

## COMMISSION HABITAT REUNION DU 11 MARS 2004



Présents : voir liste de présence.

Secrétaires de séance : Sébastien FRAGNON

Ordre du jour : - Compte rendu du bilan de l'OPAH,  
- Présentation de la démarche d'animation OPAH 2004,  
- Questions diverses.



Après un tour de table permettant aux différents intervenants de se présenter, M. Drugeon, directeur de Habitat et Développement, organisme animateur de l'OPAH, explique qu'il n'a pu rassembler à temps l'ensemble des chiffres nécessaires pour effectuer un bilan complet de l'OPAH.

Cette OPAH initiée par le Syndicat Intercommunal pour le Développement du Pays de Bourbon a commencé le 1<sup>er</sup> juillet 2001 et a donc duré 2 ans et demi. Pendant, cette période, plusieurs modifications de la part de l'Etat et de l'ANAH ont eu lieu, abaissant les crédits alloués aux OPAH.

Dès lors, l'OPAH du Pays de Bourbon, en cours d'animation, a vu ces réformes appliquées. Pour M. Drugeon, ceci a donc déstabilisé la mise en place de cette OPAH, ce qui explique les résultats décevants malgré un travail actif d'animation.

D'ailleurs, ces problèmes d'animation dus aux réformes ne sont pas spécifiques à la seule OPAH du Pays de Bourbon mais à toutes les OPAH.

Les réformes ont essentiellement porté sur les baisses des taux d'interventions financières auprès des particuliers de deux ordres :

- auprès des propriétaires occupants : cette aide est conditionnée aux ressources. La prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) était de 20% des montants des travaux ne dépassant pas 13 000 € pour les personnes les plus modestes.

- auprès des propriétaires bailleurs : cette aide n'est pas conditionnée aux ressources. La PAH était de 25% du montant des travaux si le loyer est libre ou de 45% si le loyer est conventionné. Le plafond des travaux est calculé en fonction de la surface habitable et la nature des travaux ; les travaux doivent être exclusivement réalisés par des artisans (que ce soit pour les propriétaires occupants ou bailleurs).

Avec la réforme, les taux d'intervention ont tous baissé de 5%. De ce fait, beaucoup de dossiers n'ont pu être déposés notamment venant de personnes aux revenus modestes.

### **Bilan estimatif :**

Le bilan estimatif de cette OPAH pouvant être dressé est le suivant :

<u>Prévisions</u> :	180 logements occupants	<u>Résultats</u> :	90 logements occupants
	80 logements locatifs		30 logements locatifs

Il est mis l'accent sur le fait que près de 40% des dossiers déposés par des propriétaires occupants auraient pu bénéficier des anciens taux et donc être comptabilisés dans les résultats définitifs de l'OPAH.

La nature des travaux subventionnés est de première nécessité. En 1<sup>ère</sup> position, les travaux les plus financés par l'OPAH portent sur le chauffage, puis viennent les travaux de couverture.

Les élus demandent si les travaux portant sur la remise aux normes de l'assainissement sont éligibles dans le cadre de l'OPAH. En effet, beaucoup de travaux sont prévus notamment sur Bourbon l'Archambault. Si tel était le cas, il serait intéressant de communiquer sur ce point.

M. Drugeon souligne que beaucoup de propriétaires contactés ne vont pas jusqu'au dépôt de dossier auprès de l'ANAH et donc abandonnent pour différentes raisons :

- le coût des travaux,
- la complexité du dossier,
- la perte de revenus à cause des délais administratifs.

### **La démarche de l'OPAH en 2004 :**

Dans le cadre de la réalisation d'un petit diagnostic pour les 5 communes nouvelles (Agonges, Autry-Issards, Louroux Bourbonnais, Saint Aubin le Monial et Saint Menoux), Habitat et Développement effectuera un état des lieux des communes portant sur le logements vacants et dégradés, suivi d'un entretien en mairie afin de dresser la liste des propriétaires à cibler en priorité.

Quant aux communes ayant déjà bénéficié de l'animation OPAH dans le cadre du Sivom du Pays de Bourbon en Bocage Bourbonnais, un courrier sera également envoyé aux propriétaires de logements vacants : une liste devant être fournie par les mairies.

La communication de cette 4<sup>ème</sup> année se fera par :

- un mailing aux artisans (banques comprises),
- réunions publiques à destination des artisans,
- affichage dans chaque commune (mairies + lieux appropriés par les mairies),
- 2 publipostages : 1 en avril et 1 second en septembre si une 5<sup>ème</sup> année d'OPAH est lancée pour 2005,
- annonces des permanences sur La Montagne,
- communication sur 1 opération pilote dès que celle-ci sera réalisée,
- RQQG.

### **Bilan des 3 années OPAH :**

Il sera dressé et présenté lors d'une réunion formelle avec le Comité de Pilotage.