche de locataires répondant aux critères du conventionnement Anah. C'est également une garantie supplémentaire pour le propriétaire de percevoir l'ensemble des loyers mensuels. L'agence responsable remonte ainsi à l'Anah les profils et le public cible afin de permettre un suivi du parc locatif privé conventionné. Depuis 2018, la Prime d'Intermédiation Locative, ou PIL, a été reconduite pour une durée de 5 ans. Cependant, elle n'est plus systématiquement reversée sous forme de chèque. Seuls les zones tendues et moyennement tendues (A, Abis, B1 et B2) peuvent bénéficier de la reversion sous cette forme. Pour les zones non tendues – notre secteur d'étude – la compensation s'effectue sous forme de défiscalisation pour le propriétaire bailleur. Pour les logements conventionnés avec ou sans travaux, ayant eu recours à l'intermédiation locative, cette déduction fiscale est rattachée au dispositif Louer Abordable, à hauteur de 85%.

⁶ Les travaux ont obligation d'être réalisés par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Que retenir..

Dans l'ensemble des cas pouvant se présenter, les apports financiers présentés ci-dessus sont délivrés en priorité aux ménages les plus précaires, parmi les ménages déjà éligibles aux aides publiques. Même si ces dispositifs permettent habituellement d'étaler les mensualités sur une durée de 10 à 15 ans, avec des montants en conséquence très faibles, ils ne constituent pas pour la plupart un fond de ressource dont le demandeur peut disposer directement pour payer les acomptes auprès des entreprises. Or, ces acomptes sont automatiquement demandés par les professionnels du bâtiment, comme gage de l'engagement du propriétaire dans la réalisation et le solde des travaux à venir. Si les demandes d'avance facilitent les procédures, elles ne sont pas applicables pour les ménages "Modestes".

Malgré les conditions sur ressources requises par l'Anah et censées cibler les populations dans l'incapacité de soutenir financièrement un projet de réhabilitation, ces aides complémentaires suivent une logique de redivision systématique des critères d'éligibilité. Sans vouloir pour autant remettre en question la légitimité de restreindre le public ciblé – ces organismes n'ont pas des fonds de ressources illimités – elles ne permettent pas à une grande majorité des ménages d'en bénéficier. Pouvant être à la fois l'élément déterminant dans la finalisation d'un dossier de subventionnement, ce peut également être la pièce manquante qui sera un frein supplémentaire à l'aboutissement du projet. Le plein financement ou ce qui peut s'en rapprocher n'est pas une solution pour autant. Il est normal que des fonds soient mobilisés en dehors de l'ensemble des aides proposées. Pour cela, il est nécessaire de réfléchir à comment mobiliser au mieux ces acteurs, et le cas échéant, proposer de nouvelles alternatives complémentaires.

Déjà opérationnels, ces dispositifs impliquent des redivisions successives ne permettent pas de répondre à l'ensemble des candidatures déposées. Malheureusement, la crise sociale et du logement caractéristique de la CCPO, implique que l'on mette à disposition des propriétaires privés des alternatives nouvelles au financement de leur projet.

En marge de ces aides complémentaires, il est nécessaire de prendre en considération que les contacts transmis à l'opérateur ne remplissent pas tous les critères d'éligibilité de l'Anah. Pour ceux-là, les perspectives de mener un projet de réhabilitation sans bénéficier d'aucun financement public semblent voués à l'échec, ou le cas échéant à se résumer à effectuer des ouvrages ponctuels. Ce qui est remarquable c'est que tout un pan de la population – les non éligibles – ne bénéficient d'aucun programme qui leur soit spécifiquement dédié. La seule structure qui leur permette d'avoir un accompagnement gratuit en dehors du cadre de l'Opah-Ru est le Point Espace Info Energie « ALEDA », situé à Verniolle. Là encore, cet accompagnement s'effectue par un professionnel de l'énergie qui pourra conseiller le demandeur sur l'orientation des travaux à préconiser, mais l'accompagnement en question prendra fin à l'issue de cet entretien.

Dans l'optique d'une requalification complète du parc de logement privés, il serait préférable d'inclure l'ensemble des acteurs permettant d'atteindre un objectif aussi ambitieux. A l'heure actuelle, entre les charges financières, la requalification des projets de réhabilitation, la spécificité des aides complémentaires et l'exclusion des propriétaires non éligibles aux aides publiques, cet objectif semble difficilement réalisable en l'état. De plus, les propriétaires occupants dépassent les prévisions fixées par la convention d'Opah-Ru, tandis que les propriétaires bailleurs sont largement en retrait. La répartition des aides publiques est quelque peu mise à mal et le soutien financier des propriétaires candidatant à l'avenir est une difficulté qui risque d'émerger.

III - Besoin de repenser les politiques publiques de l'habitat de la CCPO

1 – Quel constat dresser ?

Le diagnostic territorial que nous avons réalisé dans la première partie du mémoire a révélé une inadéquation avérée entre l'offre de logements privés et la structure des ménages demandeurs. Le parc locatif privé est particulièrement stigmatisant, avec des bâtiments vétustes et inadaptés à la taille des ménages de la CCPO. Les logements HLM souffrent des mêmes symptômes, conjugué à une faible implantation sur le territoire. En conséquence le parc locatif privé est la principale ressource locative à disposition des habitants de la CCPO. L'Opah-Ru aborde cette problématique en souhaitant insuffler une dynamique nouvelle autour de la réhabilitation du bâti ancien. Dans un territoire qui souffre d'une vétusté généralisée de son parc immobilier, avec un centre bourg particulièrement sinistré, l'OPah-Ru a toute sa place et justifie son intérêt.

On constatait lors du diagnostic de territoire que 70 % des ménages de la CCPO sont composés entre 1 à 2 personnes. Il y a un décalage visible entre la structure dominante des ménages et l'état actuel du parc de logements privés. On retrouve trop de logements de grande taille (T3 / T4) lorsque plus des 2/3 des ménages n'excèdent pas plus de 2 personnes. En conséquence, un des enjeux est de proposer une offre de logements adaptée aux caractéristiques démographiques des ménages de la CCPO.

Si l'ingénierie mise en place a prouvé que l'accompagnement des propriétaires est un facteur facilitant les démarches, les ressources financières limitées de ces ménages sont un obstacle à la concrétisation des projets et la requalification progressive du parc immobilier privé. Malgré l'ingénierie financière mise en place, elle ne suffit pas à elle seule à répondre à la demande qui s'exerce. Les propriétaires ont de plus en plus de difficultés à assumer les restes à charge auxquels ils sont confrontés. Les aides complémentaires sont un partenaire certes essentiel mais qui à terme ne permet pas d'enranger une somme financière permettant d'initier un projet de réhabilitation. De plus, les exigences réglementaires en terme d'isolation entraînent parfois un surcoût des équipements et matériaux. La Réglementation Thermique 2020 – qui va prochainement remplacer la RT 2012 – va renforcer les exigences réglementaires et par conséquent faire augmenter le prix des équipements et matériaux éligibles aux aides publiques. Cette augmentation va inévitablement impacter sur le budget des ménages et la capacité d'engager des travaux de réhabilitation. C'est donc l'investissement initial qui semble poser certaines difficultés. Les capacités financières de la collectivité étant limitées, il est donc nécessaire de repenser la manière de mobiliser des fonds d'investissement supplémentaires.

2 – Redéfinir l'association entre amélioration de l'habitat et renouvellement du parc de logements privés

Pourquoi ne pas profiter des outils urbanistiques à notre disposition pour redéfinir un programme de réhabilitation et de renouvellement urbain plus enrichi ? Si la question du financement est centrale et nécessite de trouver de nouveaux aboutissants, on a pu se rendre compte que les financements publics ne sont pas extensibles et ne permettront donc pas d'y parvenir à eux seuls.

L'intervention unilatérale sur la réhabilitation de l'habitat ne peut pas résoudre à elle seule les problématiques en matière d'habitat. Pour cela, il faut reconsidérer les besoins en matière de logement sur le territoire. La réhabilitation ne permet pas de renouveler le parc privé, elle permet de la rénover. Les configurations et formes urbaines sont préservées via la réhabilitation. Or,

l'inadaptation des logements de la CCPO passe soit par un réaménagement complet ou la production de logements neufs mieux adaptés. La conjugaison de ces deux principes peut-elle permettre de proposer un parc de logements privés rénovés et en adéquation avec les besoins de ses habitants, ou doit-on différencier ces deux principes et scinder les politiques publiques de l'habitat selon deux modèles indépendants l'un de l'autre ? Une politique publique de l'habitat qui parvient à associer ces deux principes peut-elle être en mesure de compenser les irrégularités territoriales et participer favorablement au renouveau et regain d'attractivité du Pays d'Olmes.

Pourquoi ne pas compléter les dispositions entreprises par l'Opah-Ru pour les faire converger vers un programme élargi qui permettrait à la fois de réhabiliter le parc privé mais également participer au renouvellement urbain en proposant de nouvelles alternatives au maintien à domicile et la production de logements locatifs adaptés aux besoins des ménages ? Cet outil pourrait être incarné par une association nouvelle entre l'Opah-Ru et la démarche Bimby. Ce dispositif expérimental serait incarné sous la forme d'une **OPAH-BIMBY**.

Pour une collectivité rurale comme celle-ci, il est difficile de mobiliser des fonds supplémentaires. En conséquence, mobiliser le foncier privé peut s'avérer une alternative séduisante afin de compléter les politiques actuelles en matière d'amélioration de l'habitat et plus largement d'aménagement du territoire. Tout comme l'Opah-Ru, le dispositif Bimby opère sur l'habitat privé et peut constituer un élément nouveau dans la manière d'aborder les politiques publiques locales de l'habitat. L'idée qui sera défendue est que la division-réhabilitation du foncier privé peut amener à renforcer quantitativement et qualitativement les procédures relevant de l'Opah-Ru et en même temps proposer des configurations d'habitat qui s'adaptent aux besoins des ménages de la CCPO.

C – Une Opah-Bimby pour compléter les politiques publiques de l'habitat

Cette partie relève d'un travail purement exploratoire, il ne fait l'oeuvre d'aucun portage à venir sur le terrain. C'est une piste de réflexion qui a pour ambition de proposer un dispositif expérimental, complémentaire, permettant d'étoffer les outils déjà opérationnels des politiques publiques de l'habitat. Il s'agit d'une étude théorique croisée avec ma propre expérience sur le territoire du Pays d'Olmes. Si pour certains propriétaires leur projet de réhabilitation abouti, d'autres sont confrontés à des difficultés qui entravent le bon déroulement de l'opération. Parfois le logement est trop dégradé, les travaux à entreprendre insupportables financièrement pour le particulier. Pour répondre à certains de ces cas de figure, associer l'Opah-Ru avec la démarche Bimby permettrait de mobiliser un foncier nouveau dans le but de proposer, aux propriétaires désireux, d'avoir accès à de nouvelles alternatives au financement de leur réhabilitation et plus globalement à leur projet de vie. Une Opah-Bimby serait un outil complémentaire aux politiques publiques actuelles, en leur permettant d'étoffer à la fois l'ingénierie existante et contribuer favorablement à la résorption, en diffus, des problématiques liées à l'offre de logements sur le territoire. Cette partie va s'employer à démontrer les avantages que l'on peut en attendre.

I – Préciser les pourtours d'une Opah-Bimby

1 – La démarche Bimby

Avant d'entamer notre réflexion sur ce sujet-là, il est nécessaire de définir, en amont, ce qu'est l'essence même de Bimby. *"La démarche BIMBY propose un outil supplémentaire de renouvellement urbain. Elle consiste à se saisir des micro-projets portés par les habitants de division parcellaire ou de construction d'une seconde maison sur une parcelle déjà bâtie, et d'en faire un nouvel outil. Un outil à disposition des élus, des maires, de la puissance publique et des SCOT, afin de compléter la palette dont nous disposons pour produire du développement urbain."* (ANR BIMBY).

Expérimenté depuis 2012, il s'agit de l'aboutissement d'années de recherches menées par l'Agence Nationale de la Recherche sur la question de la densification douce des tissus urbains existants. Motivé par l'idée qu'il permettrait de contenir l'étalement urbain des villes, les quartiers pavillonnaires ont rapidement été le terrain expérimental privilégié. Porté par le propriétaire, il s'agit d'effectuer une division, quelle soit parcellaire ou pavillonnaire afin de répondre à un besoin – financier, incapacité d'entretenir sa parcelle, besoin d'adapter son logement – et de lui octroyer en retour une somme d'argent qu'il puisse mobiliser comme bon lui semble. C'est également l'opportunité de constituer un stock de logements neufs, adaptés aux besoins du territoire, plutôt que de promouvoir la création de lotissements génériques et consommateurs de terres non urbanisées ou agricoles. Ainsi, on contribue au renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes, en diffus, ce qui permet de limiter l'étalement urbain et préserver le cadre de vie.

Cependant, pourquoi les quartiers pavillonnaires ? Le gisement foncier est habituellement abondant, il représente en moyenne 80% du bâti existant. C'est dans ces secteurs que l'on retrouve les densités

bâties et de population les plus faibles. Lorsqu'une parcelle possède la superficie nécessaire à une division et qu'il est possible de la connecter au réseau routier, elle ne consomme ainsi aucun foncier nouveau. Le foncier ciblé par le dispositif, oscille entre 200 et 5 000 m². Le stock le plus important se situant aux alentours des parcelles entre 400 et 800 m². Pour les propriétaires qui possèdent des parcelles suffisantes et souhaitent s'investir dans l'opération, la filière courte du Bimby a un impact positif sur le prix au mètre carré d'un terrain constructible. En effet, cette filière courte limite le nombre d'intermédiaires intervenant lors de la division. De plus, le propriétaire qui porte son projet de division n'a pas l'obligation de rentabilité qu'un aménageur se doit d'assurer.

On évite, en outre, d'engendrer des coûts supplémentaires tels que la marge que s'octroie le constructeur ou encore les frais de commercialisation, comme lorsqu'on produit des maisons en série ou des opérations urbaines du type ZAC. L'aménageur doit vendre son logement au prix du marché local, tandis qu'un particulier n'est soumis à aucune obligation de la sorte, les recettes issues de la division sont pour lui un bonus qu'il pourra mobiliser de la manière qu'il le souhaite. Opérer en diffus limite ainsi les coûts et le temps nécessaire à l'aboutissement de la transaction. Métaphoriquement parlant, le terrain passe de la main d'un propriétaire à un autre. C'est une transmission de foncier à la fois simple et avantageuse pour les deux propriétaires. Le diagnostic que nous avons réalisé avait démontré de bas revenus généralisés, avec une précarité accrue en comparaison du reste du département. En conséquence, un prix du foncier plus maîtrisé est une aubaine pour les ménages les plus modestes et souhaitant accéder à la propriété.

Les avantages sont également perceptibles pour la collectivité porteuse du projet. L'entretien du réseau routier, du mobilier urbain ou encore lumineaire sont des dépenses importantes pour une commune, qui plus-est rurale. En implantant un second ménage sur un terrain ou logement existant, on ne requière aucun équipement supplémentaire et le coût de l'entretien n'est pas excédentaire. En parallèle, la commune aura accueilli un foyer fiscal supplémentaire. En permettant aux propriétaires privés de mobiliser leur foncier, il est possible de faire converger les intérêts privés avec l'intérêt collectif auquel se doit de veiller la collectivité.

2 – Une Opah-Bimby

Habituellement Bimby est un outil qui fait office de régulateur du marché du logement et s'inscrit dans un projet de développement et de limitation de l'étalement urbain. Lorsque la pression démographique est telle que le marché immobilier n'est plus en mesure de compenser la demande sans entraîner une surconsommation foncière et déclencher un phénomène d'étalement urbain, une commune peut opter pour un tel dispositif. Ici, il est envisagé de mobiliser l'outil Bimby dans le but, non pas de réguler le marché du logement, mais de l'adapter à la demande tout en proposant une alternative nouvelle au financement de projets de réhabilitation de l'habitat ancien. Les modèles de divisions proposés et les recettes dégagées par les propriétaires fonciers alimenteront les politiques locales de renouvellement urbain en proposant des projets de réhabilitation plus ambitieux, en développant un parc locatif privé renouvelé, mieux adapté, puis en confortant le maintien à domicile, avec une attention particulière portée auprès des personnes âgées.

Les deux modèles convergent sur un point en particulier, ils investissent le propriétaire dans un projet d'habitat dont il est le maître d'ouvrage. En confortant le propriétaire dans ce rôle-là, en lui permettant d'être également auto-promoteur, il est le plus à même d'adapter son logement à ses besoins. En retour, la collectivité s'assure d'optimiser à la fois son foncier, ses ressources financières et garantie un développement territorial maîtrisé. En définitif, leur association peut s'avérer

mutuellement bénéfique car elle permet d'entrevoir des possibilités nouvelles dans la manière de composer entre elles les aspirations des particuliers, des politiques publiques d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain. En agissant sur le foncier privé, on limite également l'impact qu'aurait une opération d'urbanisme, on préserve à la fois l'identité et le cadre de vie d'un quartier.

3 - Quel potentiel territorial ?

Pour prétendre à expérimenter une telle opération, il est nécessaire que le territoire en question présente initialement un certain potentiel de division-réhabilitation. Un centre-bourg comme Lavelanet possède un centre ancien relativement dense, avec un habitat caractérisé par de nombreuses maisons mitoyennes et de petits collectifs. Rares sont les propriétés qui présentent une parcelle, et qui plus est, assez grande pour permettre une division. De plus, l'aménagement interne des bâtiments anciens n'est souvent pas propice à une opération de division du logement. La plupart du temps, ces habitations ne possèdent qu'une entrée commune et même s'il est possible de diviser un logement par l'étage, cela impliquerait des travaux lourds de réhabilitation et de maçonnerie pour un particulier.

Ici, ce qui nous intéresse ce sont les logements qui ont pu être construits suite à la vague pavillonnaire des années 1960-70. Les parcelles peuvent atteindre une taille suffisante pour être scindées en deux et raccordées facilement au réseau routier. De plus, la morphologie de cet habitat propose certaines particularités intéressantes. Habituellement, ces maisons individuelles se caractérisent par un étage qui fait office de lieu de vie, étage qui repose sur un garage ou sous-sol non enterré. L'accès à l'étage est communément assuré par un escalier extérieur, tandis que l'accès au garage peut se faire depuis le rez-de-chaussée. Grâce à cette configuration, il est possible d'effectuer une division pavillonnaire sans nécessiter de travaux lourds de réaménagement. La popularisation et démocratisation de la voiture durant ces mêmes années a modifié la manière de concevoir et produire de l'habitat, désormais ces formes urbaines font figure d'un gisement encore inexploité et laisse présager des possibilités nouvelles de renouvellement urbain.

Dans le développement qui va suivre, nous allons illustrer le dispositif par trois cas de division-réhabilitation thématique. Chacun de ces exemples va s'employer à démontrer en quoi l'Opah-Bimby peut être une alternative complémentaire à la fois aux missions portées par l'Opah-Ru – amélioration du cadre de vie, maintien à domicile, développement d'un parc locatif rénové – mais peut également apporter de nouveaux éléments à cet édifice, en particulier en favorisant l'adaptation des logements, un financement nouveau ou encore l'émergence des micro-bailleurs sociaux dans le cadre de la production de petits logements sociaux réhabilités.

II - Division parcellaire et rénovation énergétique, comment lutter plus efficacement contre la précarité énergétique et améliorer le maintien à domicile, en particulier des personnes âgées

En illustrant la mise en place hypothétique d'une expérimentation Opah-Bimby, une attention particulière sera accordée au fait de rendre ces exemples les plus crédibles et concrets vis-à-vis des contraintes réglementaires, urbanistiques ou encore financières. L'intérêt réside dans le fait de démontrer la multiplicité des cas qui peuvent s'offrir aux propriétaires souhaitant faire évoluer leur projet d'habitat. De même, la collectivité sera bénéficiaire du programme en ne mobilisant aucun foncier nouveau tout en veillant à la cohérence des projets. Il s'agira d'introduire, via ces exemples, le processus de division et de réhabilitation lui-même, ainsi que l'ingénierie technique et financière mobilisée pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches. En outre, mettre en évidence les présumés avantages que peuvent en tirer les propriétaires et la collectivité. En proposant une nouvelle alternative à la production de logements, adaptés aux besoins des ménages de la collectivité, en sollicitant des projets de rénovation plus ambitieux ou encore en favorisant le maintien à domicile, il est possible de contribuer favorablement à l'émergence d'un projet de territoire renouvelé et vertueux.

L'ensemble des cas qui seront présentés sont inspirés de rencontres effectuées durant le stage. En prêtant attention aux difficultés qu'on pu, ou que traversent actuellement certains ménages, leurs témoignages m'ont inspiré le fait d'implémenter une telle expérimentation sur le territoire du Pays d'Olmes, afin de concilier certaines de leurs attentes quant à l'évolution de leur logement et/ou de leur projet de vie. Les témoignages recueillis et le potentiel qui caractérise ce territoire sont des facteurs propices à l'émergence d'une dynamique nouvelle en matière de politiques de renouvellement et de l'habitat. En souhaitant que les exemples à suivre pourront trouver une certaine cohérence.

1 - Comment renforcer le maintien à domicile des personnes âgées ?

Le parc de logements que nous venions de décrire précédemment est généralement occupé par des personnes âgées de plus de 60 ans, le renouvellement générationnel ne s'étant pas encore totalement effectué. Une étude statistique menée par Opinion Way, en 2012, a montré que les personnes âgées penchent majoritairement en faveur d'un maintien à domicile, tant que leur état de santé le permet. Ce sont **90%** d'entre eux qui souhaitent vieillir à domicile. De plus, **69%** des interrogés déclaraient ne pas pouvoir assumer le coût financier d'une maison de retraite. Actuellement, **85%** des plus de 90 ans vivent chez eux. On comprend donc la nécessité de prendre en main rapidement la problématique du maintien à domicile. L'Opah-Ru aborde déjà cette problématique, mais les revenus précaires de ces ménages, couplés à la baisse des pensions de retraites sont souvent un obstacle. Si le logement ne convient plus, une des principales alternatives qui s'offre alors à eux est d'accéder à un tel établissement. Pour un coût mensuel moyen de 2 200 €, l'accession est une véritable charge financière qu'il faut être en mesure d'assumer.

Grâce à l'Opah-Bimby, ils vont pouvoir mobiliser leur foncier pour les aider à porter un projet d'habitat qui puisse correspondre au mieux à leurs besoins. Ces personnes vivent la plupart du temps dans ces logements qui commencent à accuser une certaine vétusté. Équipements anciens et défectueux, lacunes en terme d'isolation, etc... Le confort thermique est précaire tandis que le logement, lui, est énergivore. De plus, il est de moins en moins adapté à leurs capacités et modes de

vie. En conséquence, c'est une opportunité nouvelle qui pourrait s'offrir à eux. En divisant leur terrain ou leur logement pour en faire du locatif par exemple, ils génèrent une rente supplémentaire qu'ils peuvent investir dans une opération de réhabilitation complète de leur habitation principale. Si le logement ne leur convient plus, ils peuvent entreprendre des travaux de réhabilitation, le vendre, scinder la parcelle en deux et y faire construire un logement de plain-pied, isolé, et donc plus fonctionnel. Ainsi, il leur est permis d'améliorer leur confort au quotidien tout en préservant leur cadre de vie.

Par ailleurs, ce peut être un gage de sécurité de savoir qu'une personne se trouve à proximité d'elle, notamment si un imprévu de santé devait se produire par exemple. C'est également une façon pour certains de briser le sentiment d'isolement qu'il est fréquent de rencontrer chez ces personnes-là.

Le modèle présenté est celui d'un couple de retraités souhaitant vendre une partie de son terrain tout en profitant des avantages qu'offre l'Opah-Bimby dans l'accompagnement et le subventionnement d'une partie des travaux de rénovation énergétique. Le détail des procédures ne sera pas reprécisé aux deux autres projets à suivre, seuls les éléments qui leur sont spécifiques seront mentionnés afin d'alléger le contenu.

2 - Présentation du ménage

Les propriétaires sont un couple de retraités âgés respectivement de 67 et 68 ans. Ils possèdent une maison individuelle de plain-pied de 105 m², implantée sur un terrain constructible de 1 100 m², dans la commune de Tabre. Ils ont acquis ce terrain en 1982 et achevé la construction de leur logement l'année suivante. Seul un des deux membres du ménage possède des revenus générés par une pension de retraite. En conséquence, ils présentent une situation financière très précaire, leur revenu fiscal de référence fait état de 6 050 € de ressources annuelles. Une partie de la surface de terrain est en friche car n'ayant plus les capacités physiques d'en assurer l'entretien régulier. De plus, l'habitation principale n'a pas été rénovée depuis sa construction, les équipements en matière de production de chaleur et d'efficacité isolante sont en conséquence désuets. Si leur logement et leur niveau de revenus les rendent éligibles à l'Opah-Ru, ils sont cependant dans l'incapacité financière d'avancer des fonds personnels dans le but d'initier des travaux de rénovation énergétique. Ayant déjà contacté l'opérateur qui supervise l'opération, ils ont pu faire réaliser gratuitement un diagnostic habitat et envisager un bouquet de travaux en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement, tout en leur garantissant un confort thermique supérieur. L'incapacité de financer un reste à charge s'est rapidement avéré un frein au projet. En contre-partie, l'opérateur leur avait suggéré d'envisager un dispositif secondaire, Agilité. En réalisant un seul des postes de travaux proposés, l'idée était de prioriser le changement du système de chauffage – qui à lui seul ne permettait pas un gain énergétique de 25%. Cependant, déduction des aides faite, il était nécessaire de mobiliser une somme avoisinant les 4 000 €. Le reste à charge couplé au fait de ne pas souhaiter "brider" leur projet s'est conclu par un abandon du dossier.

L'introduction à l'expérimentation Opah-Bimby est une opportunité nouvelle qui s'offre à eux. L'idée de vendre une partie de leur terrain dans le but de financer leurs travaux de rénovation s'est avérée une alternative séduisante car elle permettait de mobiliser une somme d'argent qui n'était pas déduite de leurs fonds personnels. Le couple, ne souhaite pas se séparer de leur propriété dans la mesure du possible, cependant, la surface de terrain qu'ils possèdent représente une surface inexploitée à ce jour. Le dispositif proposé leur permettrait ainsi de valoriser leur parcelle de terrain, en la divisant et en réinjectant une partie de l'argent dans des travaux de rénovation énergétique. Cette opportunité laisse entrevoir une concrétisation de leur projet d'habitat.

3 - Contact auprès de l'équipe d'Opah-Bimby

Il leur est donc possible de manifester leur intérêt auprès du service en charge de l'Opah-Bimby. Un rendez-vous peut être pris avec l'opérateur qui y assure une permanence hebdomadaire. Ayant déjà entamé une procédure, caduque, dans le cadre du programme d'amélioration de l'habitat, le conseiller peut désormais les informer du nouveau dispositif. Pour intégrer le programme, l'opérateur les informe des différentes étapes à entreprendre. Avant toute chose, une dérogation au PLU devra être validée afin de permettre au couple de mettre en vente leur terrain et d'enregistrer la parcelle nouvellement découpée au registre du Cadastre. Une fois qu'un acquéreur potentiel se sera présenté, les propriétaires pourront engager la vente de leur terrain. Une fois l'acte de vente signé, les propriétaires doivent contacter le conseiller habitat pour définir le programme de travaux d'économies d'énergies. Les fonds récupérés suite à la vente seront en partie réinvestis dans le financement des travaux, en complément d'aides publiques compensatoires. Comme tout conventionnement Anah, ils devront occuper leur résidence principale pour une durée de 6 ans. Le dossier se conclura par une demande de solde. L'Opah-Bimby est une extension de l'Opah-Ru, en ce sens, les propriétaires doivent respecter les conditions sur ressources et les critères d'ancienneté exigés par l'Anah dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

L'accompagnement que propose l'expérimentation est une opportunité concrète, notamment pour des personnes âgées qui ne sont pas toujours en mesure d'assurer l'ensemble des procédures que requièrent à la fois une division parcellaire et une opération de réhabilitation.

4 - Visite de la propriété et projet de division

En premier lieu, le propriétaire doit faire appel à un géomètre pour délimiter le bornage de la nouvelle parcelle constructible. A cela s'ajoute les droits de mutation et de frais d'agence, s'il fait appel à une agence immobilière. Un architecte du CAUE peut être mandaté afin de constater l'état de la parcelle destinée à être divisée. Les relevés de mesure peuvent aboutir à la production d'une maquette 3D qui permettra au propriétaire d'avoir un aperçu de la division effective de son terrain et de l'implantation d'un futur logement. Depuis cette base de travail, le propriétaire dispose d'assez d'éléments pour appréhender et assimiler le projet qu'il souhaite mener. Les architectes du CAUE doivent pouvoir présenter un projet qui respecte à la fois les normes urbanistiques locales et proposer un raccordement nécessaire au réseau viaire. En outre, le système d'assainissement doit être adapté au projet de division, avec une assimilation du réseau existant au futur logement à bâtir. D'un point de vue qualitatif, les architectes et/ou paysagistes mandatés doivent s'assurer de la bonne intégration du logement vis-à-vis du cadre environnemental. Si des chartes architecturales sont prescrites, elles devront être systématiquement appliquées lors de la phase de construction.

Avant la vente du terrain, il faut également remplir les conditions de servitude. Les servitudes sont une charge imposée au vendeur afin qu'il puisse garantir un cheminement au réseau routier ou encore respecte l'intimité dans les relations de voisinage "servitude de vue". Ces charges sont rédigées et validées par un notaire avant que la procédure de vente soit effective.

Une visite sera également programmée dans la foulée avec l'opérateur afin qu'il puisse attester de l'éligibilité des travaux de rénovation énergétique, auquel cas, il pourra conseiller les propriétaires de reconsidérer leur projet vers la procédure la mieux adaptée, tel qu'une procédure de rénovation de l'habitat dégradé par exemple. La visite du logement suit un protocole similaire à celui de l'Opah-Ru.

5 - Vente du terrain

La division parcellaire doit pouvoir déroger au règlement du PLU avant d'être effective. Le cheminement jusqu'à la route doit pouvoir répondre aux normes urbanistiques en vigueur. Les droits de servitude devront être établis en amont. De plus, le géomètre et l'architecte qui auront composé la nouvelle parcelle à diviser devront faire parvenir les documents qui y sont relatifs dans le but de l'enregistrer au registre du Cadastre. Une fois les procédures administratives remplies, les propriétaires peuvent engager la mise en vente de leur terrain. Une fois qu'un acquéreur se présente, ils peuvent signer l'accord de vente. La signature de l'accord de vente se soldera par une somme d'argent qui sera déduite en partie pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Afin d'illustrer notre exemple, la division du terrain engendrera la somme de **50 000 €**, valeur moyenne pour un terrain d'une dimension similaire pour une commune limitrophe à Lavelanet, une fois les frais de mise en vente déduits (notaire, géomètre).

La vente d'un terrain, si le montant de vente est supérieur à celui de l'achat et ce dans un délai de vente inférieur à 6 mois, engendre une taxe sur la plus-value immobilière. Cette taxe est un outil de régulation instauré dans le but de limiter la spéculation immobilière. Lors d'une division parcellaire, cette plus-value s'applique également, à l'exception faite que si le propriétaire possède son terrain depuis plus de 15 ans, il en sera exonéré. La somme d'argent engendrée par la division sera détaxée, les bénéfices perçus seront nets. Dans le cas contraire, la taxe est de 30 % du montant de la vente, avec un abatage fiscal progressif, de l'ordre de 2 % par ans (année 5 à 17), 4 % (année 17 à 24) et 8 % (année 24 à 30). La finalité de cette procédure est que le propriétaire sera bénéficiaire des 2/3 des recettes lors de la vente, puis récupérera successivement les 30% restants au bout de 30 ans.

En guise de compensation et afin d'encourager les propriétaires à entreprendre une telle procédure, l'ANR BIMBY avait déjà envisagé de proposer des avantages fiscaux, en accord avec la commune rattachée au projet. Cet avantage fiscal serait une exonération de la taxe plus-value immobilière pour toute opération de division parcellaire rattachée à un programme d'aménagement public et conforme au PLU en vigueur. L'idée d'une exonération de la taxe est une piste qu'il est intéressant d'envisager. L'effort consenti par la collectivité serait un gage d'encouragement pour le propriétaire qui aurait la garantie de percevoir l'entièreté des bénéfices issus de sa vente. Dans le cadre de l'Opah-Bimby, si l'on procède de la même manière, une exonération de la plus-value immobilière serait d'autant plus profitable car une plus grande partie des recettes seraient mobilisée pour réaliser les travaux de réhabilitation. Dans le cas contraire, le cumul de la taxe et des travaux serait susceptible de décourager le propriétaire, pouvant estimer que les bénéfices à terme seraient trop insuffisants.

En échange, la collectivité pourra percevoir les recettes issues de la vente, en guise de caution. Cette caution sera un moyen de garantir l'aboutissement des travaux de réhabilitation. Une fois les devis signés pour travaux, le montant TTC des travaux sera directement reversé aux entreprises choisies par le propriétaire. Le montant de la vente du terrain, déduit des travaux, sera remis au propriétaire. C'est un gage de sécurité pour le propriétaire mais également pour la collectivité qui s'assure de l'aboutissement des travaux. La ponctualité des opérations ne devrait pas trop pénaliser les communes qui délivrent ce cadeau fiscal. Durant l'ensemble des démarches, le propriétaire conserve son statut de maître d'ouvrage et son pouvoir décisionnel. La seule condition pour laquelle il s'engage est qu'une fois le terrain vendu par division parcellaire, le propriétaire finalise son projet d'amélioration de l'habitat. En cela la caution joue son rôle de garantie.

En définitif, injecter une partie des recettes dans des travaux de rénovation énergétique pour un logement qui présente des propriétés énergétiques médiocres s'avérera très intéressant car l'investissement sera relativement faible en comparaison des bénéfices engendrés par la cession du terrain et des économies d'énergie réalisées. Une fois que la vente du terrain est réalisée, la transition vers le volet Opah-Ru "classique" s'effectue. Les prochaines étapes consistent à contacter l'opérateur afin de composer le futur projet de réhabilitation du logement.

6 - Programmation des travaux

La visite, au préalable, du logement aura permis à l'opérateur de déterminer les postes de travaux sur lesquels intervenir. Ce travail peut être initié en parallèle du processus de vente afin d'optimiser le temps d'élaboration du projet. Le diagnostic énergétique réalisé par l'opérateur démontre des lacunes généralisées sur l'ensemble du logement, la vétusté des équipements laisse présager un fort potentiel de réhabilitation :

- **Menuiseries simples vitrages présentant des défauts d'étanchéité**
- **Porte d'entrée < 30 % simple vitrage non isolée**
- **Isolation des combles perdus avec laine de verre (10 cm)**
- **Pas d'isolation intérieure ou extérieure des murs**
- **Ventilation Mécanique Contrôlée < 2000**
- **Chauffage central électrique**
- **Poêle à bois dans le salon**
- **Chauffe-eau électrique de plus de 15 ans**

L'opérateur a pu dresser un bilan énergétique du logement en l'état. La consommation énergétique du logement avoisine les **328,9 kWh ep/m².an – classe E**. Conjointement avec les souhaits des propriétaires, le projet s'oriente vers une réhabilitation complète du logement. Profitant de la manne financière générée par la vente, ils désirent la mettre à profit dans le but de valoriser l'efficacité énergétique complète de leur logement. Les travaux préconisés sont orientés de la manière suivante :

- **Remplacement des menuiseries (7 Fenêtres) par double vitrage Uw 1,6**
- **Isolation des combles perdus, 90 m², R=8**
- **Isolation du mur Nord par l'extérieur, 25 m², R=3,7**
- **Ventilation Mécanique Hygro B**
- **Remplacement de la chaudière gaz par une chaudière gaz condensation (3 robinets thermostatiques)**
- **Remplacement de l'ancien chauffe-eau électrique par un modèle récent**

L'obtention des devis permettra de préciser le gain énergétique escompté, celui-ci devra attester d'une valeur minimale de **25%** pour prétendre aux subventions publiques. Une fois que les devis sont constitués, le choix des équipements et les performances thermiques des matériaux permettent à l'opérateur de dresser l'état de projection avec une consommation énergétique avoisinant les **183,7 kWh ep/m².an – Classe D**. On constate ainsi un gain énergétique de **53 %**. L'attribution des aides publiques complémentaires s'effectuera une fois les travaux réalisés.

7 - Plan de financement prévisionnel des aides publiques

La contractualisation de l'engagement des propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans le cadre de l'Opah-Bimby implique que les propriétaires poursuivent l'engagement de l'Opah-Ru fixé à destination des propriétaires occupants, soit atteindre un gain énergétique minimum de **25 %**. Le conventionnement spécifie également qu'en cas de gain énergétique égal ou supérieur à 25 %, l'Anah attribue la prime Habiter Mieux à hauteur de **10 %** du montant HT des travaux, avec un plafond de **20 000 €** de travaux subventionnables. Cette aide pourrait être majorée de **5 %** tous les **10%** de gain énergétique supplémentaires⁷, dans la limite d'une prime de **30%**. Habituellement, la prime Habiter Mieux n'est octroyée qu'en complément d'aides de l'Anah, tel que Sérénité. Ce choix s'explique par le fait de minorer les aides classiques dans le but de réduire la dépense des fonds publics. En d'autres termes, c'est une liberté d'utilisation qui est ici présentée, pour être conforme il faudra ajouter une réversion supplémentaire de l'Anah.

A la prime Habiter Mieux, se cumule tous les autres aides annexes, soit la Région via le dispositif Eco-chèque, ainsi que la réversion de la CCPO. Certaines aides complémentaires pourront être demandés par les propriétaires, tel que le crédit d'impôt transition énergétique (CITE). Elles seront perçues qu'une fois les travaux réalisés et la demande de solde effectuée par l'opérateur. Le tableau suivant précise le montage financier possible de l'opération.

Vente du terrain OPAH-BIMBY	Projet de rénovation énergétique	Montant HT	Aides publiques
50 000 € par division parcellaire	Menuiseries	6 100,00 €	Anah – Prime Habiter Mieux 10% + 10% (Plafond 20 000 € + 5% tous les 10% gain énergétique > 25% / 53% gain énergétique) Région 1 500 € CCPO 500 €
	Chaudière gaz condensation avec ECS	8 394,00 €	
	Isolation combles perdus	2 882,00 €	
	ITE mur Nord	3 895,00 €	
	VMC Hygro B	2 059,00 €	
Total = 50 000 € (Exonération taxe plu- value immobilière)	Total HT = 23 330 € Total TTC = 24 613,15 €		Total aides = 6 000 €
Montant des travaux : 24 613,15 – 6 000 = 18 613,15 € Reversion totale aux propriétaires : 50 000 – 18 613,15 = 31 386,85 €			

Figure 29 - Réalisation BENAZET Sacha

Dans l'exemple illustré ci-dessus, la vente du terrain par division a permis de générer **50 000 €** de recettes. Cette somme servira de caution en attendant l'établissement des devis pour travaux. Une fois que les devis relatifs au bouquet de travaux choisis sont rassemblés, la facture s'élève à **24 613,15 € TTC**. Le cumul des aides publiques est quant à lui de **6 000 €**, calculées sur le montant HT de l'opération. La collectivité reverse aux propriétaires les **50 000 €** qui leur sont dus, déduits du montant TTC des travaux, suivant notre plan. Une fois achevés, les **6 000 €** d'aides publiques leur seront également reversés. En définitif, travaux inclus, la vente d'une partie de leur terrain leur aura permis une rénovation complète de leur logement, sans mobiliser de fonds personnels et additionné à des bénéfices qui s'élèvent **31 386,85 €**.

⁷ La revalorisation des aides de l'Anah selon le gain énergétique enregistré est un principe déjà à l'oeuvre pour certaines Opah. Il incite à une plus grande optimisation de l'efficacité énergétique du logement, se traduisant par des aides à la hauteur des améliorations entreprises.

Illustration de l'opération de division-réhabilitation

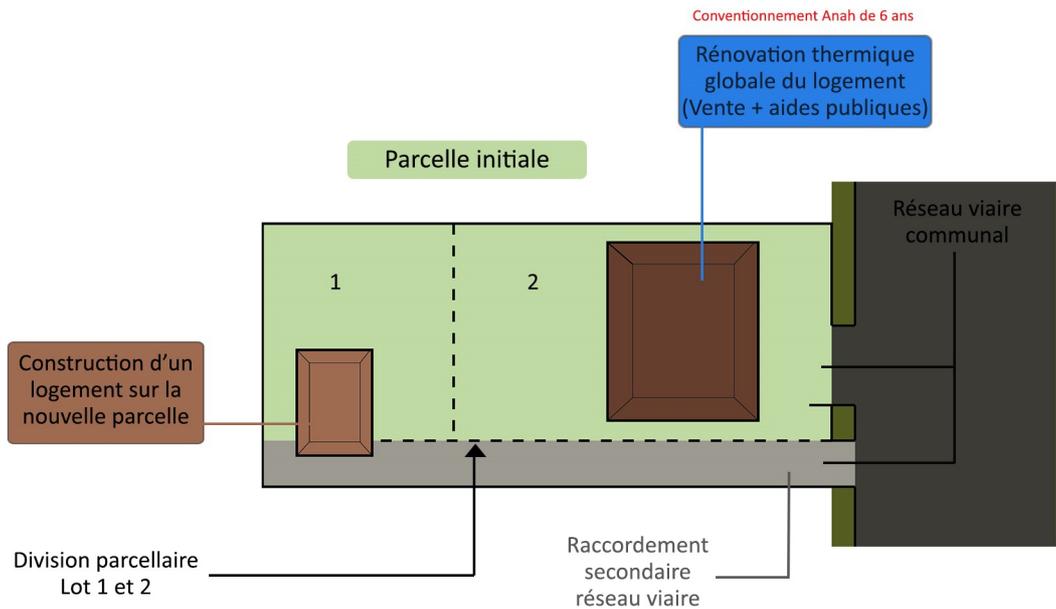


Figure 30 – Source ANR Bimby - Réalisation BENAZET Sacha

8 - Phase opérationnelle et solde du dossier

L'opérateur suit les mêmes procédures d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui lui incombent dans le cadre réglementaire de l'Opah-Ru. Le solde du dossier de division-réhabilitation est l'occasion de constater la bonne réalisation des ouvrages et de discuter sur le ressenti de l'opération auprès des propriétaires. Leur témoignage sera un élément essentiel à prendre en compte durant toute la phase d'expérimentation de l'Opah-Bimby. Si les travaux sont conformes, les aides compensatoires peuvent être reversées au propriétaire.

Que retenir..

La division parcellaire suivie d'une réhabilitation énergétique complète du logement permettrait ainsi d'appuyer plus efficacement les dispositifs de maintien à domicile. Si nous avons opté pour un cas de figure représentant un couple de personnes âgées, c'est dû à leur forte représentation sur le territoire du Pays d'Olmes. En l'occurrence, une telle procédure serait profitable à tout ménage qui présente une situation financière précaire. Les recettes accumulées sont l'opportunité de garantir à la fois une réhabilitation plus ambitieuse de leur logement, mais également le moyen de cumuler un pécule d'argent qui pourra être investis ultérieurement selon le cas de figure qui peut se présenter (projet d'extension, difficulté financière, problème de santé, etc...).

Dans le même laps de temps, en mobilisant le foncier privé il est possible de réduire les aides publiques à destination des propriétaires privés. Le plan de financement précédent a démontré une des applications possibles à cet effet. Moins de financements dans le cadre de l'Opah-Bimby, c'est plus de financements réinvestis pour l'Opah-Ru classique.

III - Soutenir la production de logements locatifs adaptés aux besoins de la CCPO

Si l'une des missions de l'Opah-Ru est le conventionnement de logements locatifs privés rénovés, à loyer social ou très social, l'expérimentation Opan-Bimby vise à poursuivre cet effort. Dans ce cas précis, notre intérêt se portera sur la production de logements locatifs privés – non pas en qualité de construction neuve – sous la forme de réhabilitation de logements existants, anciens. En privilégiant la reconversion de logements résidentiels, en partie, par du logement locatif privé, on diversifie l'offre à destination des ménages, mais également on permet aux petites communes rurales de renforcer leur stock de logements à vocation sociale sans mobiliser de foncier nouveau. Actuellement, le parc locatif privé n'est pas en adéquation avec les besoins des habitants. Nous avons constaté que les petits logements T1 – T2 locatifs privés se font rares sur l'ensemble du territoire, tout particulièrement à Lavelanet qui concentre un parc de grands logements, pour la majorité dégradée. L'objectif, in fine, est de tendre vers plus de mixité sociale sans pour autant entreprendre de grands projets restructurant. L'intérêt que nous portons à cette initiative est de pouvoir opérer sur le tissu urbain existant, via la réhabilitation du bâti. Toujours dans la configuration de l'habitat pavillonnaire des années 1960-70 que nous évoquions, le remembrement interne de ces logements laisse présager d'un fort potentiel de réhabilitation en vue de produire de petits logements locatifs. En produisant des logements rénovés – économies d'énergies, amélioration de l'habitat dégradé – et de plus petite taille, on participe favorablement au renouvellement du parc locatif privé. En conventionnant auprès de l'Anah, on plafonne ainsi des loyers proches des minimas sociaux, en adéquation avec la précarité généralisée des ménages.

Illustration : Un ménage résidant dans un pavillon proche du centre souhaite diviser son habitation en deux parties indépendantes l'une de l'autre. L'habitation principale repose sur un garage hors sol qui a depuis été aménagé en pièces habitables secondaires – salle de bain + chambre qui fait également office de pièce à vivre. Le rez de chaussé bénéficie d'une entrée qui lui est réservée, tout comme l'étage avec un escalier extérieur qui permet d'y accéder. Le projet serait de réserver la partie du bas à la location et de conserver la partie du haut comme résidence principale. La vétusté du logement implique des travaux de rénovation énergétique.

Illustration de l'opération de division-réhabilitation



Figure 31 – Source Google Street View + Réalisation BENAZET Sacha

Les travaux à réaliser seraient mineurs car ils ne nécessitent pas de lourds travaux de réhabilitation. Cependant, il faut veiller à ce que le logement locatif produit respecte les critères de décence, avec la présence d'une salle de bain, un raccordement au système d'assainissement, des ouvertures sur l'extérieur qui assurent une bonne luminosité intérieure, etc... Si le logement ne remplit pas ces conditions, le propriétaire devra réaliser des travaux d'adaptation. Pour rappel, il ne pourra pas bénéficier d'aides pour des travaux de maçonnerie tels que la pose de nouvelles fenêtres sur une cloison jusqu'à présent fermée. L'Anah ne finance que des travaux de réhabilitation – remplacement – pas des travaux de rénovation.

D'ordinaire, les travaux de réhabilitation pour un propriétaire bailleur consistent à opérer sur un logement locatif existant. Ici, l'habitation accueillera à la fois les propriétaires occupants et les locataires. Il est possible de constituer un seul dossier propriétaire occupant rénovation énergétique avec un conventionnement Anah de 6 ans pour la partie résidentielle. La partie locative pourra être conventionnée pour une durée de 9 ans. Dans cette configuration, les aides publiques seront calculées sur la base de l'ensemble des équipements et matériaux du logement, puis la location sera encadrée par l'Anah pour fixer le plafonnement des loyers en LCS ou LCTS. Ainsi on évite d'alourdir la procédure en séparant la partie concernant les travaux de celle d'encadrement des loyers.

Si le conventionnement LCS ou LCTS se rapproche d'un logement locatif social, il est cependant nécessaire d'en préciser les nuances. Un bailleur social public produit et entretient ses logements tout en fixant des grilles de plafonnement de loyer – **PLUS, PLS, PLAI** – en fonction des revenus des locataires. Ils entretiennent une mission d'intérêt général en favorisant l'accès aux ménages les plus modestes à des logements adaptés à leurs ressources. Lorsqu'un propriétaire contracte un partenariat avec l'Anah, afin de réhabiliter un logement destiné à la location, il débouche sur un conventionnement d'une durée de 9 ans durant laquelle le propriétaire s'engage à un plafonnement de ses loyers – Loyers Conventionnés Sociaux ou Très Sociaux (LCS ou LCTS) en fonction des ressources du futur locataire. Ces grilles de loyers sont produites par l'Anah et recalculées chaque année, elles présentent l'avantage d'être relativement proches des grilles de loyers sociaux. Cependant, la différence réside dans le fait que la gestion et l'entretien est effectuée par un propriétaire privé qui n'est aucunement tenu de maintenir son logement dans un état de salubrité correct.

Que retenir..

Dans le cas présent, on produit un logement locatif supplémentaire, rénové et qui permet à un ménage modeste d'accéder à un T1 rénové. Si l'on avait déjà pu mettre en évidence les lacunes du territoire à proposer des petits logements locatifs privés, qui plus est en bon état, cette initiative est l'exemple même d'une possible reconversion du bâti existant en logement locatif adapté. Ainsi, on contribue à renouveler le parc locatif privé via la réhabilitation du bâti existant. Outre le fait qu'on limite l'étalement urbain, on permet à des propriétaires occupants de bénéficier de revenus supplémentaires suites à la division interne de leur pavillon. Ainsi, les frais de réhabilitation, aides publiques déduites, pourront être rapidement couverts par le versement des futurs loyers.

IV - Micros bailleurs sociaux et Opah-Bimby, comment produire du locatif social sur la base de logements réhabilités : l'exemple du bail à construction-réhabilitation

Le dispositif Bimby, indépendamment, ne se limite pas aux propriétaires privés souhaitant produire du logement locatif social par eux-mêmes ou par l'intermédiaire d'un autre propriétaire privé. Il peut être question de l'intégration de bailleurs sociaux ou micro-bailleurs sociaux dans de telles opérations. Ils présentent l'avantage de gérer un nombre de logements plus réduits (moins de 18 logements en moyenne) et de loger des personnes très modestes ou en voie de réinsertion. Généralement, ils établissent des liens avec les partenaires sociaux locaux dans le but d'accompagner les locataires dans les démarches nécessaires à l'attribution d'un logement social.

Agréée par l'Etat, Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) a déjà su profiter des avantages offerts par la démarche Bimby, en s'implantant à la fois en milieu urbain dense qu'en rural. Le principe de l'Acquisition-Amélioration consiste à développer une offre de logements proposant des baux temporaires, avec un accompagnement des ménages à la fois par des bénévoles que par les travailleurs sociaux locaux. Les logements ciblés sont des "passoires énergétiques", pour reprendre leurs termes, nécessitant une réhabilitation complète. En moyenne, le montage d'une telle opération nécessite 60 % de fonds publics, 10 à 20 % d'emprunts et 20 à 30 % de fonds propres. En 2012, ce sont 6 000 personnes accueillies temporairement puis relogées dans quelques-uns des 800 logements de l'association. Dans les faits, l'association réhabilite des logements dégradés pour un bail d'une durée de 15 ans ou plus, selon les termes établis entre le propriétaire et l'association. Ces logements sont loués aux ménages les plus précaires. Une fois la durée du bail écoulée, le bien réhabilité est remis au propriétaire. Cette procédure est un « bail à réhabilitation ».

L'intérêt de croiser cette opération avec les dispositions entreprises par l'Opah-Bimby réside dans le fait de mobiliser un bâtiment ancien, dégradé et de le reconvertir en logement social pour une durée déterminée entre le propriétaire, l'association et l'Anah. Jusqu'à présent nous nous étions restreints aux seuls propriétaires privés. Si notre expérimentation n'avait pas vocation à élargir son champ d'acteurs éligibles au dispositif, les travaux réalisés par l'ANR Bimby sur l'intégration des SNL nous permet de reconsidérer nos perspectives. La production de logements sociaux en diffus peut s'avérer une alternative cohérente aux vues de l'inadéquation des logements locatifs sociaux de la CCPO, trop grands et vétustes à l'instar du parc locatif privé.

En outre, le dispositif de suivi des cas de non-décence ou insalubrité qui est engagé depuis la mise en place de l'Opah-Ru, se heurte fréquemment à des difficultés pour reloger les locataires en cours de procédure d'infraction au RSD, logement non décent ou insalubre. Proposer des solutions de relogement temporaire, via les SNL, permettrait d'établir une étape intermédiaire entre les actions menées dans un premier temps dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne puis l'intégration nouvelle de ces ménages dans un parc locatif privé renouvelé. L'Opah-Ru vise à résorber les situations de logement indigne, cela nécessite donc que l'on prenne en considération le besoin de reloger certains de ces locataires. Mais plus généralement, les ménages qui recherchent un logement locatif temporaire auraient l'opportunité d'intégrer une SNL en attendant de trouver un hébergement qui leur convienne. En réponse, les modèles de division-réhabilitation portés par l'Opah-Bimby peuvent intégrer cette problématique et apporter des éléments de solution quant aux moyens à mettre en oeuvre pour y parvenir.

Illustration : Un propriétaire privé possède une résidence principale avec parcelle de terrain constructible. Son habitation est très dégradée, le propriétaire ne pouvant pas assumer le coût des travaux de réhabilitation, il souhaite pouvoir construire un logement de taille réduite et adapté à ses besoins. Dans le cadre de l'Opah-Bimby, il peut être mis en contact avec des architectes et conseillers habitat qui pourront analyser sa situation. Il peut lui être proposé de faire appel à un micro bailleur social qui serait susceptible d'être intéressé par l'acquisition de sa résidence principale. Pour une durée de 15 ans, le micro bailleur s'engagerait à réhabiliter le logement et à gérer la location des logements qui y seraient produits. A terme, le propriétaire fait réhabiliter son logement principal par une association qui produit des logements locatifs sociaux, de petite taille, puis dans le même temps le propriétaire se construit un logement adapté sur sa parcelle, nouvellement divisée.

Illustration de l'opération de division-réhabilitation

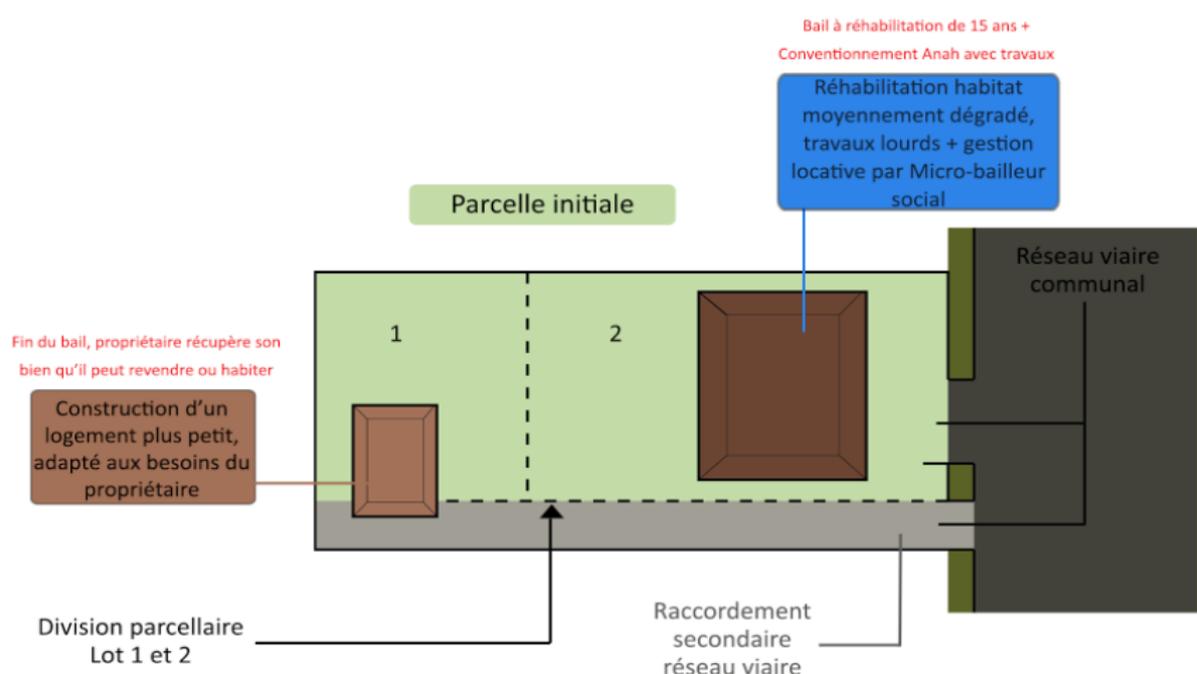


Figure 32 – Source ANR – BIMBY - Réalisation BENAZET Sacha

En signant un bail à réhabilitation avec la SNL, pour une durée de 15 ans, le propriétaire peut engager les travaux pour la construction de son nouveau logement. Pendant ce temps, le micro bailleur social peut contracter un conventionnement Anah avec travaux dans le but de subventionner une partie de la réhabilitation. La production de ces logements sociaux repose par la suite sur plusieurs dispositifs d'aide à l'accèsion à un logement locatif :

- Le **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)**, principal financement du logement social en France,
- Le **Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI)**, destiné aux ménages dont les revenus sont inférieurs de 55 à 60 % de ceux du PLUS,
- Le **Prêt Locatif Social (PLS)**, concerne quant à lui la construction de logements neufs, accueillant des ménages dont les revenus sont supérieurs à 30 % de ceux du PLUS. Etant donnée que l'Opah-Bimby à la base du projet opère sur la réhabilitation de l'habitat existant, il ne pourra pas y avoir d'agrément PLS.

Les ménages adhérant à ces logements sociaux peuvent bénéficier de baux à durée indéterminée, dans l'attente d'un relogement, par exemple. Dans le cas où le locataire est inscrit dans une procédure d'insalubrité irrémédiable ou réparable mais avec risque imminent est avérée par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), le locataire doit pouvoir bénéficier d'une solution rapide de relogement suite à l'arrêté préfectoral. Or, étant donné la difficulté à mobiliser des logements locatifs disponibles, salubres et adaptés à la taille et la précarité des ménages, la procédure peut être longue. Le cas présenté ci-dessus permettrait d'apporter plus de résilience vis-à-vis des opérations déjà engagées sur le territoire. Les SNL, grâce à l'acquisition d'un logement via une procédure Opah-Bimby, permettraient de proposer des logements en bon état, peu onéreux mais surtout proposant des baux "sur mesure" adaptés aux besoins immédiats de ménages en quête d'un relogement abordable.

Au terme du bail, le propriétaire peut disposer à nouveau du bien ou le revendre s'il le souhaite. Les travaux de réhabilitation entrepris par l'association, en partenariat avec l'Anah, auront permis de revaloriser la valeur de son bien. L'association est mutuellement bénéfique, d'une part le propriétaire loue sa résidence principale afin de construire un logement adapté à ses besoins puis peut revendre son bien une fois le bail terminé. D'autre part, l'association SNL acquiert un bien dégradé, à moindre coût, quelle peut rénover grâce aux subventions de l'Anah et proposer une offre de logements locatifs sociaux aux ménages les plus modestes de la CCPO.

Les avantages pour le propriétaire sont : une prise en charge totale par l'association pour la réhabilitation du logement, la gestion locative assurée par la SNL, un travail d'accompagnement par les bénévoles et travailleurs sociaux avec le voisinage afin de communiquer sur le projet et sensibiliser la population à une telle opération. Pour le bailleur social, il s'agit de fonder une opération rapidement économiquement viable, de créer du logement locatif social diffus sans mobiliser de foncier nouveau, puis de constituer un pan complémentaire de l'offre de logements sociaux à destination des ménages les plus démunis ou dans le cadre de relogements d'urgence.

Cette opération est transposable dans le cas où le propriétaire souhaite céder sa résidence principale non pas à un micro bailleur social mais à un autre propriétaire privé qui pourra produire des logements conventionnés LCS ou LCTS. Pour ce faire, il passe un conventionnement avec travaux auprès de l'Anah, ce qui lui permet de financer une partie des ouvrages de réhabilitation – travaux de rénovation énergétique ou travaux lourds en fonction de la détérioration du bâtiment – puis peut louer ses logements plafonnés pour une durée de 9 ans. Si la forme du projet est similaire, sur le fond il y a certaines distinctions à préciser. Le propriétaire privé peut proposer des loyers proches de ceux des HLM, tandis que les micro-bailleurs sociaux peuvent proposer des loyers agrés PLAI, avec des plafonds de ressource encore plus modestes et faciliter ainsi l'accession au locatif. Mais l'élément le plus prégnant est que les SNL proposent des baux à durée indéterminée, plus adaptés à des situations de relogement d'urgence et apportant plus de flexibilité à la "mobilité" des ménages.

Quoi qu'il en soit, il s'agit d'une forme de production de logements sociaux qui est tout à fait réalisable et vient compléter les associations déjà permises par l'Opah-Bimby. L'ensemble des cas présentés attestent d'un potentiel de renouvellement important, un gisement foncier qui laisse entrevoir des possibilités de réaménagement encore inexploitées pour la grande majorité. Mais la division n'est pas sans poser certaines interrogations, notamment vis-à-vis de la manière dont le voisinage réagirait à l'accueil de nouveaux voisins plus proches de leur habitation, ou encore à l'implantation de logements sociaux à proximité de leur pavillon ?

V – Comment construire l'acceptation sociale de l'Opah-Bimby ?

1 – Concilier l'habitant et la démarche Bimby

Le décalage entre les intérêts des particuliers entre eux et de la collectivité peut être synonyme d'incompatibilité. Pour instituer une Opah-Bimby il est nécessaire que l'on prenne en considération le contexte dans lequel le dispositif va opérer. Construire une maison dans une parcelle où un logement y réside se heurte parfois à la compréhension et l'acceptation de la population, il est courant d'appeler ce phénomène le NIMBY (Not In My Back Yard). Cependant, la division parcellaire ou pavillonnaire peut aisément faire converger l'ensemble des parties si l'on prend le temps de mettre de côté les préjugés fréquemment associés au principe de la densification.

En multipliant les opérations sur le sol métropolitain, à la fois sur des territoires très urbanisés que sur des communes rurales, la démarche Bimby tend à se démocratiser progressivement. Et justement, le dispositif mise tout particulièrement sur le caractère diffus de son implantation. Diffus de part les faibles mutations qu'il entraîne sur le bâti existant, mais également diffus dans le temps. C'est un processus long, il nécessite qu'on lui laisse le temps de se déployer. Les particuliers doivent pouvoir être encouragés à adopter cette démarche. Dès lors que l'on impose une opération, on perd l'objectif initial qui est d'accompagner les propriétaires dans un projet qu'ils peuvent incarner. En ce sens, l'Opah-Ru fait office d'exemple car elle fonctionne selon un modèle incitatif, tout en permettant à la collectivité de s'impliquer en veillant au bon déroulement des micros-projets des particuliers. Il est valable de "construire son acceptabilité dans le temps", si l'on sensibilise le voisinage à chaque étape du projet, alors il est permis d'en faire découvrir et partager les avantages et bénéfices. C'est pour cela que le travail en amont sur la communication, puis l'accompagnement des propriétaires par les architectes et l'opérateur sont des facteurs essentiels à la fois à la réussite du projet mais également à la sensibilisation et la construction de son acceptation par le voisinage.

Malgré les apparences, le tissu urbain existant n'est pas immuable, les divisions spontanées en sont l'exemple même. Le contexte économique, le marché du logement, ou tout bonnement le basculement générationnel sont porteurs de changements, et en ce sens les perceptions et mentalités peuvent évoluer. Si le Bimby est encore un concept flou pour le commun de la population, cependant il suffit qu'un ménage prenne l'initiative d'adopter cette démarche pour qu'un autre ménage lui emboîte le pas, ainsi de suite. Comme toute innovation, elle nécessite que des pionniers l'éprouvent sur des territoires expérimentaux. Une fois les vertus et avantages supposés présentés au public, celui-ci est généralement plus sensible à l'opération qu'on va leur proposer. Se détacher de l'aspect formel d'un projet d'aménagement et s'intéresser au cas par cas est une clé de la réussite de l'expérimentation. Selon un sondage IFOP de 2014, **67%** des interrogés considèrent que le Bimby peut s'avérer une solution intéressante pour accompagner les propriétaires dans leur projet d'habitat. De plus, **40%** d'entre eux se disent prêts à envisager l'acquisition d'un terrain issu d'une division parcellaire, si un propriétaire leur fait une offre. Si moins de la moitié des interrogés semblent intéressés par la démarche, c'est un chiffre cependant encourageant si l'on remet en perspective un tel dispositif il y a 20 ans en arrière. Comme nous l'évoquions précédemment, les mentalités évolues au grès du temps, du contexte économique-social et des innovations urbanistiques.

Gardons à l'esprit que l'Opah-Bimby ne tend pas à réguler un marché du logement soumis à une pression démographique trop importante. Non, ici il s'agit d'accompagner les particuliers dans leur projet d'amélioration de leur habitat. De ce fait, le dispositif que l'on souhaite expérimenter n'est

soumis à aucun objectif de rentabilité, il repose entièrement sur l'initiative de propriétaires à s'y engager et de profiter d'alternatives nouvelles à l'évolution de leur propriété.

L'acquéreur du futur terrain aura pris la décision d'accepter l'offre qu'on lui propose, cela signifie qu'il aura pu rencontrer, dialoguer et à terme choisir son voisinage. C'est une évolution conceptuelle majeure car jusqu'à présent, le voisinage est un facteur qui nous est imposé. Ici, on prend le temps de s'accorder, entre particuliers, sur les modalités de l'implantation du futur logement en trouvant le compromis qui conviendra le mieux aux deux parties. En soi, on favorise le lien social dès l'amorce du projet de division-réhabilitation.

2 - Vers une dévalorisation de la propriété ?

L'un des points d'inquiétude partagé par un grand nombre de propriétaires privés est le sentiment qu'une division parcellaire sera un motif de dévalorisation de la valeur vénale de leur propriété. L'analyse des offres immobilières dans une même commune a démontré que **80 à 90%** du prix de vente fait référence à la surface habitable du logement. Les **10 à 20%** restants sont liés à la superficie du terrain et le cadre environnemental et urbain dans lequel il s'insère. En définitif, une réduction sur la taille de la parcelle impacte de manière limitée le prix de vente de la propriété. Qui plus est, réhabiliter son logement ancien lui accorde, en contre-partie, une plus-value non négligeable lors de la mise en vente. La densification d'une parcelle et la réhabilitation du logement principal sont deux éléments qui peuvent évoluer en synergie vers un objectif de revalorisation visible du confort de vie, tant économiquement que qualitativement parlant.

3 – L'accompagnement des ménages dans leur projet d'habitat

La prise de contact est un moment clé, les entretiens individuels permettent de mieux anticiper les aspirations, projets des habitants. L'accompagnement social est un processus essentiel au bon déroulement de l'Opah-Ru et qu'il est nécessaire de poursuivre dans le cadre de l'Opah-Bimby. Le rôle de l'opérateur est primordial car c'est lui qui va directement pénétrer chez l'habitant. En ayant officié sur le territoire du Pays d'Olmes, il a pu tisser des liens avec bon nombre de propriétaires. Nous savons déjà que le bouche à oreille est un élément fondamental pour la diffusion de l'opération. L'animateur n'est ni rattaché à l'Etat ni à son propre compte, il est financé de manière forfaitaire, c'est-à-dire qu'il n'est tenu à aucun objectif de rentabilité. Ce statut de neutralité lui permet d'opérer équitablement sur le territoire et d'entretenir une relation privilégiée avec les porteurs de projets. En pénétrant dans l'intimité des ménages, il aborde des sujets parfois délicats avec eux, notamment en ce qui concerne les ressources financières. Il occupe cependant une place privilégiée car il est le mieux placé afin d'appréhender les besoins de chaque demandeur et à même de les conseiller sur les démarches à suivre et les alternatives qui s'offrent à eux. Il n'apporte pas une solution prêt-faite, il s'adapte aux particuliers et dialogue avec eux sur les solutions les plus profitables en fonction de leur situation.

Les programmes d'amélioration de l'habitat sont un pas en avant à destination des propriétaires privés. Les succès de ces opérations en France témoignent d'un engouement certain. L'Opah-Bimby a pour ambition de poursuivre cette idéologie et cet accompagnement social afin de sensibiliser le public sur le potentiel de leur propriété et des avantages qu'ils pourraient soutenir d'une telle expérimentation.

4 – Plus d'équité et un développement territorial recomposé

Pour le futur acquéreur ou locataire, c'est la possibilité d'accéder à un logement proche du centre-ville pour un investissement inférieur aux prix du marché local. Suivant cette logique, la redistribution spatiale des logements et des ménages qui les composent n'est plus uniquement soumise aux seules logiques spéculatives. Un revenu modeste ne serait plus systématiquement un facteur ségrégatif, synonyme d'un reclassement de ces ménages vers ces secteurs urbanisés les plus dépourvus de qualités. Grâce à cette expérimentation, il leur serait permis de se rapprocher des commodités et services de la commune, tout en bénéficiant d'un cadre de vie auquel une accession à la propriété ou locative classique ne leur aurait pas nécessairement garantie.

C'est également une opportunité nouvelle à destination des petits constructeurs locaux. En limitant les grandes opérations d'aménagement du type ZAC, monopolisant quelques grands opérateurs, et que l'on favorise le renouvellement urbain diffus du tissu urbain existant, on "booste" potentiellement leur activité. Ainsi, si l'on a pu mettre en évidence que l'Opah-Ru dynamise déjà le secteur du bâtiment, notamment grâce à la rénovation énergétique, une Opah-Bimby apporterait son lot de nouveauté en dynamisant cette fois-ci le secteur de la construction.

Que retenir..

Si l'on est en mesure d'exposer à la population les avantages transversaux d'un tel portage, c'est à cette condition de l'on pourra sensibiliser la population à l'intégration d'une nouvelle politique publique d'habitat. Si l'on parvient à démontrer que l'expérimentation d'une Opah-Bimby dépasse le cadre strictement individualiste et s'insère dans une optique de développement territorial au sens large, alors on est en mesure de construire plus facilement l'acceptation sociale d'un tel dispositif.

En marge de ce questionnement, une question demeure. Comment rendre crédible un tel programme, tant politiquement que techniquement et financièrement parlant ?

VI – Comment construire le cadre réglementaire de l'Opah-Bimby ?

BIMBY est un outil opérationnel efficace lorsqu'il s'agit de mettre en oeuvre des objectifs planifiés, tels que les politiques de l'habitat définies par un SCOT. Malheureusement, le Pays d'Olmes n'est pas couvert par un tel document. Les politiques publiques en matière d'aménagement et d'habitat sont encore naissantes, le projet de développement territorial est encore à construire. Pour cela, il est nécessaire de bâtir un programme qui entraîne des mutations diffuses dans l'espace et dans le temps, afin de permettre aux élus d'appréhender ce nouvel outil d'aménagement, et d'anticiper les futurs besoins qui pourront se présenter à eux. La responsabilité de la collectivité porteuse de l'opération est de s'interroger sur la finalité de l'expérimentation et les problématiques sur lesquelles les outils mis en place devront opérer. Il ne s'agit pas de démocratiser cette démarche à l'ensemble des ménages qui seraient susceptibles de remplir les critères d'une division, mais d'analyser pour qui cela serait profitable ? Il faut mettre à profit les ménages désireux et capables de porter ce projet

dans le but d'affiner la sectorisation stratégique de ce gisement foncier et accompagner au mieux les particuliers dans leurs démarches de division-réhabilitation.

1 - Encadrer la division parcellaire au profit de la réhabilitation et du renouvellement urbain

Les constructions spontanées sont un phénomène qui n'est pas récent. Il s'agit de maisons bâties suite à une division parcellaire ou pavillonnaire en dehors de toute politique ou opération d'aménagement. Ces divisions doivent cependant respecter le Plan Local d'Urbanisme. Si ces habitations contribuent, pour partie, à la limitation du phénomène d'étalement urbain, elle ne fait l'objet d'aucune planification ni anticipation de la part des élus. Si les collectivités accompagnent les propriétaires dans leur projet d'Opah-Bimby, il est possible d'en faire un outil de politique publique de l'habitat au service de l'intérêt collectif. Pour cela, il est nécessaire de passer au-delà des restrictions que peuvent imposer les PLU, par exemple. Le phénomène de division spontanée démontre que certains ménages ont déjà surmonté ces obstacles. Les restrictions du PLU doivent pouvoir être amendées afin de permettre la division. Si ce document est un gage de la défense du voisinage, la réglementation qu'il impose peut s'avérer un obstacle pour notre expérimentation. Si la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) fut un élément facilitateur à l'élaboration du Bimby, le PLU – en limitant la mitoyenneté, la construction en fond de parcelle et plus largement les droits de propriété – peut s'avérer une difficulté supplémentaire. Pour déroger à ces règles, les élus doivent pouvoir consulter les habitants porteurs d'un projet de division en amont de rédiger le PLU et légitimer à la fois le droit des propriétaires et la cohérence du projet pour la collectivité.

Par ailleurs, la collectivité doit s'assurer que les logements à construire pourront facilement s'intégrer aux réseaux – électriques, assainissement – déjà présents. Si densifier le foncier pour rentabiliser les réseaux existants est un avantage non négligeable pour la collectivité, il faut que celle demeure maîtrisée.

En parallèle, il faut être en mesure de créer une structure qui puisse rassembler à la fois des professionnels de l'aménagement parcellaire et interne, ainsi que l'animateur de l'Opah-Ru qui travaille déjà sur le territoire de la CCPO. Il s'agit de créer une "porte d'entrée", un "guichet commun" aux propriétaires qui souhaitent bénéficier de ces deux dispositifs. Ils pourront ainsi être redirigés vers des interlocuteurs qui pourront les accompagner dans chacune des étapes de leur projet. Un partenariat pourra notamment être établi avec les architectes du CAUE qui ont pour habitude d'accompagner les particuliers tout comme les collectivités dans leurs projets d'aménagement. En fédérant l'aménagement parcellaire et la réhabilitation de l'habitat ancien, on gagne en crédibilité en agrémentant le champ des politiques publiques de l'habitat par un dispositif complémentaire. L'Opah-Bimby, en conciliant ces "deux mondes", mise sur le pragmatisme et l'opportunisme dans le but de construire un véritable projet de territoire, maîtrisé, équitable et incitatif.

2 – Comment planifier et financer l'Opah-Bimby ?

En amont de l'établissement de l'Opah-Ru sur le territoire, une étude pré-opérationnelle a été effectuée. Ce diagnostic a permis de préciser un ensemble de problématiques qui seraient par la suite intégrées aux missions figurant sur la convention. En anticipant le stock de dossiers à déposer il a été possible de statuer sur l'ingénierie financière et technique à mobiliser pour garantir le bon déroulement, dans le temps, de l'opération. De plus, les données récoltées ont permis de cibler des secteurs stratégiques pouvant nécessiter une attention particulière de la part des élus. C'est ainsi que l'Opah Revitalisation du centre-bourg a été incluse à la convention.

Dans le cadre de l'Opah-Bimby, il s'agirait de partir sur la même base de travail. L'étude pré-opérationnelle a délivré un ensemble de données essentielles quant aux potentialités d'éligibilité sur l'ensemble de la CCPO. Pour anticiper les futurs besoins de l'expérimentation, il est indispensable d'effectuer une étude complète de l'occupation des sols et des capacités réelles qu'offrent les parcelles privées et la morphologie du bâti pour permettre la division. Corrélées entre elles, ces données pourraient aboutir par la définition de secteurs stratégiques autour desquels les élus seraient capables d'anticiper et d'accompagner les futures mutations et réaménagements urbains.

Comme nous avons pris le temps de l'expliquer, l'Opah-Bimby est l'association de deux dispositifs. Si un propriétaire souhaite profiter du programme, il devra au préalable répondre aux critères d'éligibilité requis par l'Anah (Conditions sur ressources et ancienneté du logement). Si lors de la visite de l'architecte, celui-ci exprime son consentement et la possibilité de diviser la parcelle ou le logement, alors le propriétaire sera convié à contracter son adhésion et engagement au programme. Le conventionnement de l'Opah-Ru intègre déjà les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il s'agit de maintenir l'opérateur qui anime l'opération et de sauvegarder ses missions au sein de l'Opah-Bimby. L'élaboration de cette expérimentation peut nécessiter la rédaction d'un avenant à la convention initiale. Il s'agit d'une procédure classique lorsque par exemple, deux intercommunalités porteuses chacune de leur programme habitat, fusionnent suite à la poursuite du Schéma Départementale de Coopération Intercommunale (SDCI). Ça a pu être le cas lors de la fusion de la Communauté de Communes du Canton de Saverdun et de la Communauté de Communes de Pamiers pour former la Communauté de Communes des Portes Ariège Pyrénées. Chacune a pu conserver son programme initial et sur l'ancien périmètre de l'EPCI. L'avenant permet donc de définir le périmètre du territoire de projet, présenter les problématiques, illustrer les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage puis préciser l'ingénierie – technique et financière – qui sera déployée. Dans le cas présent, il n'est pas question de produire un second programme, mais d'agréments le dispositif actuel en élargissant ses champs d'interventions et ses compétences. Le financement accordé par la CCPO pour l'animation de l'Opah-Ru peut faire l'objet d'une réévaluation selon les termes pouvant être négociés entre les deux parties.

En parallèle du conventionnement, c'est également l'opportunité d'optimiser la valorisation des Certificats d'Economies d'Energies (CEE). L'Anah valorise les CEE issus de ses programmes d'amélioration de l'habitat. La revente de ses crédits, générés suite à des travaux de rénovation énergétique pour l'essentiel, est l'un des tiers financements de l'Agence. Créer un programme tel que l'Opah-Bimby serait en mesure de générer des crédits supplémentaires. En 2018, toute structure ou programme faisant preuve d'une incitation à des actions ciblées sur la lutte contre la précarité énergétique peut générer des CEE. Cependant, les CEE ne sont cumulables qu'avec le programme Agilité, et non pas avec Sérénité. Le propriétaire qui profite de Sérénité ne pourra pas recevoir des CEE compensatoires, seul un propriétaire dans Agilité le pourra. En Ariège, le partenaire « obligé » de l'Anah est EDF.

Cependant, si l'Opah-Bimby allie division et réhabilitation, l'Opah-Ru poursuivrait cependant son cours pour les ménages qui ne sont pas concernés par une telle procédure. Cependant, nous avons pu constater que les ménages qui ne remplissent pas les critères d'éligibilité de l'Anah ont des difficultés à faire aboutir leur projet de réhabilitation. L'expérimentation implique de tisser des partenariats nouveaux, de véhiculer une image de renouvellement urbain pour l'ensemble de la CCPO. Pour cela, il y a besoin de former un pôle qui soit en mesure d'accompagner les propriétaires privés dans le panel élargi des programmes d'amélioration de l'habitat. Mais en même temps, il ne faudrait pas lézer encore plus les propriétaires non éligibles qui ne sont pas moins légitimes à porter

un projet similaire à celui que prévoit l'Opah-Ru. Les récentes avancées publiques en matière de lutte contre la précarité énergétique ont abouti par la création d'outils à même de porter des politiques locales ou générales autour de cette problématique. Ce pourrait être l'opportunité d'intégrer notre programme expérimental et l'ensemble des initiatives qui se rapportent à la lutte contre la précarité énergétique sous un même toit.

VII - L'OPAH-BIMBY intégrée à une PTRE ariègeoise, où comment associer politiques publiques locales d'amélioration de l'habitat et territoire de projet

Le diagnostic de territoire et les résultats prévisionnels de l'Opah-Ru ont permis de mettre en évidence un besoin et une demande importante centrée sur la question de la rénovation énergétique des logements anciens. Nécessitant un investissement moins onéreux que des travaux lourds de réhabilitation, les bénéfices économiques et le confort ressenti sont des arguments très incitatifs. Cette politique de lutte contre la précarité énergétique est présente dans un bon nombre d'opérations programmées en Ariège, certaines en ayant d'ailleurs fait leur crédo tel que le **PIG Rénovation Énergétique** de la Communauté d'Agglomération du Pays Foix Varilhes. Si l'Opah-Bimby souhaite poursuivre sur cette lancée, l'analyse des politiques publiques en la matière a cependant démontré certaines limites. Il est de fait qu'un propriétaire occupant qui ne remplisse pas les critères d'éligibilité de l'Anah n'a que très peu d'alternatives au financement qui se présentent à lui. Pour un candidat non éligible, porter un projet de rénovation énergétique pourra se solder par l'attribution d'un **Eco Prêt à Taux Zéro** (15 ans d'étalement maximum) ou encore prétendre au **Crédit d'Impôt Transition Énergétique** sur les équipements qu'il aura financé. En comparaison du reversement des aides publiques, on peut comprendre que cette tranche de la population soit quelque peu délaissée.

Si la précarité énergétique est une problématique partagée par l'ensemble du département, pourquoi ne pas envisager la possibilité de créer une structure qui aborde la précarité énergétique à une échelle plus vaste et mutualise des partenaires et compétences à même d'épauler les programmes existants ? En réponse, nous introduirons la création d'une **Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique** qui viendra apporter un soutien local aux programmes d'amélioration de l'habitat qui incluent la problématique de la rénovation énergétique, tel que le prévoit l'Opah-Ru ou notre Opah-Bimby.

La Loi de finance 2015 et la Loi sur la Transition Énergétique Pour la Croissance Verte (TEPCV) de 2015, mise sur la rénovation annuelle de 500 000 logements en France, à compter de 2017. Pour accompagner cet ambitieux projet, le label RGE a été introduit auprès d'entreprises faisant preuve de compétences reconnues en matière de rénovation énergétique. Ce label est décerné via différentes plate-formes de formation favorisant la montée en compétence des professionnels, que ce soit depuis les programmes de formation FEEBat, les plateaux techniques PRAXIBAT mais encore les centres de ressources pour les professionnels (BEEP). Ces entreprises agissent actuellement dans l'ensemble des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou tout autre programme supervisé par l'Anah. Mais il est désormais possible aux collectivités de se rassembler

autour d'un projet commun, opérant en partie ou totalement contre la précarité énergétique.

L'outil mis à leur disposition est porté par L'ADEME et la Région qui sont ainsi en mesure de lancer des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) dans le but de créer des Plate-formes Territoriales de Rénovation Énergétique. Il est pour cela nécessaire que la collectivité porteuse du projet affiche une volonté, partagée, d'insuffler une dynamique nouvelle dans la lutte contre la précarité énergétique. Le statut d'une PTRE peut dépendre d'un dispositif régional, départemental ou encore être porté par une intercommunalité. Tout dépend de l'échelle d'intervention et du projet de territoire qui est souhaité. L'ADEME table sur une expérimentation de 3 ans, passé ce délai, l'expérience engrangée pourra conduire à une concrétisation du projet.

1 - Quelle spécificité ariègeoise ?

Pourquoi introduire l'idée d'une Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique ? Comme nous l'avons vu précédemment, en 2018, la quasi-totalité du département est couverte par un programme d'amélioration de l'habitat, avec un dispositif général à destination des propriétaires occupants de plus de 70 ans. Génériquement contracté entre les intercommunalités et l'Anah, ces programmes établissent des critères d'éligibilité en vue de l'attribution d'aides publiques compensatoires. Toutes ces opérations font état d'un objectif chiffré de lutte contre la précarité énergétique. La montée en puissance des considérations à l'égard de cette problématique est observable sur l'ensemble du département et donc vouée à s'imposer comme le fer de lance des années à venir. Cependant, ces programmes nécessitent de ne pas dépasser un certain niveau de revenus et résider dans un logement de plus de 15 ans. Pour un propriétaire, si une de ces deux conditions n'est pas respectée, le droit d'accès au programme leur est fermé.

Créer une Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique à l'échelle du département, avec comme problématique générale de lutte contre la précarité énergétique permettrait d'opérer sur une large partie du territoire tout en accompagnant des programmes locaux tels que notre expérimentation d'Opah-Bimby. En constituant un pôle à la fois général et plus spécifique, il sera permis de traiter des problématiques liées à la réhabilitation de l'habitat tout en fédérant un plus grand nombre d'acteurs, publics et privés. Concernant le financement de cette PTRE il serait possible de développer un principe de tiers financement ainsi que la valorisation des CEE.

Il est donc cohérent de développer des outils à même de porter une politique complémentaire en matière de rénovation énergétique, à destination des ménages qui ne remplissent pas les conditions nécessaires aux aides publiques, mais qui souhaitent cependant s'engager dans un projet similaire. Cette pensée a motivé nombre de collectivités à s'engager à répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt PTRE de l'ADEME. En dépit de l'attribution d'aides publiques, l'accompagnement proposé à ces propriétaires non éligibles peut être technique, administratif et financier. Pour les particuliers qui souhaitent intégrer ce dispositif, cela peut s'avérer être une alternative plus valorisante pour leur projet d'habitat. Habituellement, un ménage non éligible préférera réaliser des travaux d'amélioration au "compte-goutte", afin de ne pas puiser trop profondément dans ses ressources propres. Ici, en mobilisant un ensemble d'acteurs et partenaires de l'énergie et de la réhabilitation du bâtiment résidentiel, il sera permis à ces propriétaires de concevoir des projets plus ambitieux en contre-partie d'avantages techniques et financiers. C'est à partir de ces éléments que la rénovation énergétique sera le prédicat de base de notre projet de plate-forme départementale.

2 - Comment créer une Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique et quelle ingénierie financière mobiliser ?

Selon la réglementation de l'ADEME, une collectivité territoriale ayant déjà oeuvré dans une action en faveur de la lutte contre la précarité de l'énergie et la maîtrise de l'énergie sur son territoire peut prétendre à la création d'une PTRE, en propre, ou en constituant un ensemble de partenariats. Pour ce faire, trois cas de figure se présentent à elle. Le premier consiste à agir en "tiers de confiance", c'est-à-dire en animant le dispositif en collaboration avec des partenaires spécialisés tels que les Points rénovation info service, les Agence locales de l'énergie, etc... si tant est quelles soient présentes sur le territoire. De plus, cela nécessite de constituer un véritable réseau de partenariat auprès des professionnels locaux du bâtiment, du secteur bancaires et des collectivités qui seront susceptibles de s'y insérer. Les seconds et troisièmes cas consistent à organiser ce service en interne, ou par délégation à une structure agréée tel qu'une Société d'Economie Mixte, une société publique locale ou encore une Agence locale de l'énergie.

Peu importe le portage administratif choisi, il est essentiel de mobiliser l'ensemble des acteurs, qu'il s'agisse des collectivités territoriales, professionnels du bâtiment, associations, assistants à la maîtrise d'ouvrage, banques, etc... En échange, il est possible de solliciter un soutien financier de la part de l'ADEME. Toute collectivité éligible à un AMI PTRE est en droit de mandater l'ADEME dans le but de demander un soutien technique ou financier durant tout le processus de création et d'expérimentation. Dans cette éventualité, l'accompagnement sera amorcé pour une durée de 3 ans, à titre expérimental, avec un suivi tout particulier quant à l'animation et l'ingénierie du dispositif.

La PTRE départementale que nous présentons ne propose pas d'aides publiques pour soutenir la réalisation de travaux d'économies d'énergies chez les propriétaires occupants. Cependant, un certain nombre de PTRE ont expérimenté plusieurs modèles financiers permettant de valoriser les projets des particuliers adhérant au programme. L'un des modèles phare est la mise en place d'un micro prêt habitat, contracté en amont auprès d'un partenaire bancaire. L'une des expérimentations la plus aboutie est la création de la PTRE Picardie Pass Rénovation. A l'échelle régionale, elle propose aux propriétaires occupants désireux d'accéder au programme de prétendre à un prêt à très faible taux pouvant être étalé sur 25 ans maximum. Avec un coût d'entrée à hauteur de 1 860 €, ce dispositif permet le plein financement de toute la phase d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans l'hypothèse de former une PTRE départementale, la possibilité de tisser un partenariat visant à accorder des prêts bancaires à faibles taux semble être une alternative crédible. Dans le même temps, les propriétaires pourront bénéficier des aides qui leurs sont déjà accordées, tel que le CITE. La valorisation des CEE est également à privilégier et pourra permettre d'attribuer une prime directement reversée au propriétaire en fonction du bouquet de travaux pour lequel il aura opté. Une fois que l'on a posé les bases de son institution, la PTRE tire sa force dans sa capacité à mobiliser un ensemble de professionnels et partenaires compétents dans le domaine de l'énergie et de l'habitat. Mais quelles sont plus précisément ses compétences ?

3 - Former et structurer un réseau d'entreprises compétentes

Outre l'accompagnement des propriétaires dans leur projet de réhabilitation, l'une des missions de la PTRE est d'intégrer des entreprises locales du bâtiment ayant vocation à se former dans le secteur de la rénovation énergétique, et l'amélioration de l'habitat au sens large. La formation les prépare à opérer à destination des particuliers, via un programme de formation-action. Les entreprises participantes sont amenées à disposer de conseils techniques, commerciaux, juridiques,

organisationnels, etc... dans le but de les former aux spécificités purement techniques (normes en vigueur, expertises, etc...) ou tout particulièrement dans la gestion et l'évolution de leur structure dans le marché local du bâtiment. La création de chantiers école, ou encore l'initiation à l'auto rénovation accompagnée permettant de développer, favoriser et instruire leur savoir-faire.

En mobilisant ces entreprises, l'idée est de former des groupements locaux faisant preuve d'une expertise avérée dans leur domaine d'application, tout en ayant suivi une formation transversale auprès d'entreprises exerçant des compétences différentes. La mise en commun de ces savoirs et leur coordination permettrait la formation d'un véritable cluster d'entreprises qui localement seraient capable d'unir leurs ressources et compétences au service des propriétaires privés et des programmes d'améliorations qui couvrent le territoire. Bien évidemment, au travers des formations en interne de la PTRE, la finalité attendue est l'attribution du label RGE, élément requis afin de prendre part aux programmes d'amélioration de l'habitat du type Opah, PIG, etc.... Les avantages escomptés sont doubles, d'une part les entreprises locales profitent d'un accompagnement de leur structure tout en bénéficiant d'une montée en qualification de leurs compétences, puis d'autre part, elles accèdent au label RGE.

A titre d'exemple, en Rhône Alpes, un regroupement d'entreprises a vu le jour suite à leur insertion au sein de la plate-forme régionale. Est ainsi né le cluster Rhône-Alpes Ecoénergies, un rassemblement de professionnels du bâtiment qui, ensemble, constituent une offre globale et performante en matière de lutte contre la précarité énergétique. Un tel regroupement est largement envisageable au sein d'une PTRE ariégeoise, en développant une offre de professionnels agréés disposés à insuffler une dynamique économique nouvelle dans le cadre de programmes locaux. L'effet est déjà perceptible dans le secteur du bâtiment de la CCPO. En complétant les dispositifs d'amélioration de l'habitat – tels que l'Opah-Bimby ou encore l'accompagnement des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah – il est ainsi permis d'élargir le public ciblé et redynamiser l'économie locale.

Ces regroupements d'entreprises seraient profitables aux opérations d'amélioration de l'habitat dans le sens où elles tablent sur des opérations parfois thématiques. Dans le cadre d'un PIG rénovation énergétique, les entreprises mobilisées doivent présenter des qualifications particulières en matière de production d'énergie ou de pose d'isolants. Lors d'une Opah-Ru, le volet renouvellement urbain peut nécessiter des travaux lourds de réhabilitation en raison du degré de dégradation. Les entreprises requises nécessitent des compétences dans le domaine de la maçonnerie, charpenterie, etc... Si l'on prend l'exemple de notre expérimentation Opah-Bimby, la rénovation énergétique est un des piliers du programme, cependant, une division parcellaire implique la création d'un ou plusieurs logements neufs et nécessite l'intervention de professionnels de la construction. De même lors d'une division interne du logement, cela nécessite des compétences particulières en matière de réaménagement interne du bâti. Par le biais de la PTRE, les entreprises pourraient être amenées à orienter leur formation et compétences en fonction des opérations menées sur leur secteur d'intervention. En constituant des groupements de professionnels du bâtiment autour d'un programme spécifique, on renforce leur capacité d'intervention, gage de leur efficacité auprès des propriétaires privés.

Par exemple, nous avons mis en évidence les difficultés que rencontrent les propriétaires bailleurs engagés dans l'Opah-Ru à constituer des devis. Réaliser des travaux lorsqu'un propriétaire bailleur possède plusieurs lots d'appartements est une configuration complexe pour de nombreux professionnels du bâtiment. En formant, localement, des regroupements d'entreprises entre autre

dans l'élaboration de devis et plans de travaux pour des lots séparés on prépare en amont les entreprises en vue d'une plus grande assimilation des procédures pour propriétaires bailleurs.

En marge des programmes classiques de labellisation RGE, une des formations couramment proposée tend à émerger. Il s'agit de l'Auto Réhabilitation Accompagnée, ou ARA. Quel en est le principe ? Lorsqu'il initie un projet de réhabilitation, le propriétaire prend part à une partie des travaux, aux côtés d'un professionnel du bâtiment qui sera en mesure de lui apprendre les rudiments du métier, les techniques à adopter ainsi que quelques notions générales du bâti. C'est, en outre, l'opportunité pour un propriétaire en précarité financière de réaliser à moindre coût des travaux pour son logement.

De nombreuses structures opèrent déjà sur le territoire métropolitain. S'il est question ici de réhabilitation, le domaine d'intervention est beaucoup plus large, avec la promotion par exemple d'éco-constructions. Depuis novembre 2014, l'association ariègeoise ECORCE anime des opérations de communication et de sensibilisation sur les quartiers ciblés par des Contrats de Ville, y compris à Lavelanet. En parallèle, ils se sont engagés dans la mise en place, longue et délicate, de l'ARA auprès de propriétaires volontaires. Depuis le 1er janvier 2015, l'Anah a entamé le financement d'opérations expérimentales d'ARA, toujours dans le cadre de ses opérations programmées. Rendu possible grâce à la Loi Alur, l'Agence s'est ouverte le droit au financement de ces projets. Pour rendre éligible le dispositif aux aides publiques, une partie des travaux doivent donc être réalisés par un acteur local de l'auto réhabilitation, tandis que l'ouvrage restant devra être rempli par des entreprises ou artisans RGE du bâtiment. L'avantage escompté est de compenser une partie du surcoût des entreprises quant à la fourniture des matériaux et de la main d'oeuvre. La contrepartie exigée réside dans le fait que l'approche pédagogique inhérente à la procédure implique des travaux plus long à achever. L'ARA s'insère habituellement dans une politique de réinsertion sociale. Les propriétaires en voie de réinsertion sociale – tels que les demandeurs d'emploi – sont privilégiés car ils ont l'opportunité de consacrer plus de temps au chantier. Pour les actifs désireux de prendre part à cette démarche, ils devront être en mesure de libérer du temps afin d'espérer accéder au programme.

Le cas s'est présenté, au cours du stage, où un jeune couple récemment propriétaires d'une résidence principale dans la commune de Bélesta, ont souhaité se lancer dans un projet de rénovation énergétique sous couvert de l'Opah-Ru. Dès la prise de contact avec l'opérateur, ils ont exprimé leur souhait de prendre part au dispositif ARA. Un des membres du couple est en recherche d'emploi, tout en affirmant sa capacité à mobiliser du temps et ses connaissances pour s'investir dans leur projet de réhabilitation. Parfaitement renseignés sur les matériaux, les techniques et acteurs locaux de l'auto-réhabilitation, ils désirent vivement s'engager sur cette voie. Situés à une dizaine de minutes en voiture de la commune, il faut cependant emprunter des pistes domaniales, habituellement parcourues par les gardes forestiers. Ces pistes se profilent sur environ 5 kilomètres et l'état de la voie laisse présager des difficultés de locomotion pour les camions d'entreprises et/ou artisans qui seraient amenés à réaliser les futurs travaux. La situation géographique, économique et l'engouement de ce couple à s'engager dans le dispositif sont des arguments favorables à un conventionnement ARA avec l'Anah. Cependant, aux vues des demandes effectuées par le passé, l'Anah de l'Ariège semble peu réceptive à l'encontre de ce dispositif, et la procédure risque d'être caduque en l'état actuel. Accompagnés par les Compagnons Bâisseurs, ECORCE s'est pourtant fortement engagée dans le but de rendre opérationnel ce dispositif. A l'heure actuelle, aucune opération concrète n'a vu le jour sur le territoire de l'Opah-Ru de la CCPO.

Néanmoins, c'est une solution alternative qu'il est intéressant d'envisager à l'avenir, tout particulièrement lorsque les demandeurs sont complètement investis dans leur projet et que la situation géographique présage des difficultés quant à l'intervention des entreprises ou artisans pour acheminer matériel et personnel sur le chantier. En respectant les normes en vigueur, les éco-constructions entreprises par l'association – ITE en bottes de paille, enduits en chaux ou terre/sable – permettent de garantir les normes thermiques requises par la RT 2012, voir-même de les surpasser.

La présence de professionnels du bâtiment – qu'ils proviennent de l'association ou des entreprises intégrées au projet – est l'opportunité d'accompagner le propriétaire dans ses travaux tout en l'initiant aux bases de leur métier, le conseiller également sur la manière d'optimiser le confort thermique de son logement et les gestes qu'il est en mesure d'acquérir pour réaliser des économies d'énergie sur le long terme. Les avantages sont donc multiples, tant financièrement, que socialement. Les économies effectuées par le propriétaire sont autant d'économies pour l'Anah qui minore son financement lors d'une ARA. Cependant, la solidarité que porte ce dispositif va bien au-delà de la maîtrise du coût, il permet d'inclure un particulier dans son projet d'habitat comme jamais auparavant. L'engagement personnel que cela implique peut-être un moyen de libérer le propriétaire des difficultés du quotidien – précarité, chômage – en lui permettant de se sentir investi d'une mission dont il percevra, à terme, les bénéfices.

Certaines régions françaises ont déjà expérimenté l'ARA aux côtés de l'Anah et ont pu attester de son succès. Si l'ingénierie à mettre en place est certes plus complexe, elle mérite cependant que l'on poursuive l'effort. Les régions qui l'ont déjà expérimenté ont pu mobiliser, par exemple, leurs PTRE dans la sensibilisation, le conseil et la formation d'entreprises locales désireuses d'intégrer ce nouveau marché. Si le dispositif peine à voir le jour en Ariège, l'introduire au sein des programmes de formation de la PTRE ariègeoise peut être un facteur favorable à son émergence. En anticipant via la formation des entreprises les possibles premiers cas d'ARA, on optimise l'efficacité opérationnelle de ces entreprises sur l'ensemble du territoire de projet. Qu'il s'agisse de l'Opah-Ru ou d'une hypothétique Opah-Bimby, l'engagement de nombreux propriétaires vers l'ARA, en dehors des programmes de l'Anah, traduit un engouement certain. Les français s'investissent de plus en plus personnellement dans l'amélioration de leur habitation, que ce soit par envie ou tout simplement pour des raisons économiques.

4 - Valoriser les projets de rénovation énergétique grâce aux CEE

Une fois les travaux réalisés par les entreprises RGE ou via un dispositif ARA, il est ensuite permis de constituer les dossiers correspondant aux CEE produits lors des travaux. Ils pourront, à terme, être revendus à des partenaires "obligés" qui reverseront une compensation financière en retour. Revenons en détails sur le dispositif CEE et la réversion possible aux propriétaires adhérant au programme de la PTRE. La procédure étant complexe pour un particulier non initié, pour y parvenir, le traitement en régie des dossiers de valorisation des CEE devra être intégré au processus d'accompagnement du propriétaire.

Introduits par la Loi de Programme sur les Orientations de la Politique Énergétique (POPE), de 2005, les fournisseurs d'énergies et de carburants, les "obligés", doivent réaliser des économies d'énergies à destination des propriétaires privés et ce, pendant une période triennale. Ils doivent à la fin de ce cycle, démontrer auprès des pouvoirs publics le respect de leur obligations (dépend pour chacun des obligés de son volume de vente en énergies). Pour y parvenir, ils pourront notamment acheter des CEE auprès des particuliers ou collectivités porteuses de programmes de rénovation énergétique et les présenter aux autorités compétentes afin de justifier de leur engagement. S'ils ne

parviennent pas à atteindre leurs objectifs d'économies d'énergies, ils doivent payer une pénalité par kWh cumac manquant. Pour l'année 2018, cette obligation s'élève à 1 200 TWh cumac pour les CEE "classique" et de 400 Twh cumac pour les CEE "précarité énergétique".

La seconde catégorie d'acteurs est celle des "Eligibles". Elle concerne les collectivités, l'Anah et les bailleurs sociaux. Les acteurs éligibles peuvent générer des CEE dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat et des travaux qui sont réalisés. Ils peuvent ainsi servir au financement des programmes d'information sur la précarité énergétique par exemple, alimenter le suivi des programmes ou encore contribuer au budget des subventions, concernant l'Anah⁸. L'organisme en charge du contrôle et du marché des CEE est la Direction Générale de l'Energie et du Climat (DGEC). Il est désormais possible aux acteurs éligibles de contracter un partenariat avec une structure externe – initialement non éligible – afin qu'elle puisse les monnayer.

5 - Comment monnayer des CEE ?

Plus d'un tiers des opérations éligibles aux CEE concernent le secteur résidentiel. Notre problématique générale est liée à l'amélioration de l'habitat privé, avec une forte propension à la résorption de la précarité énergétique des ménages. La pose d'isolants, de chaudières à condensations, etc.... sont des équipements / matériaux éligibles aux CEE. Le processus peut s'avérer particulièrement complexe pour un propriétaire seul, l'intérêt de l'accompagnement des propriétaires au sein de la PTRE est la prise en charge du traitement de ces dossiers et de la monétisation, en interne, des CEE en vue de compenser une partie des frais que chaque particulier a pu contracter.

Charte à respecter

La première étape consiste à vérifier si l'entreprise qui réalise les travaux respecte les critères de performance fixés par le dispositif CEE. Par exemple, lors d'une opération d'amélioration de l'habitat tel que l'OPAH-RU, les équipements éligibles aux aides de l'Anah sont automatiquement éligibles aux CEE – Isolation combles perdus R=7, isolation des murs par l'extérieur R=3,7, Pompe à chaleur air/eau, etc... – et doivent être réalisés par un professionnel RGE.

Valeur du CEE

Pour chacune des opérations standardisée, il existe un tableau qui s'y réfère et permet de constater les kilowattheures cumulés actualisés (kWh cumac). La valeur du kWh cumac dépend de différents critères, type de chauffage, combustible, surface du logement, zone climatique, et de ce fait leur valeur diffère d'une région à l'autre et d'un équipement ou matériau à l'autre. Il existe une valeur théorique du kWh cumac, fixée par la Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC), mais comme nous l'avons évoqué, cette valeur n'est pas fixe, elle fluctue aux grès du marché comme toute valeur marchande côté. Le cours du kWh cumac est généralement racheté par les fournisseurs à un prix inférieur. A titre d'exemple, prenons le cas d'une résidence principale qui se situe à Lavelanet – zone climatique H2 – avec une superficie habitable de 115 m² et qui se voit remplacer son système de chauffage par une **chaudière individuelle gaz à condensation**.

⁸ En 2018, le budget annuel de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat est assuré par le produit de la cession des quotas carbone (336 millions d'euros), une subvention du ministère de la cohésion des territoires (110 millions d'euros) et la revente de certificats d'économie d'énergie (58 millions d'euros). La valorisation des CEE est un pan important du financement des programmes Anah. La liste des fournisseurs et distributeurs d'énergie ou de carburant est consultable sur le site du ministère de l'Ecologie et du Développement durable (www.developpement-durable.gouv.fr).

Zone climatique	Montant unitaire en kWh cumac
H1	46900
H2	39600
H3	28500

X

Facteur correctif selon la surface habitable	Surface habitable (S) en m ²
0,5	$S < 70 \text{ m}^2$
0,7	$70 \leq S < 90 \text{ m}^2$
1	$90 \leq S < 110 \text{ m}^2$
1,1	$110 \leq S \leq 130 \text{ m}^2$
1,6	$130 \text{ m}^2 < S$

Le montant du certificat est de **39 600 kWh cumac**. Avec une surface habitable de 115 m², on applique un correctif de 1,1, ce qui nous donne au final **43 560 kWh cumac**. En juillet 2018 le coût moyen pondéré d'1 kWh cumac est de 0,471 €. en se basant sur cet indice, la valeur théorique des CEE suite à l'installation de la chaudière gaz condensation est de : $(0,471 \times 43\,560) / 100 = 205 \text{ €}$.

Autre exemple, pour l'isolation des combles perdus de ce même logement, et pour une surface d'isolation de 110 m², la valeur théorique du CEE sera de **725 €**. Ces deux postes de travaux donnent une estimation du retour sur investissement auquel peuvent prétendre les propriétaires occupants affiliés à la PTRE. La réversion sera d'autant plus importante si l'on effectue une rénovation globale. Ces fiches de calcul standardisées sont produites par la Direction Générale de l'Energie et du Climat, l'ADEME et l'Association Technique Energie et Environnement.

Figure 33 – Certinergy - Réalisation BENAZET Sacha

Vendre son CEE à un "obligé" : Pour vendre des CEE, il faut s'assurer de trouver un racheteur pour les CEE produits, parmi la liste des obligés, et à des conditions que l'on se doit d'accepter à l'avance. Ce rachat peut être sous la forme de primes / bon d'achat / rabais sur la facture / ou versement d'argent (plus rare). Il faut être vigilant car certains "obligés" valorisent les CEE sous forme de conseils énergie. Il est nécessaire de se renseigner sur chaque opération éligible par le fournisseur d'énergie. **Exemple de partenariat permettant la valorisation de CEE** : la société Total s'est rapproché des professionnels du bâtiment tel que la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et la Confédération de l'Artisanat et de Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), dans le but d'obtenir son quota annuel. Le programme qui en a découlé s'intitule "Eco-prime CEE Capeb-Total".

L'un des objectifs avant la mise en place effective de la PTRE sera d'établir avec les fournisseurs d'énergie les conditions à la valorisation des CEE. Il est indispensable pour cela de négocier les conditions de rachat et la forme de réversion de ces crédits. L'entreprise qui a réalisé les travaux devra fournir au propriétaire, qui à son tour les fera parvenir à la PTRE, toutes les pièces nécessaires à la délivrance des CEE (factures / certificats relatifs aux matériels et matériaux utilisés / attestation conformité des travaux). Ensuite, la PTRE sera en mesure d'envoyer le dossier complet au(x) fournisseur(s) partenaire(s) (attestation fin de travaux / copie des factures, etc....). Ce délai oscille généralement entre 1 et 2 mois. Une fois convertis, la somme d'argent mobilisée pourra être reversée sous forme de compensation aux propriétaires engagés dans le programme.

Les propriétaires non éligibles à l'Opah-Ru ou l'Opah-Bimby pourraient ainsi adhérer au programme de la PTRE et bénéficier de la réversion des CEE générés suite à leur chantier de rénovation énergétique. Le partenariat tissé entre l'Anah et l'EDF permet déjà la valorisation des CEE issus des programmes habitat.

6 - Accompagner le propriétaire dans son projet de rénovation énergétique

Maintenant que nous avons évoqué l'ensemble des éléments indispensables à la concrétisation de la PTRE, il est temps d'aborder l'accompagnement proposé au propriétaire désireux de se lancer dans un projet de rénovation énergétique. Les préconisations de l'ADEME au sujet de l'ingénierie à déployer s'avère être relativement similaire à celle que l'opérateur de l'Opah-Ru est habilité à faire. Nous allons illustrer ce processus selon un plan tri-phasé qui reprendra l'ensemble de ces éléments.

Informier et conseiller

Lors de la première phase de contact l'objectif est de se renseigner sur les besoins, motivations et l'orientation du projet. Les conseillers techniques sont formés dans le but de conseiller le propriétaire sur les travaux les plus adaptés à son logement. Avant d'entamer toute procédure, il peut être transmis au particulier un questionnaire technique du logement et dans le même temps demander à ce que les factures énergétiques du bâtiment soient fournies. Tous ces éléments permettent de constituer un état des lieux préalable. Si le propriétaire souhaite s'engager réellement dans des travaux de rénovation énergétique, la PTRE pourra faire intervenir un diagnostiqueur ou alors mandater un conseiller habitat pour effectuer une visite du logement.

Accompagner le propriétaire dans chacune des démarches du projet

L'accompagnement est similaire aux missions d'un opérateur évoluant dans un programme d'amélioration de l'habitat. La Plate-forme peut faire appel à un prestataire externe tel qu'un bureau d'étude, afin de réaliser un diagnostic énergétique du logement, gratuit et plus généralement superviser l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Bien évidemment, la PTRE peut former ses propres conseillers énergies qui assureront l'ensemble des tâches qui incombent à l'accompagnement des propriétaires privés. Ce diagnostic sera le support de base afin de dresser un "carnet de santé" du logement. Suite à cette étape préliminaire, le conseiller habitat / énergie sera en mesure de dresser, conjointement avec le propriétaire, plusieurs scénarios de travaux de rénovation jusqu'à définir l'orientation définitive du projet. Le conseiller pourra ainsi rédiger un document attestant à la fois de l'état général du logement, des préconisations fournies et du projet finalement retenu. La constitution des devis finaux sera à la responsabilité du porteur de projet, – ainsi la PTRE s'assure un certain désengagement – cependant le propriétaire sera accompagné durant la phase de sélection des entreprises, avec la possibilité de mobiliser les regroupements d'entreprises RGE locales qui ont été formées en interne par la PTRE. L'assistance à maîtrise d'ouvrage garantie en parallèle un suivi et contrôle du bon déroulement du chantier.

C'est également l'occasion d'informer le demandeur sur les aides complémentaires auquel il peut prétendre. Ici, il n'est pas question de subventionnement, cependant le propriétaire peut récupérer une partie de l'investissement suite à l'achat d'équipements ou matériaux en vue de travaux de rénovation énergétique (CITE). Même si le propriétaire n'est pas éligible aux plafonds de ressource de l'Anah, il est cependant possible qu'il remplisse les conditions liées à l'éco-chèque, soit un complément de 1 500 € une fois 25% de gain énergétique attesté. En complément, le programme de la PTRE comprend la possibilité d'un prêt à faible taux, contracté auparavant auprès du partenaire bancaire de la structure. De plus, le montage des dossiers de CEE viendront apporter une bonification supplémentaire pour le propriétaire. Tout le phasage de l'assistance à maîtrise d'ouvrage – DPE inclut – sera gratuit (pris en charge par un des tiers financements).

Evaluation et suivi des consommations

La PTRE peut réceptionner les ouvrages réalisés et effectuer un état des lieux des travaux effectués. L'ensemble des ouvrages recensés dans le cadre de la PTRE peut ainsi permettre la création d'un observatoire chargé du suivi des consommations énergétiques des ménages ayant adhéré au programme. Pour ce faire, le propriétaire s'engage à transmettre l'ensemble de ses données de consommation pour une durée fixée au préalable en interne. L'ADEME supervise un de ces outils, l'Observatoire Permanent de l'Amélioration Énergétique du logement (OPEN). Il s'agit d'un outil technico-économique permettant de suivre et décrire l'évolution du marché de la rénovation énergétique des bâtiments. Sous couvert d'être une structure porteuse d'un projet d'amélioration de l'habitat, cet instrument est open source et permet de délivrer chaque année une évaluation du nombre de logements rénovés, une estimation moyenne du coût des travaux – par grands postes de travaux – et des performances enregistrées, mais également de juger de l'impact des dispositifs incitatifs mis en oeuvre – CITE, EcoPTZ, CEE, TVA réduite, etc... – afin d'analyser l'efficacité de ces outils ou encore anticiper les retombées concrètes pour la filière de la rénovation du bâtiment.

7 - Créer une antenne locale de la PTRE, porteuse de l'OPAH-BIMBY

Si l'on souhaite porter un véritable territoire de projet autour de la rénovation énergétique, il est indispensable de faire s'articuler entre elles les différentes échelles opératoires. La régie départementale pourra s'appliquer à développer tout l'aspect stratégique et le suivi des dossiers déposés par les propriétaires occupants. Cependant, il est nécessaire pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'être le plus proche possible des particuliers désireux d'adhérer au dispositif. Pour ce faire, de nombreuses PTRE ont investi dans la création d'antennes locales qui regroupent l'ensemble des acteurs de l'énergie. Cette antenne locale tend à promouvoir localement la lutte contre la précarité énergétique.

En accordant une place grandissante à la rénovation énergétique, via la couverture du département par des antennes localisées, on se donne les moyens de construire un véritable projet de territoire qui élargi son périmètre d'action et s'adresse à un plus grand nombre de particuliers. Mais si les antennes locales peuvent profiter à la diffusion du programme de la PTRE, elles peuvent également être un outil à destination des opérations actuelles ou à venir qui font la promotion de la rénovation énergétique du parc immobilier privé. En mutualisant son réseau, ses professionnels du bâtiment et de l'énergie, l'antenne locale peut incarner un véritable pôle de la maîtrise de l'énergie.

Dans l'optique de créer un "guichet commun", l'antenne locale est un outil privilégié. Si l'on évoque le fait d'accueillir des programmes incitatifs qui traitent de la question énergétique, c'est là que nous pouvons introduire l'Opah-bimby. Les antennes locales pourraient s'implanter sur chacune des intercommunalités de l'Ariège. C'est l'échelle la plus adaptée car elles ciblent des espaces peu étendus et rassemblés autour d'une commune centre. Ensuite, les EPCI sont porteurs des programmes d'amélioration de l'habitat. En mobilisant ses acteurs de l'énergie sous un toit commun, l'antenne locale de la PTRE facilite la transversalité et diffusion des connaissances, de plus, on réalise des économies. L'antenne locale pourra accueillir, dans un même espace, à la fois le programme propriétaire occupant de la PTRE mais aussi celui de l'Opah-bimby. En créant un pôle centralisé, on utilise un seul local qui mutualise un ensemble de programmes et de compétences complémentaires. L'Opah-bimby, tout comme l'Opah-ru pourraient également bénéficier du réseau d'entreprises formées par la PTRE, en opérant en adéquation avec les besoins de notre expérimentation. Ainsi, les propriétaires désireux de se lancer dans un projet de division auront la possibilité de profiter d'un bouquet d'entreprises compétentes en la matière. Dans le cas où un

particulier, rattaché à un des dispositifs rattaché à l'antenne locale souhaite redéfinir entièrement son projet d'habitat, les conseillers énergie et/ou habitat pourront plus facilement le rediriger vers le programme le plus à même de répondre à ses besoins.

Que retenir..

La PTRE et l'Opah-bimby peuvent être une association mutuellement profitable pour contribuer à l'élaboration d'un véritable territoire de projet. Si chaque intercommunalité porteuse d'un programme d'amélioration de l'habitat opère actuellement sur son périmètre, la problématique de la lutte contre la précarité énergétique est cependant une préoccupation partagée. Si les aides publiques à destination des ménages les plus modestes sont un argument très incitatif, l'analyse des politiques publiques de l'habitat a démontré que les propriétaires non éligibles n'ont que très peu de perspectives quant à l'aboutissement de leur projet de réhabilitation. En réponse, la PTRE mobilise les professionnels de l'énergie et le secteur bancaire dans le but de leur proposer un panel d'aides complémentaires – notamment grâce à la valorisation des CEE – et un suivi gratuit lors de chacune des étapes de leur projet. Pour accompagner ces propriétaires, un pôle départemental n'est pas la solution la plus adaptée. La plupart des PTRE qui opèrent à une échelle départementale ou régionale ont pris l'habitude de créer des antennes locales afin de poursuivre leur politique de lutte contre la précarité énergétique. Ces antennes locales peuvent être mobilisées de manière à rassembler, sur chaque intercommunalité, l'ensemble des dispositifs publics qui intègrent ne serait-ce qu'en partie la rénovation énergétique du parc privé.

En mutualisant son réseau de professionnels de l'énergie, ses regroupements thématiques d'entreprises, il est possible de construire un espace commun destiné à accueillir entre autre notre expérimentation d'Opah-bimby. Chacun bénéficiant des connaissances de l'autre, la transversalité des compétences est favorable à l'accompagnement des propriétaires privés adhérant à un des programmes de l'antenne locale. Le suivi des opérations est également encouragé en regroupant l'ensemble des ouvrages réalisés par chacun des programmes affilié à l'antenne locale. L'observatoire du suivi des consommations de la PTRE peut ainsi regrouper les ouvrages issus des programmes affiliés aux antennes locales, améliorant ainsi le suivi généralisé des projets de rénovation énergétique. A terme, en regroupant sous un même toit à la fois les propriétaires éligibles comme non éligibles, on apporte plus d'équité et on conforte le sentiment de construire un territoire de projet, plus complémentaire et moins ségrégatif.

Le schéma suivant illustre l'architecture organisationnelle et financière de la PTRE, en prenant le soin d'intégrer l'ingénierie mise en place par l'Opah-Bimby et les liens qu'ils entretiennent mutuellement. L'ensemble des éléments fondamentaux qui structurent la réflexion engagée dans ce mémoire sont rassemblés ci-dessous.



Figure 34 – Réalisation BENAZET Sacha

Conclusion

Rappel de la problématique : **En quoi la mobilisation du foncier privé via la division parcellaire et pavillonnaire peut-elle compléter les politiques publiques d'améliorations de l'habitat, et participer au renouvellement urbain du territoire ?**

Le croisement d'échelles effectué entre la PTRE ariégeoise et l'Opah-Bimby n'est pas innocent. La spécificité d'une problématique implique parfois de prendre en considération l'ensemble des échelles opérationnelles. Une action locale parviendra difficilement à rétablir l'équilibre global, tout comme une action généralisée peinera à compenser les déséquilibres locaux.

Quand l'Opah-Bimby contribue au renouvellement de l'offre locative privée, au maintien à domicile des personnes âgées, à la réhabilitation du parc privé ou encore à l'intégration de nouvelles formes de logement social ; la PTRE départementale structure le territoire autour d'une thématique largement partagée qu'est la lutte contre la précarité énergétique. En mobilisant un ensemble d'acteurs et de compétences dans l'amélioration énergétique des bâtiments, on élargit les cibles potentielles en intégrant les propriétaires jusqu'à présent non éligibles aux aides de l'Anah, mais on accompagne également les programmes locaux tels que l'Opah-Ru et l'Opah-Bimby en formant des clusters d'entreprises spécialisés dans l'amélioration, thématique, du parc privé. La finalité de cette structure est de former des pôles territoriaux qui mutualisent, diffusent et valorisent les initiatives qui intègrent cette problématique. Plus de visibilité, de transversalité et d'alternatives au portage d'un projet de réhabilitation sous un même toit, un « guichet commun » pour structurer et développer un territoire de projet. En complétant de cette manière les politiques publiques de l'habitat existant, on fédère à la fois les compétences, les acteurs et les ressources dans le but de proposer à une plus grande population des solutions adaptées à leur situation et l'évolution de leur projet d'habitat.

Si l'Opah-Ru est une première étape encourageante dans la poursuite de politiques de renouvellement urbain, nous avons rapidement constaté quelle se heurte à certaines limites. Les premiers résultats que nous avons enregistrés démontrent un engouement certain autour de l'opération, avec une tendance générale à destination des travaux de rénovation énergétique. Cependant, malgré les aides publiques compensatoires, les difficultés à répondre aux restes à charge confronte certains propriétaires à soit « brider » leur projet de réhabilitation, ou le rendre caduque. Si une des ambitions du programme était d'inciter les propriétaires bailleurs à s'engager dans le dispositif, les résultats sont largement en deçà des estimations. L'état de dégradation du parc locatif privé et HLM stigmatisent les ménages qui souhaitent accéder à un logement décent. De plus, l'inadéquation entre la taille réduite des ménages et la faible proportion de T1 et T2 sur l'ensemble du territoire pousse ces locataires à accéder à des logements trop grands, vétustes et souvent énergivores.

En ce qui concerne les propriétaires occupants, la demande est à la hauteur des besoins en réhabilitation. Avec une prédisposition pour les opérations de rénovation énergétique, plus d'une quarantaine de dossiers ont été financés, dépassant les objectifs annuels. Cependant, cet engouement est à double tranchant. Pour assurer le financement des dossiers déposés, l'Anah doit parfois avoir recours à une amputation de certains postes de travaux dans le but de limiter ses

dépenses et garantir une subvention pour tous. En conséquence, les abandons de procédure se multiplient.

Par ailleurs, ce sont également les trajectoires résidentielles qui ne sont plus toujours respectées. Avec de jeunes ménages sans enfants en quête d'un logement de petite taille et des ménages composés de retraités qui habitent dans des résidences souvent trop grandes et vétustes, rencontrant des difficultés à accéder à un logement adapté à leur situation. Si la réhabilitation peut être une solution au maintien à domicile, les fonds d'aides mobilisés par l'ensemble des partenaires financiers ne parviendront pas à compenser ces besoins. De plus, la réhabilitation du parc privé n'impacte pas sur la configuration des logements.

La concentration de ces problématiques dans le centre ancien de Lavelanet est un phénomène d'autant plus ségrégatif pour les ménages qui y résident. Si les mutations à venir laissent présager d'une requalification profonde du centre historique, n'est-on pas en droit de se demander si les logements neufs à venir ne vont pas alimenter une spéculation immobilière qui pourrait se traduire par un déclassement accru de ces populations ? De ce fait, comment développer du locatif privé plus diversifié et adapté aux attentes des ménages, tout en assurant un financement équitable des projets de réhabilitation portés par les propriétaires de la CCPO ? En outre, comment concrétiser une politique publique de l'habitat qui puisse permettre de remplir ces objectifs de réhabilitation et de renouvellement urbain tout en optimisant les ressources financières de la collectivité et des particuliers ?

Une des réponses possibles est, l'Opah-Bimby. En proposant un modèle de division-réhabilitation, on élargit le champ des compétences et d'actions en permettant à des propriétaires de réaliser des projets de réhabilitation plus ambitieux favorables au maintien à domicile sans mobiliser de fonds supplémentaires. Les recettes issues de la vente pourront alimenter les projets avec un soutien des aides publiques calqué sur le degré d'amélioration apporté au logement. En parallèle, il est possible de diviser un logement en interne pour produire du locatif rénové, de petite taille et qui coïncide mieux avec les besoins de la majorité des ménages de la CCPO. La division-réhabilitation limite l'inflation du prix de l'immobilier car c'est une filière courte, entre particuliers, préservant par la même le foncier des communes. De plus, il est possible d'intégrer des micro-bailleurs sociaux qui ont pour habitude de s'insérer dans des projets, en diffus, de densification pavillonnaire via la démarche Bimby. On contribue ainsi à limiter l'étalement urbain, le renouvellement urbain, tout en favorisant la mixité sociale. Qui plus est, le particulier conserve son statut de maître d'ouvrage, pareillement à l'Opah-Ru.

Après une énumération aussi gratifiante, l'Opah-Bimby serait-elle un outil miracle ? Bien évidemment non, elle induit que l'on établisse certaines conditions à son instauration. Tout projet ne peut correspondre à cette expérimentation, qu'il s'agisse de la parcelle ou des conditions sur ressources, l'Opah-Bimby est régie sur certains critères d'éligibilité, proches de l'Opah-Ru. Mais encore, il faut pouvoir autoriser une dérogation réglementaire aux PLU pour envisager une telle procédure. La collectivité doit veiller à ce que les projets des particuliers s'intègrent aux réseaux existants et répondent à l'intérêt général. Il faut également être en mesure de rendre acceptable une telle démarche auprès des propriétaires et du voisinage. En mettant en avant les vertus du dispositif et en insistant sur l'aspect incitatif, il est possible de construire une politique nouvelle de l'habitat. En mobilisant le foncier privé, l'Anah et les collectivités affiliées auraient l'opportunité de réduire le montant des subventions et permettre une meilleure redistribution, notamment à l'égard des propriétaires bailleurs.

Sous couvert d'une PTRE ariégeoise, celle-ci serait en mesure de garantir, aux ménages non éligibles aux aides publiques, un programme de soutien pour la rénovation énergétique en guise de compensation. Véritable pôle de l'énergie et de l'amélioration de l'habitat, ce serait également un soutien privilégié à destination des programmes locaux tels que l'Opah-Ru et l'Opah-Bimby.

Selon moi, la compensation des déséquilibres de la CCPO doit pouvoir poursuivre l'effort engagé par l'Opah-Ru, c'est-à-dire faire preuve d'opportunisme et de pragmatisme pour lentement construire les bases d'une requalification et d'une dynamique nouvelle pour ce territoire. Cependant, comme nous l'avons démontré, cette politique mérite d'être complétée par des dispositifs qui élargissent les actions en matière de l'amélioration de l'habitat afin de résorber plus efficacement ces déséquilibres. A elle seule, l'Opah-Ru ne peut assurer le renouvellement urbain de la CCPO, c'est pour cela que nous avons introduits ces dispositifs complémentaires.

Si le profil que nous avons dressé est particulièrement stigmatisant, il n'en est pas moins que ce territoire est pourvu de certaines qualités. Sa situation géographique la place à l'entrée des premiers sommets pyrénéens, son cadre environnemental reste encore préservé avec une urbanisation contenue. Les petits villages qui arborent les routes de montagne témoignent d'un certain charme, et plus on s'enfonce vers les contreforts des Pyrénées et plus le dépaysement est grandiose. Ce sont, à mon sens, ces qualités là qui doivent être mises en avant, le potentiel touristique du Pays d'Olmes est significatif. Que ce soit en période hivernale ou estivale, le charme des Pyrénées draine de nombreux touristes qui font vivre ces communes. Mais là encore, c'est bel et bien l'offre d'hébergement qui fait défaut. Les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes se font trop rares pour assurer l'accueil des touristes. Lorsque Lavelanet devrait légitimement être une halte touristique. La faiblesse, quantitative et qualitative, de l'offre d'hébergements saisonniers fait que ces touristes préféreront se rediriger vers les Vallées d'Ax qui sont mieux pourvues sur cet aspect-là. La collectivité doit pouvoir se mobiliser de manière à intensifier certains secteurs stratégiques dans le but d'accompagner à la fois son développement interne et son ouverture au reste du département.

C'est en se concentrant sur le développement d'équipements publics et l'intensification des tissus urbains, que le désenclavement du Pays d'Olmes s'opérera. Le manque de perspectives à court et moyen terme explique en partie le manque d'attractivité de ce territoire. En réponse, la construction prochaine d'un hôpital sur la commune de Lavelanet est un engagement marqué de la part des élus à se doter d'équipements publics qui pourront, à terme, participer à élaborer une nouvelle centralité. Initialement prévu sur le site de l'ancienne friche Mirabeau, l'étude menée par la DDT de l'Ariège a relevé que le terrain s'avère être situé en zone inondable. Suite à cette décision, l'incompatibilité avec des activités sanitaires a été déclaré. Le futur site du projet verra le jour aux abords de la RD 117, à l'entrée de Lavelanet. Prévu pour 2022, le nouvel hôpital s'inscrit dans la dynamique de développement urbain et économique du Pays d'Olmes. En outre, c'est un établissement qui répond parfaitement aux caractéristiques démographiques de ce territoire. Les personnes âgées, si elles ne sont pas les seules concernées, étaient auparavant dans l'obligation de se rendre au CHIVA, situé entre Foix et Varilhes aux abords de la N20. Ce futur hôpital est un élément nouveau dans le paysage du Pays d'Olmes. Conjugué à une requalification de l'habitat privé, c'est une aide complémentaire au maintien à domicile, en particulier pour les personnes âgées.

Je conclurai de la manière suivante..

C'est l'action combinée de démarches transversales qui permettra de donner un second souffle au Pays d'Olmes. L'Opah-Ru et l'Opah-Bimby, que nous avons respectivement présenté et introduite, sont des leviers d'action qui permettront à terme de remplir cet objectif de renouvellement urbain. Ce n'est pas par des actions unilatérales que nous y parviendrons, mais bel et bien par l'association de tous les champs d'action possibles qui, en convergeant entre eux, dessineront les contours d'un territoire renouvelé. L'Opah-Bimby est une piste de réflexion qu'il se pourrait d'envisager à l'avenir. Le potentiel et les connaissances sont présentes, l'exemple du Bimby de Saverdun démontre que cette démarche peut progressivement s'exporter en Ariège. Quoi de mieux que de faire preuve d'initiatives nouvelles et innovantes pour engager un véritable projet d'aménagement et de développement territorial ?

Il n'y a pas d'urbanisme miraculeux. Cependant, il existe des outils riches et variés qui sont en mesure d'apporter des éléments nouveaux dans le but de compenser les déséquilibres que nous avons mis en évidence. Si l'Opah-Bimby, localement, et la PTRE Ariégeoise, sont des exemples d'application, ils ne sont en aucun cas les seules alternatives possibles au renouveau de ce territoire. Leur efficacité n'a de limites que notre capacité à les harmoniser aux spécificités locales. Sous couvert d'une politique plus globale et incitative, l'imagination et les connaissances de chacun sont des atouts à mobiliser et faire partager.

C'est la volonté qui structure l'ensemble de ce mémoire, la capacité de chacun des acteurs locaux des politiques publiques de l'habitat à se rassembler autour d'une orientation partagée de leur territoire. Chacun mettant à profit son savoir et les outils qui sont à sa disposition pour développer un urbanisme intelligent, démocratique, équitable, mais avant tout incitatif.

Annexes

Carte des programmes d'amélioration de l'habitat en cours, Ariège (09)

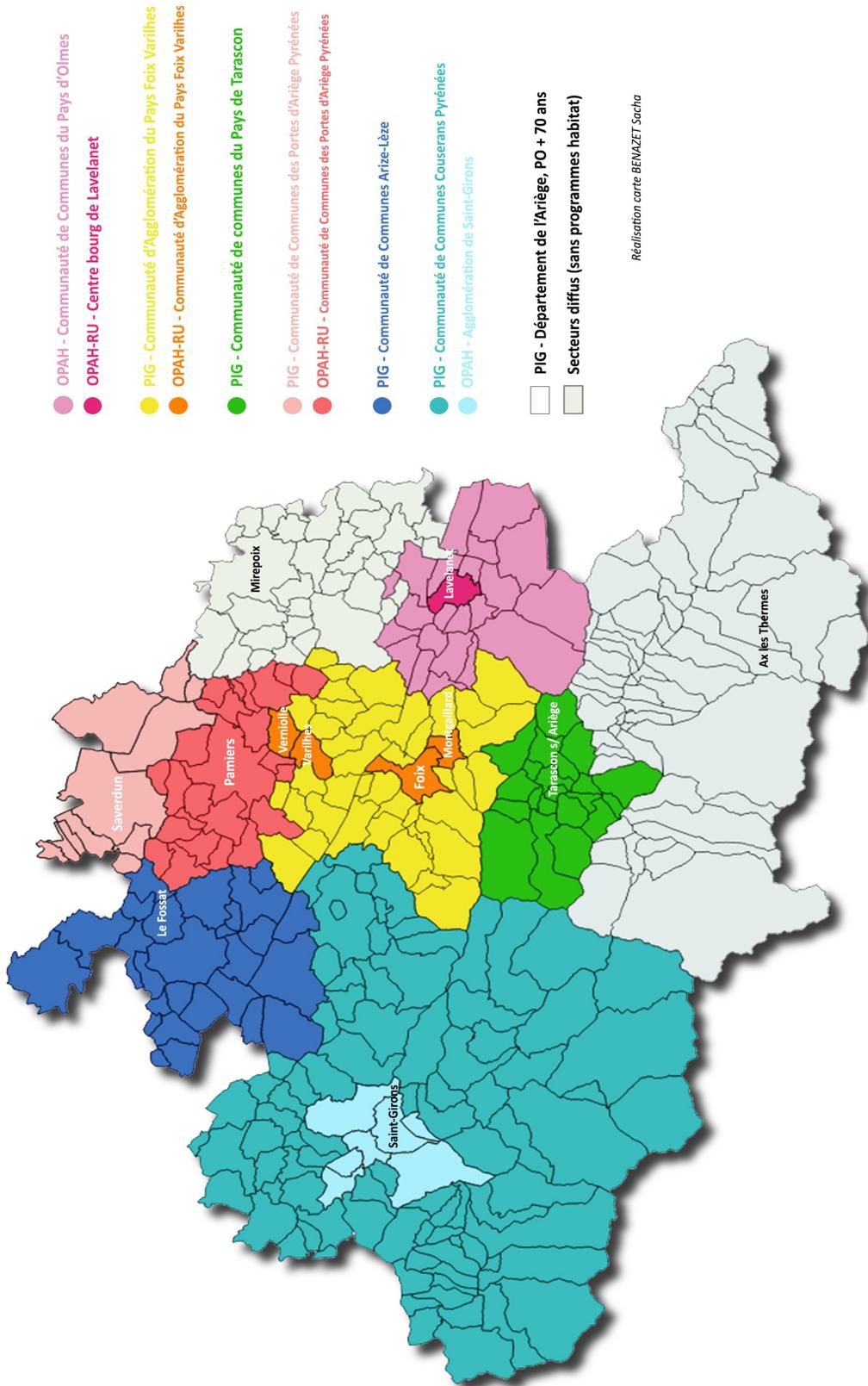


Figure 1 - Source DDT 09 - Réalisation BENAZET Sacha

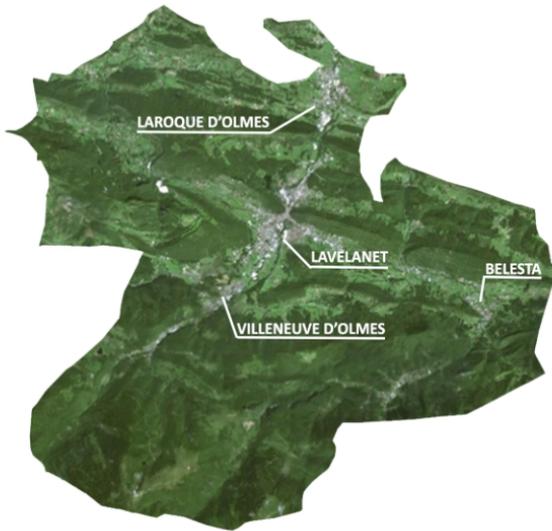


Figure 2 – Source Google Maps – Réalisation BENAZET Sacha

Taux d'évolution moyen de la population entre 2009 et 2014, CCPO

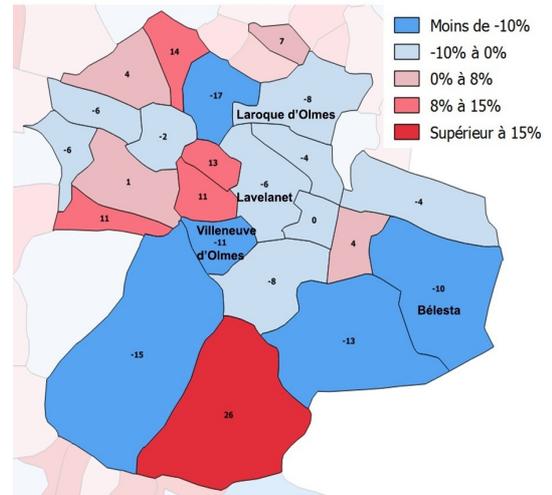


Figure 3 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

Densité de population en 2014, habitants par km2, CCPO

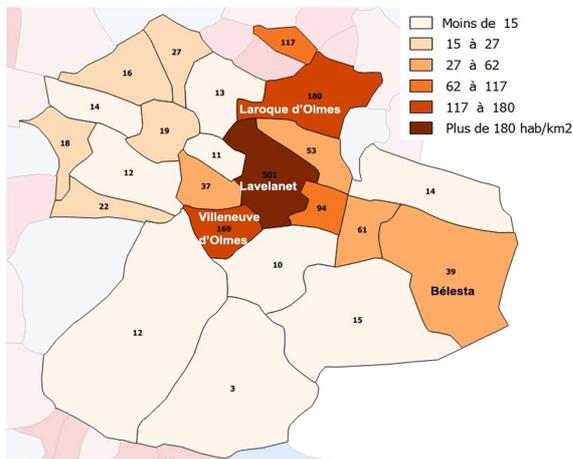


Figure 4 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

Population par tranche d'âge, CCPO 2014

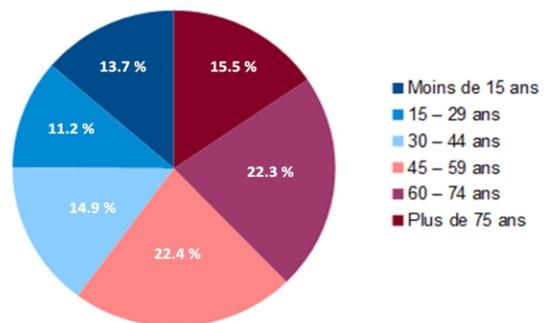


Figure 5 – Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha

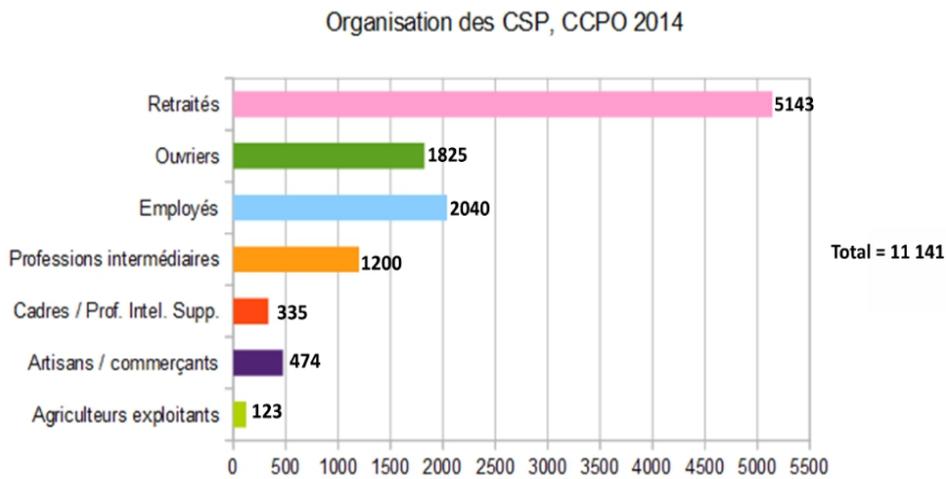


Figure 6 – Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha

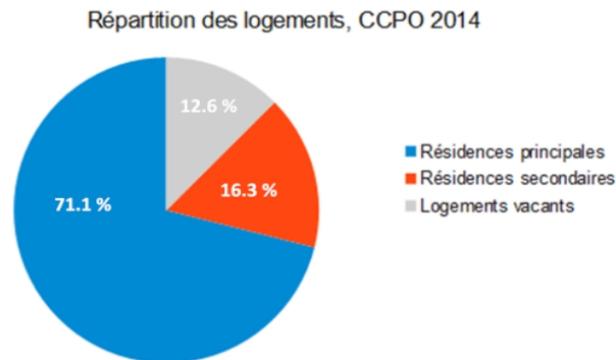


Figure 7 -Source Insee 2014 - Réalisation BENAZET Sacha

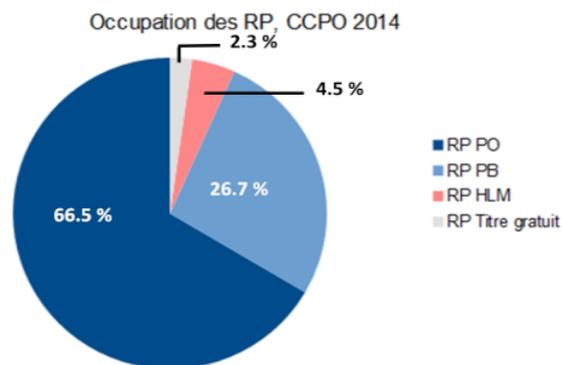


Figure 8 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha

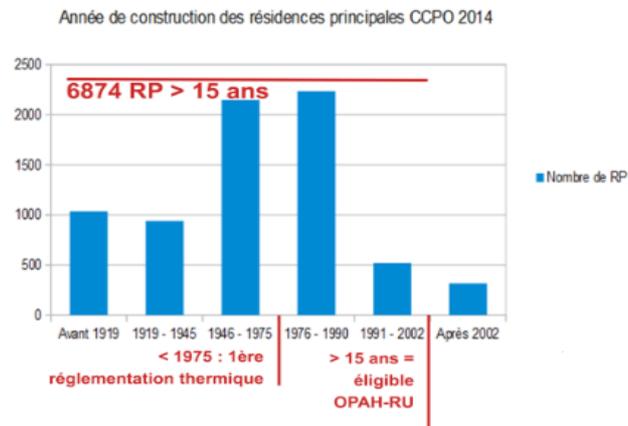


Figure 9 – Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha

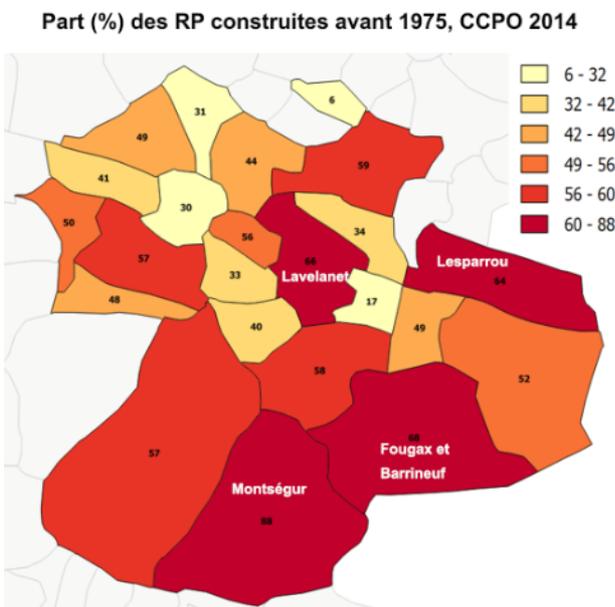


Figure 10 - Source Insee 2014 - Réalisation BENAZET Sacha

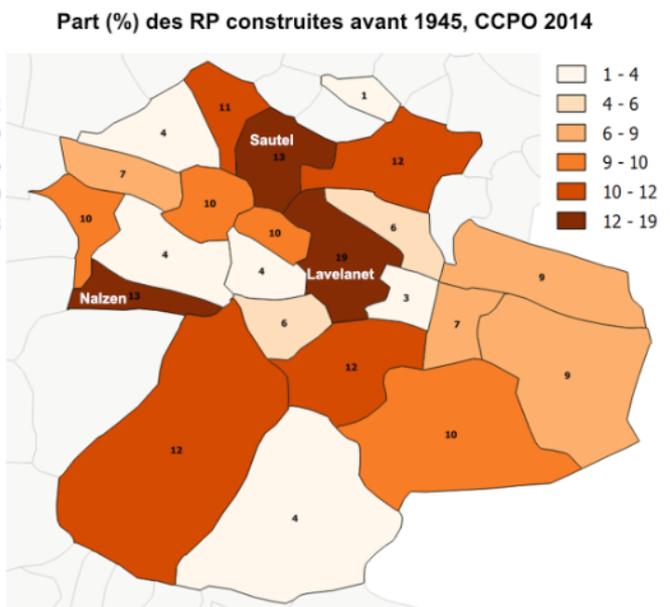


Figure 11 – Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha



Figure 12 - Source Google Street View



Figure 13 - Source Google Street View



Figure 14 - Source Google Street View



Figure 15 - Source Google Street View



Figure 16 - Source Google Street View

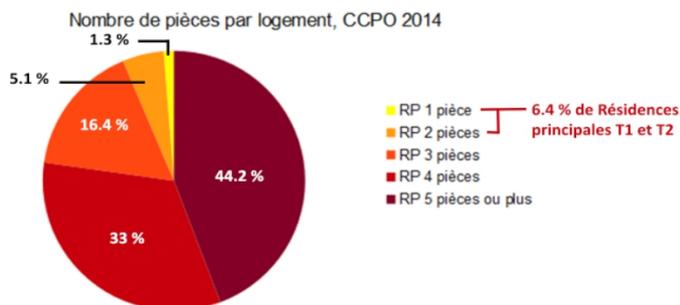


Figure 17 - Source Insee 2014, Réalisation BENAZET Sacha

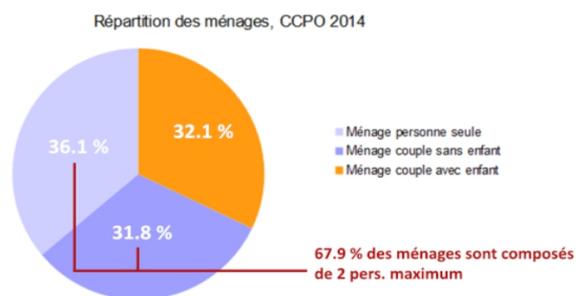


Figure 18 - Source Insee 2014, Réalisation BENAZET Sacha

Propriétaires occupants (PO)	Centre-Bourg Lavelanet (OPAH)	Territoire du Pays d'Olmes (OPAH-RU)	Total dossiers	Montant moyen des travaux	Montant travaux / an	Montant travaux / 6 ans
Rénovation énergétique	10	20	30	13 000,00 €	390 000,00 €	2 340 000,00 €
Habitat dégradé	1	1	2	30 000,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
Autonomie	4	4	8	7 500,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
TOTAL	15	25	40		510 000,00 €	3 060 000,00 €

Propriétaires bailleurs (PB)	Centre-Bourg Lavelanet (OPAH)	Territoire du Pays d'Olmes (OPAH-RU)	Total dossiers	Montant moyen des travaux	Montant travaux / an	Montant travaux / 6 ans
Rénovation énergétique	8	2	10	15 000,00 €	150 000,00 €	900 000,00 €
Habitat moyennement dégradé	2	1	3	20 000,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
Habitat très dégradé	6	1	7	45 000,00 €	315 000,00 €	1 890 000,00 €
TOTAL	16	4	20		525 000,00 €	3 150 000,00 €

Figure 19 - Source ariege.gouv.fr - Réalisation BENAZET Sacha

Nombre de personnes composant le ménage	Famille 3 Pers. RFR 23 437 €	
	Ménages Très Modestes (€)	Ménages Modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742

Figure 20 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

	ANAH	ANAH ASE	Région	DP 09	CCPO	Commune	
Modestes	35 % Plafond 20 000 €	10 % Plafond 1600 €	1500 € Si gain de 25 %	/	500 €	500 € Si Lavelanet ou Laroque d'Olmes	11 100 € subventionnés pour 20 000 € de travaux HT
Très Modestes	50 % Plafond 20 000 €	10 % Plafond 2000 €	1500 € Si gain de 25 %	250 € Si propriétaire depuis au moins 3 ans	500 €	500 € Si Lavelanet ou Laroque d'Olmes	14 750 € subventionnés pour 20 000 € de travaux HT

Figure 21 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

Éléments pris en compte lors du diagnostic habitat

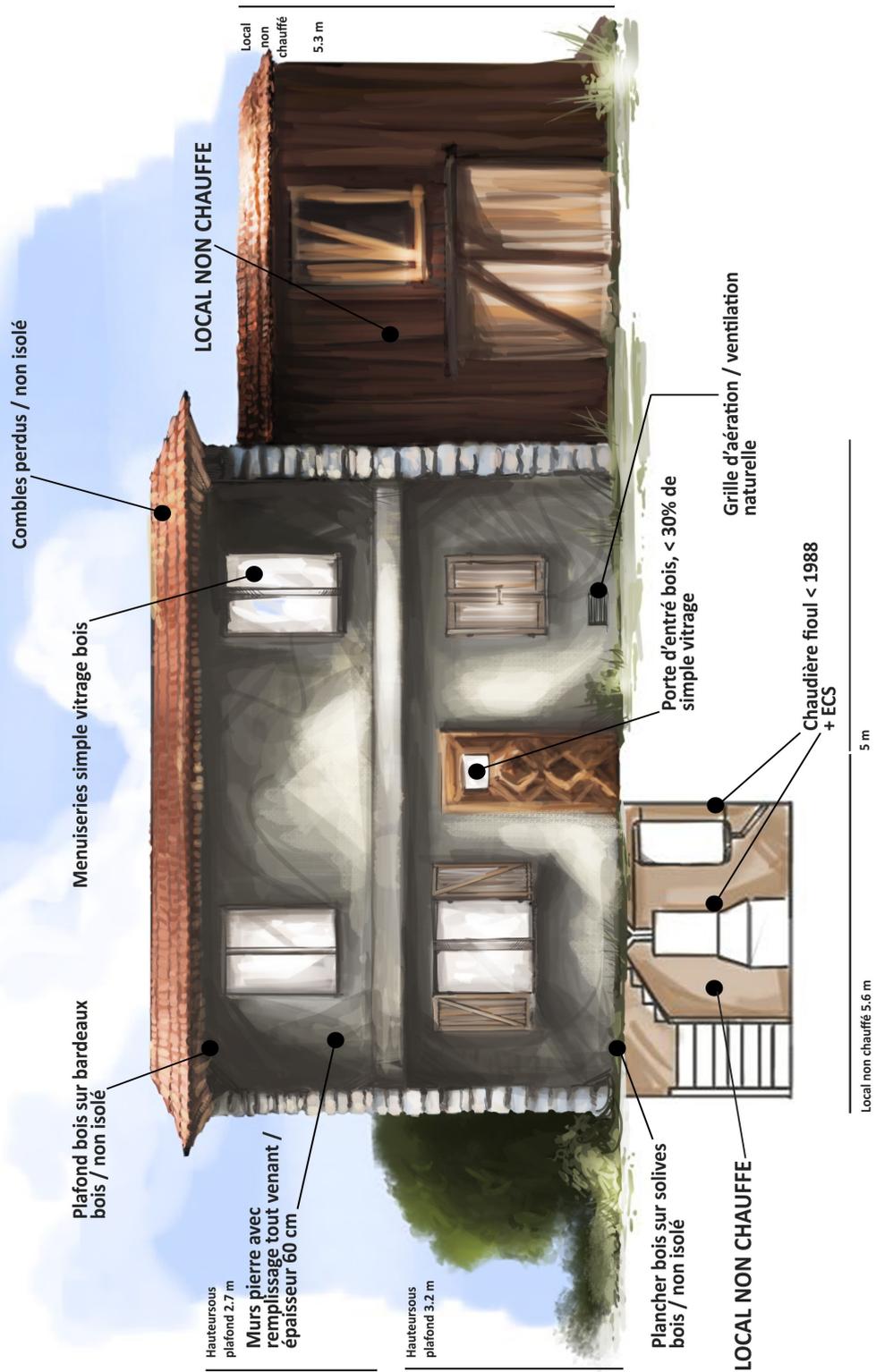


Figure 22 – Réalisation BENAZET Sacha

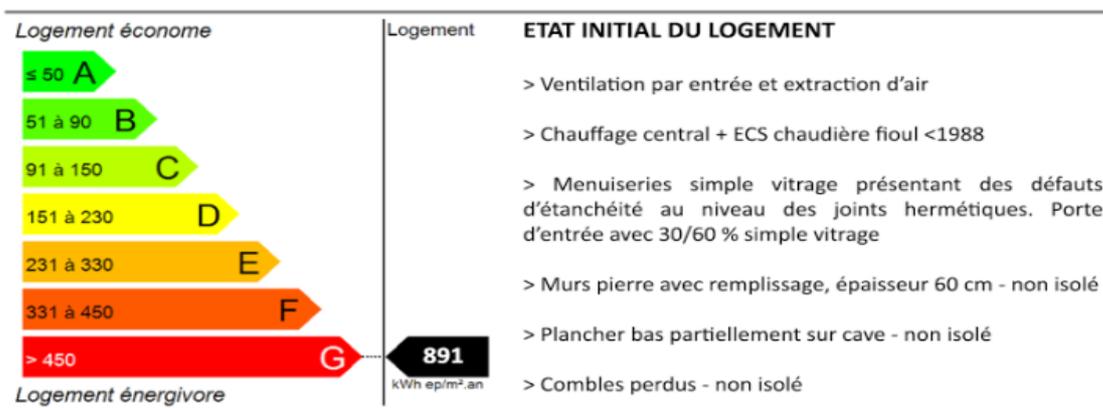


Figure 23 – Source Imm’Pact – Réalisation BENAZET Sacha

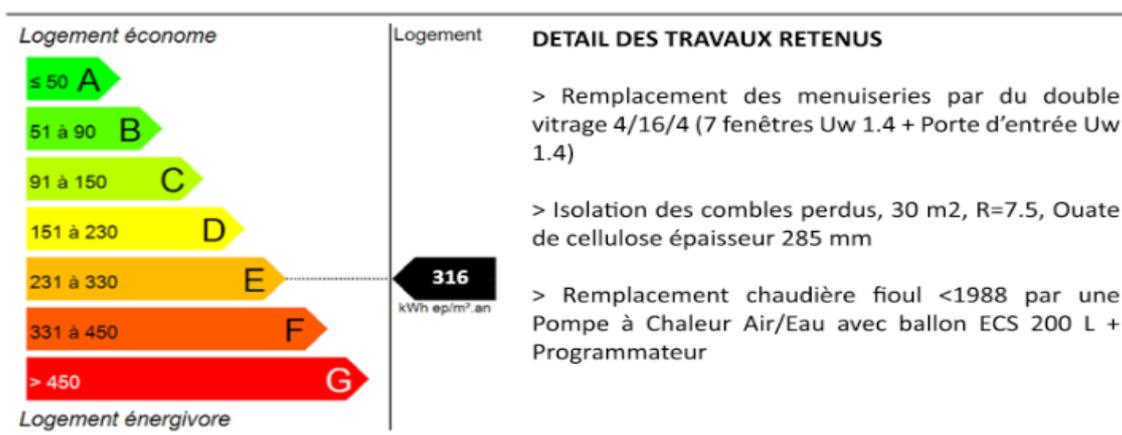


Figure 24 – Source Imm’Pact – Réalisation BENAZET Sacha

Subventions publiques	Anah 10 000 €	Anah ASE 2 000 €	RG 1 500 €	CD 09 250 €	CCPO 500 €	Lavelanet 500 €	Total des aides 14 750 €	Reste à charge
Montant HT des travaux = 20 180 €							Montant TTC (TVA 5,5%) 21 289,90 €	

Figure 25 – Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

Etat d'avancement des dossiers OPAH-RU au 30/06/2018, CCPO

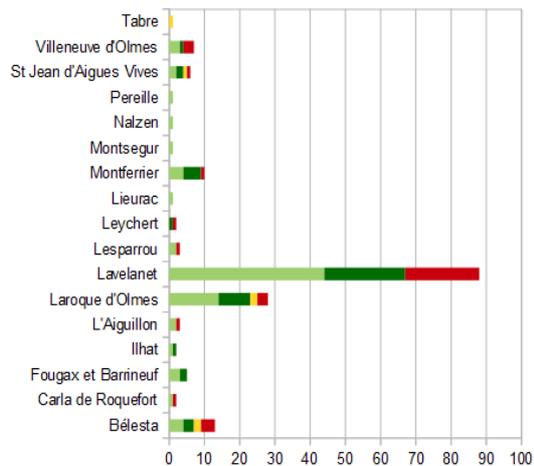


Figure 26 – Source Expertises & Patrimoine – Réalisation BENAZET Sacha

Dossier en cours OPAH-RU de la CCPO

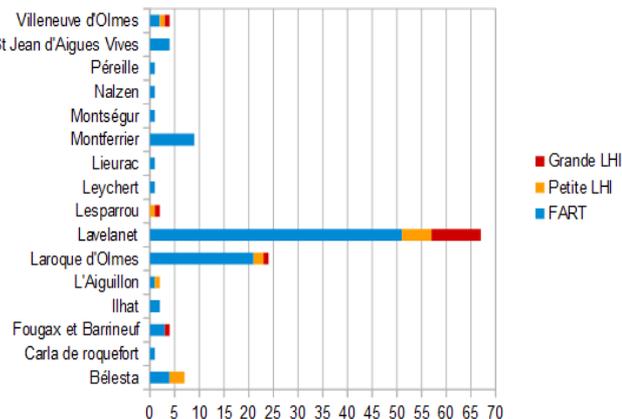


Figure 27 – Source Expertises & Patrimoine – Réalisation BENAZET Sacha

AGILITE	Subvention	SERENITE	Subventions
Pompe à chaleur air/eau 12 000 €	Anah 50%	Pompe à chaleur air/eau 12 000 €	Anah 50%
		Menuiseries 4 500 €	ASE 10%
		VMC Hygro B 2 100 €	Région 1 500 €
			CD 250 €
			CCPO 500 €
Total TTC 12 660 €	Total aide 6 000 €	Total TTC 19 623 €	Total aides 13 410 €
Reste à charge = 6 660 €		Reste à charge = 6 213 €	

Figure 28 – Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha

Vente du terrain OPAH-BIMBY	Projet de rénovation énergétique	Montant HT	Aides publiques
50 000 € par division parcellaire	Menuiseries	6 100,00 €	Anah – Prime Habiter Mieux 10% + 10% (Plafond 20 000 € + 5% tous les 10% gain énergétique > 25% / 53% gain énergétique) Région 1 500 € CCPO 500 €
	Chaudière gaz condensation avec ECS	8 394,00 €	
	Isolation combles perdus	2 882,00 €	
	ITE mur Nord	3 895,00 €	
	VMC Hygro B	2 059,00 €	
Total = 50 000 € (Exonération taxe plu-value immobilière)	Total HT = 23 330 € Total TTC = 24 613,15 €		Total aides = 6 000 €
Montant des travaux : 24 613,15 – 6 000 = 18 613,15 € Reversion totale aux propriétaires : 50 000 – 18 613,15 = 31 386,85 €			

Figure 29 - Réalisation BENAZET Sacha

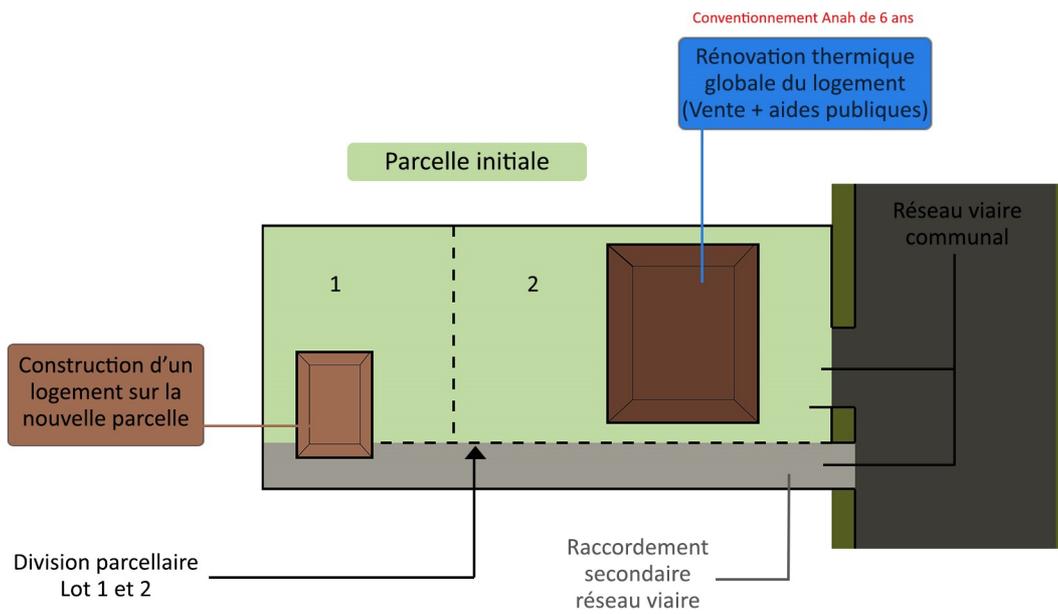


Figure 30 – Source ANR Bimby - Réalisation BENAZET Sacha



Figure 31 – Source Google Street View + Réalisation BENAZET Sacha

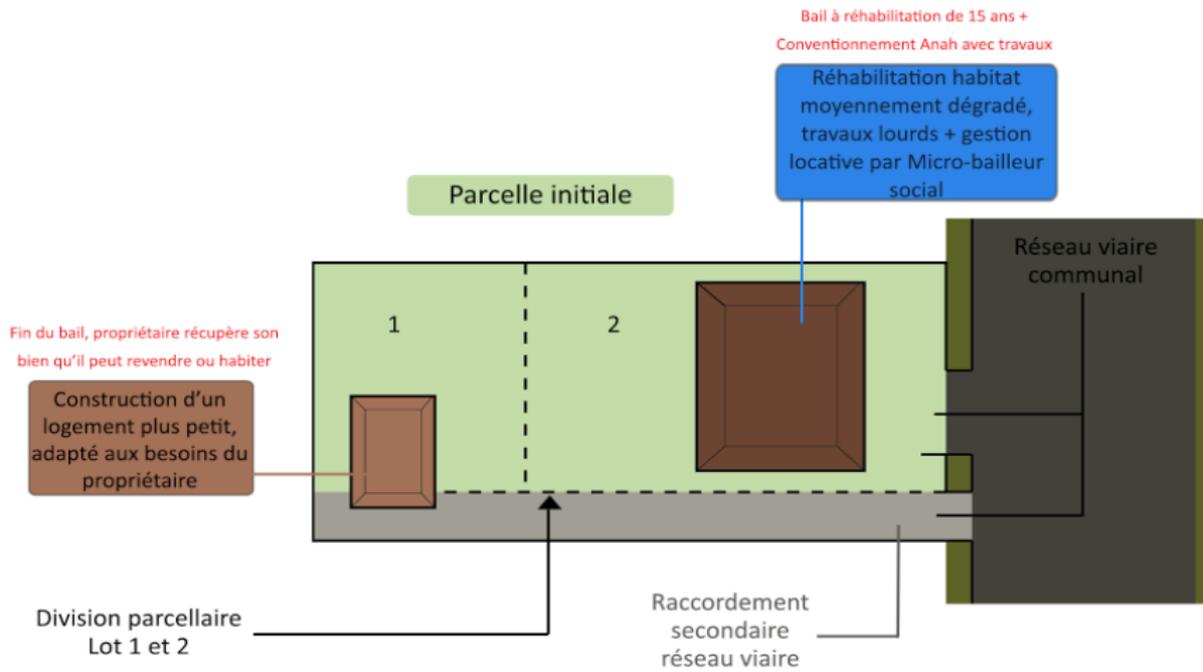


Figure 32 – Source ANR – BIMBY - Réalisation BENAZET Sacha

Zone climatique	Montant unitaire en kWh cumac
H1	46900
H2	39600
H3	28500

X

Facteur correctif selon la surface habitable	Surface habitable (S) en m ²
0,5	S < 70 m ²
0,7	70 ≤ S < 90 m ²
1	90 ≤ S < 110 m ²
1,1	110 ≤ S ≤ 130 m ²
1,6	130 m ² < S

Figure 33 – Certinergy - Réalisation BENAZET Sacha

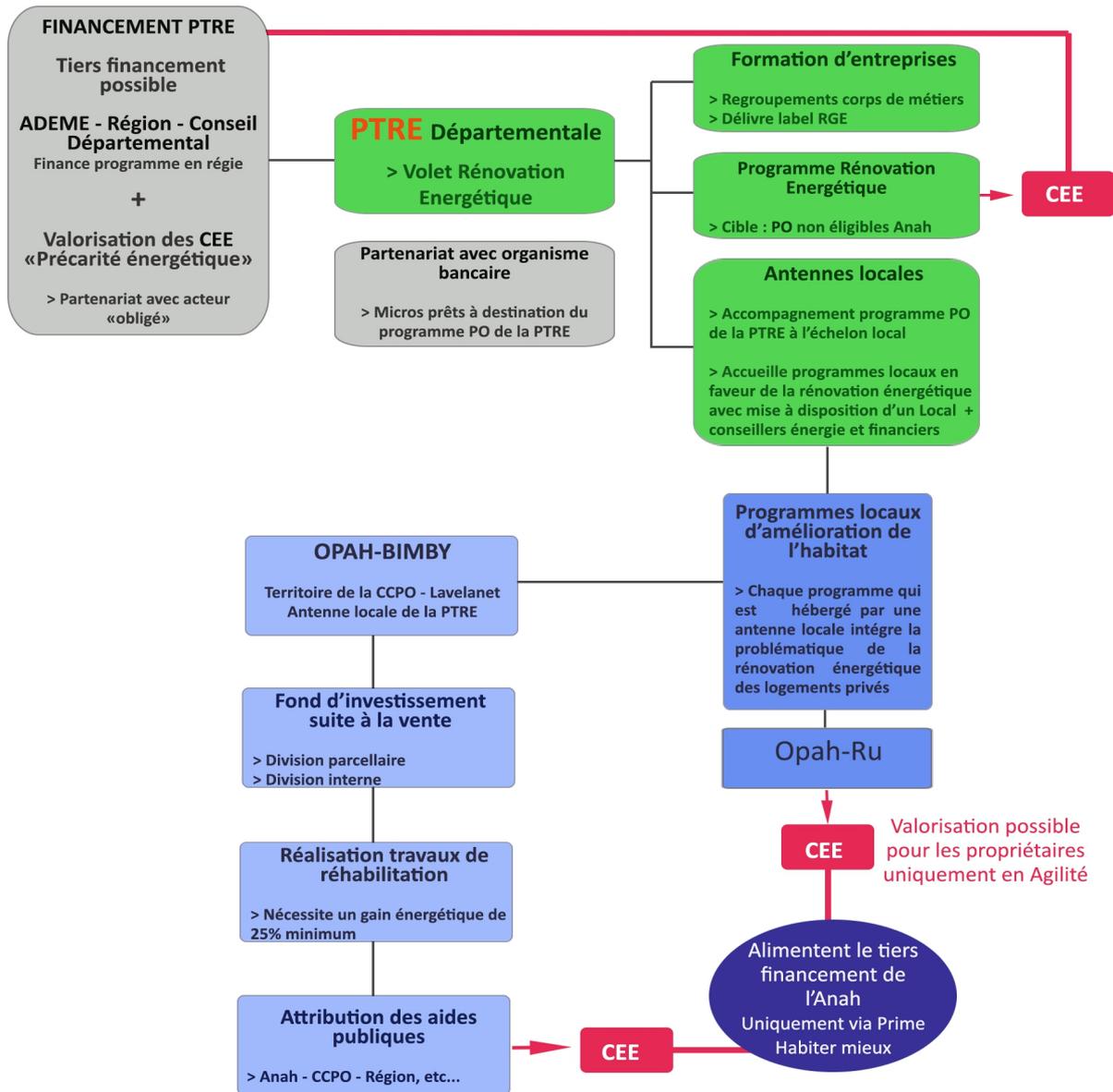


Figure 34 – Réalisation BENAZET Sacha

Bibliographie

Ouvrages

CROZY Jérôme, TOUATI Anastasia "La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils" Ed. La documentation Française

DRIANT Jean-Claude « Les politiques du logement en France » Ed. La documentation Française

Rapports et études

ADEME (2016) « Initiatives de territoires »

ANAH (2016) « Les cahiers de l'Anah n°148 »

ANAH (2017) « Le conventionnement. Une solution pour une location avantageuse et sécurisée »

ANAH (2018) « Les cahiers de l'Anah n°154 »

ANAH (2018) « Programme pluri-annuel d'actions. Révision 2018 »

BIMBY (2012) « Ateliers thématiques. Bimby, une solution au logement social »

BIMBY (2012) « Bimby et le logement social. Un outil d'action sociale et solidaire »

BIMBY (2012) « Nouveaux regards sur la ville. Politique locale »

BIMBY (2016) « Une deuxième maison dans nos jardins ? Donnons un avenir à nos quartiers pavillonnaires, une nouvelle vie à nos centre-bourgs »

CC d'Erdre et Gesvres (2016) « L'utilisation de la démarche Bimby, une réponse opérationnelle à la réduction de la consommation d'espace »

ECORCE (2017) « Rapport d'activités 2017 »

PUCA (2009) « L'habitat existant dans la lutte contre l'effet de serre. Enquête qualitative sur les OPAH à volet énergie de nouvelle génération »

PUCA (2010) « L'habitat existant dans la lutte contre l'effet de serre. Evaluer et faire progresser les performances énergétiques et environnementales des OPAH. Bilan de l'évaluation technique »

Articles de revues

CHARMES E. (2006) « La densification en débat » *Etudes foncières n°145*

SABBAH C. (2011) « La maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logements » *Les Echos*

TOUATI A. (2012) « L'habitant maître d'ouvrage au cœur de la densification pavillonnaire » *Etudes foncières n°157*

Sites internet

ADEME : ademe.fr

ANAH : anah.fr

BIMBY : bimby.fr

CEE : ccenergie.ch

LA DEPECHE : ladepeche.fr

LE MONDE : lemonde.fr

Documents d'urbanisme et planification consultés

CC Pays d'Aubenas-Vals : Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P)

Convention Opah-Ru CCPO

Etude pré-opérationnelle URBANIS CCPO

Scot de la Vallée de l'Ariège

Liste des figures

Figure 1 - Source DDT 09 - Réalisation BENAZET Sacha.....	7
Figure 2 - Source Google Maps – Réalisation BENAZET Sacha.....	9
Figure 3 - Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha.....	10
Figure 4 - Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha.....	11
Figure 5 - Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha.....	12
Figure 6 - Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha.....	12
Figure 7 - Source Insee 2014 - Réalisation BENAZET Sacha.....	14
Figure 8 - Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha.....	14
Figure 9 - Source Insee – Réalisation BENAZET Sacha.....	15
Figure 10 - Source Insee 2014 - Réalisation BENAZET Sacha.....	16
Figure 11 - Source Insee 2014 – Réalisation BENAZET Sacha.....	16
Figure 12 - Source Google Street View.....	17
Figure 13 - Source Google Street View.....	17
Figure 14 - Source Google Street View.....	17
Figure 15 - Source Google Street View.....	18
Figure 16 - Source Google Street View.....	18
Figure 17 - Source Insee 2014, Réalisation BENAZET Sacha.....	18
Figure 18 - Source Insee 2014, Réalisation BENAZET Sacha.....	18
Figure 19 - Source ariege.gouv.fr - Réalisation BENAZET Sacha.....	22
Figure 20 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha.....	25
Figure 21 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha.....	25
Figure 22 - Réalisation BENAZET Sacha.....	28
Figure 23 - Source Imm'Pact – Réalisation BENAZET Sacha.....	29
Figure 24 - Source Imm'Pact – Réalisation BENAZET Sacha.....	31
Figure 25 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha.....	31
Figure 26 - Source Expertises & Patrimoine – Réalisation BENAZET Sacha.....	35
Figure 27 - Source Expertises & Patrimoine – Réalisation BENAZET Sacha.....	36
Figure 28 - Source Anah - Réalisation BENAZET Sacha.....	38
Figure 29 - Réalisation BENAZET Sacha.....	54
Figure 30 - Source ANR Bimby - Réalisation BENAZET Sacha.....	55
Figure 31 - Source Google Street View + Réalisation BENAZET Sacha.....	56
Figure 32 – Source ANR – BIMBY - Réalisation BENAZET Sacha.....	59
Figure 33 – Source Certinergy - Réalisation BENAZET Sacha.....	73
Figure 34 – Réalisation BENAZET Sacha.....	77

Table des matières

Introduction	1
A - Les modalités d'insertion d'une Opah-Ru dans la Communauté de Communes du Pays d'Olmes	8
I - Un territoire en marge avec des spécificités locales complexes	9
1 - Des indices démographiques traduisant une perte de dynamisme globalisé	
2 - Une population vieillissante à prendre en considération	
3 - De faibles niveaux de revenus présageant un fort potentiel d'éligibilité	
4 - Un équilibre social, démographique et économique fragilisé	
5 - Un parc de logements privés caractérisé par une dominante de résidences principales et de propriétaires occupants	
II – Un parc privé en attente de requalification	14
6 - Un parc immobilier privé ancien, présentant un fort potentiel de réhabilitation	
7 - Des formes bâties très variées, le besoin de s'adapter à chaque projet	
8 - Des ménages de petite taille confrontés à des logements présentant de grandes surfaces	
9 - Quelles politiques de l'habitat au coeur du Pays d'Olmes ?	
10 - Une précarité marquée et un parc de logements ne correspondant plus aux attentes des habitants	
III - La concrétisation d'une Opah-Ru pour la CCPO	20
1 - Les objectifs qualitatifs de l'Opah-Ru	
2 - Les objectifs quantitatifs de l'Opah-Ru	
IV – Quelle ingénierie technique et financière pour répondre aux problématiques territoriales ?	23
1 - Prise de contact	
2 - Visite du logement et état des lieux	
3 - Programmation des travaux et constitution des devis	
4 – Elaboration du plan de financement prévisionnel	
5 – Dépôt des dossiers de subventionnement	
6 – Phase opérationnelle et solde du dossier	
B – Le besoin de compléter les politiques publiques d'amélioration de l'habitat initié par l'Opah-Ru	35
I– Analyse des résultats provisoires de l'Opah-Ru	35
1 - Un engouement clairement affiché mais qui n'échappe pas à certaines limites	
2 – Une redistribution des aides publiques inégale	
3 – Les requalifications de projets de l'Anah	
II - Quelles autres alternatives au financement pour soutenir un projet d'amélioration de l'habitat ?	40
1- Les apports financiers complémentaires	
2 – Les aides cumulables à la prime Habiter Mieux	
III - Besoin de repenser les politiques publiques de l'habitat de la CCPO	44
1 – Quel constat dresser ?	
2 – Redéfinir l'association entre amélioration de l'habitat et renouvellement du parc de logements privés	

C – Une Opah-Bimby pour compléter les politiques publiques de l'habitat.....	46
I – Préciser les pourtours d'une Opah-Bimby.....	46
1 – La démarche Bimby	
2 – Une Opah-Bimby	
3 - Quel potentiel territorial ?	
II - Division parcellaire et rénovation énergétique, comment lutter plus efficacement contre la précarité énergétique et améliorer le maintien à domicile, en particulier des personnes âgées.....	49
1 - Comment renforcer la maintien à domicile des personnes âgées ?	
2 - Présentation du ménage	
3 - Contact auprès de l'équipe d'Opah-Bimby	
4 - Visite de la propriété et projet de division	
5 - Vente du terrain	
6 - Programmation des travaux	
7 - Plan de financement prévisionnel des aides publiques	
8 - Phase opérationnelle et solde du dossier	
III - Soutenir la production de logements locatifs adaptés aux besoins de la CCPO.....	56
IV - Micros bailleurs sociaux et Opah-Bimby, comment produire du locatif social sur la base de logements réhabilités : l'exemple du bail à construction-réhabilitation.....	58
V–Comment construire l'acceptation sociale de l'Opah-Bimby ?.....	61
1 – Concilier l'habitant et la démarche Bimby	
2 - Vers une dévalorisation de la propriété ?	
3 – L'accompagnement des ménages dans leur projet d'habitat	
4 – Plus d'équité et un développement territorial recomposé	
VI – Comment construire le cadre réglementaire de l'Opah-Bimby ?.....	63
1 - Encadrer la division parcellaire au profit de la réhabilitation et du renouvellement urbain	
2 – Comment planifier et financer l'Opah-Bimby ?	
VII - L'OPAH-BIMBY intégrée à une PTRE ariègeoise, où comment associer politiques publiques locales d'amélioration de l'habitat et territoire de projet.....	66
1 - Quelle spécificité ariègeoise ?	
2 - Comment créer une Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique et quelle ingénierie financière mobiliser ?	
3 - Former et structurer un réseau d'entreprises compétentes	
4 - Valoriser les projets de rénovation énergétique grâce aux CEE	
5 - Comment monnayer des CEE ?	
6 - Accompagner le propriétaire dans son projet de rénovation énergétique	
7 - Créer une antenne locale de la PTRE, porteuse de l'OPAH-BIMBY	
Conclusion.....	78
Annexes.....	82
Bibliographie.....	94
Liste des figures.....	96
Table des matières.....	97