



OPAH de CARHAIX - PLOUGUER

Maître d'ouvrage :

Ville de Carhaix

Equipe opérationnelle :

H&D Bretagne

Période de l'OPAH :

juillet 2001 – juillet 2004

Volets techniques traités :

Maîtrise de l'énergie

- Une implication forte de l'ADEME apportant un appui méthodologique et des aides complémentaires
- Des pré-diagnostics énergie réalisés par une agence locale de l'énergie
- Deux seuils de consommation définis, l'un conditionnant les aides de la ville, l'autre permettant l'octroi d'aides supplémentaires
- La création d'un fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie de première nécessité pour les propriétaires occupants impécunieux
- Une première expérience permettant d'identifier les difficultés et d'affiner le dispositif pour une reproduction dans d'autres secteurs programmés (OPAH et PIG)

LE CONTEXTE

La ville de Carhaix-Plouguer (7 600 habitants) anime une zone de revitalisation rurale d'environ 70 000 habitants. Elle a été retenue parmi les 21 villes appelées à bénéficier du protocole national signé le 6 mars 1997 entre l'Etat et la CDC pour la re-dynamisation des centres villes animant des zones de revitalisations rurales.

Un diagnostic global puis des études spécifiques ont été réalisées dans ce cadre. La décision d'engager une OPAH complexe sur le centre-ville fait partie des priorités ainsi définies.

Les constats suivants ont présidé au lancement de cette opération :

- une très forte vacance de logements en particulier dans le centre ancien où le parc vacant représente 29% des logements,
- des besoins en amélioration des logements occupés encore importants (parc de mauvaise qualité et charges élevées),
- un marché locatif présentant des dysfonctionnements et un déficit quantitatif et qualitatif de l'offre

LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les objectifs qualitatifs :

- Améliorer le confort du parc de logements occupés
- En particulier remédier à la vétusté, voire à l'insalubrité de certains logements occupés,
- Développer une nouvelle offre de logements pour l'accession et la location par la mobilisation des logements vacants.

Les objectifs quantitatifs :

Un objectif de 179 logements en trois ans répartis entre :

- Propriétaires occupants : 77 logements dont :

- 20 pour des propriétaires occupants impécunieux,
- 12 sorties d'insalubrité,
- 10 pour adaptation à un handicap,
- Accédants à la propriété : 12 logements dans une phase expérimentale,
- Propriétaires bailleurs : 90 logements dont
 - 60 vacants avant travaux
 - et 39 loyers conventionnés.

Le volet technique lié au développement durable	La proposition d'Habitat & Développement Bretagne d'intégrer un volet énergie a remporté l'adhésion de la ville, soucieuse de produire des logements à charges maîtrisées, et de l'ADEME qui souhaitait développer des actions de maîtrise de l'énergie dans le parc existant.
LES APPORTS SPECIFIQUES DE L'ETUDE PRE OPERATIONNELLE PAR RAPPORT AU VOLET TECHNIQUE	<p>Les entretiens réalisés avec les travailleurs sociaux lors de l'étude ont révélé d'importantes difficultés pour les ménages à faibles ressources à régler les factures d'énergie.</p> <p>La ville de Carhaix-Plouguer et la délégation Bretagne de l'ADEME ont décidé de mettre en place un volet énergie afin de favoriser la réalisation de logements économes en énergie, et ainsi de limiter les risques d'impayés.</p> <p>Pour l'ADEME Bretagne, il s'agit d'une opération expérimentale dont l'objectif est de mesurer les enjeux et les effets d'un volet énergie sur une OPAH. Il s'agissait de la première expérience de ce type développée en région.</p>
LES OBJECTIFS SPECIFIQUES POUR LE VOLET TECHNIQUE	Un objectif de 30 logements a été fixé pour le fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie de première nécessité et de 90 logements pour des logements locatifs spécialement performants du point de vue de la maîtrise des charges, sachant que tous les logements locatifs subventionnés par la Ville doivent impérativement répondre à une exigence minimale de qualité thermique.

LES PARTENARIATS DE L'OPERATION

les partenaires impliqués sur le plan technique... La délégation Bretagne de l'ADEME est partenaire du volet énergie, par une convention signée avec la ville de Carhaix-Plouguer.

...et financier Elle fournit un apport méthodologique, la prise en charge des outils de communication relatifs à l'action énergie et apporte des primes spécifiques en faveur de la qualité thermique. Sa participation financière s'élève à 72 413 €.

L'ALECOB (Agence Locale de l'Energie de Centre Ouest Bretagne) est également partenaire, en tant que coordinateur du volet énergie. Elle doit apporter aux propriétaires des informations en matière d'économies d'énergie et réaliser les pré diagnostics énergétiques. Elle bénéficie pour cette mission de financements du FNADT.

STRATEGIE ET DISPOSITIF OPERATIONNEL...

La ville de Carhaix apporte les aides suivantes :

- pour les propriétaires impécunieux 50% du montant des travaux retenus par l'ANAH, et une subvention de bonification de prêts FSH d'un point pour atteindre 4%,
- pour l'accession sociale à la propriété : une aide forfaitaire de 4 573 € pour des ressources inférieures aux plafonds du PTZ,
- une aide spécifique au ravalement de façade.
- pour les propriétaires bailleurs, une aide complémentaire pour la résorption de la vacance de 5% à 10% du montant de la dépense subventionnée par l'ANAH, et l'octroi par la ville d'une subvention pour bonification de prêts FHR d'un point afin d'atteindre le taux de 4%.
- Une aide complémentaire pour le conventionnement : 5% du montant des travaux retenus par l'ANAH.

Habitat & Développement informe les propriétaires du volet énergie de l'opération et l'ALECOB est chargée du pré-diagnostic énergétique gratuit.

	<p>Ce pré diagnostic doit permettre d'évaluer très rapidement, et le plus en amont possible, la qualité thermique du logement et son potentiel d'évolution. Il comprend le calcul des performances thermiques et l'évaluation de la dépense énergétique du logement, ainsi que la comparaison avec des seuils de référence.</p> <p>En ce qui concerne le chauffage au gaz et au fioul, l'animateur doit réaliser un bilan énergétique systématiquement grâce au logiciel Excel fourni par Gaz de France (exigence de la délégation ANAH). Compte tenu de l'aspect très social de cette opération, l'obtention de la PAH puis des aides de l'ANAH n'était pas soumise au respect de critères de performance énergétique mais le pré-diagnostic énergétique était proposé aux propriétaires et l'amélioration thermique des logements était recherchée.</p>
Vis à vis des propriétaires occupants ...	
... Modalités d'interventions	<p>Pour tout nouveau contact, Habitat & Développement Bretagne transmettait à l'ALECOB un dossier complet comprenant les plans du logement, l'état d'avancement du projet et les attentes du propriétaire. L'ALECOB remettait en retour à Habitat & Développement Bretagne un document de synthèse présentant les conclusions des diagnostics et les préconisations en matière de maîtrise de l'énergie.</p> <p>Un rendez-vous propriétaire/ALECOB pouvait être organisé pour optimiser les choix finaux.</p>
... Aides financières spécifiques	<p>Un fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie de première nécessité a été mis en place par la Ville de Carhaix (à hauteur de 50%) et l'ADEME (50%). A activer au cas par cas, il pouvait financer des travaux pré identifiés (achat d'isolant, d'une régulation, d'un poêle ou d'un insert, ...) permettant de diminuer sensiblement les factures énergétiques. Il permettait l'octroi d'une subvention de 25% des travaux avec une aide maximale de 762 €.</p>
Vis à vis des propriétaires bailleurs ...	<p>Pour les opérations d'aménagement de logements locatifs, il a été décidé de systématiser la réalisation du pré diagnostic de l'ALECOB en vue de vérifier le respect des critères énergétiques définis dans le cadre de l'OPAH.</p>
... Modalités d'interventions	<p>-</p> <p>Deux critères énergétiques ont été définis :</p> <ol style="list-style-type: none">1. le premier correspondait au niveau minimum requis pour l'obtention des aides de la ville de Carhaix à savoir :

- pour les logements de moins de 40m² une consommation annuelle inférieure à 33 € / m²,
 - et pour ceux de plus de 40m², une consommation inférieure à 10 € / m²/an.
2. le second critère, plus exigeant, permettait l'obtention des aides complémentaires de l'ADEME :
- pour les logements de moins de 40m², le montant des charges énergétiques devait être inférieur ou égal à 29 € / mois,
- pour les logements de plus de 40 m², le montant des charges énergétiques devaient être inférieures ou égales à 8,4 € / m² / an.

... Aides financières spécifiques

Le respect du premier critère par les propriétaires bailleurs était nécessaire pour obtenir les aides de la Ville.

L'ADEME apporte en contrepartie du respect du second critère une aide de 10% de l'ensemble des travaux de maîtrise de l'énergie (en tout premier lieu isolation thermique, installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, renouvellement d'air, régulation), avec un maximum de 1.525 € / logement.

IV – LE SUIVI ANIMATION

Habitat & Développement tient des permanences quotidiennes dans le centre de Carhaix. L'ALECOB des permanences mensuelles.

Habitat & Développement assure: le premier accueil, la visite des logements, les conseils aux propriétaires, les études de financement,... L'ALECOB réalise les pré-diagnostic.

La sensibilisation des propriétaires et autres publics

La communication sur l'OPAH a été faite par voie d'affichage, notamment en mairie, par l'insertion d'articles dans la presse locale et les bulletins municipaux, et par la distribution de prospectus dans les boîtes aux lettres (prospectus destinés à expliquer aux habitants les aides dont ils pouvaient bénéficier, où l'opération est intitulée : OPAH complexe..., dénomination positivée par le message de « Mieux vivre à Carhaix », en breton et en français). Le périmètre de l'OPAH étant extrêmement limité, le bouche à oreille a bien fonctionné.

L'évaluation de la qualité des travaux

Le « pré-diagnostic » comprend la visite du logement en l'absence de plan ou de descriptif des travaux et permet d'étudier les caractéristiques du logement, de ses parois et du système de chauffage. Pour le calcul des performances thermiques du logement, l'ALECOB utilise le logiciel COINDTABL qui permet de calculer un coefficient de déperdition qui est comparé au coefficient de référence de la réglementation thermique de 1989. Une évaluation de la facture énergétique est réalisée avec l'aide du logiciel DIESE à partir des caractéristiques du logement, de son occupation et du type d'énergie utilisée. Il comprend les dépenses de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'abonnement et d'entretien des appareils. Cette approche permet de comparer les types d'énergie disponibles en coût global.

V – RESULTATS

Les résultats qualitatifs

La pierre angulaire de cette opération réside dans le pré-diagnostic et dans sa parfaite articulation avec la démarche du propriétaire. D'autres actions du même type devraient se développer sur la région Bretagne sous l'impulsion d'Habitat & Développement et de l'ADEME :

- dans l'OPAH RR de la communauté de communes de Louvigné, un volet énergie devrait être ajouté car de nombreuses demandes concernent le chauffage. Du fait de l'absence d'ALE sur ce territoire, les diagnostics énergétiques devraient être réalisés directement par H & D Bretagne,
- Un PIG maîtrise de l'énergie est prévu sur Quintin Plœuc Uzel, avec l'appui de l'ALE du Pays de Saint-Brieuc. H & D prévoit de fixer un rendez-vous avec les propriétaires 15 jours après le premier rendez-vous afin de s'assurer d'un délai rapide d'exécution des diagnostics.

Les résultats quantitatifs

30 logements locatifs ont été concernés par le volet énergie : 22 logements ont respecté le 1er critère et 8 ont respecté le 2ème critère.