

ACTION HABITAT

MONT DE MARSAN AGGLOMÉRATION

BILAN 2017-2022

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 040-244000808-20240207-2024_02_0022-DE



21 mars 2023



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT





Déroulé du bilan

- 1 Bilan du dispositif opérationnel**
- 2 L'OPAH-RU « *Cœur de ville de Mont-de-Marsan* »**
- 3 Le ravalement obligatoire des façades**
- 4 L'amorce d'un volet ORI**
- 5 Le protocole Habiter Mieux**
- 6 Perspectives d'évolution de l'Action Habitat**

Les périmètres de l'Action Habitat

Un protocole HABITER MIEUX sur les 18 communes de l'Agglo



PUBLIC VISÉ :

Propriétaires Occupants au revenus modestes

THÉMATIQUES CIBLÉES :

Travaux de rénovation énergétique globaux + Travaux d'adaptation au vieillissement

AIDE ANAH :

Aide aux travaux : entre 45% et 60% selon revenus + primes

AIDES MONT-DE-MARSAN AGGLO :

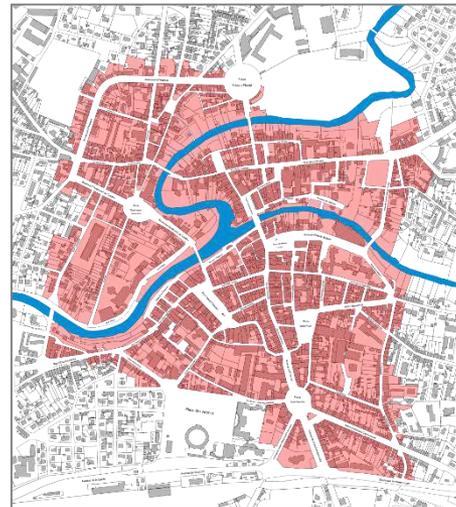
Financement de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage :

200€ ou 500€ selon le type de dossier

OBJECTIF FIXÉ :

85 logements améliorés par an

Une OPAH-RU sur le cœur de ville de Mont de Marsan



PUBLIC VISÉ :

Propriétaires Bailleurs et Propriétaires Occupants

THÉMATIQUES CIBLÉES :

- Remise sur le marché de logements vacants

- Accession à la propriété

- Rénovation énergétique

- Lutte contre l'Habitat Indigne

AIDES ANAH :

Aides selon le niveau de dégradation du logement

Aides MONT-DE-MARSAN AGGLO :

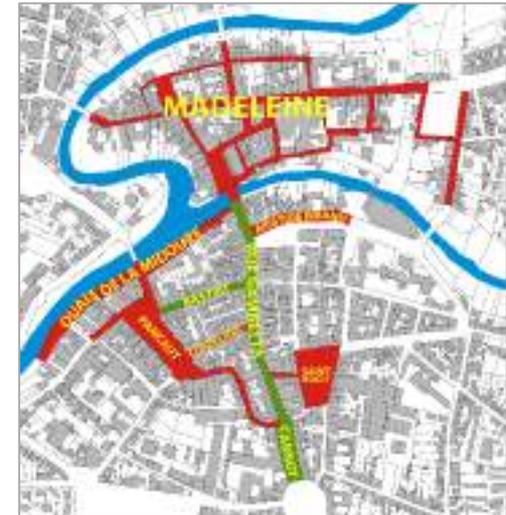
Propriétaires Occupants : uniquement sur les travaux lourds

Propriétaires Bailleurs : ensemble des thématiques

OBJECTIFS FIXÉS SUR 5 ANS :

PB: 100 logements / PO 50 logements

Une Opération de ravalement des façades sur les rues de l'hyper-centre



FACADES SUBVENTIONNABLES :

Façades vues depuis le domaine public au sein du périmètre délimité (hors bâtiments publics)

TRAVAUX SUBVENTIONNABLES :

Mise en valeur de la façade dans sa globalité (ensemble des éléments visibles depuis le domaine public)

AIDE Ville de Mont-de-Marsan :

Aide 30% du montant des travaux plafonnée

en fonction du type de travaux à réaliser

OBJECTIFS FIXÉS SUR 5 ANS :

8 façades à traiter/an

40 façades en 5 ans

BILAN ACTION HABITAT

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 040-244000808-20240207-2024_02_0022-DE



1 – Bilan du dispositif opérationnel

2017

Diffusion 10.000 flyers



Sport MDM radio



Atelier/conférence



Reportage vidéo
îlot Nonères



Mois de l'Habitat



Foire Expo



2018



Petit déjeuner – pros de l'immobilier



Mois de l'Habitat

Foire Expo



3 réunions publiques sur la
rénovation énergétique



2019



Réunion investisseurs



Nouveaux visuels
Diffusion 10.000 flyers



Réunion propriétaires
cœur de ville



Foire Expo



1 – Bilan du dispositif opérationnel

2020

Encart dans Idée au Logis



Encart dans M2Mag



Encart dans MAG Sud-Ouest



Encart dans M2Mag



Reportage vidéo – témoignage bailleur



Foire Expo



Plan com (ZE MAG, Annonces Landaises, affiches Decaux, sport radios)



Réunion investisseurs



Courriers d'informations (nouveaux acquéreurs)



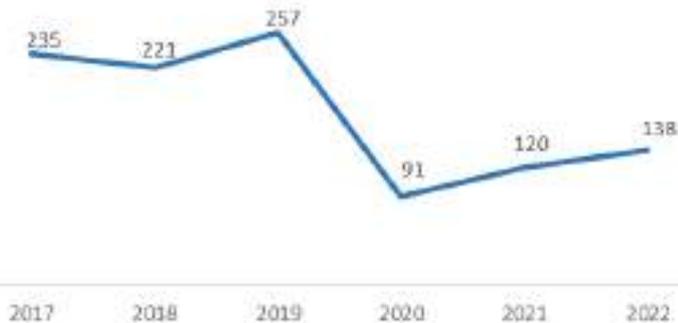
Et aussi

Des actions de communication menées tout au long de l'OPAH

- Des actions variées (encarts presse et magazines, diffusion flyers, réunions publiques, participations Foire Expo, témoignages vidéos...)
- Une adaptation nécessaire suite au Covid (moins de réunions, plus d'encarts presse)
- Des courriers d'informations envoyés régulièrement aux nouveaux acquéreurs en cœur de ville

1 – Bilan du dispositif opérationnel

Fréquentation des permanences



Une fréquentation des permanences impactée par la crise du Covid

1.062 personnes ont été reçues lors des permanences. En moyenne plus de 200 personnes étaient reçues annuellement sur les 3 premières années de l'OPAH. Le Covid a fait chuter drastiquement la fréquentation (91 personnes reçues en 2020). La dynamique est toutefois repartie à la hausse en 2021 et 2022.

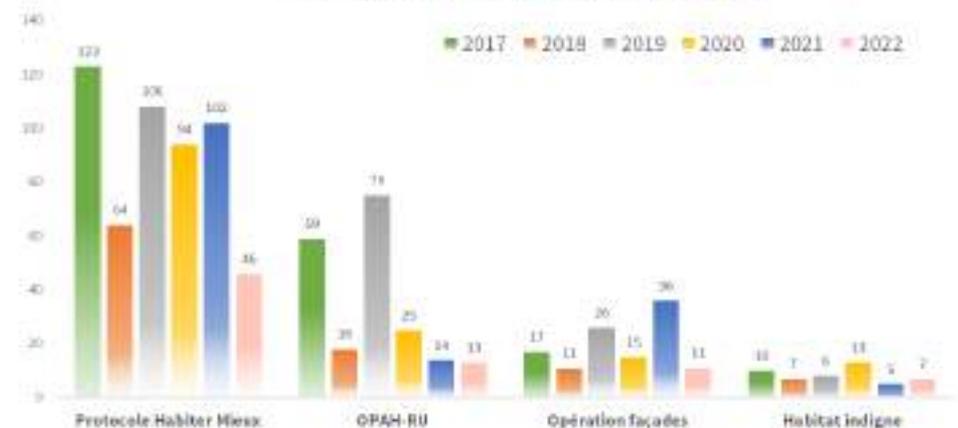
Les permanences étaient organisées tous les mercredis de 10h à 13h au pôle technique

Les permanences ont bénéficié à l'ensemble des propriétaires de l'agglomération. Ce RDV reste un moyen de contact privilégié pour les personnes âgées notamment qui ont besoin d'un interlocuteur physique.

En terme de visites, l'Action Habitat a permis de réaliser 907 visites tous dispositifs confondus.

- 537 de ces visites ont été réalisées dans le cadre du Protocole Habiter Mieux.
- 204 visites ont été réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU (PO et PB).
- 116 visites dans le cadre de l'opération façades qui ont fluctué au rythme des volets coercitifs
- 50 visites suite à des signalements auprès du Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (périmètre agglomération)

Evolution des visites réalisées



3

Bilan de l'OPAH-RU

« Cœur de ville
de Mont-de-Marsan »

AVEC



Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 040-244000808-20240207-2024_02_0022-DE



Rappel sur les objectifs

THÉMATIQUES CIBLÉES :

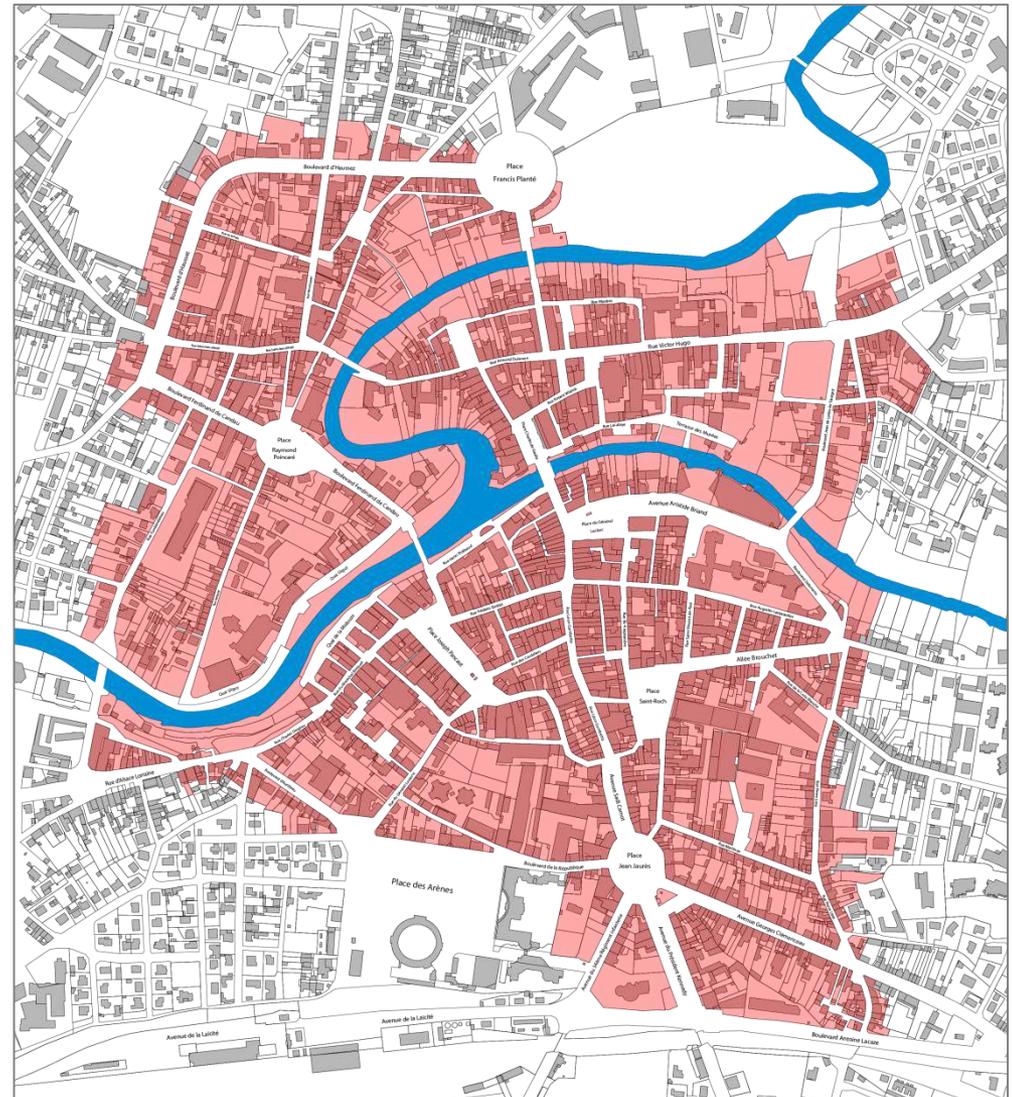
- Remise sur le marché de logements vacants
- Accession à la propriété
- Rénovation énergétique
- Lutte contre l'Habitat Indigne

OBJECTIFS FIXÉS SUR 5 ANS :

- Propriétaires Bailleurs: 100 logements
- Propriétaires Occupants : 50 logements

ENVELOPPES FINANCIERES (aide aux travaux)

ANAH	2.173.350€
MdM Agglo	1.127.111€
Etat – Habiter Mieux	46.000€
TOTAL	3.346.461€





Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Détail des immeubles visités en 2022

NOM	ADRESSE	DEGRADATION	LOGEMENTS	SURFACE	COUT	ETAT DU DOSSIER
CAUSSE	14 et 14 bis rue St-Vincent de Paul	LOURDE	6	300 m ²	495.755€	Etude remise
DIEMUNSCH	65, avenue Foch	LOURDE	1	58 m ²	115.974€	Etude remise. Rénove sans les aides
WANNER	15, rue des Cordeliers	LOURDE	1	31 m ²	-	Contentieux propriétaire/locataire
ESCOUBET	3, boulevard Jean Lacoste	LOURDE	3	147 m ²	163.443€	Dossier OPAH déposé pour 3 logements
MICHAUX	3, rue des Boulevards	LOURDE	1	57 m ²	108.000€	Etude remise. Renove sans les aides.
HENNEAU	20, rue Augustin Lesbazeilles	MOYENNE	5	301 m ²	570.365€	Etude remise. En réflexion
HENNEAU	20, rue Augustin Lesbazeilles	MOYENNE	1	40 m ²	124.621€	Etude remise. En réflexion



14 et 14 bis rue St-Vincent de Paul



65, avenue Foch



3, boulevard Jean Lacoste



3, rue des Boulevards



20, rue Lesbazeilles

> 7 immeubles/logements visités en 2022



7, rue Cazailles



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Détail des immeubles visités en 2022 > signalements habitat indigne

NOM	ADRESSE	VISITE	COTATION	SURFACE	ETAT DU DOSSIER
AIT THALEB	21, rue Dulamon – apt 2	1 ^{ère} visite	Niveau 3	41 m ²	Mis en demeure de faire les travaux par le pôle LHI
AIT THALEB	21, rue Dulamon – apt 5	1 ^{ère} visite	Niveau 3	39 m ²	Mis en demeure de faire les travaux par le pôle LHI
Agence JURISLOC	40, rue Victor Hugo	1 ^{ère} visite	Niveau 3	68 m ²	Mis en demeure de faire les travaux par le pôle LHI
CAMISOLI	5, petite rue des Landes	1 ^{ère} visite	Niveau 3	70 m ²	Mis en demeure de faire les travaux par le pôle LHI
AIT THALEB	21, rue Dulamon – apt 2	Contre-visite	Niveau 0	41 m ²	A effectué l'ensemble des travaux
AIT THALEB	21, rue Dulamon – apt 5	Contre-visite	Niveau 2	39 m ²	A fait une partie des travaux



> 4 visites et 2 contre-visites réalisées à la demande du Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Dossiers déposés en 2022

OBJECTIF ANNUEL
20 logements

RÉSULTAT 2022
16 logements

80%
de l'objectif atteint

RÉSULTAT 2020
2 logements

NOM	ADRESSE	DEGRADATION	NBRE DE LOGEMENTS	MONTANT TTC	ANAH	MDM AGGLO	HABITER MIEUX	TOTAL
SCI PETRA	11, rue Dulamon	LOURDE	4	426.759€	101.075€	49.318€	7.500€	157.893€
ASL du 6 rue Pitrac	6, rue Pitrac	MIXTE	7	764.104€	130.873€	87.190	11.000€	229.063€
MOMBET	17, rue Dominique de Gourgues	T. d'USAGE	2	107.962€	19.524€	23.429€	3.500€	46.452€
ESCOUBET/DEYTS	3, boulevard Lacoste	LOURDE	3	163.444€	49.652€	27.279	6.000	82.931
TOTAL			16	1.462.269€	301.124€	187.216€	28.000€	516.340€



Un rythme de dépôt qui a de nouveau progressé après une année 2021 compliquée (post COVID).

Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS/INVESTISSEURS

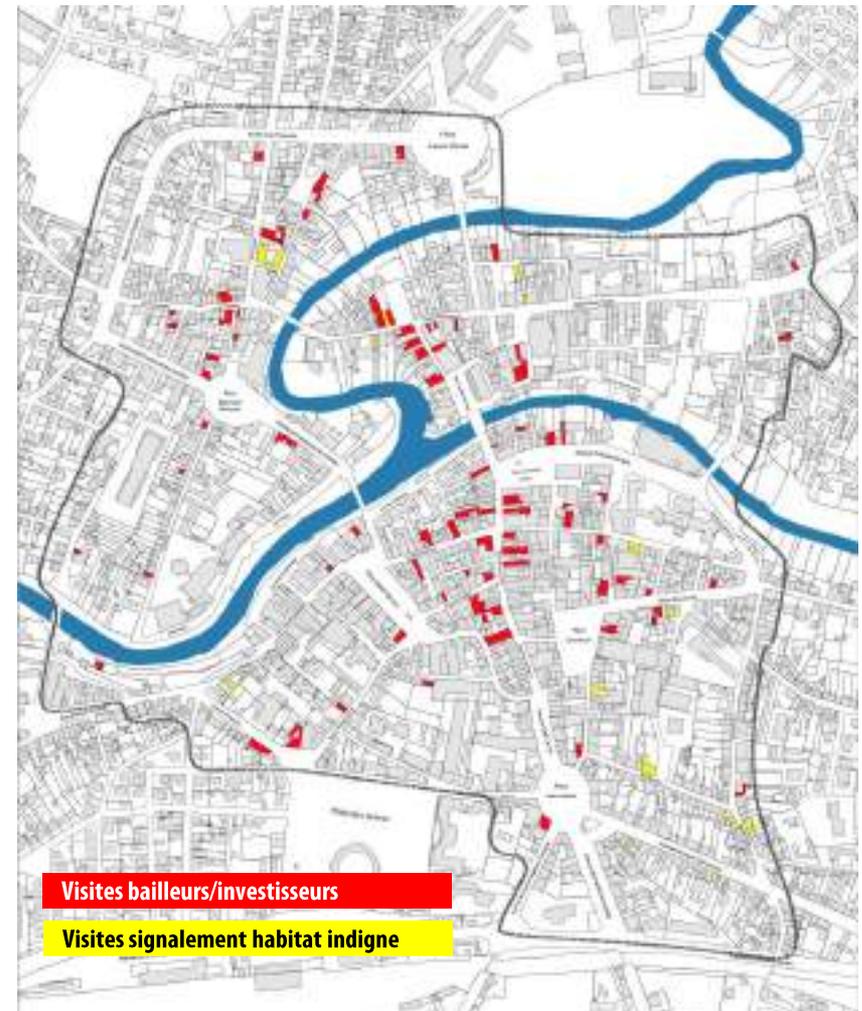
Détail des projets étudiés depuis 2017

- **119 projets à vocation locative ont été étudiés sur le périmètre OPAH-RU :**
 - 44 projets émanaient de propriétaires bailleurs désirant étudier un réhabilitation de leur patrimoine
 - 45 projets émanaient d'investisseurs le plus souvent locaux
 - 30 visites effectuées suite à un signalement pour suspicion d'habitat indigne (visite et contre-visite)

- **Ces 119 projets étudiés représentent 201 locaux visités dont :**
 - 184 logements (91%)
 - 17 locaux à usage autre que de l'habitation (locaux professionnels, locaux commerciaux, dépendances, combles non aménagés)

- **131 locaux étaient vacants au moment de la visite (65%),**
70 locaux occupés

- Sur l'ensemble des 184 logements visités :
 - **115 étaient en état de dégradation lourde (63%)**
 - 48 étaient en état de dégradation moyenne (26%)
 - 21 étaient en état de dégradation faible (11%)





Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Volet signalement habitat indigne

- **30 visites effectuées dans le cadre de signalements enregistrés par le Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne dont :**
 - 22 premières visites
 - 8 contre-visites

- **Sur les 22 logements visités, 19 ont fait l’objet d’un niveau manquement 3 ou 4 (manquements graves) nécessitant des travaux de la part du propriétaire.**

- **A ce jour, suite aux contre-visites réalisées, 13 de ces 22 ont vu leur cotation passer en dessous de 3.** Les propriétaires ont donc fait les travaux nécessaires. 8 logements restent toutefois en niveau 3. Des relances sont actuellement en cours par le pôle LHI.



3 signalements effectués au **21, rue Dulamon**



2 signalements pour un même propriétaire **rue Duparc/Petite rue des Landes**



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Détail des dossiers déposés pendant les 6 ans d'OPAH-RU

NOM	ADRESSE	DEGRADATION	NBRE DE LOGEMENTS	DETAIL DES ENGAGEMENTS						
				ACCORD ANAH	MONTANT TRAVAUX TTC	ANAH	MDM AGGLO	PRIME VACANCE AGGLO	HABITER MIEUX	TOTAL
SCI LAFFOURCADE	7, rue Despiau	LOURDE	1	03/06/2017	69 124 €	23 485 €	10 065 €	0 €	1 500 €	35 050 €
SCI LES PINS	1, rue Pierre Lisse	MOYENNE	5	14/12/2017	85 080 €	22 990 €	14 233 €	8 000 €	3 000 €	48 223 €
SCI LA PINASSE	14, rue Aristide Briand	MOYENNE	2	25/04/2017	101 272 €	13 599 €	10 880 €	4 000 €	3 000 €	31 479 €
UNTERHALT	86, rue Sarraute	FAIBLE	1	22/06/2018	17 104 €	3 980 €	3 184 €	0 €	1 500 €	8 664 €
SCI BEMIGO	1, rue de la Madeleine	TRANSFORMATION D'USAGE	9	22/11/2018	448 012 €	123 919 €	121 703 €	0 €	13 500 €	259 122 €
SCI ANJULOU	17, rue Dominique de Gourgues	LOURDE	1	21/12/2018	137 170 €	30 357 €	13 010 €	2 000 €	1 500 €	46 867 €
SARL DHD PATRIMOINE	17, rue Dominique de Gourgues	TRANSFORMATION D'USAGE	1	11/04/2019	100 306 €	14 639 €	17 567 €	0 €	1 500 €	33 706 €
MEURIS/BEDIN	17, rue Dominique de Gourgues	MOYENNE	1	21/12/2019	38 969 €	9 057 €	7 246 €	2 000 €	1 500 €	19 803 €
LOUSTALOT/TESTEMALE	8, bvd Ferdinand de Candau	LOURDE	2	12/11/2019	91 038 €	29 201 €	12 514 €	4 000 €	3 000 €	48 715 €
SOLIHA BLI	6 bis, rue des Frères Darbins	LOURDE	3	16/09/2020	277 618 €	140 686 €	35 172 €	6 000 €	4 500 €	186 358 €
SCI DU MARSAN	49, rue Pierre Lisse	MOYENNE	1	27/03/2020	25 739 €	5 850 €	4 680 €	0 €	0 €	10 530 €
PECASTAING	1, impasse de la Poste	MOYENNE	1	14/04/2020	37 117 €	9 600 €	7 681 €	0 €	2 000 €	19 281 €
PECASTAING	1, impasse de la Poste	FAIBLE	1	14/04/2020	16 959 €	4 453 €	3 562 €	0 €	2 000 €	10 015 €
SCI EL PATIO	2, rue des Boulevards	LOURDE	2	01/07/2020	109 673 €	34 989 €	14 995 €	4 000 €	2 000 €	55 984 €
MACHADO/JIMENEZ	14, rue Léon des Landes	TRANSFORMATION D'USAGE	7	29/07/2020	313 900 €	75 662 €	90 795 €	0 €	5 000 €	171 457 €
LEGROS/SOMBSTHAY	9, rue du Cherche Midi	TRANSFORMATION D'USAGE	2	15/10/2020	109 673 €	24 903 €	29 884 €	0 €	4 000 €	58 788 €
MARBOUTIN	1, rue Robert Wlérick	LOURDE	1	26/11/2020	111 971 €	29 991 €	12 853 €	2 000 €	2 000 €	46 844 €
DUPRAT/DELUQUIN	1, rue de la Madeleine	TRANSFORMATION D'USAGE	1	17/03/2021	49 982 €	10 751 €	12 902 €	0 €	2 000 €	25 653 €
BAYEUL/MARTINEZ	351, rue Fontainebleau	LOURDE	1	09/12/2021	109 116 €	19 681 €	8 435 €	2 000 €	2 000 €	32 116 €
SCI PETRA	11, rue Armand Dulamon	LOURDE	4	30/05/2022	426 759 €	101 075 €	43 318 €	6 000 €	7 500 €	157 893 €
ASL 6, rue Pitrac	6, rue Pitrac	MIXTE	7	20/06/2022	764 104 €	130 873 €	81 190 €	6 000 €	11 000 €	229 063 €
MOMBET	17, rue Dominique de Gourgues	TRANSFORMATION D'USAGE	2	20/07/2022	107 962 €	19 524 €	23 429 €	0 €	3 500 €	46 453 €
ESCOUBET/DEYTS	3, boulevard Jean Lacoste	LOURDE	3	28/11/2022	163 444 €	49 652 €	21 279 €	6 000 €	6 000 €	82 931 €
TOTAL			59		3 712 092 €	928 918 €	600 577 €	52 000 €	83 500 €	1 664 994 €



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Détail des dossiers déposés pendant les 6 ans d'OPAH-RU



7, rue Despiau



1, rue Pierre Lisse



17, rue Aristide Briand



86, rue Sarraute



1, rue de la Madeleine



17, rue Dominique de Gourgues



8, boulevard Ferdinand de Candau



6 bis, rue des Frères Darbins



49, rue Pierre Lisse



1, impasse de la Poste



2, rue des Boulevards



17, rue Léon des Landes



9, rue du Cherche Midi



1, rue Robert Wlérick



351, rue Fontainebleau



11, rue Armand Dulamon



6, rue Pitrac



3, boulevard Jean Lacoste



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Détail des dossiers déposés pendant les 6 ans d'OPAH-RU

Objectif : 100 logements / Réalisé : 59

23 dossiers de demande de subvention ont été déposés pour l'amélioration de 59 logements, soit 59% de l'objectif atteint en terme de dossiers déposés.

A ce jour, 14 dossiers sont clôturés, 14 sont toujours en cours de travaux et 2 dossiers ont été abandonnés représentant 11 logements.

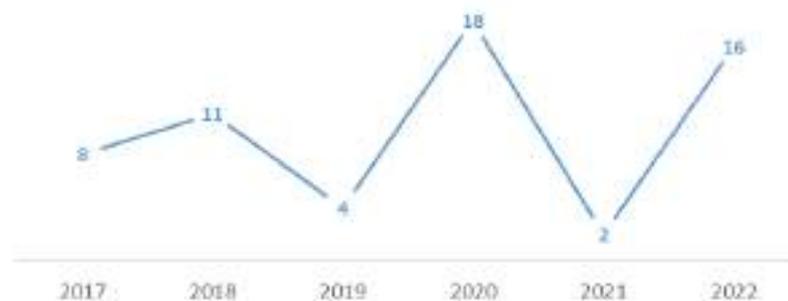
En terme de consommation des enveloppes financières :

- 61% de l'enveloppe ANAH a été engagée
- 62% de l'enveloppes AGGLO a été engagée

	Objectif	Engagé	%	Consommé	%
ANAH	1.657.700€	1.008.744€	61%	338.330€	20%
AGGLO	1.046.586€	651.645€	62%	240.460€	23%

A noter que dans l'enveloppe Agglo, 52.000€ ont été engagés au titre de la résorption de la vacance (soit 74% de l'enveloppe dédiée)

Rythme de dépôt des dossiers

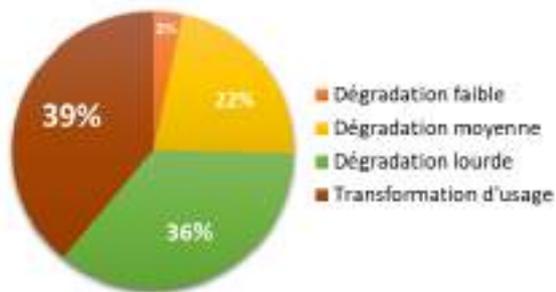


- Le rythme de dépôt des dossiers n'a pas été linéaire sur les 6 ans de l'OPAH-RU avec des années productives, d'autres moins.
- **Il faut également parfois plusieurs mois, voire plusieurs années avant la concrétisation d'un projet** (bouclage financement, complexité technique, obtention devis..)
- La crise du Covid s'est faite ressentir avec seulement 2 projets déposés en 2021 avant un nouveau pic de dépôts en 2022 (année de prorogation de l'OPAH-RU). Paradoxalement le pic de dépôt des dossiers se situe en 2020, année du Covid mais il s'agissait pour la plupart de projets dont le financement avait été bouclé avant la crise.
- **La dynamique de réhabilitation du parc peut s'appuyer sur un tissu d'investisseurs locaux** parfois professionnels (SCI Bemigo, Dubroca) qui n'hésitent pas à s'engager dans des projets parfois complexes.
- **Les aides et les avantages fiscaux sont prépondérants pour que ces réhabilitations aboutissent mais aussi pour que la qualité des opérations soit au rendez-vous.**

Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Détail des dossiers déposés pendant les 6 ans d'OPAH-RU

Nature des dossiers déposés



Sur l'ensemble des logements,

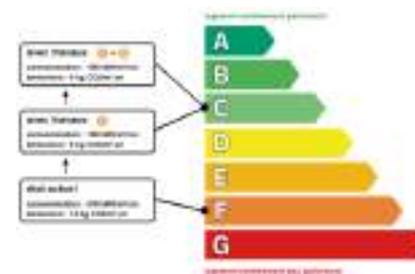
- 39% ont fait l'objet d'une transformation d'usage
- 36% ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde

Coût moyen de travaux au m² pour une transformation d'usage : 879€/m²

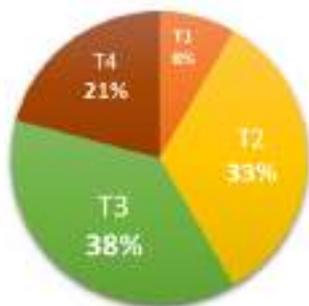
Coût moyen de travaux au m² pour une dégradation lourde : 1100€/m²

Sur les 23 dossiers déposés, 15, concernent une remise sur le marché d'un bien structurellement vacant (logement ou local professionnel). Cela concerne 50 logements sur les 59 réhabilités ou transformés.

L'ensemble des logements réhabilités atteignent a minima l'étiquette D après travaux.



Typologies des logements produits



Les logements produits sont en majorité des T2/T3 (71%) qui correspondent à la demande locative sur Mont-de-Marsan

Loyers moyens produits :

- 270€ pour un T1
- 388€ pour un T2
- 481€ pour un T3
- 714€ pour un T4

9.715€

C'est le revenu fiscal de référence moyen d'un ménage locataire qui entre dans un logement réhabilité.

Sur les 26 logements livrés...

- 15 étaient occupés par une personne seule à l'entrée dans les lieux,
- 7 par une famille monoparentale
- 4 par un couple.



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Etat d'avancement des paiements

NOM	ADRESSE	NBRE DE LOGEMENTS	VISITE CONTRÔLE	DETAIL DES PAIEMENTS							
				MONTANT TRAVAUX TTC	DEMANDE PAIEMENT ANAH	DEMANDE PAIEMENT AGGLO	ANAH	MDM AGGLO	PRIME VACANCE	HABITER MIEUX	TOTAL
SCI LAFFOURCADE	7, rue Despiau	1	09/07/2019	78 000,00 €	06/08/2019	22/10/2019	23 485 €	10 065 €	0 €	1 500 €	35 050 €
SCI LES PINS	1, rue Pierre Lisse	5	11/09/2018	108 500,00 €	13/11/2018	19/03/2019	22 990 €	14 233 €	8 000 €	30 000 €	75 223 €
SCI LA PINASSE	14, rue Aristide Briand	2	11/09/2018	111 548,00 €	09/11/2018	14/01/2019	13 579 €	10 880 €	4 000 €	3 000 €	31 459 €
UNTERHALT	86, rue Sarraute	1	10/09/2019	17 097,00 €	17/09/2019	08/11/2019	3 980 €	3 184 €	0 €	1 500 €	8 664 €
SCI ANJULOU	17, rue Dominique de Gourgues	1	01/09/2020	141 015,00 €	12/02/2021	01/04/2021	30 358 €	13 010 €	2 000 €	1 500 €	46 868 €
Pierre TANGUY	17, rue Dominique de Gourgues	1	03/05/2022	72 636,00 €	19/07/2022	27/09/2021	14 410 €	17 292 €	0 €	1 500 €	33 202 €
MEURIS/BEDIN	17, rue Dominique de Gourgues	1	15/09/2020	41 060,00 €	25/01/2022	01/12/2022	9 057 €	7 246 €	2 000 €	1 500 €	19 803 €
LOUSTALOT/TESTEMALE	8, bvd Ferdinand de Candau	2	09/06/2020	99 805,00 €	23/06/2020	18/08/2020	29 201 €	12 515 €	4 000 €	3 000 €	48 716 €
SCI DU MARSAN	49, rue Pierre Lisse	1	01/06/2021	22 559,00 €	29/06/2021	10/11/2021	5 187 €	4 149 €	0 €	2 000 €	11 336 €
PECASTAING	1, impasse de la Poste	1	08/06/2021	42 566,00 €	20/07/2021	10/12/2021	9 600 €	7 681 €	0 €	2 000 €	19 281 €
PECASTAING	1, impasse de la Poste	1	08/06/2021	19 871,00 €	20/07/2021	10/12/2021	4 453 €	3 562 €	0 €	2 000 €	10 015 €
MACHADO/JIMENEZ	14, rue Léon des Landes	7	14/09/2021	323 141,00 €	26/10/2021	22/02/2022	72 809 €	88 887 €	0 €	5 000 €	166 696 €
MARBOUTIN	1, rue Robert Wlérick	1	21/01/2022	121 353,00 €	25/02/2022	05/08/2022	29 971 €	12 854 €	2 000 €	2 000 €	46 825 €
DUPRAT/DELUGUIN	1, rue de la Madeleine	1	08/03/2022	49 982,00 €	20/04/2022	03/08/2022	10 751 €	12 902 €	0 €	2 000 €	25 653 €
SOLIHA BLI	6 bis, rue des Frères Darbins	3		Travaux en cours. Fin de chantier							
LEGROS/SOMBSTHAY	9, rue du Cherche Midi	2		Travaux terminés. Constitution dossier de demande de paiement							
BAYEUL/MARTINEZ	351, rue Fontainebleau	1		Travaux en cours							
SCI PETRA	11, rue Armand Dulamon	4		Travaux en cours							
ASL 6, rue Pitrac	6, rue Pitrac	7		Travaux en cours. La SAS Toilise à revendu les lots à des investisseurs (ASL du 6 rue Pitrac)							
MOMBET	17, rue Dominique de Gourgues	2		Travaux en cours							
ESCOUBET/DEYTS	3, boulevard Jean Lacoste	3		Travaux en cours							
SCI BEMIGO	1, rue de la Madeleine	9		Dossier OPAH abandonné. La SCI a préféré revendre des plateaux à rénover à des investisseurs							
SCI EL PATIO	2, rue des Boulevards	2		Dossier OPAH abandonné. La SCI a rénové les appartements et à revendu à un investisseur							
TOTAL		48		1 249 133 €			279 830 €	218 460 €	22 000 €	58 500 €	578 790 €



Volet PROPRIETAIRES BAILLEURS

Éléments d'analyse sur le volet bailleurs

Objectif : 100 logements / Réalisé : 59

L'objectif n'a pas été atteint mais ce résultat s'explique et se nuance :

- **119 projets ont pu être étudiés durant les 6 ans d'OPAH-RU.** Les porteurs de projets ont pu bénéficier de conseils techniques et financiers, ainsi que d'une approche fiscale.
- Toutes ces visites n'ont pas abouti à un dossier OPAH mais **une grande partie des propriétaires/investisseurs accompagnés ont bien mené un projet de réhabilitation mais en loyer libre ou dans le cadre d'opération de réhabilitation et revente de logements rénovés ou de plateaux à rénover.** Parmi ces investisseurs, beaucoup souhaitent également produire du petit logement inférieur à 30m² afin de louer à des étudiants notamment. Mais sur les petites surfaces, et malgré les subventions, le conventionnement ANAH (loyer au m² identique quelque soit la surface) ne faisait pas le poids face au loyer libre presque 2 fois supérieur.
- **Dans ces 119 immeubles visités sont également comprises des visites de logements potentiellement indignes dans le cadre de signalements faits au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** (31 visites). Ces visites n'ont pas abouti à des dossiers OPAH car les propriétaires ont réalisé les travaux minima pour répondre aux critères de décence ou ont vendu leur bien.
- Les chiffres de la 2^{ème} OPAH-RU doivent également être comparés avec ceux de la 1^{ère}. **L'OPAH-RU 2012-2016 avait permis d'améliorer 60 logements locatifs sur un objectif de 150, soit un résultat quasi-identique à la 2^{ème}.** L'objectif de 60 logements rénovés en 5 ans semble donc être plus réaliste.
- Les actions coercitives (habitat indigne, façades) ont un effet positif sur le traitement de situations, de mutations d'immeubles. A minima elles permettent une meilleure connaissance de l'état du parc. Dans le cadre des visites LHI, la plupart des propriétaires bailleurs ont réalisé les travaux nécessaires ou vendu leur bien à des investisseurs. L'action façade a eu un effet esthétique mais a également permis de faire muter certains immeubles appartenant souvent à des propriétaires âgés.



Volet PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Détail des projets étudiés depuis 2017

- **32 visites de propriétaires occupants ont été réalisées**
 - Rénovation énergétique : 20
 - Adaptation à la perte d'autonomie : 9
 - Travaux lourds : 1
 - Autres travaux : 2

- **17 dossiers ont été déposés dans le cadre de l'OPAH-RU**
 - Rénovation énergétique : 9
 - Adaptation à la perte d'autonomie : 8
 - **+ 3 dossiers caisse de retraite (CARSAT/CNRACL)**
 - Pas de dossiers déposés en 2022

- **Des profils différents en fonction du type de travaux**
 - Adaptation à la perte d'autonomie : personnes âgées en situation de veuvage
 - Rénovation énergétique : accédant à la propriété

- **Les ¾ des propriétaires avaient des revenus très modestes au moment du dépôt.** Revenu médian : 13.001€

- **Des maisons de ville mitoyennes dans la majorité des dossiers.** Mais quelques dossiers également d'adaptation de sanitaire en appartement.





Volet PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Éléments d'analyse sur le volet occupants

Objectif : 50 logements dont 20 Energie / 20 Habitat Indigne / 10 Adaptation

Résultats : 17 logements améliorés dont 9 Energie et 8 Adaptation

Comme sur le volet locatif, l'objectif n'a pas été atteint mais ce résultat s'explique également :

- **17 logements ont pu être améliorés, un chiffre à comparer avec la 1^{ère} OPAH-RU au cours de laquelle 16 logements avaient été améliorés.** L'objectif fixé de 50 logements était sans doute trop ambitieux au regard notamment des statuts de propriétés du cœur de ville qui compte en majorité des logements locatifs.
- Sur les 3 thématiques visées, seules l'Energie et l'Adaptation ont pu être concernées avec de bons résultats sur l'Adaptation (8/10) et la près de la moitié des objectifs Energie (9/20). Au final ce sont les objectifs Habitat Indigne qui affectent le résultat. Aucun dossier n'a été déposé sur cette thématique et seulement 1 visite a été effectuée. L'objectif de la prochaine OPAH-RU devra être plus réaliste. Cette thématique concernait deux publics différents : les propriétaires occupants vivant dans des conditions d'habitat indigne et des accédant à la propriété souhaitant effectuer des travaux lourds. Ce volet Travaux lourds n'a peut être pas été assez mis en avant dans le plan communication notamment auprès des accédant à la propriété.
- Sur la thématique Energie, le changement de réglementation et le durcissement des conditions d'éligibilité en cours d'OPAH (abandon du programme Agilité, passage du gain énergétique de 25% à 35%) expliquent également le résultat partiel sur l'objectif de 20 logements.



Volet PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Détail des dossiers déposés pendant les 6 ans d'OPAH-RU

PROPRIETAIRE	ADRESSE	Nombre d'occupants	Revenu fiscal de référence	Categorie revenus	Type travaux	DETAIL DES ENGAGEMENTS							
						Date accord ANAH	MONTANT TTC	ACTION LOGEMENT	ANAH	HABITER MIEUX	CAISSE DE RETRAITE	TOTAL ENGAGEMENT	
1	LALANNE Julien / GELLIBERT Elodie	3, rue du Maréchal Bosquet	2	24 072 €	M	toiture iso velux	10/03/2017	10 337 €		2 971 €	849 €		3 820 €
1	CASTAINGTS Ludovic	30, rue Saint-Jean-D'Août	1	10 802 €	TM	menuiseries chaudière	10/03/2017	13 665 €		5 897 €	1 179 €		7 076 €
1	RAYNIER Germaine	2, rue Léon Lalanne	1	9 873 €	TM	Adaptation sanitaire	16/05/2017	4 554 €		1 937 €		2 462 €	4 399 €
1	LAVIDALE Clément	87, rue André Cadillon	1	16 045 €	M	menuiseries + iso	11/09/2017	12 117 €		4 020 €	1 148 €		5 168 €
1	NOAILLES Janine / LAFARGUE Robert	2, rue Léon Lalanne	2	12 583 €	TM	Adaptation sanitaire	09/10/2017	4 300 €		1 815 €		2 485 €	4 300 €
1	KLING Mireille	15, rue Martinon	1	16 814 €	M	Adaptation sanitaire	05/12/2017	3 554 €		1 163 €			1 163 €
1	VINCENT Jeanine	4, chemin de Thore	1	10 675 €	TM	Adaptation sanitaire	09/03/2018	11 296 €		5 418 €		3 000 €	8 418 €
1	DIEZ André et Monique	5, place Raymond Poincaré	2	20 525 €	TM	iso combles murs chaudière vmc	30/05/2018	22 295 €		10 000 €	2 000 €	2 500 €	14 500 €
1	DUPEYRON Rosine	40 B, rue Pierre Lisse	1	2 404 €	TM	Adaptation sanitaire	21/12/2018	3 291 €		1 532 €		1 759 €	3 291 €
1	BACHARD Yvon	21, allée Raymond Farbos	2	13 001 €	TM	Adaptation sanitaire	13/06/2019	4 522 €		1 871 €		2 651 €	4 522 €
1	SERRIERE Matthieu	9, rue Dulamon	1	12 727 €	TM	menuiseries chauffe eau vmc	12/11/2019	6 762 €		3 846 €			3 846 €
1	NOTO Mélissa	13, avenue du Général Lasserre	1	13 833 €	TM	VMC + chaudière + menuiseries + iso plancher et murs	05/06/2020	13 819 €		6 465 €	2 586 €		9 051 €
1	LAMAGNERE Bapstiste	1, quai Silguy	2	20 355 €	TM	WMC + poêle + chauffe-eau + menuiseries + iso plancher	06/05/2020	20 710 €		10 000 €	2 000 €		12 000 €
1	MORA Pierre	32, rue Maubec	1	5 371 €	TM	Adaptation sanitaire	29/07/2020	8 422 €		3 439 €		3 500 €	6 939 €
1	VERET Jacqueline	45, rue Augustin Lesbazeilles	1	14 314 €	TM	Adaptation sanitaire + circulation intérieure	04/01/2021	8 878 €	4 450 €	1 602 €		2 500 €	8 552 €
1	BADIE Benjamin	13, rue de la Paix	1	11 087 €	TM	iso combles + murs + menuiseries + poele	17/03/2021	36 654 €		19 500 €			19 500 €
1	SCHNEIDER Maude	36, boulevard d'Haussez	4	33 062 €	M	iso murs + chaudiere + menuiseries	17/03/2021	16 136 €		6 891 €			6 891 €
17								201 313 €	4 450 €	88 367 €	9 762 €	20 857 €	123 436 €



Volet PROPRIETAIRES OCCUPANTS Quelques exemples

36, boulevard d'Haussez Rénovation énergétique

Isolation mur, changement
chaudière, menuiseries

Coût travaux : 16.136€
Subvention ANAH : 6.891€

Ménage : famille avec enfant
RFR : 33.062€

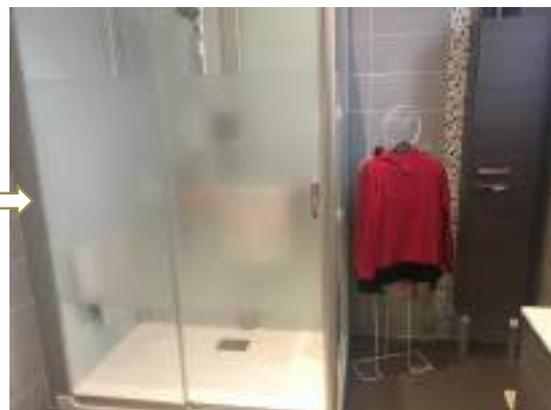


4, chemin de Thore Adaptation vieillissement

Douche à l'italienne
Coût travaux : 11.296€

Subvention ANAH : 5.4181€
Subvention CARSAT : 3000€

Ménage : retraitée veuve
RFR : 10.675€





BILAN GLOBAL

Depuis la mise en œuvre de la
1ère OPAH-RU en 2012



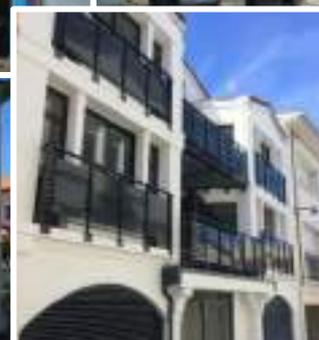
147 logements améliorés
dans le cœur de ville

- > 108 logements locatifs
- > 39 propriétaires occupants

MONTANT TRAVAUX
7 243 591€

SUBVENTIONS VERSEES*
3 226 817€

*Ensemble des partenaires financiers





Cœur de Ville

Envoyé en préfecture le 14/02/2024
 Reçu en préfecture le 14/02/2024
 Publié le 15/02/2024
 ID : 040-244000808-20240207-2024_02_0022-DE



Volet RU : bilan des îlots

ÎLOT ST-JEAN D'AOUT



ÎLOT DULAMON



ÎLOT GOUROTTE



ÎLOT MADELEINE



ÎLOT CAZAILLAS



ÎLOT PITRAC/4SEPTEMBRE



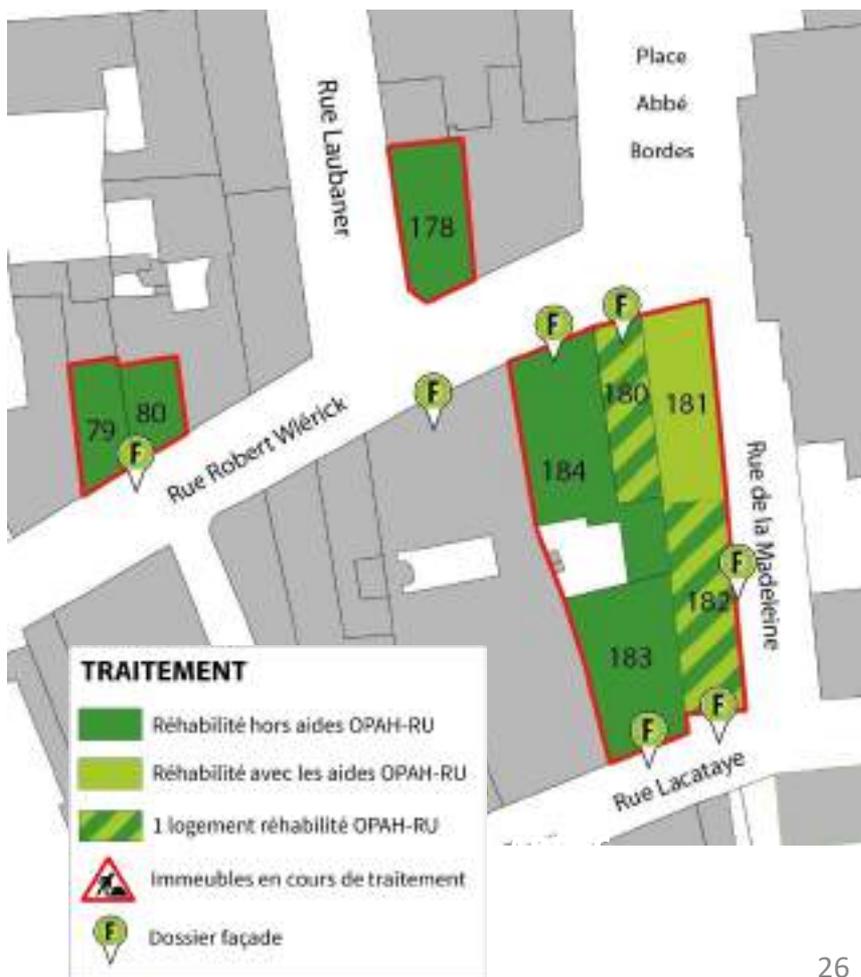


ILOT MADELEINE

Un îlot multi-sites entièrement traité, grâce à des investisseurs locaux et par la mobilisation des aides publiques (OPAH-RU et Façades)



Immeuble au 12 rue Wlérick : aménagement de 8 logements et 2 locaux commerciaux





ILOT MADELEINE



8 logements



6 logements



Abbé Bordes



6 logements



8 logements dont 1



9 logements

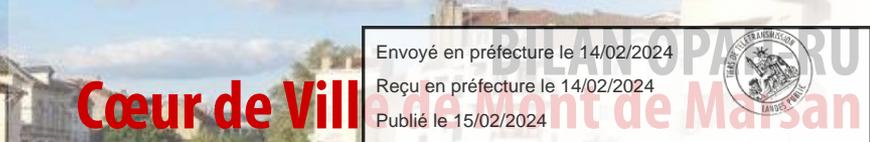
dont 1



4 logements



- **41 logements** réhabilités/créés sur le secteur de la Madeleine (majoritairement du T2/T3), dont 20% de logements conventionnés sociaux ANAH.
- **Soit 41 ménages** qui ont pu réinvestir ce secteur et profiteront des avantages du centre-ville.

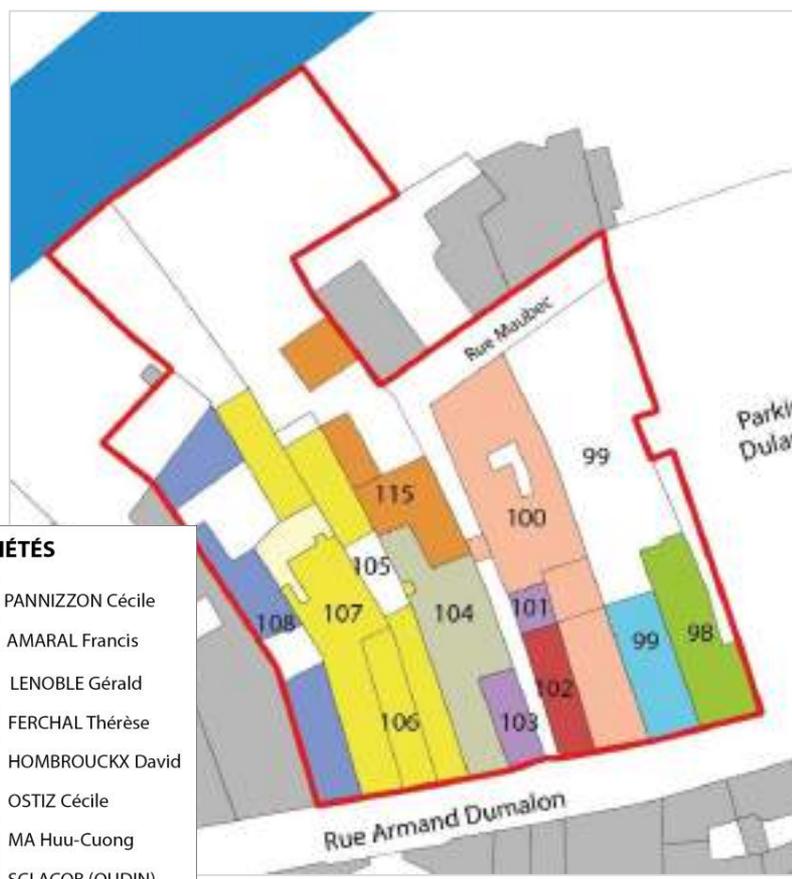


Cœur de Ville

Envoyé en préfecture le 14/02/2024
 Reçu en préfecture le 14/02/2024
 Publié le 15/02/2024
 ID : 040-244000808-20240207-2024_02_0022-DE

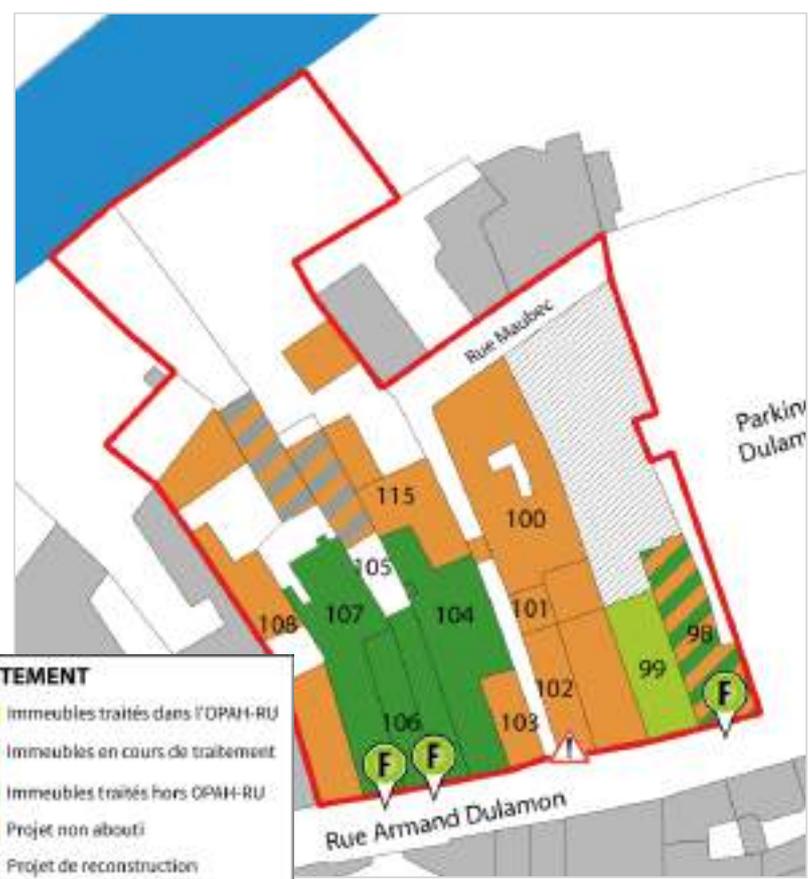
ILOT DULAMON

Côté EST, des immeubles réhabilités – projets individuels
Côté OUEST, un projet de recomposition globale étudié



PROPRIÉTÉS

- PANNIZZON Cécile
- AMARAL Francis
- LENOBLE Gérard
- FERCHAL Thérèse
- HOMBROUCKX David
- OSTIZ Cécile
- MA Huu-Cuong
- SCI ACOB (OUDIN)
- DAHMANI Youssef



TRAITEMENT

- Immeubles traités dans l'OPAH-RU
- Immeubles en cours de traitement
- Immeubles traités hors OPAH-RU
- Projet non abouti
- Projet de reconstruction
- Procédure de péril en cours
- Façade traitée



ILOT DULAMON

30, rue Armand Dulamon : arrêté de péril pris le 20/12/2019





ILOT DULAMON



Le recyclage de l'îlot étudié par la SATEL

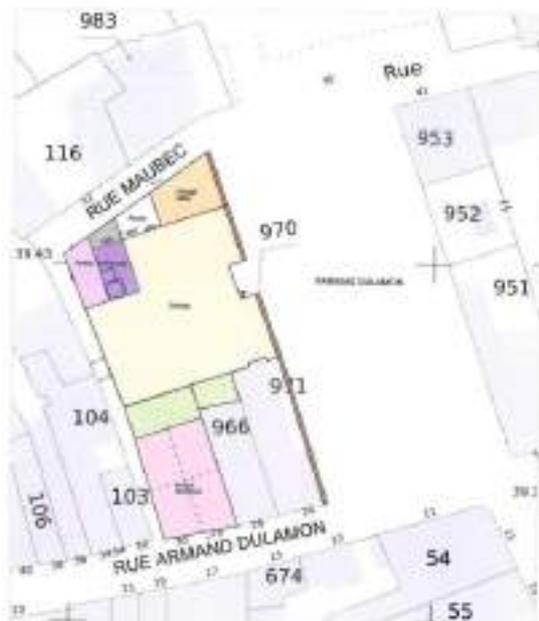
La SATEL étudie la faisabilité d'un projet de restructuration de l'îlot. Le cabinet d'architecte ESCOUBET/TARRICQ a été missionné.

L'étude de faisabilité produite en mars 2021 propose le programme suivant :

- Démolition totale des immeubles existants
- Construction d'un immeuble en R+2 avec locaux professionnels et stationnement en RDC et logement en étage
- Création de 12 logements (du T2 au T4)

Obtention du Fonds friches à hauteur de 587.964€ en 2021.

Négociations foncières en cours avec les propriétaires.



REZ-DE-CHAUSSEE



ÉTAGE 1
ÉTAGE 2 IDEM