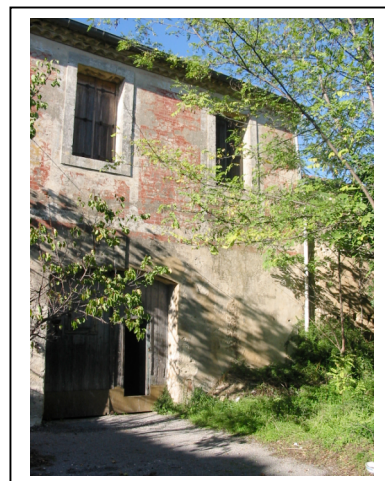




SIVOM entre Vène et Mosson

**Opération Programmée pour
l'Amélioration de l'Habitat**

**Bilan 3ème année
Bilan final**



In Situ

Etude et Conseil

Habitat urbanisme et cadre de vie

Sommaire

1. Les objectifs définis dans la convention	3
1.1. Les objectifs qualitatifs.....	3
1.2. Les objectifs quantitatifs en matière de logements pour la troisième année	3
2. Les actions et les moyens développés	4
2.1. La communication et l'information	4
2.2. L'information du public.....	4
2.3. Le partenariat	4
3. Les résultats.....	5
3.1. Les propriétaires occupants	5
• le nombre des dossiers déposés par des propriétaires occupants.....	5
• La diminution du montant des travaux.....	5
• La moitié des propriétaires occupants ont des revenus très modestes.....	6
• Des demandes de subvention pour des travaux d'isolation	6
• La localisation des dossiers déposés	7
• Deux dossiers ont été traités en coordination avec le FATMEE	7
• Des subventions supplémentaires peuvent être obtenues.....	8
3.1-1 Résultats cumulés des trois années d'O.P.A.H.	9
• Le nombre de dossiers inférieur aux objectifs, mais satisfaisant.....	9
• Le montant des travaux est en diminution sur les trois années	9
• une majorité de propriétaires occupants aux revenus très modestes	10
• augmentation des dossiers concernant l'adaptation ou l'accessibilité	10
• La plupart des travaux portent sur l'isolation	10
• L'âge moyen des demandeurs augmente mais il n'est pas très élevé	10
• Les subventions du FATMEE sont relativement importantes	10
• Le nombre de dossiers déposés varie selon les communes	11
• Conclusions.....	11
3.2. Les logements locatifs	12
• Les projets concernent en grande majorité des logements de taille moyenne .	13
3.2-1 Résultats Cumulés des 3 années d'O.P.A.H.	14
• Le conseil - les études de faisabilité, un nombre important de contacts.....	14
• Des résultats qui ne sont pas négligeables	15
• Les propriétaires toujours réticents à appliquer un loyer modéré.....	16
• Les projets concernent en grande majorité des logements de taille moyenne .	17
4. Conclusion.....	18
4.1. Une faible fréquentation des permanences	18
• Les difficultés rencontrées pour faire aboutir un projet restent nombreuses....	18
4.3. Quelle suite doit-on donner à cette O.P.A.H. ?.....	20
5. Annexes	21
Tableaux :	21
• Tableaux des dossiers propriétaires occupants.....	21
• Tableaux des dossiers propriétaires bailleurs	21

1. Les objectifs définis dans la convention

Les communes de Cournonterral, Cournonsec, Fabrègues, Lavérune, Murviel les Montpellier, Pignan, Saint Georges d'Orques et Saussan ont décidé, avec l'aide de l'Agglomération de Montpellier, de l'Etat et de l'ANAH, de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le territoire du SIVOM Vène et Mosson. La commune de Villeneuve les Maguelone s'est associée à cette opération à partir de la deuxième année.

1.1. Les objectifs qualitatifs

1. Mobiliser le patrimoine vacant
2. Inciter les propriétaires à conventionner les loyers en mobilisant les logements vacants.
3. Favoriser le maintien sur place des occupants et locataires modestes. Inciter les propriétaires occupants et bailleurs à améliorer le niveau de confort et l'équipement des logements occupés
4. Favoriser la qualité des réhabilitations, notamment en empêchant la division des locaux et logements dans les centres villes
5. Lutter contre les situations ponctuelles de logements indécents et insalubres.
6. Coordonner l'O.P.A.H. avec les actions complémentaires et favoriser la mise en œuvre de projet urbain à l'échelle des communes

1.2. Les objectifs quantitatifs en matière de logements pour la troisième année

52 logements locatifs privés réhabilités ou acquis et améliorés avec l'aide de l'A.N.A.H. :

dont 18 logements à loyers conventionnés, avec l'aide de l'A.N.A.H. et de l'Agglomération de Montpellier.

53 logements réhabilités ou acquis et améliorés par des propriétaires occupants modestes dont les revenus sont inférieurs au plafond de base avec l'aide de l'A.N.A.H.

2. Les actions et les moyens développés

2.1. La communication et l'information

Tous les 3 mois, un bulletin d'information sur l'avancement de l'O.P.A.H. est transmis aux communes par le SIVOM ; il est également remis aux personnes chargées de l'accueil dans les mairies par l'équipe d'animation.

Ces informations sont reprises dans les articles des journaux municipaux ou locaux.

2.2. L'information du public

Des permanences d'information ont été mises en place dans les communes suivantes :

PIGNAN, COURNONTERRAL, FABREGUES, ST GEORGES D'ORQUES et LAVERUNE.

Elles ont lieu, en mairie, le mardi de 9 heures 30 à 12 heures.

Une permanence téléphonique est assurée le jeudi après-midi.

Au cours de cette troisième année d'O.P.A.H., 131 personnes ont reçu une information sur les aides possibles en matière de rénovation de l'habitat.

67 personnes ont été reçues au cours des permanences en mairie et 64 personnes ont été renseignées par téléphone.

La plus forte demande d'information vient des habitants des communes de Fabrègues, Pignan, Cournonterral et Villeneuve les Maguelone.

Les habitants de Saussan et de Murviels les Montpellier se sont très peu manifestés.

On constate également une baisse importante de la demande d'information au cours de cette dernière année d'O.P.A.H., un bon tiers de moins que les années précédentes.

2.3. Le partenariat

Des réunions mensuelles sont organisées avec les services sociaux du secteur. Nous étudions ensemble les possibilités d'intervention de l'O.P.A.H. dans les dossiers déposés par les ménages ayant fait état du mauvais état de leur logement.

3. Les résultats

3.1. Les propriétaires occupants

Dossiers 1^{er} mai 2005 à 30 avril 2006 : 34 dossiers déposés

Tous les dossiers ont reçu la notification d'octroi de subvention

Coût et financement par logement

Montant moyen des travaux subventionnables :	6 207 €
Montant moyen des travaux réalisés :	10 332 €
Montant moyen des subventions A.N.A.H.:	2 350 €
Taux de subvention moyen :	38 %

20 des copropriétaires reçus au cours de cette troisième année d'O.P.A.H. ont déposé un dossier de demande de subvention. Les autres dossiers déposés concernent des propriétaires rencontrés en 2004/2005.

16 ne se sont plus manifestés alors qu'ils répondaient aux critères fixés par l'A.N.A.H. et pouvaient prétendre à une subvention.

26 avaient des revenus supérieurs au plafond. Les autres envisageaient des travaux non subventionnables ou n'ont pas répondu à la demande de vérification de leurs revenus.

- **le nombre des dossiers déposés par des propriétaires occupants est stable par rapport à la deuxième année d'O.P.A.H.**

34 dossiers au total ont été déposés au cours de cette troisième année d'O.P.A.H. 35 dossiers avaient été déposés durant la deuxième année.

27 dossiers sur le territoire du SIVOM Vene et Mosson, soit 63% des objectifs fixés par la convention (43 dossiers).

7 dossiers déposés sur la commune de Villeneuve les Maguelone, soit 70% des objectifs fixés par la convention (10 dossiers).

- **La diminution du montant des travaux réalisés constatés à la fin de la deuxième année d'O.P.A.H. se confirme**

Si on exclue un dossier d'aménagement de logement dont le montant des travaux est assez important, le montant moyen des travaux réalisés est en diminution ; il s'élève à 7 144 euros par logement : les travaux réalisés sont des travaux moins importants, essentiellement remplacement de menuiseries.

- ***La moitié des propriétaires occupants ayant déposé un dossier ont des revenus très modestes***

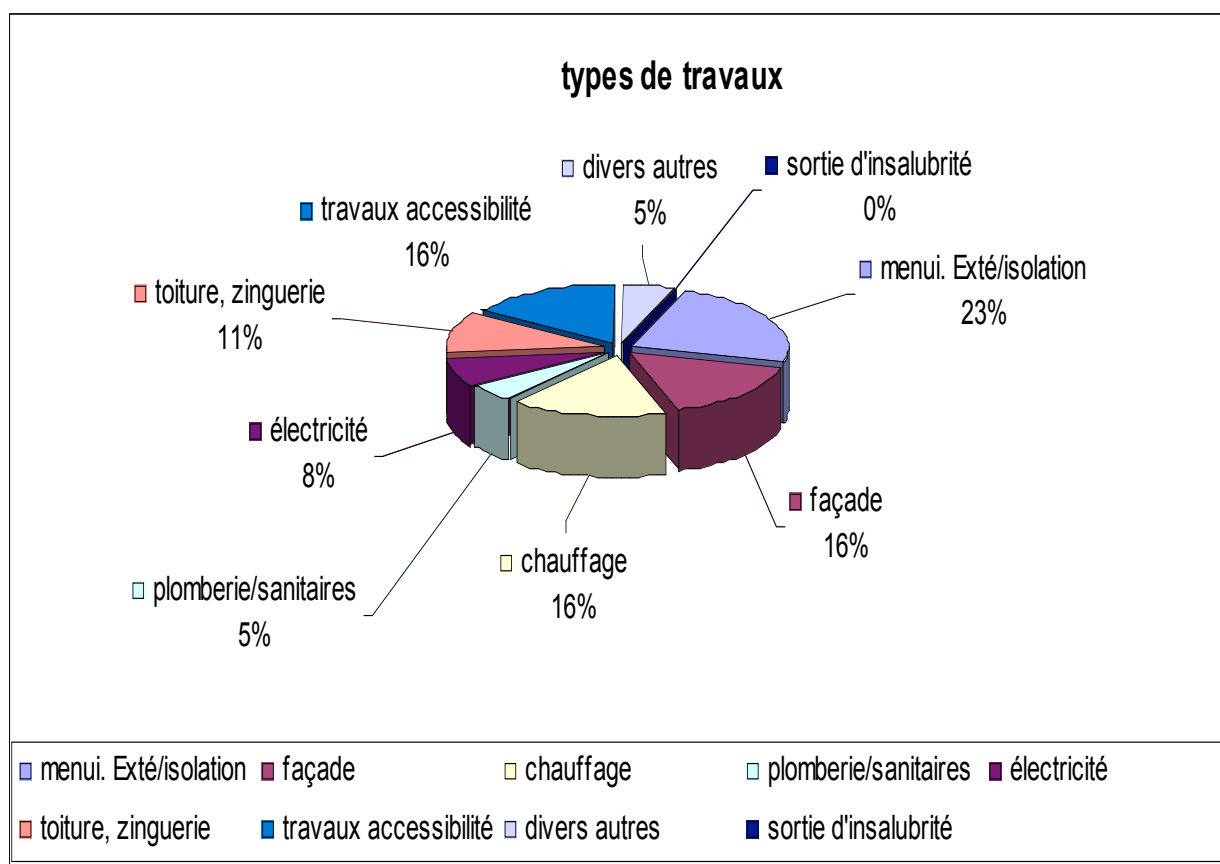
50 % des dossiers ont été déposés par des propriétaires occupants dits « très sociaux » aux revenus modestes, soit 17 dossiers ; ils ont obtenu une subvention de 35 % du montant des travaux HT ;

11 propriétaires occupants ont obtenu une subvention A.N.A.H. de 20 % du montant des travaux HT

Légère augmentation du nombre de dossiers concernant des travaux d'accessibilité au logement pour une personne handicapée, soit 6 dossiers ; le taux de subvention pour ce type de travaux est de 70 % ; Les demandes émanent souvent de personnes âgées qui souhaitent aménager leur logement ; on constate d'ailleurs une augmentation de la moyenne d'âge des demandeurs.

- ***La plupart des demandes de subvention concernent des travaux d'isolation et de remplacement des menuiseries***

Les demandes de subvention concernent principalement des travaux d'isolation (isolation des combles et surtout remplacement des menuiseries). Il y a autant de dossiers de demande de subvention pour des travaux de réfection de la façade que pour l'installation ou le remplacement du moyen de chauffage.



- **La localisation des dossiers déposés**

*Répartition des logements rénovés
des propriétaires occupants sur le
territoire*

COURNONSEC	0
COURNONTERRAL	5
FABREGUES	6
LAVERUNE	0
MURVIEL LES MONTPELLIER	1
PIGNAN	11
ST GEORGES D'ORQUES	2
SAUSSAN	2
VILLENEUVE LES MAGUELONE	7

32 % des dossiers ont été déposés par propriétaires occupants de Pignan, 20 % sont de Villeneuve les Maguelone, 18% de Fabrègues et 15% de Cournonterral.

A noter qu'aucun dossier n'a été déposé à Cournonsec et à Lavérune.

- **Deux dossiers concernant des propriétaires occupants ont été traités en coordination avec le FATMEE**

Il s'agit de personnes en difficulté qui ne pouvaient assurer le financement de travaux indispensables dans leur logement.

- Une demande émanant d'une famille (1 couple et ses deux enfants) vivant dans une maison de village. Bon état intérieur, mais pas d'appareils de chauffage fixes (uniquement deux poêles à pétrole). La réfection et l'isolation de la toiture s'avèrent nécessaires.

Les revenus très faibles du couple, dont l'un est en invalidité, ne leur permettaient pas de faire installer un autre système de chauffage.

Projet en cours : installation d'un chauffage central au gaz de ville, réfection de la toiture et isolation des combles.

- Une demande émanant d'une personne seule vivant avec une adolescente dans une maison assez récente (16 à 17 ans) ; Constat : nombreuses malfaçons sur le réseaux d'eaux usées et l'installation électrique. Moyen de chauffage : un poêle à bois.

Projet en cours : installation d'un chauffage central au bois, réfection de l'installation électrique et, en urgence, du réseau d'eaux usées.

- ***Des subventions supplémentaires peuvent être obtenues selon les travaux réalisés***

Certains propriétaires ont pu obtenir des subventions supplémentaires dans les cas suivants :

- Réfection de façade: Les communes de St Georges d'Orques, Lavérune, Fabrègues et Pignan accordent des subventions pour la rénovation des façades d'immeubles situés dans un périmètre défini.
- Travaux portant sur les économies d'énergie : L'ADEME, le Conseil Régional et l'A.N.A.H. accordent une prime supplémentaire selon le matériel utilisé.



3.1-1 Résultats cumulés des trois années d'O.P.A.H.

- ***Le nombre de dossiers déposés est certes inférieur aux objectifs, mais satisfaisant***

Année 1	35	29	83%	63 000 €	84 173 €	134%
Année 2	42	29	69%	75 600 €	62 392 €	83%
Villeneuve les M. 1ere année	10	6	60%	18 000 €	21 186 €	118%
Année 3	43	27	63%	77 400 €	64 871 €	84%
Villeneuve les M. 2nd année	10	7	70%	18 000 €	17 469 €	97%
Total	140	98	70%	252 000 €	250 091 €	99%

- ***Le montant des travaux réalisés par logement est en diminution sur les trois années***

1ère année d'O.P.A.H. : 298 555 € pour 29 dossiers, soit **10 295 € par dossier**

2^{ème} année d'O.P.A.H. : 303 211 € pour 35 dossiers, soit **8 663 € par dossier**

3^{ème} année d'O.P.A.H. : 351 285 € pour 34 dossiers, **soit 10 332 €* par dossier ;**

** il convient de relativiser ces derniers chiffres car un dossier d'un montant important de travaux a été déposé cette année-là (115 521 € de travaux) ;
Déduction faite de ce dossier, le montant des travaux est le suivant : 235 764 € pour 33 dossier, **soit 7 144 € par dossier***



- ***une majorité de dossiers concerne des propriétaires occupants aux revenus très modestes***

61 dossiers de demande de subvention, **soit 62 %**, sont déposés pour des travaux réalisés par des propriétaires dits « très sociaux » et bénéficiant d'une subvention de 35%.

24 dossiers, soit 24 %, sont déposés pour des travaux réalisés par des propriétaires dont les revenus sont inférieurs au plafond dit « de base » et bénéficiant d'une subvention de 20%.

- ***le nombre de dossiers concernant l'adaptation ou l'accessibilité est en augmentation***

12 dossiers ont été déposés pour ce type de travaux ; le nombre de dossiers est croissant.

1 dossier la 1^{ère} année d'O.P.A.H.,
4 dossiers la 2^{ème} année,
6 dossiers la 3^{ème} année.

- ***La plupart des travaux portent sur l'isolation***

Sur les 3 années d'O.P.A.H., la majorité des dossiers déposés, soit 27 %, l'ont été pour des travaux concernant des travaux d'isolation et essentiellement le remplacement de menuiseries.

Viennent ensuite les travaux de ravalement de façade (18 % des dossiers), les travaux de réfection des toitures (15 %) et les travaux portant sur le chauffage (13 %).

- ***L'âge moyen des demandeurs augmente mais il n'est pas très élevé***

Il était de 50 ans la 1^{ère} année d'O.P.A.H.,
de 55 ans la 2^{ème} année d'O.P.A.H.,
de 59 ans la 3^{ème} année d'O.P.A.H..

La moyenne sur les 3 années est de 55 ans.

- ***Les subventions du FATMEE sont relativement importantes***

3 816 € la 1^{ère} année,
9 578 € la 2^{ème} année
5 500 € la 3^{ème} année.

Soit un total sur 3 ans de 17 895 €

- **Le nombre de dossiers déposés varie selon les communes**

	Nbre dossiers 1 ^{ère} année	Nbre dossiers 2 ^{ème} année	Nbre dossiers 3 ^{ème} année	Nbre dossiers total
Cournonsec	1	2	0	3
Cournonterral	3	5	5	13
Fabrègues	8	11	6	25
Lavérune	4	0	0	4
Murviel les Montpellier	1	0	1	2
Pignan	8	7	11	26
St Georges d'orques	3	2	2	7
Saussan	1	2	2	5
Villeneuve les Maguelone		6	7	13
TOTAL	29	35	34	98

- **Conclusions**

La dernière année d'O.P.A.H. n'a pas donné les résultats escomptés ; nous avons constaté une nette baisse de régime dans la fréquentation des permanences qui s'est ressentie sur le nombre de dossiers déposés.

Alors que la dernière année d'O.P.A.H. est souvent celle où le nombre de dossiers déposés est le plus important, nous avons été surpris de constater l'inverse dans ce cas précis.

La plupart des dossiers déposés au cours de la 3^{ème} année étaient des contacts établis durant les deux années précédentes qui se sont concrétisés surtout en fin de période d'O.P.A.H., après relance.

3.2. Les logements locatifs

Principales données :

Montant des travaux prévus : 522.233€ soit 22.706€ par logement :

- *Dont 20.867€ sur les parties communes,*
- *dont 29.341€ pour la mise aux normes de logements occupés,*
- *dont 472.025€ pour la réhabilitation complète de 16 logements vacants, soit 29.502€ par logement*

Montant prévisionnel des subventions A.N.A.H. : 165.518€ soit 7.196€ par logement.

Montant prévisionnel des subventions de Montpellier Agglomération : 12.500€ soit 2.500€ par logement.

Montant prévisionnel des subventions du Conseil Général : 2.452€ soit 1.226 € par logement.

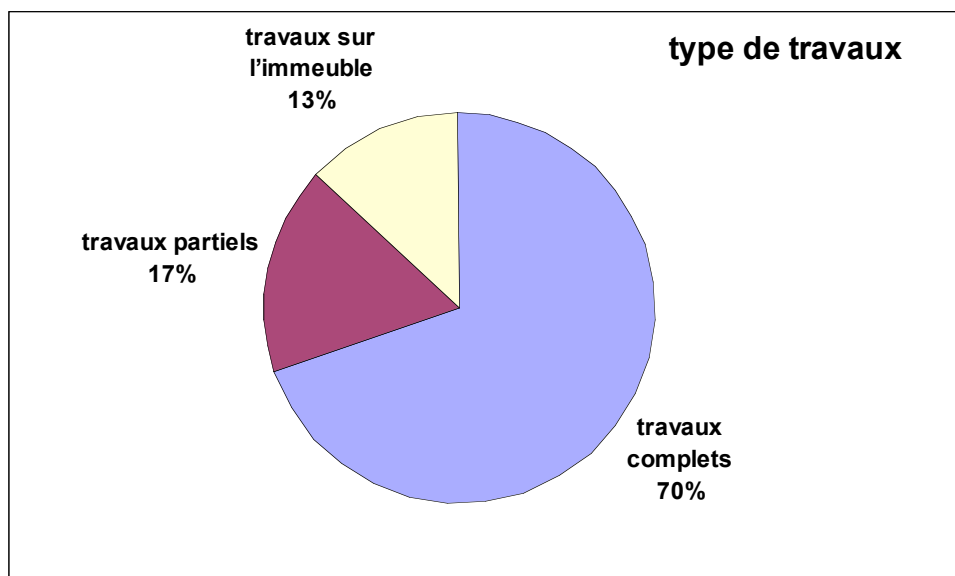
• Des résultats stables mais qui restent inférieurs aux objectifs

Cette dernière année a permis notamment de faire aboutir certains dossiers pour lesquels les premiers contacts dataient du lancement de l'O.P.A.H.. Il s'agit principalement de demandeurs hésitant sur la destination du bien dont ils sont propriétaires depuis longue date. Ils n'ont pas de charge foncière (sauf les impôts fonciers). L'envolée des prix de l'immobilier a engendré certaines situations d'attente et des hésitations quant à la vente du bien.

Le relèvement des plafonds de travaux de l'ANAH a permis de relancer des projets qui restaient en attente.

Au cours de cette dernière année d'O.P.A.H., 17 dossiers ont été déposés : 16 d'entre eux ont reçu la notification d'octroi de subvention et 1 est en attente de décision. Au total **23 logements**, soit 44% des objectifs quantitatifs (42+10) seront réhabilités :

- 16 pour des travaux complets,
- 4 pour des travaux partiels,
- 3 pour des travaux sur l'immeuble,
- 5 de ces logements seront conventionnés après travaux, 1 à loyer intermédiaire
- 15 étaient vacants.



La volonté affichée par l'ensemble des partenaires de privilégier l'aspect qualitatif plutôt que l'aspect quantitatif de l'opération est bien traduit dans le graphique ci-dessus.

Répartition des logements locatifs rénovés sur le territoire

COURNONSEC	1
COURNONTERRAL	5
FABREGUES	7
LAVERUNE	0
MURVIEL LES MONTPELLIER	1
PIGNAN	5
ST GEORGES D'ORQUES	4
SAUSSAN	0
VILLENEUVE LES MAGUELONE	0

- **Les projets concernent en grande majorité des logements de taille moyenne**

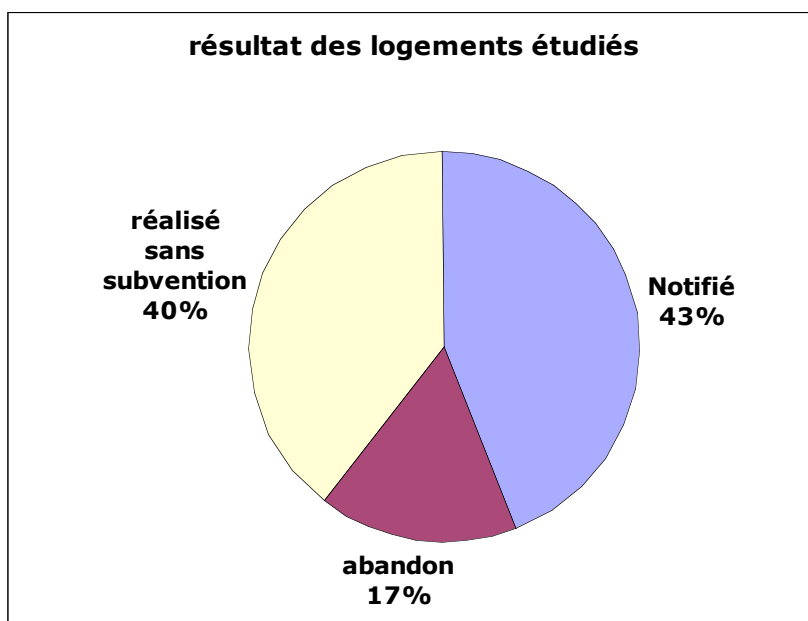
Certaines règles telles que la réglementation de l'ANAH qui impose l'application de loyer maîtrisé dans le cadre de la division de logements quand les logements produits sont inférieurs à 50m² et les règles d'urbanisme qui imposent la création de places de stationnement, ont conduit des propriétaires à « se passer » de subventions pour réaliser leurs travaux.

6 T2 de 48m² de moyenne
 8 T3 de 66m² de moyenne
 9 T4 de 93m² de moyenne

3.2-1 Résultats Cumulés des 3 années d'O.P.A.H.

- ***Le conseil - les études de faisabilité, un nombre important de contacts***

Une partie importante du travail en direction des propriétaires bailleurs a consisté à apporter des conseils techniques et financiers sous la forme des études de faisabilité. **Ainsi 52 propriétaires ont bénéficié d'une information personnelle, 121 logements locatifs sont concernés.**



53 logements seulement parmi les 121 étudiés ont été financés et seront réhabilités,

68 logements ne bénéficieront pas de subventions soit parce que le propriétaire a abandonné son projet, soit parce qu'il a réalisé son projet sans subvention.

Suite à la remise de l'étude, certains propriétaires ont renoncé à réhabiliter le logement dans le cadre de l'O.P.A.H. refusant d'appliquer les critères qualitatifs de réhabilitation (travaux complets, par exemple) ou les règles d'urbanisme (création de places de stationnement si augmentation du nombre de logements par division ou aménagement de locaux qui n'étaient pas usage d'habitation).

Ce dernier point concerne essentiellement les « investisseurs » qui réalisent une opération financière et cherche à rentabiliser un achat déjà coûteux.

- **Des résultats qui ne sont pas négligeables**

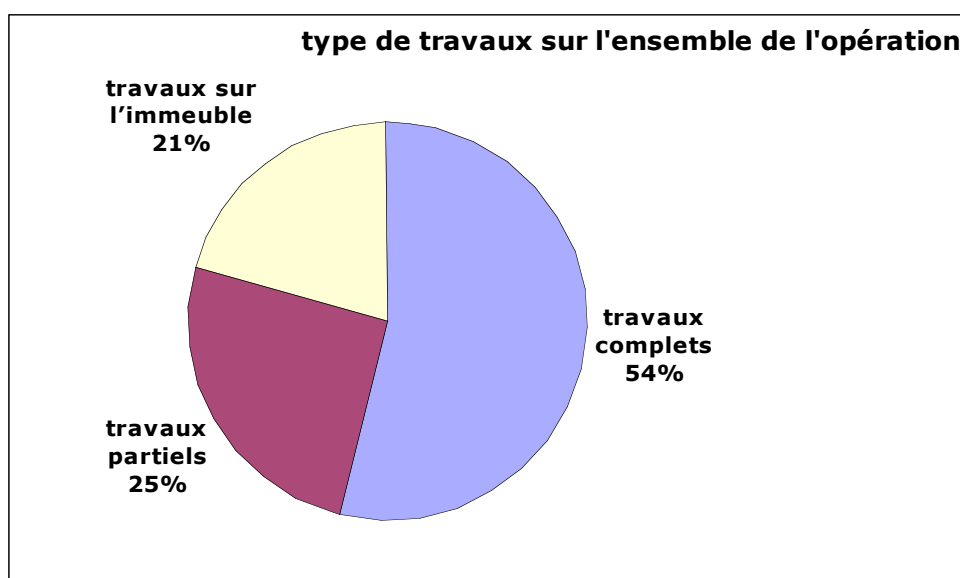
Si les objectifs ne sont pas atteints, le nombre total de logements réhabilités est loin d'être négligeable. Ainsi 67 logements ont bénéficié des aides de l'O.P.A.H. permettant la mise sur le marché de logements aux conditions de location satisfaisantes ; 15 auront un loyer maîtrisé (14 conventionnés).

Nous l'avons constaté au cours de l'étude d'O.P.A.H. et au cours de la 1^{ère} année, les propriétaires bailleurs semblent toujours hésiter à faire appel aux aides de l'O.P.A.H..

Le nombre de projets de réhabilitation de logements étudiés a été très important. Mais les propriétaires ont renoncé au projet ou réalisé le projet sans faire appel aux subventions.

Au total **67 logements**, soit 49% des objectifs quantitatifs (138) seront réhabilités :

- 36 pour des travaux complets,
- 17 pour des travaux partiels,
- 14 pour des travaux sur l'immeuble, dont 2 concernés par l'élimination du plomb,
- 14 de ces logements seront conventionnés après travaux, 1 à loyer intermédiaire,
- 34 étaient vacants.



- Les travaux sur l'immeuble concernent en majorité la réfection de la toiture.
- Les travaux partiels sont essentiellement liés aux économies d'énergies, par la mise en place d'un moyen de chauffage plus adapté et de menuiseries extérieures isolantes.

- **Les propriétaires toujours réticents à appliquer un loyer modéré**

Le niveau du marché locatif est évidemment un frein important au choix du loyer modéré qui est deux fois moins élevé que le montant d'un loyer libre. Cependant, 14 logements seront conventionnés après travaux. Tous les logements conventionnés répondent aux critères de l'opération « Rénover pour louer » du département.

Cette opération permet au propriétaire de cumuler la subvention A.N.A.H. de 70%, une subvention de Montpellier Agglomération de 15% (plafonnée à 2 500€ par logement) et une aide du Conseil Général de 5% (plafonnée à 2 000€ par logement).

Une prime complémentaire de 3 000€ par logement est possible si le logement est vacant depuis plus d'un an.

1 logement aura un loyer « intermédiaire » après travaux.

Répartition des logements locatifs rénovés sur le territoire

COURNONSEC	2
COURNONTERRAL	21
FABREGUES	13
LAVERUNE	2
MURVIEL LES MONTPELLIER	2
PIGNAN	13
ST GEORGES D'ORQUES	8
SAUSSAN	3
VILLENEUVE LES MAGUELONE	3

Si l'ensemble des communes ont bénéficié de l'opération, on peut présumer que les propriétaires des communes de Cournonsec, Laverune, Murviel les Montpellier, Saussan et Villeneuve les Maguelone n'ont pas suffisamment fait appel aux aides de l'O.P.A.H.. Ils ont pourtant bénéficié d'informations ciblées. La pression immobilière et la demande locative extrêmement forte ne poussent pas les propriétaires à engager des travaux, : tout se vend et tout se loue.



Principales données :

Montant des travaux prévus : 1.456.042€ soit 21.732€ par logement :

- *Dont 13.885€ sur les parties communes,*
- *dont 74.549€ pour la mise aux normes de logements occupés,*
- *dont 350.143€ pour la réhabilitation complète de logements vacants.*

Montant prévisionnel des subventions A.N.A.H. : 145.656€ soit 6.936€ par logement.

Montant prévisionnel des subventions de Montpellier Agglomération : 14.650€ soit 2.443€ par logement.

Montant prévisionnel des subventions du Conseil Général : 10.439 € soit 1.304 € par logement

- **Les projets concernent en grande majorité des logements de taille moyenne**

2 T1 de 43 m² de moyenne
15 T2 de 48m² de moyenne
27 T3 de 65m² de moyenne
17 T4 de 94m² de moyenne
2 T5 de 113m² de moyenne



4. Conclusion

4.1. Une faible fréquentation des permanences

Le constat établi à la fin de la première année d'O.P.A.H. s'est confirmé tout le long de l'opération : la fréquentation de la permanence n'a cessé de diminuer ;

131 personnes ont été reçues cette année ; 172 personnes ont été reçues au cours de la deuxième année d'O.P.A.H. ; 286 avaient été reçues pendant la première année.

- ***Les difficultés rencontrées pour faire aboutir un projet restent nombreuses***

- Le marché de l'immobilier et notamment le marché locatif « incontrôlé » : pourquoi faire des travaux importants alors que quelques interventions permettent de louer au prix fort n'importe quel logement. Les loyers ont augmenté d'au moins 20% depuis la réalisation de l'étude d'O.P.A.H.. Ce discours est parfois relayé par les organismes prêteurs, qui ont découragé des propriétaires de solliciter des aides (surtout avec un loyer modéré) : « il vaut mieux emprunter plus et louer au prix fort ».
- Par rapport aux artisans : Difficultés pour les propriétaires d'obtenir les devis nécessaires au montage du dossier de demande de subvention. Les entreprises « connues » sont très peu disponibles ou proposent un délai assez long avant de prendre en charge un projet.
- Par rapport aux règles d'urbanisme : beaucoup de propriétaires sont habitués à faire des travaux sans « rien demander », ni subvention, ni permis de construire ou déclaration de travaux ; pour beaucoup subvention = contraintes ; ils hésitent à se lancer dans un projet où des règles leur seront imposées.

Ne négligeons pas également le problème concret et complexe de la création de logements qui implique la production de places de stationnement pas toujours faciles à réaliser.

- Tous les propriétaires ne sont pas disposés à réaliser l'ensemble des travaux nécessités par l'état du logement. Nous avons constaté que certains propriétaires ont effectivement préféré réaliser des travaux sans subvention et seulement ceux qu'ils estiment suffisants. Nos propositions et le contenu des études de faisabilité les ont découragé de se lancer dans un dossier de demande de subvention.

4.2. Données principales

Un bilan logement cumulé satisfaisant

Bilan logements	Nombre de logement		
	Objectifs	résultat	taux
Année 1	70	51	73%
Année 2	104	57	55%
Année 3	106	57	54%
Total	280	165	59%

Un impact économique réel

Bilan économique	Financements		
	travaux	propriétaires	subventions
Année 1	799 640 €	679 577 €	120 063 €
Année 2	740 259 €	573 333 €	166 926 €
Année 3	882 605 €	701 087 €	181 518 €
Total	2 422 504 €	1 953 997 €	468 507 €

Un bilan social évident

100 logements améliorés à destination de personnes bénéficiant de revenus modestes

- 24 logements réhabiliter pour des propriétaires disposant de revenus modestes,
- 61 logements réhabiliter pour des propriétaires disposant de revenus **très** modestes,
- 15 logements locatifs réhabilités et dont le loyer sera modéré,

4.3. Quelle suite doit-on donner à cette O.P.A.H. ?

Des modifications importantes ont des répercussions sur l'environnement des O.P.A.H. :

- les objectifs concernent principalement la remise sur le marché de logements vacants, la lutte contre l'insalubrité, l'indécence et la production de logements à loyer maîtrisé,
- La délégation de compétence aux collectivités locales compétentes : Montpellier Agglomération en l'occurrence.

Dans ce contexte et compte tenu des résultats de l'O.P.A.H., ne doit-on pas réfléchir sur une action minimale en attendant que Montpellier Agglomération fixe ses axes et priorités d'intervention.

Cette action permettrait de donner une première information, de solder les dossiers en cours (particulièrement les logements conventionnés).