
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

La revitalisation des centres- bourgs et centres-villes : Les

ALTER

1 esplanade de la Gare
49500 Segré-en-Anjou Bleu



Tuteur entreprise :
Aurélie Jouenne
Responsable d'agence/
Responsable de la cellule habitat

Tuteur académique :
Abdelillah Hamdouch

Florie Hilaire
Étudiante
IUT-ITI
2020-2021

INDEX

ABC : Anjou Bleu Communauté
AL : Action Logement
ALJ : Allonnes Longué-Jumelles
ALTER : Anjou Loire Territoire
ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
APL : Allocation
AREEP : Aide Régional à l'Économie d'Énergie pour les Particulier
BeA : Baugé-en-Anjou
BeM : Beaupréau-en-Mauges
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CD49 : Conseil Départemental du Maine-et-Loire
CeA : Chemillé-en-Anjou
CLAH : Commission Local de l'Amélioration de l'Habitat
CNLHI : Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne
COPIL : Comité de pilotage
COTECH : Comité technique
DDT : Direction Départementale des Territoires
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
ECS : Eau Chaude Sanitaire
ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur
ITI : Isolation Thermique par l'Intérieur
LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne
MBVFA : Montreuil-Bellay Vivy Fontevraud-l'Abbaye
OPAH : Opération Programmée de l'Amélioration de l'habitat
OPAH-Ru : Opération Programmée de l'Amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain
ORI : Opération de Restauration Immobilière
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLHI : Plan Local contre l'Habitat Insalubre
PTZ : Prêt à Taux Zéro
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
SARA : Société d'Aménagement de la Région d'Angers
SeAB : Segré-en-Anjou Bleu
SEM : Société d'économie mixte
SODEMEL : Société d'Équipements de Maine-et-Loire
THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière
VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée
VMI : Ventilation Mécanique Insufflé

REMERCIEMENTS

Dans un premier lieu, je tiens à remercier Abdelillah HAMDOUN, mon tuteur pédagogique qui m'a encadré dans mon stage.

Je tiens à remercier Aurélie JOUENNE ma tutrice professionnelle pour m'avoir fait confiance.

Je tiens également à remercier Pauline BASTIDE et Amaury QUEUILLE pour m'avoir transmis leurs connaissances et aider dans mes missions. J'adresse également mes remerciements à François MARTINEAU avec qui j'ai collaboré dans de nombreuses missions.

Pour finir, je tiens à remercier l'agence de Segré pour leur accueil chaleureux.

SOMMAIRE

1	<i>Introduction</i>	6
2	<i>Alter, spécialiste de l'aménagement du Maine-et-Loire</i>	8
2.1	La naissance d'Alter	8
2.2	Les missions d'Alter	8
3	<i>La cellule habitat</i>	11
3.1	Huit OPAH-Ru confiées à ALTER	11
3.2	L'équipe	12
3.3	Son fonctionnement	12
4	<i>Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)</i>	14
4.1	Les différentes opérations programmées d'amélioration de l'habitat	14
4.1.1	L'opération programmée d'amélioration de l'habitat classique (OPAH classique)	14
4.1.2	L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH-Ru)	14
4.1.3	L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Revitalisation rurale (OPAH-RR)	15
4.1.4	L'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradés	15
4.1.5	Le programme d'intérêt générale (PIG)	15
4.2	Les acteurs	15
5	<i>L'OPAH-Ru de Segré Sainte-Gemmes-D'Andigné</i>	16
5.1	Les objectifs de l'OPAH-Ru	18
5.1.1	Les enjeux	19
5.1.1.1	Les enjeux sociaux	19
5.1.1.2	Les enjeux environnementaux	20
5.1.1.3	Les enjeux patrimoniaux	21
5.1.1.4	Les enjeux liés à l'attractivité des centralités	21
5.1.1.5	Les enjeux économiques	21
5.1.2	Les objectifs quantitatifs	21
5.2	Les missions d'Alter	22
5.2.1	L'accompagnement des propriétaires	22
5.2.2	Les missions d'animations	24
5.2.3	Les missions spécifiques	25
5.3	Les résultats	25
5.4	Les limites de l'OPAH-Ru	26
6	<i>Retour d'expérience</i>	28
6.1	Les compétences requises	28

6.2	Les difficultés rencontrées	28
6.3	Les compétences acquises.....	28
7	<i>Conclusion</i>	29
8	<i>Annexes</i>	30
9	<i>Bibliographie</i>	36
10	<i>Table des tableaux</i>	38
11	<i>Table des figures</i>	39
12	<i>Table des annexes</i>	40

1 Introduction

En 2020, la France compte 37 millions de logements répartis entre les résidences principales (30 millions), les résidences secondaires (4 millions) et les logements vacants (3 millions) (INSEE, 2020) ¹. La population, quant à elle, est de 67 millions d'habitants avec une taille moyenne des ménages de 2,22. Chaque année, la population française augmente de 0,1% (+67 000 habitants) tandis que le nombre de logements augmente de 1% (+370 000 logements), soit 5,5 logements pour un habitant. Ces chiffres montrent que le nombre de logements croît plus vite que la population (La banque des territoires), tendance observable depuis une quarantaine d'années, puisqu'entre 1980 et 2020, le nombre de logement a augmenté de 54% tandis que la population a augmenté de 18%. La construction de ces nouveaux logements nécessite donc l'artificialisation des espaces naturels ainsi que l'accroissement surfacique des villes. On parle donc d'étalement urbain. Les nouvelles politiques publiques sont mises en place pour freiner ce phénomène en incitant les villes à se densifier, c'est-à-dire, à se reconstruire sur elle-même : le renouvellement urbain.

À mon sens, les trois millions de logements vacants seraient suffisant pour répondre à la demande de logements à conditions de mettre les moyens. Or, aujourd'hui, les entreprises ou les futures propriétaires préfèrent construire de nouveaux logements plutôt que de rénover l'existant. Les bâtiments sont construits à l'image du propriétaire et sont plus performants énergétiquement. Au-delà de l'aspect esthétique, une des raisons qui justifient ce choix de « nouvelles constructions » est l'aspect travaux et plus précisément l'aspect financier. En effet, rénover le bâti ancien peut cacher des surprises. Un revêtement de sol peut cacher un problème structurel qui se chiffre en milliers d'euros. Les bâtiments sont très peu, voir pas isolés. L'enveloppe travaux peut monter très vite en rénovation ce qui explique le choix de construire un nouveau bâtiment. Bien qu'effrayant, les futurs acquéreurs devraient investir dans le bâti ancien pour le bien de l'environnement d'autant plus que cela permet de valoriser le patrimoine de son territoire.

Certains logements mis en location peuvent être qualifiés d'insalubres. Un logement est insalubre quand celui-ci porte atteinte à la santé et la sécurité physique des occupants (Direction de l'information légale et administrative, 2021). Par exemple, les logements qui sont de véritables passoires thermiques², mal ventilés, présentant des traces d'humidités importantes, avec des défauts au niveau de l'électricité et de la plomberie sont considérés comme insalubres. En France, 2,8 millions de personnes vivent dans des conditions difficiles, c'est-à-dire privé de confort et en surpeuplement³ (Abbé Pierre, 2021). L'état des logements est une des raisons pour lesquelles les petites et moyennes villes perdent en population

Depuis plusieurs années, ces territoires ont perdu de leur attractivité à cause de la « métropolisation, la décroissance, la désindustrialisation, le vieillissement, les réformes territoriales de l'État et les mutations commerciales » (Caisse des dépôts, 2018). En 2018, le gouvernement décide d'engager cinq milliards d'euros dans le programme « action cœur de ville » pour aider les villes moyennes⁴ à se redynamiser. En ce qui concerne, les petites villes de moins de 20 000 habitants, le gouvernement a lancé un

¹ France hors Mayotte. Source : INSEE, 2020

² Il s'agit des logements qui sont très mal isolés.

³ Le nombre de pièces d'un logement n'est pas suffisant au nombre d'occupants. Par exemple, on parle de surpeuplement quand cinq personnes vivent dans un deux pièces.

⁴ Une ville ayant une population comprise entre 20 000 et 100 000 habitants.

programme appelé « Petites villes de demain » qui est dans le prolongement de « Action Cœur de Ville ».

Dans ma recherche de stage, j'ai donc voulu me tourner vers des structures qui travaillent sur la rénovation du bâti afin de contribuer, à ma manière, à l'enrayement de l'étalement urbain et à l'amélioration du parc de logement. C'est pour cela qu'en novembre 2020, j'ai postulé à l'offre de stage proposé par ALTER intitulée « Responsable d'opérations habitat » qui portait sur le suivi-animation d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH-Ru). Les OPAH-Ru ont pour but d'améliorer le parc de logements privés. Le mois suivant j'ai passé un entretien avec Aurélie JOUENNE, responsable de la cellule habitat et Pauline BASTIDE qui l'a seconde. En février 2021, j'ai donc débuté mon stage en tant que responsable d'opération habitat stagiaire et ce pour six mois. J'ai intégré l'équipe qui s'occupe de l'OPAH-Ru de Segré-en-Anjou Bleu composé de Pauline BASTIDE, Amaury QUEUILLE et François MARTINEAU. J'avais pour mission de venir en appui de toutes les OPAH-Ru dont ALTER a la gestion mais principalement celles de Segré-en-Anjou Bleu et Chemillé-en-Anjou.

A travers ce stage, j'ai pu répondre aux questions suivantes : Comment les OPAH-Ru contribuent-elles à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes ? Les OPAH-Ru sont-elles une des solutions contre l'étalement urbain ?

Dans une première partie je vous présenterai la société ALTER de sa création à aujourd'hui. Puis je vous présenterai le fonctionnement de la cellule habitat ainsi que les missions qui m'ont été confiées. Dans une troisième partie, un état de l'art permettra de comprendre ce qu'est une OPAH-Ru et comment elle fonctionne. Nous verrons également dans cette partie les différents programmes et dispositifs d'aide mis en place par le gouvernement pour aider les villes à se revitaliser. Dans la partie suivante, je présenterai l'OPAH-Ru de Segré-en-Anjou Bleu et parlerai des limites liées aux OPAH-Ru. Dans une cinquième et dernière partie, je ferai un retour d'expérience sur mon stage avec les limites rencontrées.

2 Alter, spécialiste de l'aménagement du Maine-et-Loire

2.1 La naissance d'Alter

En 2016, la société Alter (Anjou Loire Territoire) est principalement née de la fusion de la SODEMEL (Société d'Équipements de Maine-et-Loire) et de la SARA (Société d'Aménagement de la Région d'Angers). Elles étaient toutes deux des sociétés d'économie mixte avec un capital respectif de 1,50 million d'euros et 2,25 millions d'euros. La SARA, créée en 1978 était spécialisée dans l'aménagement de la ville d'Angers tandis que la SODEMEL, créée en 1956, s'occupait de l'aménagement du reste du territoire. Ces deux entités ont contribué à l'attractivité du département du Maine-et-Loire avec l'aménagement d'espaces résidentiels, d'espaces publics, la création d'équipements culturels, la gestion du stationnement, la création de zones industrielles, de superstructures (hôpitaux, stade...), parc technologique, la création des lignes de tram... La démultiplication des opérations de plus en plus importantes et complexes a mené les deux entreprises à voir leur effectif grandir très vite. Depuis 2005, trois entités ont été créées : la SEMADE (société dédiée à la construction et à la location d'immobilier d'entreprise), Anjou Énergies Renouvelables et le SPLA de l'Anjou (Société Publique Locale d'Aménagement de l'Anjou). Alter résulte donc de la fusion de ces cinq sociétés permettant ainsi d'avoir un maître d'ouvrage unique au service territoire angevin.

2.2 Les missions d'Alter

Alter est donc un outil à disposition des collectivités composés de six entités : Alter Cités et Alter Public spécialisées dans l'aménagement et la construction ; Alter Services, Alter Énergies, Alter Eco et Alter GIE sociétés de gestion urbaine. ALTER dispose de quatre agences basées à Angers, Cholet, Saumur et Segré. Le siège social est basé à Angers.

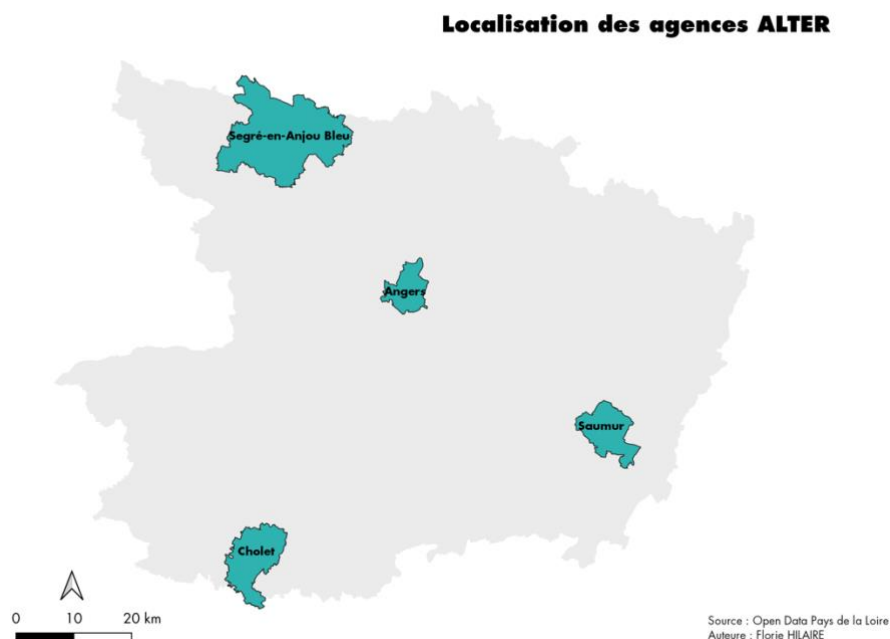


Figure 1 : Localisation des agences et du siège social. Auteur : Florie HILAIRE

Figure 2 : Les OPAH-Ru confiées à ALTER. Auteur : Florie HILAIRE Florie HILAIRE

Alter cités est issue du regroupement de la SODEMEL et de la SARA. Cette entreprise est spécialisée dans l'aménagement, le développement économique, la construction d'équipements publics et l'environnement. C'est une société d'économie mixte dont 75% des actionnaires sont publics. Parmi ces actionnaires publics, nous retrouvons le département du Maine-et-Loire, Angers Loire Métropole, la ville d'Angers, Saumur Loire Développement, la ville de Cholet et le SIEMML (Syndicat intercommunal d'énergies de Maine-et-Loire). En ce qui concerne les actionnaires privés, l'actionnaire le plus important est la caisse des dépôts et consignations. Christophe BECHU est à la présidence d'Alter Cités.

Alter Public est une entreprise publique locale (EPL) qui a pour mission d'aider les collectivités actionnaires dans leurs projets d'aménagement de développement économique et de construction d'équipements publics. Entièrement publique, les actionnaires de Alter public sont les suivants : le département du Maine-et-Loire, la Communauté urbaine Angers Loire Métropole, la Communauté d'agglomération du Choletais, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté et un collège de 56 collectivités. Christian GILLET est à la présidence de cette EPL.

Alter Services traite les déplacements ainsi que le stationnement public et assure l'exploitation d'équipements publics tels que SpaVita et les réseaux de chaleur. Le capital de la société est détenu à 100% par des actionnaires publics qui sont la ville d'Angers et Angers Loire Métropole. Jean-Marc VERCHERE est le président de Alter Services.

Alter Eco construit des bâtiments industriels pour le compte d'entreprises ou d'entrepreneurs, qu'elle loue ensuite à ceux-ci. Elle permet ainsi à des entreprises de s'implanter sur le territoire ou de s'y développer. C'est une société d'économie mixte dont 59% est détenu par les collectivités publiques. Philippe CHALOPIN, vice-président du département du Maine-et-Loire est à sa présidence.

Alter énergies investit dans les énergies renouvelables en exploitant des centrales photovoltaïques, en développant l'éolien et en s'ouvrant à toutes les sources d'énergies renouvelables de son territoire. C'est une société d'économie mixte dont 75% des actionnaires sont publics. L'ensemble des EPCI du Maine-et-Loire, au nombre de 9, ont intégré le capital d'Alter énergie. Marie-Josèphe HAMARD est à la présidence.

Alter GIE est un groupement d'intérêt économique, sans capital, qui assure les fonctions support des cinq structures. Les services administratif, juridique, financier et de communication entre autres sont rattachés à ce groupement. Sa présidence est assurée par le Directeur général d'Alter, Michel BALLARINI.

Ainsi, Alter intervient pour le compte des collectivités locales de Maine-et-Loire dans les domaines de l'aménagement, du renouvellement urbain, de la construction et de la gestion des équipements publics.

3 La cellule habitat

3.1 Huit OPAH-Ru confiées à ALTER

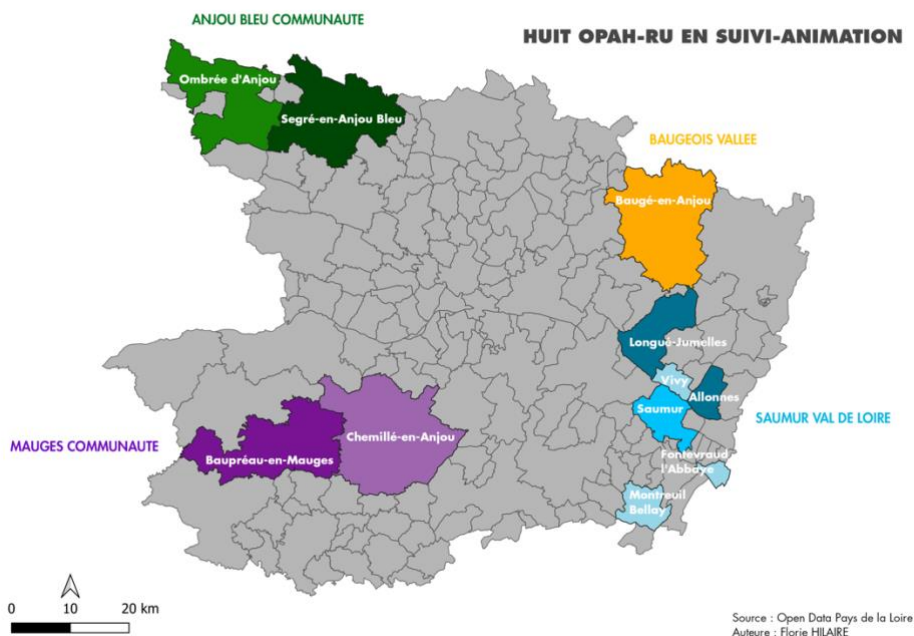


Figure 3 : Les OPAH-Ru confiées à ALTER. Auteur : Florie HILAIRE

En 2019, ALTER crée la cellule habitat dédiée aux d'Opération Programmée D'amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain. Elle assure pour le compte de communes ou d'EPCI plusieurs missions de suivi-animation OPAH-Ru.

LES MISSIONS DE SUIVI	LES MISSIONS D'ANIMATION
<ul style="list-style-type: none">> Accompagnement technique, financier et administratif des propriétaires> Veille foncière> Traitement de l'habitat indigne> Traitement d'immeubles prioritaires> Accompagnement technique, financier et administratif des propriétaires> Veille foncière> Traitement de l'habitat indigne> Traitement d'immeubles prioritaires	<ul style="list-style-type: none">> Accueil du public> Information du public> Actions de communication> Prise de contact individuel
	LES MISSIONS D'ANIMATION

Figure 4 : Les missions de suivi-animations

Début 2019, Alter assurait le suivi de deux OPAH-Ru, celles d'Ombrière-en-Anjou et de Segré-en-Anjou Bleu. Par la suite, elle a été titulaire de l'OPAH-Ru de Baugé-en-Anjou fin 2019 et les OPAH-

Ru de Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou et Montreuil-Bellay, Vivy, Fontevraud-l'Abbaye en 2020. A l'été 2021, Alter a remporté les OPAH de Allonnes, Longué-Jumelles et celle de Saumur.

En deux ans, l'effectif de la cellule habitat s'est multiplié par presque cinq passant de trois personnes à quatorze.

3.2 L'équipe

Sur chaque OPAH-Ru, une équipe dédiée assure le suivi-animation du dispositif. Chaque équipe est constitué d'un binôme avec un thermicien et un aménageur. Actuellement, l'équipe est constituée de quatorze personnes réparti de la manière suivante :

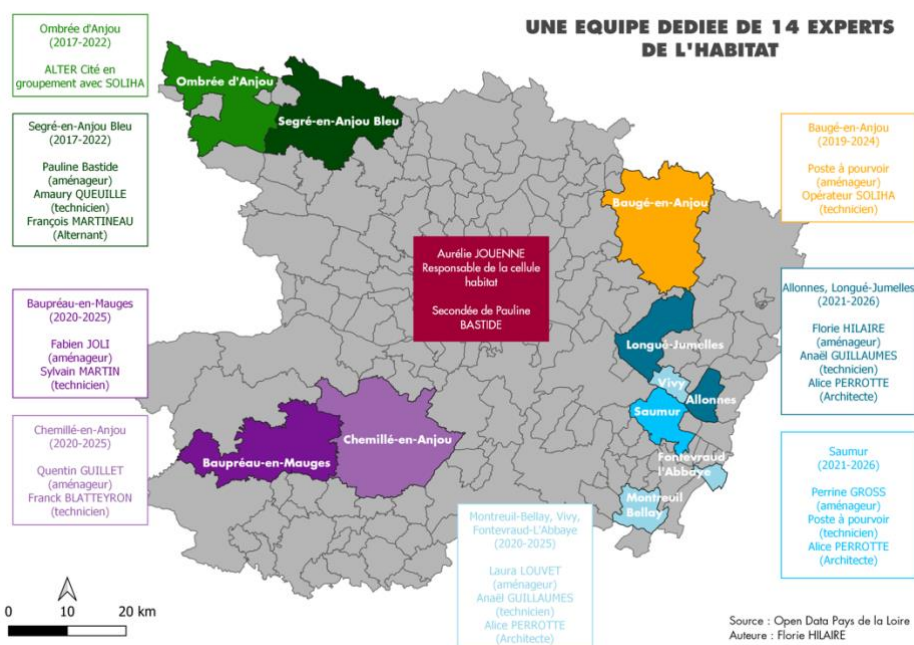


Figure 5 : L'équipe de la cellule habitat. Auteur : Florie HILAIRE

3.3 Son fonctionnement

La cellule habitat est en constante formation pour être à l'affût des dernières nouveautés en termes de rénovation du bâti. Des voyages que l'on pourrait qualifier de « voyage d'étude » permet de voir comment se passe les programmes d'amélioration de l'habitat dans d'autres villes de France. En novembre prochain, nous irons à Lille.

Chaque mois, une réunion mensuelle permet de traiter des questions transversales à toutes les OPAH-Ru. Elle permet de se retrouver et de réfléchir sur nos méthodes de travail pour pouvoir être efficace dans nos tâches. Lors de la dernière réunion en juillet 2021, nous avons par exemple traité de

la mise en place de nouveaux outils développés par Quentin GUILLET et Jean NICOLET. Lors de cette réunion nous avons parlé du fait que la réalisation de rapport consommait énormément de temps. Quentin a donc proposé un outil à partir d'Excel qui permet de créer un rapport de manière automatisée. Jean quant à lui nous a présenté un tableau Excel qui permet de réaliser des plans de financement.

La cellule habitat a créé son propre outil lui permettant de travailler de manière plus efficace. L'outil ALTER imaginé par Pauline BASTIDE, permet de créer des reporting réaliser de manière automatisée des demandes de subventions. Les reporting permettent d'avoir une vue globale sur l'ensemble des dossiers d'une OPAH-Ru : dossiers en cours, dossiers sans suite, dossier déposé, le montant des subventions accordées à chaque propriétaire... Cet outil permet de traiter les données en liens avec les missions de l'OPAH.

4 Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont des outils de lutte contre l'habitat indigne qui ont été créées en 1977. Elles sont définies par l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation qui stipule que :

« Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat et l'État. »

En fonction des caractéristiques de leur territoire, les collectivités choisissent le type d'OPAH qui leur semble le mieux adapté dans le respect du programme local de l'habitat⁵. La mise en place d'une OPAH favorise la revitalisation d'un territoire par la requalification de l'habitat privé ancien sur un territoire limité. Les opérations portent ainsi sur l'amélioration énergétique, l'adaptation au logement pour les personnes âgées, la rénovation du bâti dégradé voir très dégradé et des copropriétés.

4.1 Les différentes opérations programmées d'amélioration de l'habitat

4.1.1 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat classique (OPAH classique)

L'OPAH classique concerne les territoires présentant un bâti dégradé ou indigne en milieu urbain ou rural et souvent confrontés à « des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance quantitative et qualitative de logements, et, enfin d'insuffisance d'équipements publics et/ou déclin des commerces » (ADIL de la Gironde, 2020).

L'OPAH classique a donc pour objectif de revaloriser ces espaces par la réhabilitation et la production d'une offre de logements et de services « répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du PLH et du PLU » (ADIL de la Gironde, 2020). Les actions menées dans le cadre de l'OPAH bénéficient de subventions publiques.

4.1.2 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH-Ru)

L'OPAH-Ru permet « de traiter les zones urbaines et sociales les plus difficiles en créant des dispositifs faisant appel à des interventions foncières ou immobilières et à des outils coercitifs de droit

⁵ Le PLH est porté par l'établissement public de coopération immobilière (EPCI). Il fixe les orientations stratégiques en matière de logements d'un territoire.

public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, DUP...). Elle permet de coordonner différents outils (PRI, RHI, PSMV, ZPPAUP) » (DDT du Gard, 2018). Entre autres, l'OPAH-Ru est une OPAH classique avec un volet coercitif en plus, ce qui explique des aides financières plus importantes.

4.1.3 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Revitalisation rurale (OPAH-RR)

L'OPAH-RR concerne les territoires ruraux fragiles : territoires présentant des déséquilibres démographiques et des conditions de vie difficiles soit des phénomènes de dévitalisation et de paupérisation (ADIL de la Gironde, 2020).

4.1.4 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradés

L'OPAH copropriété dégradé permet de venir en aide aux copropriétés fragiles nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

4.1.5 Le programme d'intérêt générale (PIG)

« Le PIG au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvés par le préfet du département. » On peut assimiler le PIG à une OPAH couvrant un périmètre plus vaste. De ce fait, une personne faisant appel au PIG aura des subventions moindres puisqu'il n'aura pas les subventions de la commune.

Sur le département du Maine-et-Loire, on ne décompte pas moins de seize opérations programmées réparties de la manière suivante :

- 9 OPAH-Ru ;
- 1 PIG RHDI ;
- 5 OPAH ;
- 1 PIG précarité énergétique et adaptation.

Près de 77% des OPAH-Ru sont gérés par Alter et les PIG par SOLIHA. Les autres opérations sont gérées soit par SOLIHA soit par Citémétrie.

4.2 Les acteurs

Les OPAH sont conçues et mises en œuvre par l'État, l'ANAH et les collectivités qui signent une convention pour au minimum trois ans et au maximum cinq ans. La convention précise les engagements de la collectivité, les objectifs, le montant des aides susceptibles d'être accordées par l'ANAH, l'État et les collectivités pour l'amélioration de l'habitat.

5 L'OPAH-Ru de Segré Sainte-Gemmes-D'Andigné

Segré-en-Anjou Bleu est une commune nouvelle⁶ issu de la fusion de quinze communes en décembre 2016. Elle est située au nord du département du Maine-et-Loire dans la région des Pays de la Loire dans l'ouest de la France. La commune nouvelle est à 30 minutes d'Angers et à 60 minutes de Nantes ou de Rennes. Elle compte près de 18 456 habitants dont 45% de la population est concentrée à Segré et Sainte-Gemmes d'Andigné.

Segré-en-Anjou Bleu est situé dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle d'équilibre territorial et rural de l'Anjou Bleu Pays Segréen. Les communes déléguées de Segré et de Sainte-Gemmes d'Andigné constituent le cœur du bassin de vie du Pays Segréen et le seul pôle urbain structurant du PETR à l'échelle du Nord Anjou. Le SCoT définit ces deux territoires comme « le pôle central du Pays, centralité qui nécessite d'être confortée pour affirmer la position du pays Segréen sur la carte régionale » (Convention OPAH-Ru centre-ville de Segré, centre-bourg de Sainte-Gemmes d'Andigné, 2017).

À la demande de la ville de Segré, l'ex Communauté de Communes du Canton de Segré et la CCI du Maine-et-Loire, plusieurs études ont été menées sur les dynamiques commerciales et l'aménagement de l'agglomération segréenne. Ces études ont démontré un fort intérêt au renouvellement urbain du « Cœur d'Agglomération ». Les deux communes de Segré et Sainte-Gemmes d'Andigné ont donc souhaité revitaliser leur cœur de ville en redonnant une attractivité aux quartiers, en revitalisant l'habitat et en redynamisant le commerce. Une OPAH classique à l'échelle de l'intercommunalité (2011-2015) n'ont pas eu les effets escomptés sur le centre-ville de Segré et le centre-bourg de Sainte-Gemmes d'Andigné.

Au vu des éléments cités précédemment, la communauté de communes Anjou Bleu Communauté, à laquelle est rattachée Segré-en-Anjou Bleu, a décidé en 2016 de lancer une étude pré-opérationnelle dans le but de mettre en place une OPAH-Ru sur les cœurs de ville de Segré et Sainte-Gemmes d'Andigné. L'OPAH-Ru permettrait de résoudre les dysfonctionnements observés dans le parc privé.

L'étude pré-opérationnelle a pu mettre en évidence les principales causes de déqualification de Segré et Sainte-Gemmes d'Andigné. Tout d'abord l'offre de logements proposés sur les cœurs de ville ne correspond pas à la demande. En effet, plus de 80% du parc de logements sur les périmètres d'études a été construit avant 1949. A cette époque, les ménages étaient de taille plus importante qu'aujourd'hui. Au début du XXème siècle, la taille moyenne des ménages était de 3,6 personnes (Thomas Piketty, 2001) contre 2,2 (INSEE, 2018) aujourd'hui. Par conséquent, la taille des logements

⁶ Statut créé par l'article de la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de la réforme territoriale. Cette loi permet de lutter contre « l'émiettement communal » et ainsi faciliter les procédures administratives.

dans le bâti ancien est de superficie plus importante et ne correspond pas au besoin de la population. Au-delà de la taille des logements, le problème de la qualité des logements dans le bâti se pose. Une partie est en mauvais état et mal isolé thermiquement et acoustiquement. L'étude a aussi montré que la population est vieillissante, et par conséquent, que les logements n'étaient pas faits pour accueillir les personnes âgées. Les ménages préfèrent s'installer dans les communes autour de Segré en raison d'un foncier trop élevé ce qui est très bénéfique pour Sainte-Gemmes. Le taux de vacance à Segré est de 10% à l'échelle de la commune et près de 30% à l'échelle du périmètre d'étude. Cette vacance s'explique par une rétention des biens par les propriétaires. Durant mon stage, j'ai rencontré un propriétaire qui, à la suite d'une mauvaise expérience avec des locataires, ne souhaitait plus mettre en location sa maison. De ce fait, sa maison est vacante depuis plus de deux ans. Plusieurs propriétaires bailleurs sont dans la même situation, ce qui explique un fort taux de vacance. Pour les biens mis en location, l'étude a montré que le prix à la location est plus élevé dans le centre-ville de Segré que le reste de la commune. A l'inverse, le prix à l'achat est moins élevé à Segré. Le parc de logement de Segré et Sainte-Gemmes présente donc des fractures d'autant plus prononcées par la perte de dynamisme de l'activité commerciale (16 cellules commerciales vacantes).

En résumé, l'étude pré-opérationnelle a montré que le centre-ville de Segré et le centre-bourg de Sainte-Gemmes d'Andigné n'étaient pas très attractifs pour les nouveaux ménages. Les collectivités territoriales devaient agir pour enrayer le processus de déqualification. La communauté de communes Anjou Bleu Communauté, la commune nouvelle de Segré-en-Anjou Bleu, l'État et l'ANAH ont donc décidé de mettre en place une OPAH-Ru sur les cœurs de villes de Segré et Sainte-Gemmes d'Andigné pour une durée de cinq ans (2017-2022).

5.1 Les objectifs de l'OPAH-Ru

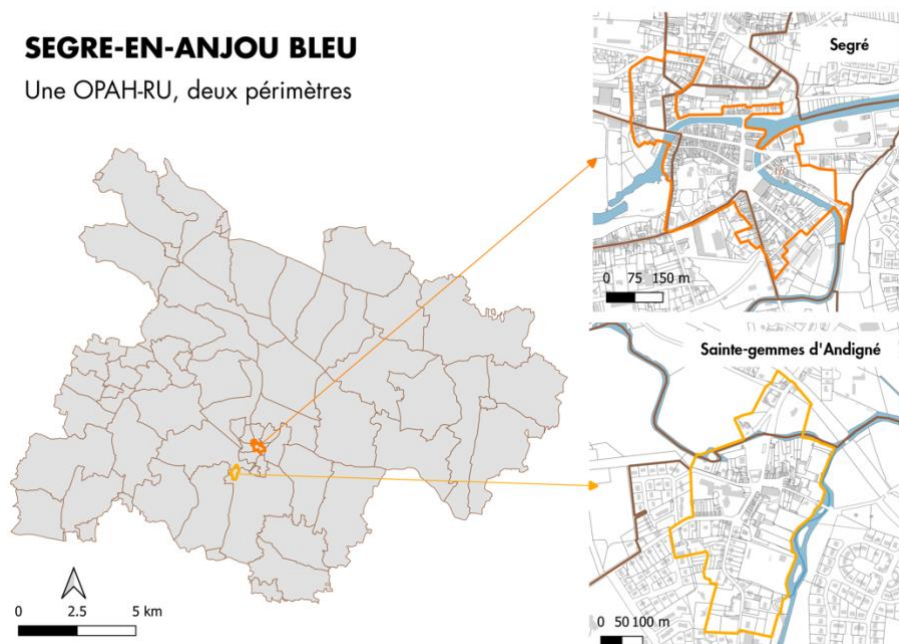


Figure 6 : OPAH-Ru Centre-ville de Segré Centre-bourg de Sainte-Gemmes d'Andigné. Auteur : Florie HILAIRE

L'objectif premier de l'OPAH-Ru est de revitaliser le centre-ville de Segré et le centre-bourg de Sainte-Gemmes en améliorant le parc privé de logements. La stratégie opérationnelle pour y parvenir est la suivante :

- « Réinvestir la qualité résidentielle des centralités et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, les commerces et les immeubles d'habitation et plus largement les secteurs prioritaires ;
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes des centralités et l'arrivée d'un public plus familial ;
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation. » (Convention OPAH-Ru Segré/Sainte-Gemmes d'Andigné).

Via l'OPAH-Ru, les propriétaires occupants et bailleurs bénéficieront d'aides financières de la part de Segré-en-Anjou Bleu, du département, d'habiter mieux et de l'ANAH pour les aider dans leurs travaux de rénovations.

5.1.1 Les enjeux

Grâce à l'étude pré-opérationnelle, plusieurs enjeux répartis entre les enjeux sociaux, environnementaux, patrimoniaux, liés à l'attractivité des centralités et économiques ont pu être identifiés.

5.1.1.1 Les enjeux sociaux

Dans le cadre de l'OPAH-Ru les enjeux sociaux relèvent de la production d'une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande, la lutte contre les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique, l'adaptation des logements aux personnes âgées et l'offre de niveaux de loyer supportable pour les ménages.

Comme vu précédemment, la taille des ménages étant de plus en plus petits, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements en proposant des logements de toutes les tailles avec une prédominance de petits logements puisque les ménages, aujourd'hui, sont constitués en moyenne de 2 personnes. L'étude pré-opérationnelle a révélé que 50% du parc de logement à Segré était constitué de T4 et T5 et l'autre moitié de T2 et T3. Il serait donc intéressant de diviser les T4 et T5 pour en faire des plus petits logements (Studio, T1, T1 bis, T2, T3).

L'OPAH-Ru permet aux ménages les plus modestes de bénéficier d'aides pour améliorer thermiquement leur logement. En fonction de leur revenu, leurs travaux peuvent être pris en charge jusqu'à 100%. Grâce au dispositif, ils pourront réaliser des travaux qu'ils ne pouvaient pas, financièrement, assurer.

Le bâti ancien réserve parfois des surprises : des problèmes structurels, des pièces de petites tailles, des pièces non ventilées, des pièces sans fenêtres... Ces bâtiments sont considérés comme indigne. En fonction de la gravité des problèmes rencontrés, les procédures engagées ne seront pas les mêmes.

Si un logement mis en location ne respecte pas les normes d'habitabilité établies dans le règlement sanitaire départemental du Maine-et-Loire, une procédure de signalement sera enclenchée. Le propriétaire du bien sera donc tenu de réaliser les travaux nécessaires pour que le logement devienne habitable conformément au RSD. Si rien n'est fait, le propriétaire d'en un premier sera privé des allocations qu'il percevait et à terme ne pourra plus louer son logement.

Si un logement ou bâtiment présente des risques pour la sécurité des occupants mais aussi des personnes avoisinantes des outils comme l'arrêté péril ordinaire, imminent ou IDH (interdiction définitive d'habiter) existent pour contraindre les propriétaires à faire les travaux nécessaires. Ils arrivent parfois que les propriétaires n'aient pas les moyens de réaliser les travaux parce qu'ils sont endettés par exemple. Dans ce cas, la ville peut prendre le relais et enclencher une procédure RHI-THIRORI (Résorption de l'habitat insalubre – Traitement de l'Habitat Insalubre remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière). Dans ce cas les études de calibrage pour connaître le destin (rénovation ou destruction) sont financées à 70% par l'ANAH. Le projet portant sur ce bâtiment concerne forcément la production de logement dans un objectif de mixité sociale. Ces outils de lutte contre l'habitat indigne dits

coercitifs sont très puissants quand ils sont bien utilisés. À Chemillé-en-Anjou, une procédure RHI-THIRORI a été lancée sur un bâtiment sur plusieurs étages où le toit et les planchers intermédiaires sont effondrés. Il ne reste plus que les murs dont un mitoyen. A Segré, excepté les signalements, aucune mesures coercitives n'a été enclenché malgré la présence de bâtiment qui menace de s'effondrer.

La population étant vieillissante, il est important d'adapter le logement pour faciliter leur vie quotidienne. Par exemple, l'adaptation du logement passe par la création de rampes d'accès, le remplacement d'une baignoire par une douche à l'italienne, le rehaussement des toilettes...

Dans un souci de mixité sociale, les logements devront être accessibles par une majorité de la population. C'est pour cela qu'en passant par l'OPAH-Ru les propriétaires bailleurs devront conventionner leurs logements en social ou très social, c'est-à-dire que les locataires devront avoir un plafond de ressource inférieur à celui fixé par l'ANAH et ce sur une durée de neuf ans (voir Annexe 2).

5.1.1.2 Les enjeux environnementaux

Dans la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffements climatique, l'OPAH-Ru propose une meilleur maîtrise du foncier par la réappropriation des potentialités foncières des centralités et la rénovation thermique de l'ancien pour assurer la montée en qualité du parc.

Dans le cadre du portage foncier, Segré-en-Anjou Bleu a fait appel à ALTER pour acquérir des biens qui par la suite pourront s'intégrer dans un projet à plus grande échelle. « Le portage foncier est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier par lequel l'effort financier immédiat de l'acquéreur est limité au seul coût lié à la construction du logement. L'achat du terrain est différé au-delà de la durée de remboursement des prêts contractés pour la construction du bâti. Le foncier reste la propriété d'une personne morale publique ou privée (structure porteuse) pendant cette période » (CEREMA, 2017).

85% des logements à Segré ont été construit avant la première réglementation thermique de 1974. Cette réglementation thermique a été adoptée à la suite du premier choc pétrolier et avait pour objectif de réduire les consommations d'énergie dans le bâtiment (EDF, 2015). En France, le bâtiment est à l'origine de 44% des dépenses énergétiques et 25% des émissions des gaz à effet de serre (Jonathan VOOGT, 2021). Ainsi, une partie du logement est considérée comme passoire thermique et très énergivore. Les travaux pour y remédier sont l'isolation des combles, des murs et du sol donnant sur la cave, le remplacement des fenêtres en simple vitrage par du double vitrage, l'installation des radiateurs peu énergivore et très performant, l'utilisation de système de chauffage à énergie verte par exemple (poêle à granulé de bois), le remplacement du système de ventilation, le remplacement du ballon d'eau chaude... La nouvelle réglementation thermique en vigueur est la RE 2020 effective depuis le 31 juillet 2021. Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serres, les nouveaux logements, une fois rénovés, devront réalisés un gain énergétique d'au moins 35% et atteindre l'étiquette énergie D au minimum.

5.1.1.3 Les enjeux patrimoniaux

Afin de garder l'identité du territoire et donner une image forte, les villes ont souhaités requalifiées les linéaires de façades sur les axes structurants. C'est pour cela que la commune de Segré-en-Anjou Bleu a mis en place un dispositif façade sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-Ru. L'objectif est d'embellir les façades et leur redonner leur charme.

5.1.1.4 Les enjeux liés à l'attractivité des centralités

L'attractivité des centralités passe par le développement de typologies attractives alliant proximité aux équipements, services, commerces et intégrant parking et une surface extérieur privative, la remise sur le marché des logements vacants en priorisant les typologies attractives, le remembrement du tissu étroit ou fragmenté et l'orientation vers l'accueil de ménages familiaux.

L'épidémie du COVID 19 auquel fait face la France a contribué à l'attractivité des petites et moyennes villes.

5.1.1.5 Les enjeux économiques

En ce qui concerne les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-Ru, Alter incite les propriétaires à faire appel aux artisans locaux et faire fonctionner l'économie locale. Avec la création de nouveaux logements répondant aux attentes des ménages, la ville devient plus attractive, ce qui profite aux commerces qui gagnent de nouveaux clients.

5.1.2 Les objectifs quantitatifs

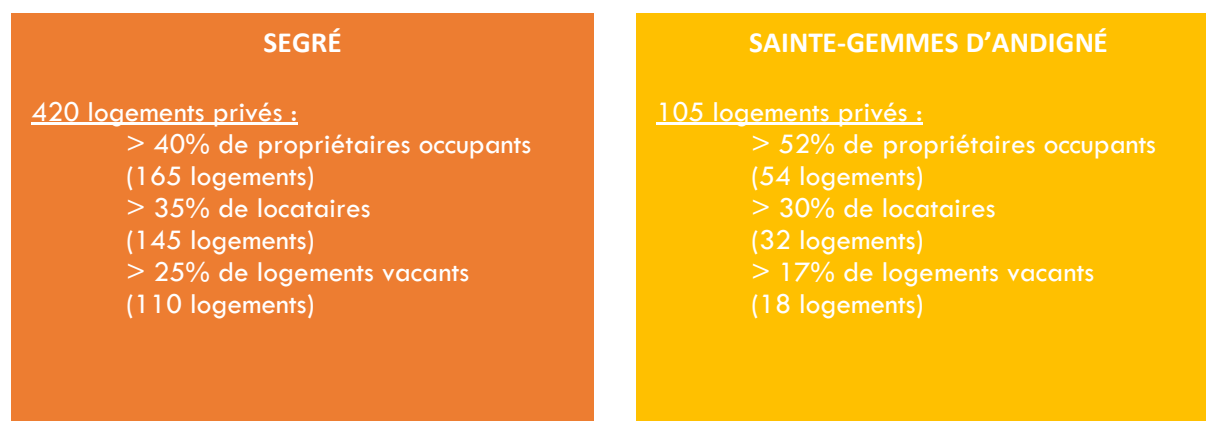


Figure 8 : Situation du parc de logement dans les périmètres de l'OPAH-Ru en 2016. Source : Convention OPAH-Ru Segré/Sainte-Gemmes d'Andigné

Les deux périmètres de l'OPAH-Ru regroupent 525 logements répartis entre les propriétaires occupants (42%), les locataires (34%) et les logements vacants (24%) (voir Figure 8 : Situation du parc de logement dans les périmètres de l'OPAH-Ru en 2016. Source : Convention OPAH-Ru Segré/Sainte-Gemmes d'Andigné).

L'objectif de l'OPAH-Ru est de subventionner 174 logements (soit 33% du parc de logement du périmètre). Les objectifs sont répartis de la manière suivante :

	Segré	SGA
Logements propriétaires occupants	51	18
Logements propriétaires bailleurs	46	19
Logements en copropriétés	40	0

Tableau 1 : Objectifs quantitatifs de l'OPAH-Ru de Segré et Sainte-Gemmes

Pour chaque type de logement, les objectifs sont précisés en fonction du type de travaux (travaux lourds, amélioration énergétique, adaptation ou transformation d'usage).

	Segré	SGA
Logements propriétaires occupants	51	18
Logements indignes ou très dégradés	10	1
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	31	12
Aide pour l'autonomie de la personne	10	5
Logements propriétaires bailleurs	46	19
Logements indignes ou très dégradés	15	7
Logements dégradé	10	5
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	18	5
Transformation d'usage	3	2
Logements en copropriétés	40	0

Tableau 2 : Objectifs détaillées de l'OPAH-Ru.

On détermine si un logement est dégradé ou très dégradé à partir d'une grille de dégradation fourni par le département. Pour les propriétaires bailleurs, un logement est considéré comme dégradé quand l'indice est compris entre 0,35 et 0,55, et très dégradé quand l'indice est supérieur à 0,55. Pour les propriétaires occupants un logement est considéré comme dégradé quand l'indice est supérieur à 0,55. Plus un logement est dégradé, plus les propriétaires perçoivent des aides de la part des organismes suivants : SEAB, CD49, ANAH et habiter mieux.

5.2 Les missions d'Alter

Comme expliqué dans la partie 3.1, Alter assure les missions de suivi-animation de l'OPAH-Ru du centre-ville de Segré et centre-bourg de Sainte-Gemmes et agit en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de ABC.

5.2.1 L'accompagnement des propriétaires

Les propriétaires bailleurs et occupants bénéficient d'un accompagnement technique, financier et administratif gratuit. Ils font appel à nous, Alter, pour réaliser des travaux d'amélioration thermique, des travaux lourds, des travaux d'adaptation ou des travaux de transformation d'usage.

Lors du premier contact avec les propriétaires, nous vérifions leur éligibilité aux aides, c'est-à-dire s'ils sont dans le périmètre de l'OPAH-Ru et s'ils sont les plafonds de ressources de l'ANAH pour les

propriétaires occupants. Ensuite, nous visitons le logement et réalisons un diagnostic thermique, façade ou adaptation. Si les travaux souhaités par le propriétaire relèvent de l'adaptation au logement, une deuxième visite est organisée avec un ergothérapeute pour que celui-ci préconise les meilleurs travaux à réaliser. À la suite de cette visite, un rapport est produit et présenté aux propriétaires. Dans ce rapport, nous présentons les préconisations de travaux, l'état actuel du logement au niveau thermique et l'état projeté de plusieurs scénarios après travaux. Quand c'est possible, nous présentons également un plan de financement prévisionnel pour que les propriétaires aient connaissance des subventions auxquelles ils ont droit. Si le projet intéresse les propriétaires, ils doivent faire une demande de devis auprès d'artisans. A partir de ces devis, nous mettons à jour le plan de financement et montons le dossier de subvention auprès de la commune et de l'ANAH qui après validation du dossier, donneront le feu vert pour commencer leurs travaux. Les propriétaires ont alors 1 an pour commencer les travaux et trois ans pour les terminer. Tout au long des travaux, Alter se réserve le droit de réaliser des contrôles réguliers pour s'assurer du bon déroulé des travaux. Si au cours des travaux, des frais supplémentaires sont engagés parce qu'il y a par exemple, un problème structurel qui n'a pas été identifié au préalable, le nouveau devis sera ajouté au dossier et le plan de financement modifié. A la fin des travaux, nous nous assurons de la conformité des travaux, et si tous les travaux prévus au départ ont été réalisés. A ce moment, nous montons un dossier de paiement auprès de la commune et de l'ANAH avec les plans de financement à jour et les photos à l'appui des travaux réalisés. Pour finir, les propriétaires recevront le versement des subventions quelques mois après.


Adresse : 9 rue des jardins
Projet : Rénovation énergétique d'un logement de centre bourg.
Plan de financement estimatif au : 05/07/2021

1/ Travaux de rénovation :

Coût de l'ouvrage	42	211
	14 066 €	12 505 €

2/ Synthèse et projection :

Le plan de financement est basé sur les devis pour la réalisation de la toiture, l'isolation des combles et des rampants, l'installation d'un poêle à bois, l'installation d'une VMC hygro B et l'installation d'un ballon d'eau chaude extérieur au local.



Etat	Subvention ANAH	SUBVENTION ESTIMATIVE					Total subventions	Taux de financement par les aides publiques	Monte à charge sur l'Etat
		ANAH	HABITER MIEUX	CEI 49	CEA 6	PRIME			
Amélioration énergétique MODESTE	204	14 066 €	2 000 €	- 4	5 000 €	- 4	21 066 €	63%	12 505 €

Figure 9 : Plan de financement d'un propriétaire occupant. Source : Alter

Il est important de noter que les propriétaires doivent avancer l'argent alloué à la rénovation de leur logement. S'ils font un prêt à la banque, ils ont la possibilité de demander à leur banque que leurs mensualités soient basées sur le reste à charge et non sur la totalité du montant des travaux. Par exemple, comme on peut le voir sur le plan de financement de la Figure 9, les propriétaires ont souhaité réaliser des travaux d'amélioration thermique : isolation des combles et rampants, installation d'une VMC hygro B, remplacement du ballon d'eau chaude, installation d'un poêle à bois et réfection de la toiture. Le coût total des travaux est de près de 33 571€. L'ANAH, Habiter mieux et la commune financent 63% soit 21 066€. Il reste donc à leur charge 12 505€. Le propriétaire peut faire un prêt sur l'intégralité et demandé à faire un remboursement anticipé les subventions (21 066€) qu'il percevra. De cette manière, ces mensualités se feront sur les 12 505€. Ce

propriétaire occupant en contrepartie des aides perçues devra vivre dans son logement pour une durée six ans. A défaut, il devra rembourser les subventions reçues.

5.2.2 Les missions d'animations

Alter est tenu de réaliser des actions de communication, d'accueillir et d'informer le public. De manière régulière, nous envoyons des courriers nominatifs aux propriétaires possédant un ou des logement(s) dans le périmètre de l'OPAH-Ru (publipostage), nous faisons du démarchage (porte à porte), nous réalisons des points presses, des postes radios...

Du 23 mars au 12 mai 2021, nous avons fait du démarchage auprès des propriétaires occupants qui peuvent potentiellement bénéficier des aides de l'OPAH-Ru. Par la suite, nous avons réalisé une carte permettant d'identifier les propriétaires intéressés par le dispositif (Figure 10).

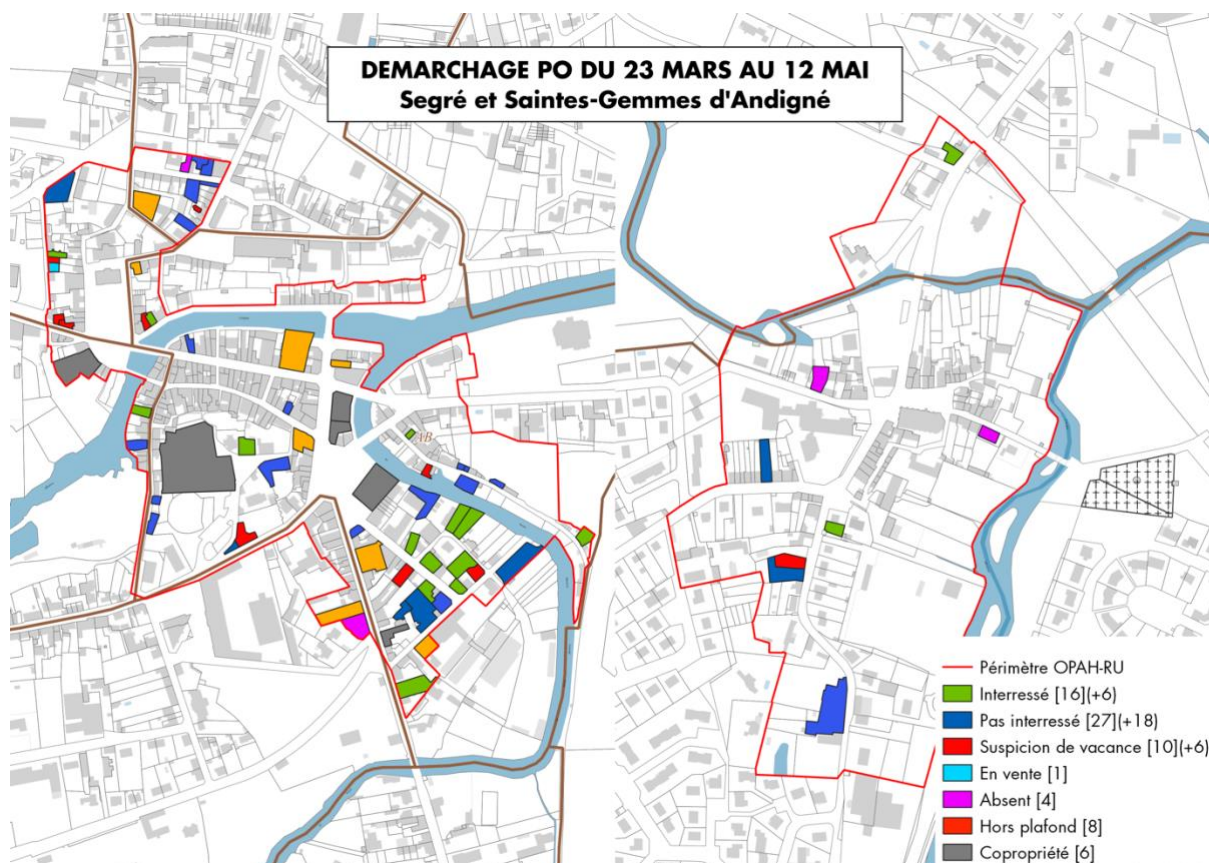


Figure 10 : Carte du démarchage réalisé de mars à mai 2021. Source : Alter

En cette dernière année de l'OPAH-Ru, nous avons réalisé un publipostage, un poste radio à diffuser sur « Oxygène radio » ainsi qu'un point presse sur les façades et les travaux de rénovation. Ce point presse montre des photos avant et après travaux ainsi que le taux de subvention perçu par les propriétaires.

5.2.3 Les missions spécifiques

Dans le cadre de la veille foncière, nous devons réaliser une visite à chaque fois qu'un bien est acheté dans le périmètre de l'OPAH, soit à réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). A la suite de cette visite, un rapport est produit et envoyé à la commune afin qu'il puisse ou non exercer leur droit de préemption. La commune exerce leur droit de préemption quand le bien se situe à un endroit stratégique qui pourrait entrer dans un projet global. De manière générale, la commune de Segré-en-Anjou Bleu ne préempte pas. Depuis le début de l'OPAH, elle a préempté six biens, tous dans la ville de Segré.

D'après la convention, Alter doit accompagner les collectivités dans les procédures coercitives (RHI-THIRORI, arrêté de péril...). Cependant Segré-en-Anjou Bleu, n'en a pas profité. Les seules mesures coercitives prises concernent les signalements dans le cadre du mal-logement avec la consignation des allocations logement.

La commune a mis en place un dispositif façade pour aider les propriétaires dans la rénovation de leur façade. Les propriétaires bénéficient d'une subvention pouvant aller jusqu'à 40% avec un plafond de travaux qui varient en fonction du nombre de pans de murs à rénover. Contrairement aux autres travaux d'amélioration thermique et autres, toutes les personnes habitant dans les périmètres peuvent bénéficier de cette aide (pas de plafond de ressources). Les seuls critères d'éligibilité sont d'être dans le périmètre et réaliser des travaux spécifiques : enduit à la chaux, réfection des zinguerie, réfection des modénatures, remise en peintures des volets, remise en état des garde-corps... Les travaux réalisés en façade sont soumis à validation auprès de l'ABF.

5.3 Les résultats

Alter fait un point régulier avec SEAB et ABC sur l'avancement de l'OPAH-Ru en COTECH et en COPIL. Le COTECH ou comité technique a lieu tous les trimestres et permet de voir l'avancé sur le trimestre passé. Le COPIL ou comité de pilotage permet de faire une rétrospective sur l'année. On parle du taux d'avancement des objectifs, les nouveaux dossiers, les actions de communications prévus, l'évolution du parc de logement au niveau de la vacance, les signalements...

Lors du dernier COPIL tenu en juillet 2021, l'avancement sur les objectifs était le suivant :

	Centre-ville de Segré				Centre-bourg SGA			
	Objectif convention	Déposés	A l'étude	% Avancement	Objectif convention	Déposés	A l'étude	% Avancement
Logements de propriétaires occupants	51	9	8	18%	18	9	2	50%
Dont logements indignes ou très dégradés	10	2	1	20%	1	1	0	100%
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	31	6	5	19%	12	7	2	58%
Dont aide pour l'autonomie de la personne	10	1	2	10%	5	1	0	20%
Logements de propriétaires bailleurs	46	37	22	80%	19	4	7	21%
dont logements indignes ou très dégradés	15	21	12	140%	7	2	2	29%
dont logements dégradés	10	11	3	110%	5	0	0	0%
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	18	4	7	22%	5	0	5	0%
dont transformation d'usage	3	1	0	33%	2	2	0	100%
Logements en copropriétés	40	0	36	0%				

Tableau 3 : Objectifs OPAH-Ru et taux d'avancement en juillet 2021. Source : Alter

D'après le Tableau 3, les objectifs fixés ne sont pas atteints et il paraît difficile de les atteindre en un an. Les objectifs pour les copropriétés seront atteints grâce au dossier en cours depuis maintenant plus d'un an avec la copropriété Saint-Joseph qui regroupent 36 logements. Cependant les objectifs pour les propriétaires occupants pour la ville de Segré semblent difficilement atteignables. Comme l'indique l'étude pré-opérationnelle, la population est vieillissante, donc une majorité des propriétaires occupants sont des personnes âgées. Diagnostic qui s'est confirmé lors du démarchage. Parmi les personnes identifiées comme pas intéressées (Figure 10), 74% d'entre elles étaient des personnes âgées⁷. Les raisons pour lesquelles elles ne souhaitent pas faire de travaux étaient parce qu'elles sont trop vieilles pour faire des travaux, leurs enfants ne sont pas là ou on nous prenait pour des démarcheurs qui arnaquent. Concernant les objectifs propriétaires bailleurs pour Sainte-Gemmes d'Andigné, avant mon départ deux propriétaires bailleurs ont intégré le dispositif OPAH dans le but de créer entre 4 et 5 logements. Contrairement aux objectifs propriétaires occupants, ces objectifs semblent plus atteignables.

Pour atteindre les objectifs ou du moins s'y rapprocher, Alter mise sur les différents outils communication pour capter un maximum de propriétaires même si le meilleur dispositif est le bouche-à-oreille.

5.4 Les limites de l'OPAH-Ru

Durant mon stage j'ai pu identifier quelques limites à la mise en place d'une OPAH-Ru.

Tout d'abord, il y a le périmètre de l'OPAH-Ru est souvent remis en question. Dans la préparation d'appel d'offre, nous avons pu faire le tour de périmètre et voir des immeubles nécessitant des aides pour la rénovation ne pas être pris en compte alors que ceux-ci sont adjacents au périmètre. D'un autre côté, si le périmètre est trop grand, les subventions allouées à chaque logement seront moins importantes et le flux de dossiers trop compliqué à gérer.

⁷ Nous avons considéré une personne âgée comme une personne étant à la retraite.

Ensuite, il y a question de l'éligibilité aux subventions de l'ANAH notamment pour les propriétaires bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux mais qui ont un locataire dont le plafond de ressources est au-dessus de celui fixé par l'ANAH. Ne pouvant pas mettre dehors son locataire, il doit renoncer aux subventions ou payer tout de lui-même. D'autres propriétaires bailleurs ne veulent pas des subventions car ils trouvent que le loyer conventionné est plus bas que le loyer qu'ils souhaitent pratiquer même s'il bénéficie d'un abattement fiscal entre 50% et 80% pendant neuf ans.

Les objectifs propriétaires occupants semblent très élevés dans toutes OPAH dont Alter à la gestion. Les actions de communication menées ne semblent pas suffisantes pour capter cette population. Est-ce que dans les conventions, il ne serait plus judicieux de baisser les objectifs ? Cependant, il est difficile de quantifier à l'avance les propriétaires qui souhaitent ou non faire appel au dispositif.

Le marché de l'immobilier à Segré est normalement tendu, mais avec le COVID cela s'est accentué. Un bien qui est mis sur le marché est vendu très vite. Lors d'un échange avec une agence immobilière celui-ci m'a confirmé cette situation qui augmente la concurrence entre les agences.

Cette limite ne concerne pas l'OPAH directement, mais un dispositif d'aide mis en place en parallèle. Ce n'est pas le cas à Segré, cependant j'ai pu constater que les aides allouées au dispositif façade étaient très faible comparées aux travaux à réaliser. Dans les centres villes et centres-bourgs, les maisons sont souvent en tuffeaux, pierres naturelles très chères à restaurer. Par exemple sur une rénovation classique avec enduit à la chaux, réfection des zingueries et remplacement de quelques de tuffeaux, la facture s'élève à plus de 16 000€. Certaines communes subventionnent à hauteur 10% avec un plafond de 1 000€ ce qui est trop peu par rapport aux travaux à réaliser. C'est pour cela que peu de propriétaire font appel à ce dispositif. Toujours concernant les façades dans le périmètre défini par la commune. Je trouve dommage que la ville n'incite pas les propriétaires à remettre le bâtiment comme il était auparavant. Par exemple, remettre des volets en bois à la place de volet roulant qui dénature la façade.

La dernière limite remarquée est la collectivité segréenne. Comme dit dans les parties précédentes, une des missions confiées à l'opérateur est d'accompagner les collectivités dans les procédures coercitives. Malgré les relances d'Alter pour enclencher des mesures, SeAB et ABC n'ont rien fait sur les quatre premières années de l'OPAH-Ru. Ce qui remet en question le fait d'avoir choisi de mettre en place une OPAH-Ru et non une OPAH sur le territoire.

6 Retour d'expérience

6.1 Les compétences requises

En tant qu'opérateur, il faut être un véritable « couteau suisse ». C'est-à-dire maîtriser plusieurs logiciels comme QGIS, Sketchup, Canva ou la suite Microsoft office, savoir rédiger des rapports, savoir utiliser les réseaux sociaux, savoir manipuler les chiffres, En ce qui concerne le savoir-être, il faut savoir travailler en équipe, avoir un bon sens du relationnel, savoir s'adapter, être pédagogue et par-dessus tout être proactif.

Les sens du relationnel est un atout considérable. En effet, nous sommes amenés à jouer les médiateurs entre les propriétaires, la collectivité et les locataires. Nous devons être persuasif face à des propriétaires réticents. Nous devons être patients et pédagogue face aux personnes qui ont du mal à comprendre le dispositif ou qui nécessitent d'être rassuré en permanence.

6.2 Les difficultés rencontrées

Les principales difficultés rencontrées relèvent du matériel. L'intégralité des rapports Alter sont produits sous Indesign. Cependant pendant les deux premiers mois de mon stage je n'avais pas ce logiciel, ce qui m'empêchait d'être efficace dans mes tâches puisqu'il fallait que je fasse deux fois le travail. Je tapais mon texte sous Word et quand un ordinateur était libre, le passait sous Indesign. La deuxième difficulté était liée au fait que je n'avais pas de double écran ce qui était une importante perte de temps quand on devait avoir plusieurs fichiers d'ouverts.

Les autres difficultés rencontrées concernent le manque de connaissance du bâti ancien. Cependant grâce au stage j'ai pu acquérir les connaissances nécessaires pour être en capacité à conseiller les propriétaires.

6.3 Les compétences acquises

Durant mon stage, j'ai pu développer mes connaissances sur le bâti ancien grâce au stage en lui-même mais aussi grâce à la formation sur les pathologies du bâti ancien organisé par Alter et le MOOC Rénovation performante. J'ai appris à utiliser les logiciels Indesign qui permet de mettre en forme des rapport, Dialogie qui permet de réaliser des études thermiques et l'Outil ALTER qui permet de réaliser un suivi sur l'avancement des objectifs des différentes OPAH.

J'ai appris à mieux planifier ma charge de travail, à coordonner les intervenants qui interviennent dans le cadre de l'OPAH-Ru, à accompagner les porteurs de projets, à monter un plan de financement et rédiger des rapports techniques.

7 Conclusion

Ce stage a été très formateur et m'a conforté dans mon choix professionnel. Dans l'avenir je souhaite continuer de travailler dans la rénovation du bâti en redonnant vie à des territoires ayant perdu de leur attractivité. Je souhaite transformer des espaces qui ont été longtemps à l'abandon en espace qui répond aux besoins d'aujourd'hui. C'est pour cela qu'à la suite de mon stage quand Alter m'a proposé de m'occuper de l'OPAH-Ru de Allonnes Longué-Jumelles j'ai accepté.

Je suis persuadé que les OPAH-Ru sont une solution de lutte contre l'habitat insalubre mais aussi contre l'étalement urbain. En rénovant les logements anciens ou vacants, nous créons une nouvelle offre de logements avec l'existant.

8 Annexes

21/05/2021

Les conditions de ressources

LES CONDITIONS DE RESSOURCES

Vous pouvez bénéficier des aides de l'Anah si vos ressources sont inférieures à un plafond fixé nationalement. Le taux d'aide de l'Anah peut varier selon que vous disposez de ressources "modestes" ou "très modestes". À partir de ce barème national, le contact local de l'Anah peut faire le choix des ménages prioritaires.

Plafonds de ressources en Île-de-France *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 593	25 068
2	30 225	36 792
3	36 297	44 188
4	42 381	51 597
5	48 488	59 026
Par personne supplémentaire	+ 6 096	+ 7 422

Plafonds de ressources pour les autres régions *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

* Pour les dossiers déposés en 2021.

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2021, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2020.

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

Vérifiez si votre situation correspond également aux autres conditions pour pouvoir déposer un dossier d'aide de l'Anah.

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

1/1

Annexe 1 : Les conditions de ressources des propriétaires occupants. Source : ANAH

Plafonds de ressources applicables en 2021 - Pour les conventions à loyer très social

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
Personne seule	13 268	13 268	11 531
2 personnes ne comportant aucune personne à charge ⁽¹⁾ , à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾	21 626	21 626	16 800
- ou une personne seule en situation de handicap ⁽³⁾			
3 personnes	28 348	25 995	20 203
- ou personne seule avec une personne à charge			
- ou jeune ménage sans personne à charge			
- ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
4 personnes	31 029	28 543	22 479
- ou personne seule avec 2 personnes à charge			
- ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
5 personnes	36 912	33 792	26 300
- ou personne seule avec 3 personnes à charge			
- ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
6 personnes	41 539	38 024	29 641
- ou personne seule avec 4 personnes à charge			
- ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
Personne à charge supplémentaire	+ 4 628	+ 4 235	+ 3 306

Plafonds de ressources applicables en 2021 - Pour les conventions à loyer social

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
Personne seule	24 116	24 116	20 966
2 personnes ne comportant aucune personne à charge ⁽¹⁾ , à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾	36 042	36 042	27 998
- ou une personne seule en situation de handicap ⁽³⁾			
3 personnes	47 247	43 325	33 670
- ou personne seule avec une personne à charge			
- ou jeune ménage sans personne à charge			
- ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
4 personnes	56 410	51 897	40 648
- ou personne seule avec 2 personnes à charge			
- ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
5 personnes	67 116	61 435	47 818
- ou personne seule avec 3 personnes à charge			
- ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
6 personnes	75 523	69 134	53 891
- ou personne seule avec 4 personnes à charge			
- ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap ⁽³⁾			
Personne à charge supplémentaire	+ 8 416	+ 7 703	+ 6 011

Annexe 2 : Conditions de ressources pour les locataires. Sources : ANAH

Informations générales :

Adresse du bien :	Ruelle des jardins
N° de logement :	9
Superficie avant travaux :	154 m ²
Date de la visite :	18/05/2021
Niveau de dégradation :	0,26 - Dégradation faible
Demandeur :	M. HUET
Organisme établissant le rapport :	ALTER Public / Florie HILAIRE



Descriptif du bien :

Maison de ville sur trois niveau : garage, rez-de-chaussée et l'étage en partie sous rampant. Les combles perdus sont isolés.

Propriétaire Occupant
Propriétaire Bailleur
Copropriété



Très Dégradé
Dégradé
Précarité énergétique
Autonomie



Problématiques rencontrées :

La distribution de l'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon d'eau chaude vétuste qui fuit.

La VMC et la hotte de la cuisine ont vraisemblablement la même canalisation.

Le plancher bas donnant sur le garage total n'est pas isolé.



1 Esplanade de la Gare - BP 30226 - 49502 SEGRE EN ANJOU BLEU Cedex
Tél. 02 41 92 11 68 - segre@anjouloireterritoire.fr
www.anjouloireterritoire.fr

Société anonyme d'économie mixte au capital de 3 520 017,60 € - Siren 058 201 526



Etat initial :

Plancher bas :	La plancher bas qui donne sur le garage et la cave est isolé par le dessus (PSE 45 mm)
Murs extérieurs :	Murs en parpaing de 40 cm.
Plancher haut :	Le plancher haut donne sur des combles non aménagés isolé avec 15 cm de Laine de verre.
Menuiseries :	Fenêtres et baie en PVC 4/20/4 et velux en bois 4/16/4
Ventilation :	Ventilation mécanique auto réglable.
Chauffage :	Radiateurs à inertie récent.
Production d'ECS :	Ballon d'eau chaude de plus de 10 ans.

Consommations énergétiques <i>(En énergie primaire pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire)</i>	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <i>(Pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire)</i>
<p>Logement économe</p> <p>≤ 50 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>451 à 590 G</p> <p>591 à 750 H</p> <p>> 750 I</p> <p>Logement énergivore</p> <p>193 $\text{kW}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$</p>	<p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>81 à 110 G</p> <p>111 à 145 H</p> <p>> 145 I</p> <p>Forte émission de GES</p> <p>12 $\text{kg}_{\text{eqCO}_2}/\text{m}^2.\text{an}$</p>
Consommation conventionnelle : 193,86 $\text{kW}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$	Consommation conventionnelle : 12,94 $\text{kg}_{\text{eqCO}_2}/\text{m}^2.\text{an}$
Étiquette énergie : D	Étiquette environnement : C

Etat projeté : Scénario 1

Types de travaux effectués :

- Installation d'un poêle à bois
- Installation d'un ballon d'eau chaude haute performance
- Installation d'une VMC hygro B
- Isolation des combles avec 35 cm de laine de chanvre (confort d'été)

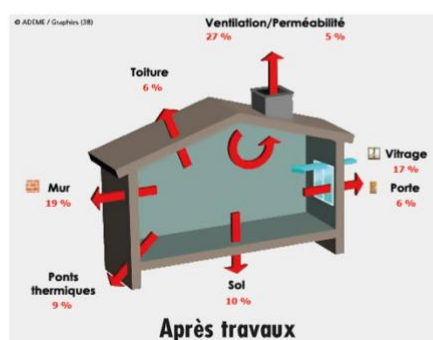
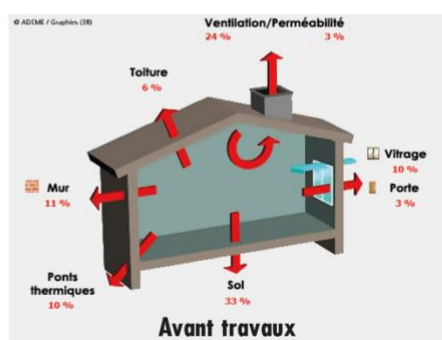
Gain énergétique : 40,11 %



Consommations énergétiques (En énergie primaire pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire)	Émissions de gaz à effet de serre (GES) (Pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire)
<p>Logement économe</p> <p>≤ 30 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>451 à 590 G</p> <p>591 à 750 H</p> <p>> 750 I</p> <p>Logement énergivore</p> <p>116 kW_{ep}/m².an</p> <p>Consommation conventionnelle : 116,09 kW_{ep}/m².an</p> <p>Étiquette énergie : C</p>	<p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>81 à 110 G</p> <p>111 à 145 H</p> <p>> 145 I</p> <p>Forte émission de GES</p> <p>7 kg_{eqCO2}/m².an</p> <p>Consommation conventionnelle : 7,01 kg_{eqCO2}/m².an</p> <p>Étiquette environnement : B</p>

Les résistances thermiques des parois opaques (murs, combles, planchers) doivent respecter les valeurs fixées par le crédit d'impôt : Murs extérieurs $R > 3,7$ | Plancher sur garage ou cave, $R > 3$ | Combles perdus $R > 7$ | Combles aménagés $R > 6$.
Les Uw et Sw des menuiseries doivent être conformes au crédit d'impôt : $Uw < 1,3$ et $Sw > 0,3$ ou $Uw < 1,7$ et $Sw > 0,36$.
Lors du changement des menuiseries, prévoir une entrée d'air par menuiserie dans chaque pièce sèche.

Répartition des déperditions





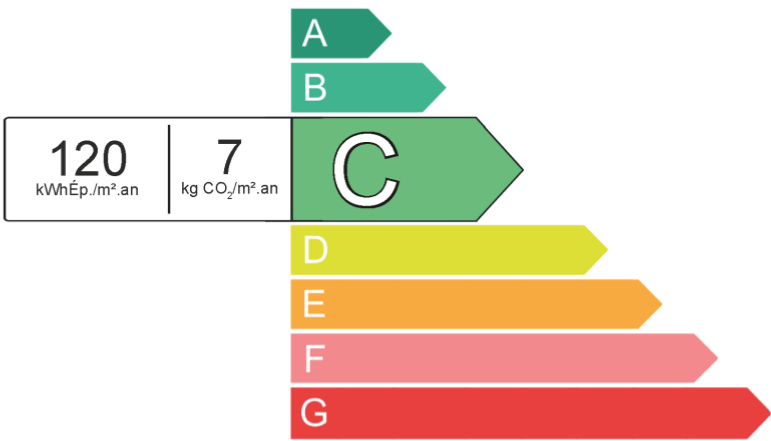
Recommandations d'amélioration énergétique

Dans le tableau suivant sont représentées, à titre indicatif, les détails des mesures visant à réduire vos consommations d'énergie

Mesures d'amélioration	Détails
Chauffe eau électrique	Mise en place d'un Ballon ECS haute performance.
Chauffage	Pose d'un poêle à bois étanche flamme verte.
Ventilation	Installation d'une VMC hygro réglable de type B (entrées d'aire aux menuiseries + bouches d'extraction).

Autres remarques

Ci-dessous, l'équivalence des nouvelles étiquettes en vigueur à partir de Juillet 2021, sur la base du scénario 1.



9 Bibliographie

ADIL33. (2020). Définition des différentes opérations programmées. [Consulté le 14 juin 2021]. Disponible sur : <https://www.adil33.org/amelioration-de-lhabitat/operations-programmees/definitions/>

ANAH. (NR). Types de programmes. Choix des dispositifs opérationnels ANAH. Disponible sur : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Referentiel_operations_programmees/Fiche-programmes.pdf

Banque des territoires. (NR). Action Cœur de Ville revitalise les centres-villes de demain. [Consulté le 3 août 2021]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/action-coeur-de-ville-revitalisation-centres-villes?pk_campaign=SEA_GEN_CoeurDeVille&pk_source=Google&pk_medium=SEA&gclid=CjwKCAjw64eJBhAGEiwaBr9o2BvmYD1wloMXgdWQzd9E_KP_Oqn1eqx37MlpDomabYuv3o4gC5lqYhoCeOAQAvD_BwE&gclsrc=aw.ds

CEREMA. (2017). Reporter l'achat des terrains : le portage foncier. [Consulté le 12 août 2021]. Disponible sur : <http://outil2amenagement.cerema.fr/reporter-l-achat-des-terrains-le-portage-foncier-r353.html>

DDTM Gard. (2018). Opérations programmées d'amélioration de l'habitat dans le Gard. [Consulté le 14 juin 2021]. Disponible sur : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/operations-programmees-damelioration-de-lhabitat-opah-dans-le-gard/>

Direction de l'information légale et administrative. (2021). Habitat insalubre. [Consulté le 18 août 2021]. Disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>

EDF. (2015). Il était une fois les réglementation thermique. [Consulté le 15 août 2021]. Disponible sur : <https://travaux.edf.fr/construction-et-renovation/la-reglementation-thermique-2012/il-etait-une-fois-les-reglementations-thermiques>

Emilie Zapalski. (2021). Dévitalisation des centres de petites villes : une vingtaine de départements particulièrement fragiles. [Consulté le 20 juillet 2021]. Disponible sur : <https://www.banquedesterritoires.fr/devitalisation-des-centres-de-petites-villes-une-vingtaine-de-departements-particulierement>

Fondation Abbé-Pierre. (2021). L'état du mal logement en France. [En ligne] Disponible sur : https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml_2021_cahier_4_les_chiffres_du_mal-logement.pdf

LDV studio urbain (2020). L'étalement urbain comment en faire une histoire ancienne ? [Consulté le 25 juillet 2021]. Disponible sur : <https://www.demainlaville.com/letalement-urbain-comment-en-faire-de-lhistoire-ancienne/>

Légifrance. (2017). Code de la construction et de l'habitation. Article L303-1. [Consulté le 14 juin 2021]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033974796/

Ministère de la cohésion des territoires. (2019). Boîte à outils financiers. Disponible sur : [https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/R%C3%A9novation Boite%20%C3%A0%20outils%20des%20aides.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/R%C3%A9novation%20Boite%20%C3%A0%20outils%20des%20aides.pdf)

10 Table des tableaux

Tableau 1 : Objectifs quantitatifs de l'OPAH-Ru de Segré et Sainte-Gemmes	22
Tableau 2 : Objectifs détaillées de l'OPAH-Ru.....	22
Tableau 3 : Objectifs OPAH-Ru et taux d'avancement en juillet 2021. Source : Alter	26
Tableau 4 : Objectifs OPAH-Ru et taux d'avancement en juillet 2021. Source : Alter	26

11 Table des figures

Figure 1 : Localisation des agences et du siège social. Auteur : Florie HILAIRE.....	9
Figure 2 : Les OPAH-Ru confiées à ALTER. Auteur : Florie HILAIRE Florie HILAIRE.....	9
Figure 3 : Les OPAH-Ru confiées à ALTER. Auteur : Florie HILAIRE.....	11
Figure 5 : Les missions de suivi-animations	11
Figure 8 : L'équipe de la cellule habitat. Auteur : Florie HILAIRE	12
Figure 6 : OPAH-Ru Centre-ville de Segré Centre-bourg de Sainte-Gemmes d'Andigné. Auteur : Florie HILAIRE	18
Figure 14 : SAINTE-GEMMES D'ANDIGNÉ	21
Figure 8 : Situation du parc de logement dans les périmètres de l'OPAH-Ru en 2016. Source : Convention OPAH-Ru Segré/Sainte-Gemmes d'Andigné	21
Figure 9 : Plan de financement d'un propriétaire occupant. Source : Alter	23
Figure 10 : Carte du démarchage réalisé de mars à mai 2021. Source : Alter	24

12 Table des annexes

Annexe 1 : Les conditions de ressources des propriétaires occupants. Source : ANAH	30
Annexe 2 : Conditions de ressources pour les locataires. Sources : ANAH.....	31
Annexe 3 : Exemple de rapport thermique	35



POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Florie Hilaire
Étudiante
2020-2021

La revitalisation des centres-bourgs et centres-villes : Les OPAH-RU.

Résumé : En tant qu'opérateur mandaté par les collectivités, Alter accompagne les propriétaires dans les travaux de rénovation de leur logement. Alter les aide à chercher les subventions de la part de l'ANAH, l'État et des collectivités dans le cadre des OPAH-Ru.

Alter is mandated by local communities to support owners in the renovation of their house. Alter help them to get public subsidies from the state, the local communities and ANAH in the context of the program to ameliorate living conditions (OPAH-Ru in French).

Mots Clés : OPAH-RU, précarité énergétique, habitat indigne, rénovation, subvention, ANAH

ALTER :

1 Esplanade de la Gare, 49500 Segré-en-Anjou Bleu

Tuteur entreprise :

Aurélie Jouenne

Responsable d'agence/Responsable de la cellule habitat

Tuteur académique :

Abdelillah Hamdouch