

Opération de revitalisation  
et de développement du territoire

# BILAN DE L'OPAH-RU de DOUÉ-EN-ANJOU 2016-2022

Programme porté par la  
*Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire*

## 1

### RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

#### **A** Portrait des demandeurs ----- P.6

1. Origine et fréquence des contacts
2. L'accueil du public
3. Nombre de demandeurs
4. Profil et statut ANAH des demandeurs

#### **B** Profil des logements rénovés ----- P.10

1. Nature des travaux engagés
2. Classement énergétique des logements
3. Des projets en chiffres et en images

#### **C** Synthèse chiffrée ----- P.22

1. Rythme et nombre de dépôts sur les 6 ans
2. Montants des travaux et des aides allouées
3. Analyse des résultats
4. Tableau récapitulatif des résultats

## 2

### ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

#### **A** Le cœur de ville en cartes ----- P.28

1. Profil et origine des demandeurs
2. Les logements diagnostiqués
3. Les transactions immobilières
4. La vacance en coeur de ville
5. Les travaux engagés
6. Volet coercitif

#### **B** Perspectives ----- P.34

1. Les projets urbains
2. Le programme Petite Ville de demain

# Introduction

Le 22 novembre 2016, la convention pour la revitalisation du centre-bourg de Doué-la-Fontaine et de développement du territoire était signée pour une période de 6 ans. Ce programme a fait suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en 2013 par le gouvernement en faveur de la revitalisation des centre-bourgs.

Ce programme visait à accompagner les centralités qui présentaient une baisse d'attractivité et des déséquilibres de leurs principales fonctions urbaines. Sur les communes lauréates, les constats étaient globalement les mêmes : parc de logements vieillissants, dégradés et/ou vacants, dynamique commerciale fragile, offre de services et équipements à développer ou renforcer et des espaces publics à qualifier.

Parmi les territoires lauréats, les élus du Douessin et leurs partenaires ont inscrit un ensemble d'actions multi-thématiques et concomitantes visant à résorber ces difficultés.

Le volet Habitat de la Convention a consacré le déploiement d'un dispositif opérationnel actif à plusieurs échelles :

- Sur l'ensemble du territoire visé - *ex-Communauté de communes du Douessin* -, mise en œuvre d'une OPAH généraliste afin de poursuivre la dynamique de la précédente 2011-2016.
- A l'échelle des centralités de Concourson-sur-Layon, Saint-Georges-sur-Layon et des Verchers-sur-Layon, afin d'avoir un premier niveau d'actions et d'accompagnement renforcé.
- A l'échelle du Coeur de ville de Doué-La-Fontaine, afin de porter des actions plus fortes au regard des difficultés en matière d'habitat, au travers d'une OPAH-RU dédiée.

A destination des ménages les plus modestes, le programme vise à offrir des logements de qualité en s'appuyant sur un système d'aide et d'accompagnement porté par l'État, la Région des Pays de la Loire, le Département de Maine-et-Loire, la Communauté d'Agglomération Saumur Val-de-Loire et la Commune de Doué-en-Anjou.

Plus spécifiquement, l'OPAH RU du cœur de ville de Doué-La-Fontaine a fait l'objet de financements majorés et d'un ensemble d'actions de veille et de conseils renforcés.

Le présent bilan fait état des résultats après six années de dispositif.

## 1

### RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

#### A Portrait des demandeurs

1. Origine et fréquence des contacts
2. L'accueil du public
3. Nombre de demandeurs
4. Profil et statut ANAH des demandeurs

#### B Profil des logements rénovés

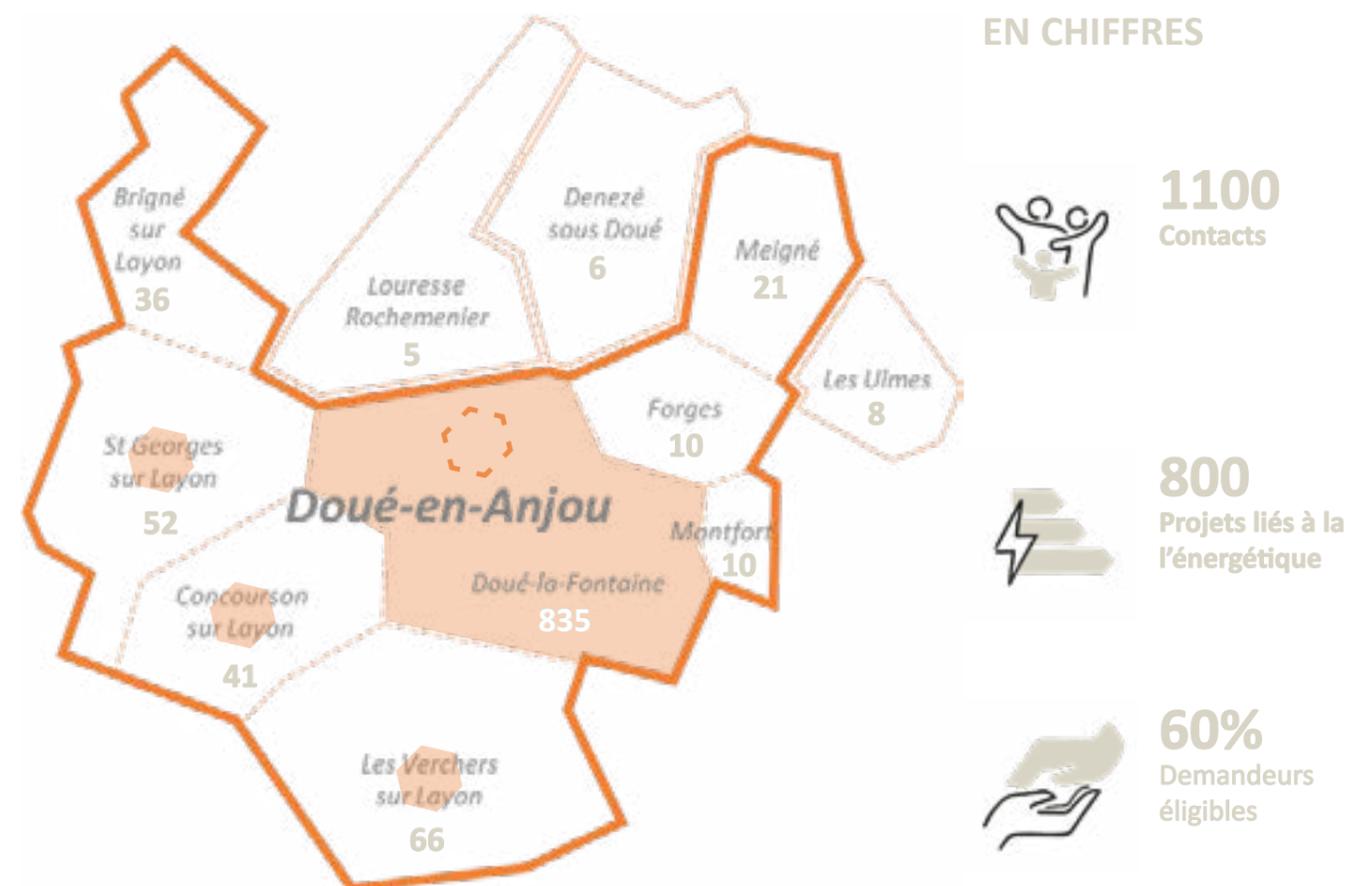
1. Nature des travaux engagés
2. Classement énergétique des logements
3. Des projets en chiffres et en images

#### C Synthèse chiffrée

1. Rythme et nombre de dépôts sur les 6 ans
2. Montants des travaux et des aides allouées
3. Analyse des résultats
4. Tableau récapitulatif des résultats

## 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

### A - Portrait des demandeurs



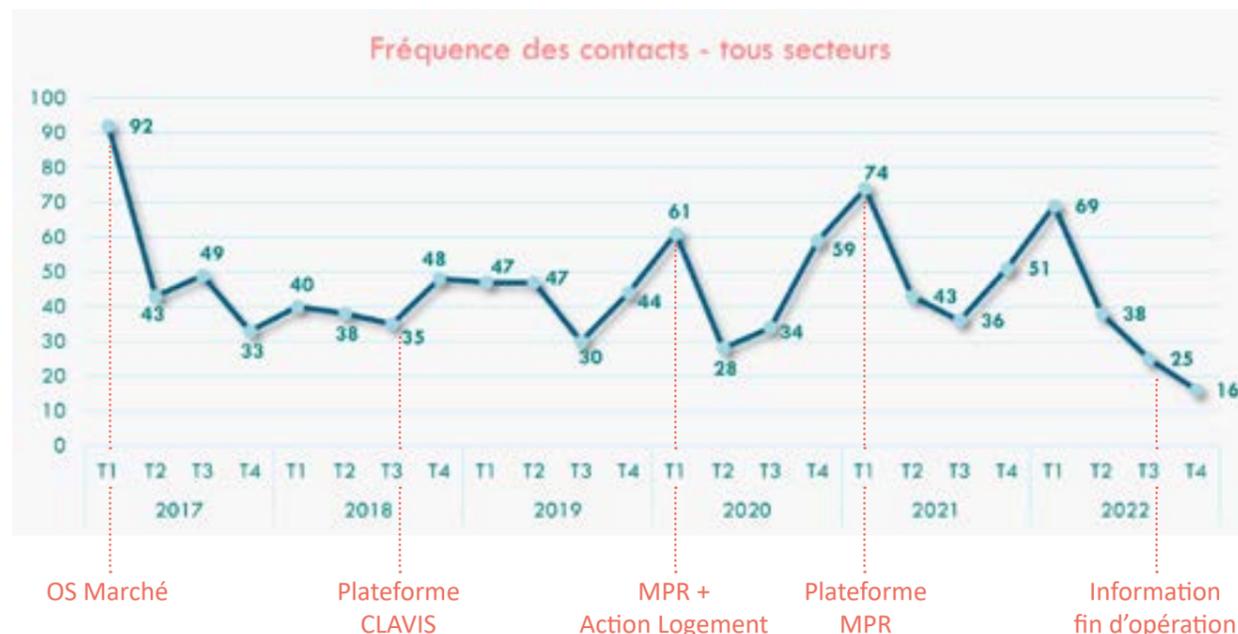
#### 1. Origine et fréquence des contacts

Dans le cadre de cette opération, la thématique d'amélioration de l'habitat a été traitée à trois échelles distinctes, les objectifs et les problématiques liés au logement étant différents pour chacune d'elles. On parlera donc du périmètre «Cœur de de ville» (ou secteur 1) pour le périmètre restreint de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine. Puis du secteur «Centre-Bourg» (ou secteur 2) pour le périmètre élargi de Doué-la-Fontaine ainsi que pour les centres-bourgs de Concourson-sur-Layon, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon, et enfin du secteur «intercommunal» (ou secteur 3) pour le reste du territoire.

La très grande majorité du public accueilli durant les 6 années de l'opération est originaire de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine et à plus de 50% du secteur Centre-bourg.

# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## A - Portrait des demandeurs



Si l'on isole le premier trimestre 2017, qui correspond au lancement de l'opération, on constate que l'OPAH est divisée en deux périodes : avant et après 2020.

Depuis 2020, le rythme est marqué par un pic en début d'année civile, qui correspond souvent à l'émergence de nouvelles aides ou nouveaux dispositifs - notamment les lancements des aides Action Logement et MaPrimRénov' en 2020 -. Le nombre de nouveaux contacts diminue au printemps et augmente ensuite au deuxième semestre, période à laquelle les ménages anticipent la période hivernale.

# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## A - Portrait des demandeurs

### 2. L'accueil du public

Afin de rendre accessible l'information sur le dispositif à l'ensemble de la population douessine, **trois permanences hebdomadaires** ont été mises en place les lundis matin, jeudis et samedis matin.

Proposer ces créneaux réguliers visait à :

- Accueillir un large public ;
- Vérifier l'éligibilité des demandeurs en leur présence ;
- Prodiguer une information complète dès le premier rendez-vous avec l'opérateur ;
- assurer un suivi des dossiers - *notamment pour les publics éloignés du numérique* - ;
- Informer sur les aides alternatives.

Ces permanences ont permis l'accueil de plus de **la moitié des demandeurs**, soit 550 sur les 6 années de l'opération, à un rythme de fréquentation variable.

Elles semblent nécessaires à ce type de dispositif pour faire connaître l'ensemble des aides et instaurer une relation de confiance entre l'opérateur et les habitants du territoire.

En complément de cette permanence, **une adresse mail et un numéro de téléphone dédiés à l'opération** permettaient de joindre SOLIHA à tout moment, y compris en dehors des heures de permanence. L'adresse mail notamment, si bien communiquée et relayée auprès de la population, est un réel levier pour établir un premier contact - *notamment auprès des ménages «connectés»* - .

### 3. Nombre de demandeurs

Depuis son lancement en novembre 2016, l'OPAH-RU a permis l'information de **1100 demandeurs** sur le territoire.

Les demandes d'accompagnement saisies sur la **plateforme Monprojetanah.gouv.fr** représentent le vivier le plus important de contacts (30%). Relayée et mise en place en avril 2018 par la département, elle a permis le traitement de plus de **370 demandes**.

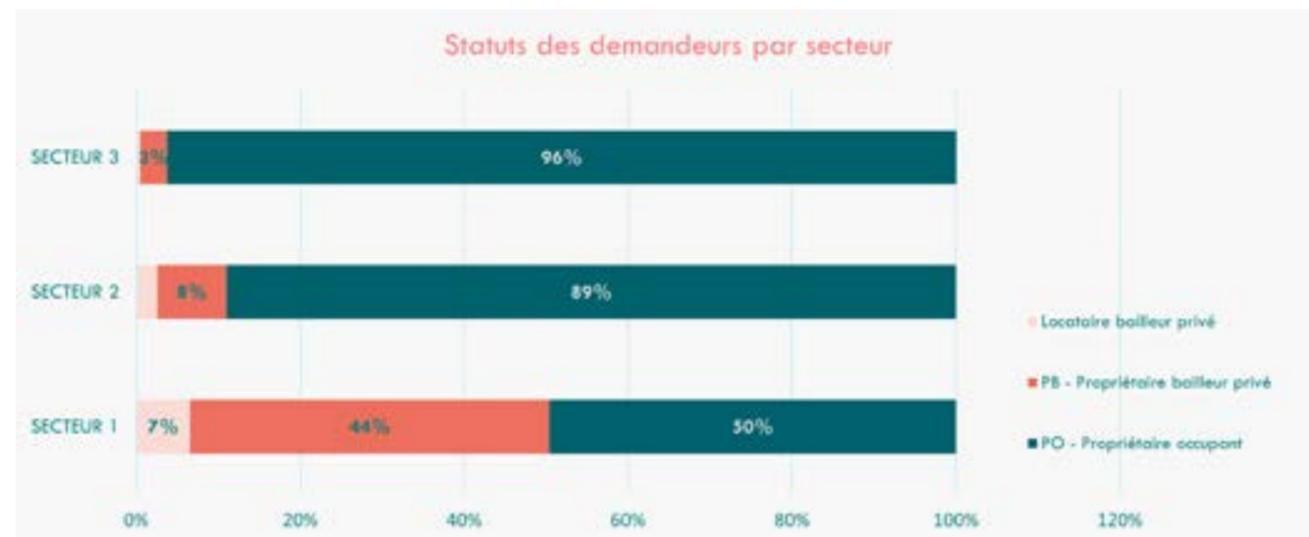
En seconde position, le **bouche à oreille** a fonctionné activement sur le territoire, avec environ **250 ménages** venus de la part d'une connaissance (voisinage, cercle amical ou familial, milieu professionnel...etc).

Enfin, les **actions de communication engagées**, tels que les relais presse, les flyers, les salons, les forums, ont permis le recueil d'environ **220 demandes**.

 **1100**  
**Ménages accompagnés**

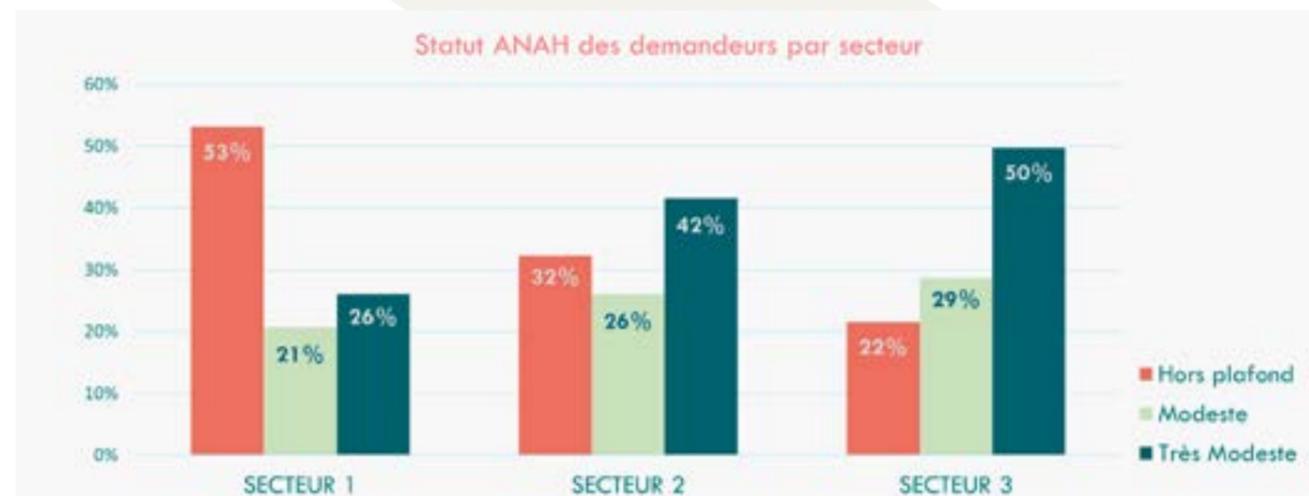
# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## A - Portrait des demandeurs



### 4. Profil des demandeurs

La majorité des demandeurs sont propriétaires occupants de leur logement (80%). Les propriétaires bailleurs représentent quant à eux 18% des demandeurs. Propriétaires bailleurs et propriétaires occupants sont répartis à parts égales en secteur cœur de ville ; ce qui correspond en somme au paysage du parc immobilier sur ce périmètre.

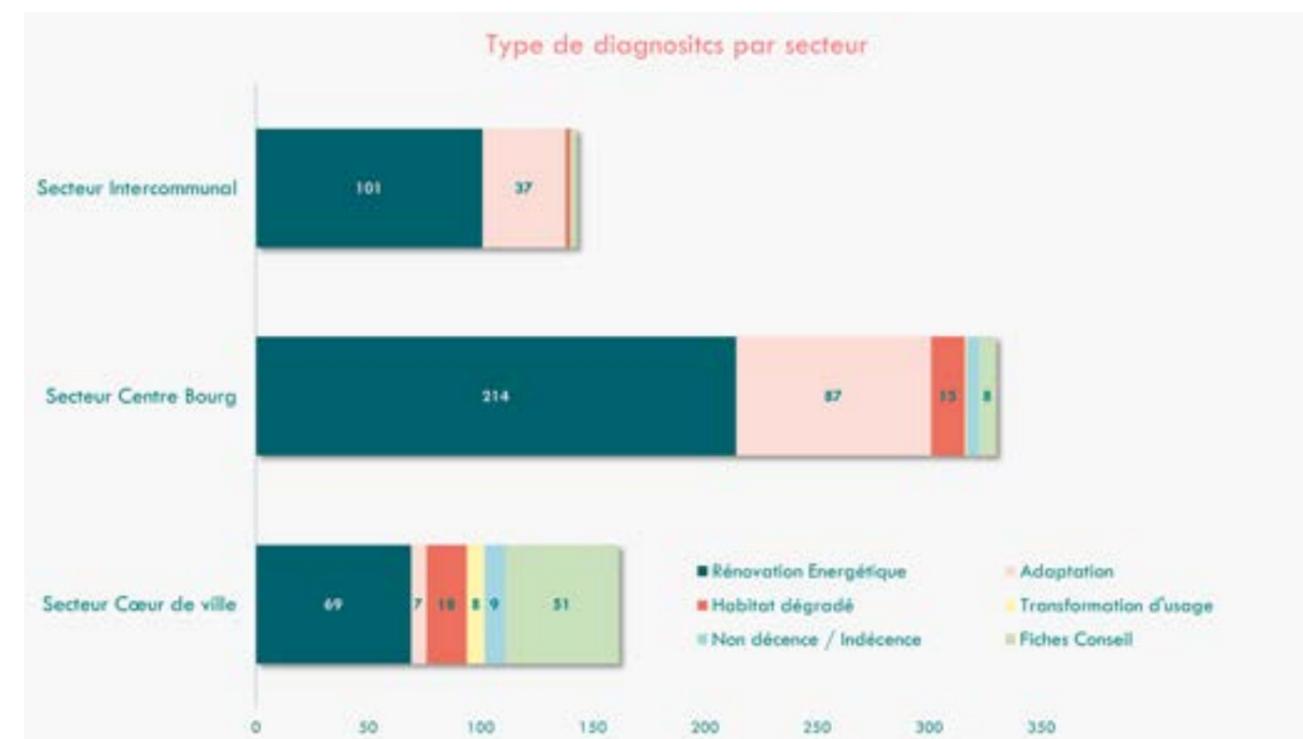


### Statut ANAH des demandeurs

C'est en secteur 1 et secteur 3 que le paysage de la répartition des ressources est le plus contrasté, avec une inversion quasiment proportionnelle entre les revenus les plus élevés et revenus les plus faibles. En cœur de ville, 47% des demandeurs sont éligibles aux aides, et 53% inéligibles (hors propriétaires bailleurs). A l'inverse, en périmètre intercommunal, le chiffre est presque doublé avec 80% de demandeurs éligibles et 20% dont les revenus sont hors plafonds ANAH. Sur ce secteur, 50% des propriétaires ont des revenus classés «très modestes» .

# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## B - Profils des logements rénovés



### 1. Nature des travaux engagés

La grande majorité des diagnostics réalisés concerne un projet de rénovation énergétique (384) suivi ensuite par l'adaptation du logement (131).

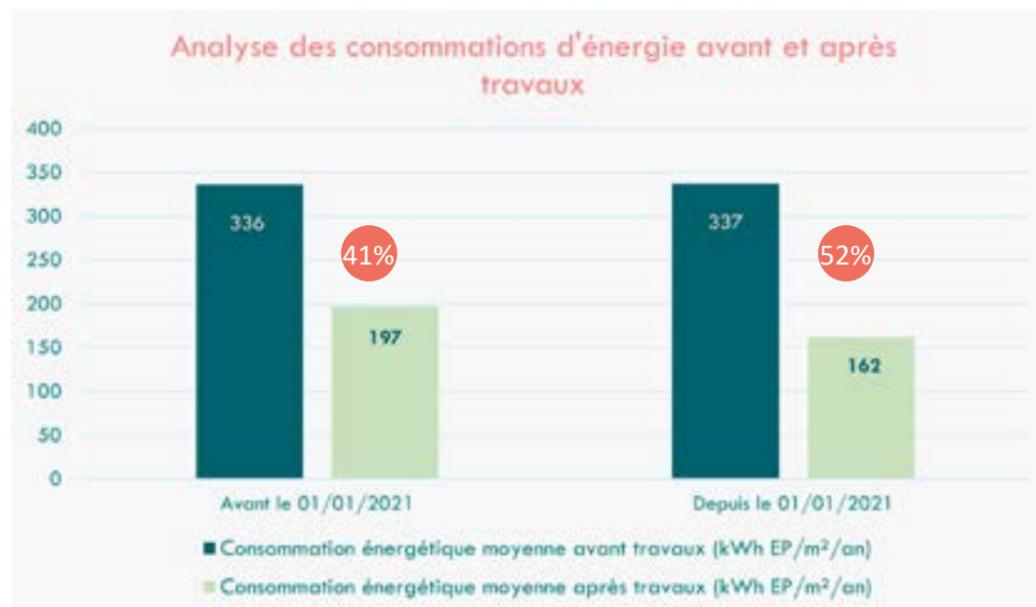
60% des ménages ayant contacté l'opérateur dans le cadre de l'OPAH-RU ont bénéficié d'une visite de leur logement.

En secteur cœur de ville, 51 visites dans le cadre de l'outil «Fiche conseil» ont été faites le plus souvent dans le cadre d'un achat potentiel du bien, suite à une vente ou pour répondre à une demande la commune. A noter que 10% des visites sur ce secteur concerne un habitat jugé dégradé (cf. grille de notation ANAH), contre 0,5% en secteur 2.

**645**  
**Diagnostics réalisés**

# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## B - Profils des logements rénovés



## 2. Classement énergétique des logements avant et après travaux

Sur le premier graphique on compare le gain énergétique moyen réalisé avant 2021 et après 2021, date à partir de laquelle le gain énergétique minimal à atteindre a été réhaussé de 25 à 35%. On constate que **l'effort est plus important après cette date avec un gain moyen de 52%, contre 41% avant 2021.**

Sur le second graphique on remarque qu'après travaux, les logements classés «G» sont totalement éradiqués. Les logements sont classés majoritairement en étiquette D ou C.

A noter qu'à partir du 01/01/2023, une législation plus contraignante pour la location des logements G, F et E est mise en place progressivement sur le territoire nationale, la consommation énergétique des logements étant intégrée comme motif d'indécence.

# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## B - Profils des logements rénovés

### 3. Des projets en chiffres et en images

Les projets à suivre sont des chantiers menés au cours des six années de l'opération. **Les deux premiers ont fait l'objet d'une visite en présence des élus le 16 octobre 2021, à l'issue du Forum Habitat** qui se tenait à Doué-la-Fontaine. Ce sont des projets emblématiques de l'OPAH-RU qui ont permis de réhabiliter des bâtiments vacants et anciens.

Le premier bâtiment accueillait l'ancienne boucherie de Doué-la-Fontaine, rue de l'Image, et a donné place à trois nouveaux logements en location conventionnée.

Le second est situé rue de Napoléon, et était dans un état de délabrement important à l'achat. Il a été rénové entièrement pour accueillir une famille.

Tous contribuent à la dynamique d'ensemble et participent à revitaliser le cœur de ville en offrant de nouveaux logements de qualité situés idéalement dans le centre ancien.

## 13, rue de l'Image

- Secteur cœur de ville - Doué-la-Fontaine
- Changement d'usage
- Création de 3 logements conventionnés



## 21, rue de Napoléon

- Secteur cœur de ville - Doué-la-Fontaine
- Réhabilitation d'un habitat dégradé
- Création d'un logement familial



## 14, rue de Cholet

- Secteur cœur de ville - Doué-la-Fontaine
- Rénovation énergétique d'un logement
- Création d'un logement familial



## 1, Imp. de la Liberté

- Secteur centre-bourg - St-Georges-sur-Layon
- Adaptation d'un logement





Donnons un nouveau visage à notre cœur de ville

## FICHE PROJET



13 RUE DE L'IMAGE,  
SECTEUR CŒUR DE VILLE  
DOUÉ-EN-ANJOU



- Le bâti : Ancienne boucherie + logement attenant
- Date de la construction : 1900
- Le projet : Création de 3 logements
- Types de projets : - Transformation d'usage &  
- Rénovation énergétique

## LES TRAVAUX

Les travaux engagés, en plus de la refonte totale du rez-de-chaussée et de l'aménagement des trois logements, portent sur une **rénovation énergétique globale du bâtiment.**

- ✓ Isolation intérieure et extérieure
- ✓ Isolation des combles
- ✓ Changement et pose de menuiseries
- ✓ Installation d'un système de ventilation
- ✓ Changement du système de chauffage
- ✓ Changement du système de production d'eau chaude sanitaire
- ✓ Travaux en façades

Le bâtiment, classé étiquette F avant les travaux, est désormais classé étiquette D.

Les **logements créés sont conventionnés** pour une période minimum de 9 ans. Les loyers appliqués vont de 310€ à 490€ hors charges.

## PLAN DE FINANCEMENT

Montant global travaux TTC	198 592 €
Montant global travaux HT	174 894 €
Total aides publiques	72 608 €
Taux de financement	42%
<b>Aides logement 1 - Transf. Usage</b>	
ANAH	13 940 €
Prime Habiter Mieux	2000 €
Département	600 €
EPCI	5000 €
<b>Aides logement 2 - Énergie</b>	
ANAH	20 074 €
Prime Habiter Mieux	2000 €
Département	600 €
EPCI	5000 €
<b>Aides logement 2 - Énergie</b>	
Aides ANAH	16 294 €
13Prime Habiter Mieux	1 500 €
Département	600 €
EPCI	5000 €

## FICHE PROJET . 13 RUE DE L'IMAGE, SECTEUR CŒUR DE VILLE

### LOGEMENT 1 : T2 - 52m<sup>2</sup>

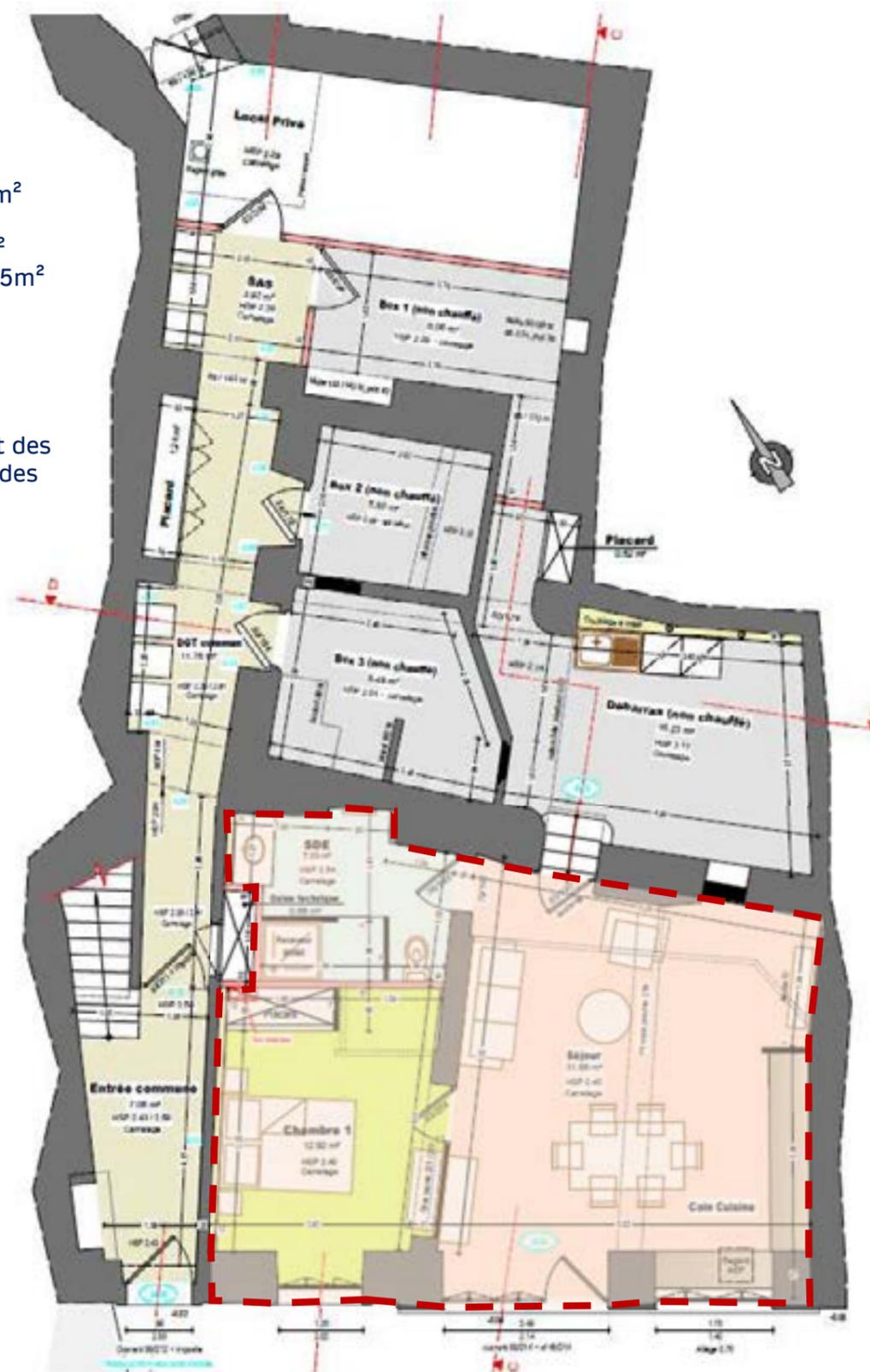
Le logement s'étend sur l'espace de l'ancienne boucherie.

Il compte :

- un séjour/cuisine de 31m<sup>2</sup>
- une chambre de 12m<sup>2</sup>
- une salle de bain de 7m<sup>2</sup>
- un débarras en sus de 15m<sup>2</sup>

Gain énergétique : **37%**

Le **rez-de-chaussée** de l'immeuble offre également des box séparés aux locataires des trois logements créés.



# FICHE PROJET . 13 RUE DE L'IMAGE, SECTEUR CŒUR DE VILLE

## LOGEMENT 2 : T3 - 87m<sup>2</sup>

Le logement existant a été réorganisé. Il dispose d'un jardin d'hiver et d'un débarras pouvant servir de buanderie ou de stockage.

Il compte :

- un séjour de 19m<sup>2</sup>
- Une cuisine de 28m<sup>2</sup>
- une chambre de 11m<sup>2</sup>
- Une chambre de 13m<sup>2</sup>
- une salle de bain de 7m<sup>2</sup>
- un débarras de 22m<sup>2</sup>
- un jardin d'hiver de 14m<sup>2</sup>

Gain énergétique : 52%



# FICHE PROJET . 13 RUE DE L'IMAGE, SECTEUR CŒUR DE VILLE

## LOGEMENT 3 : T3 - 58m<sup>2</sup>

Ce logement a été aménagé dans les combles du bâtiment

Il compte :

- Un salon/séjour de 27m<sup>2</sup>
- une salle de bain de 4m<sup>2</sup>
- une chambre de 11m<sup>2</sup>
- une chambre de 9m<sup>2</sup>

Gain énergétique : 43%



## FICHE PROJET

21 RUE NAPOLÉON,  
SECTEUR CŒUR DE VILLE  
DOUÉ-EN-ANJOU



- Le bâti : Bâti vacant, **immeuble prioritaire**
- Date de la construction : 1800
- Le projet : Création d'un logement
- Types de projets : - Résorption de l'habitat très dégradé



## LES TRAVAUX

Les travaux portent sur la refont totale du bâti, et une **rénovation énergétique globale engagée, le logement passant d'un étiquette G à B (basse consommation).**

- ✓ Reprise des ouvrages maçonnés
- ✓ Isolation combles, parois
- ✓ Menuiseries
- ✓ Reprise des sols
- ✓ Plomberie
- ✓ Installations électrique
- ✓ Installation d'un système de ventilation
- ✓ Installation d'un système de chauffage
- ✓ Aménagement et rénovation globale

**Gain énergétique : 87%**

## PLAN DE FINANCEMENT

Montant global travaux TTC	93 523 €
Montant global travaux HT	86 748 €
Total aides publiques	49 100 €
Taux de financement	57%
<b>Aides logement - Très dégradé</b>	
ANAH	37 500 €
Prime Habiter Mieux	3000 €
Prime Sortie de passoire thermique	1500 €
Prime Basse consommation	1500 €
Région	4000 €
Département	600 €
EPCI	1000 €

## Indice de dégradation : 0,73

Le rapport établi à la visite du logement fait état d'un **niveau de dégradation très important** et de nombreux désordres portant à la fois sur les éléments structurels et sur les installations de second œuvre.



- Travaux de maçonneries
- Sécurisation des planchers
- Installation d'un nouvel escalier
- Nouvelles menuiseries
- Remise aux normes des installations électriques
- Mise en place d'un système de chauffage et d'une ventilation.
- Installation des équipements sanitaires

## FICHE PROJET



14 RUE DE CHOLET,  
SECTEUR CŒUR DE VILLE  
DOUÉ-EN-ANJOU



- Le bâti : Bâti vacant, **immeuble prioritaire**
- Date de la construction : 1900
- Le projet : Restauration d'un logement
- Types de projets : - Rénovation énergétique

## LES TRAVAUX

Les travaux portent sur la refont totale du bâti, et une **rénovation énergétique globale, le logement passant d'un étiquette F à D.**

- ✓ Menuiseries
- ✓ Isolation combles, parois
- ✓ Installation d'un poêle à granulés
- ✓ Installation d'un système de ventilation
- ✓ Aménagement et rénovation globale

**Gain énergétique : 47%**

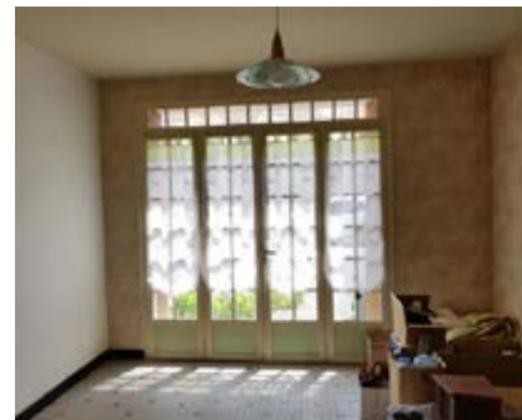
## PLAN DE FINANCEMENT

Montant global travaux TTC	44 828 €
Montant global travaux HT	42 024 €
Total aides publiques	24 023 €
Taux de financement	53%
Reste à charge	20 805 €
<i>Détails des financements</i>	
<b>Aides logement - Rénovation énergie</b>	
ANAH	14 506 €
Prime Habiter Mieux	2 417 €
Prime sortie de passoire thermique	1500 €
Prime basse consommation	1500 €
Région	4000 €
Département	600 €
EPCI	1000 €

## FICHE PROJET . 14 RUE DE CHOLET, SECTEUR CŒUR DE VILLE

**Le logement est classé énergivore (Etiquette F)**

Le rapport établi à la visite du logement fait état d'un **niveau de consommation excessif** dû à l'absence d'isolation, des menuiseries anciennes, une absence de ventilation et un système de chauffage au fioul.



## FICHE PROJET



1, IMP DE LA LIBERTÉ, ST GEORGES / LAYON

SECTEUR CENTRE BOURG  
DOUÉ-EN-ANJOU



- Le bâti : Maison occupée par un couple
- Date de la construction : 1900
- Le projet : Restauration d'un logement
- Types de projets : - Adaptation du logement pour un couple de 80 et 86 ans

## LES TRAVAUX

Afin que ce couple puisse continuer à vivre dans son logement sans se mettre en danger ou en difficultés, quelques travaux étaient nécessaires afin de le rendre ergonomique.

- ✓ Amélioration de la circulation intérieure :  
Élargissement de passages
- ✓ Pose de barres d'appui et mains courantes
- ✓ Mise en place d'un lavabo adapté
- ✓ Pose d'un revêtement antidérapant
- ✓ Réhausse des toilettes
- ✓ Installation d'une douche à l'italienne
- ✓ Isolation murs par l'intérieur partielle
- ✓ VMC Hygroréglable de type A

## PLAN DE FINANCEMENT

Montant global travaux TTC	14 164 €
Montant global travaux HT	12 876 €
Total aides publiques	9 538€
Taux de financement	67%
Reste à charge	4 626€
<i>Détails des financements</i>	
<b>Aides logement - Rénovation énergie</b>	
ANAH	6 438 €
EPCI	500 €
Caisse de retraite	2 600 €



# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

C - Synthèse chiffrée



EN CHIFFRES



193  
Energie



119  
Adaptation



30  
Dégradation  
Changement  
d'usage

### 1. Rythmes des dépôts sur les 6 ans

Le nombre de dossiers déposés auprès de l'ANAH a progressivement augmenté les 3 premières années pour se stabiliser autour de 60 dépôts par an, localisé en grande majorité sur le périmètre «Centre-bourg».

La grande majorité des dépositaires de dossiers sont propriétaires occupants de leur logement (91%) et 64% d'entre-eux ont des revenus très modestes.

A ce jour, 267 des 337 dossier ont été soldés, 57 sont encore en cours et 13 ont été annulés.

Parallèlement au dispositif, plus de 300 dossiers ont été engagés sur la plateforme MaPrimRénov' sur le territoire douessin.



# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## C - Synthèse chiffrée



## 2. Montant des travaux et des aides allouées

Le coût moyen des travaux pour un PO est passé de 17 000€ en 2017 à 26 000€ en 2022. Une augmentation du coût moyen de 52% entre le début et la fin de l'opération. Néanmoins cette hausse n'a pas eu d'impact marqué sur le rythme des dépôts. **La hausse a pu être compensée par un réajustement et une augmentation ciblée des aides chaque année**, qu'elles soient nationales, départementales ou intercommunales.



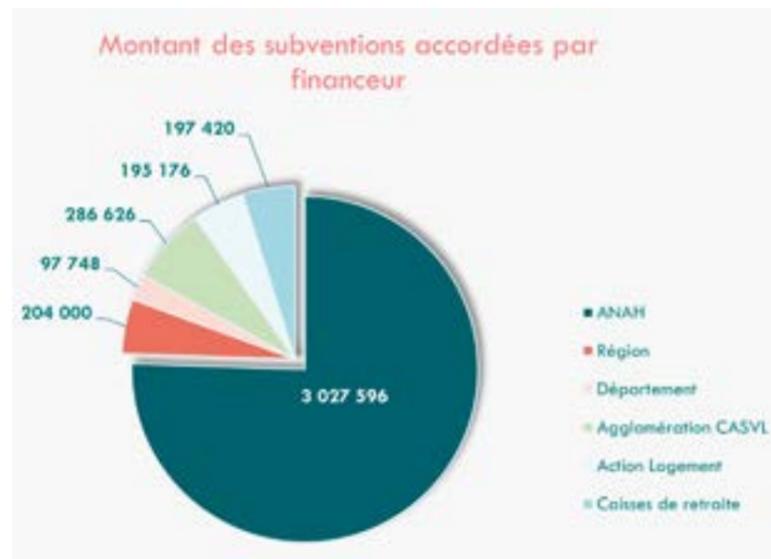
**4 500 000€**  
D'aides allouées



**8 700 000€**  
De travaux

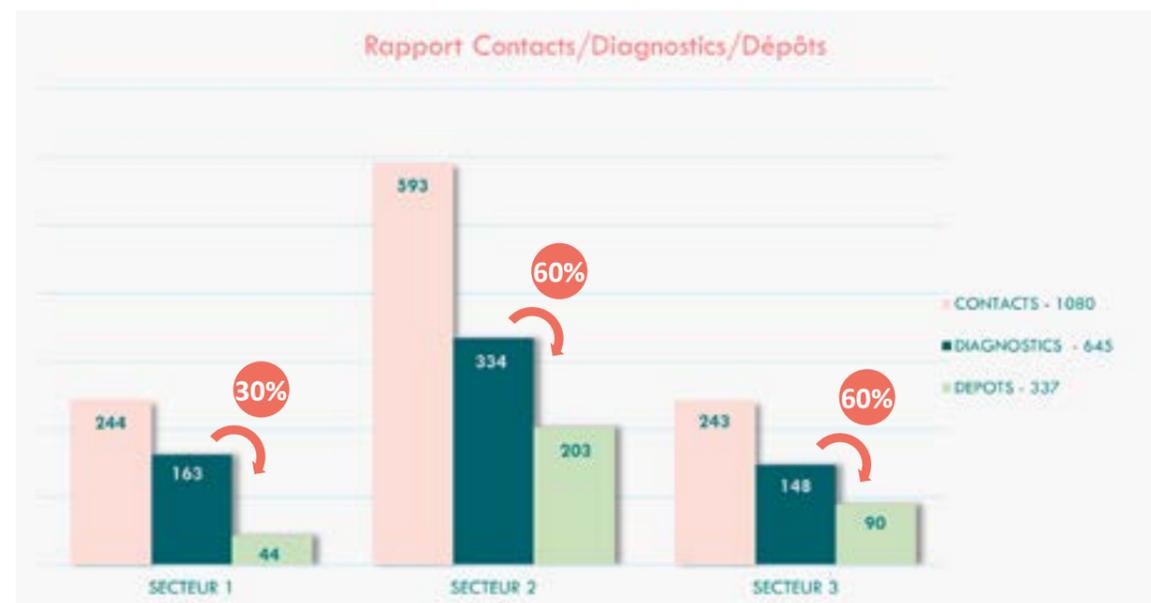


**4 200 000€**  
De reste à charge



# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## C - Synthèse chiffrée

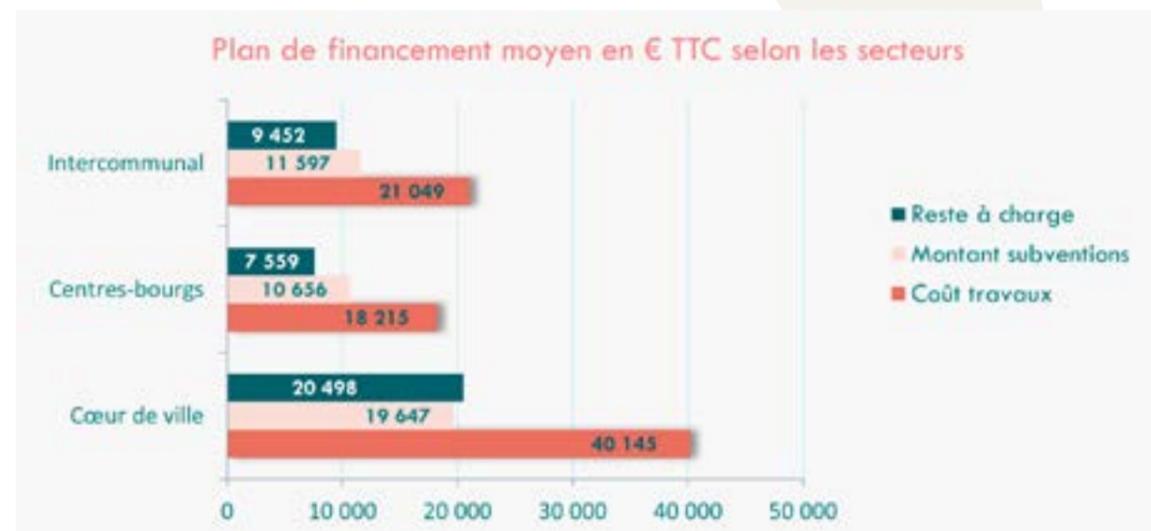


## 3. Analyse des résultats

Sur le graphique ci-dessus, on constate que sur les trois périmètres, plus d'un demandeur sur deux obtient une visite suite au premier contact avec l'opérateur.

Le taux de transformation de la visite jusqu'au dépôt de dossier est quant à lui différencié entre les secteurs 2 et 3 et le secteur 1. En effet le taux de conversion atteint 60% sur les deux plus grands périmètres contre 30% en cœur de ville.

Cette différence marquée peut s'expliquer par plusieurs facteurs : une visite plus systématique des biens lorsque l'occasion se présente, et ce quelque soit le projet du demandeur, des **contraintes patrimoniales plus fortes** ; **un coût travaux plus élevé et un reste à charge supérieur à 20 000€** (cf. graphique ci-dessous) en raison du tissu urbain dense et ancien ; **une part de propriétaires bailleurs plus importante** avec des contraintes qui leur sont propres - *logement occupé, coût travaux plus important* -.



# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## C - Synthèse chiffrée



### Le cas des bailleurs

Le nombre de dossiers « bailleur » est inférieur à celui projeté au lancement de l'opération - 37% des objectifs atteints, soit 28 dossiers déposés -. Si l'on compare les montants de travaux selon le statut du demandeur : propriétaire occupant (PO) ou propriétaire bailleur (PB), on constate sur le graphique ci-dessus que **le coût travaux le plus élevé est supporté par les bailleurs, avoisinant les 47 000€, et le reste à charge étant supérieur au montant des aides allouées, 25 600€ en moyenne.**

Si le propriétaire bailleur entre dans une logique de rentabilité qui peut expliquer un montant moins important des aides, le rattrapage de cet écart par les revenus locatifs est à nuancer depuis l'arrivée du dispositif Loc'Avantage. En effet, les avantages fiscaux ne permettent plus de rattraper le montant faible des loyers appliqués et allonge de fait la durée du prêt.

A noter également, **la durée d'aboutissement d'un projet de propriétaire bailleur est quasiment deux fois plus longue que celle d'un propriétaire occupant** : 1,5 année pour un PO (énergie), deux ans et neuf mois pour un dossier PB. La route est longue, compte tenu à la fois des contraintes liées à la nature et à l'occupation des logements, de l'ampleur des travaux et des d'investissements lourds à porter pour le propriétaire.

### Délais d'aboutissement d'un projet, par type de travaux engagés

	Contacts au dépôt	Du dépôt au paiement	TOTAL
<b>Adaptation</b>			
Délais en mois	4,7	10,7	15,4
Délais en année			1,3
<b>Energie/Dégradé</b>			
Délais en mois	6,5	12,6	19,1
Délais en année			1,6
<b>Propriétaire Bailleur</b>			
Délais en mois	13,9	20,5	34,5
Délais en année			2,9

# 1 RÉTROSPECTIVE DE L'OPAH-RU À L'ÉCHELLE DES TROIS PÉRIMÈTRES

## C - Synthèse chiffrée

		Mise à jour au 22.11.2022	OBJECTIFS	RESULTATS	% DE REALISATION
<b>SECTEUR 1</b>					
PO	Energie	45	20	44%	
	Adaptation	25	4	16%	
	Degradé	15	1	7%	
PB	Amélioration dont énergie	22	6	27%	
	Degradé	17	9	53%	
	TU	15	4	27%	
<b>Sous-Total</b>		<b>139</b>	<b>44</b>	<b>32%</b>	
<b>SECTEUR 2</b>					
PO	Energie	60	108	180%	
	Adaptation	35	78	223%	
	Degradé	5	8	160%	
PB	Amélioration dont énergie	12	2	17%	
	Degradé	7	7	100%	
	TU	3	0	0%	
<b>Sous-Total</b>		<b>122</b>	<b>203</b>	<b>166%</b>	
<b>SECTEUR 3</b>					
PO	Energie	32	57	178%	
	Adaptation	22	32	145%	
	Degradé	5	1	20%	
<b>Sous-Total</b>		<b>59</b>	<b>90</b>	<b>153%</b>	
<b>Total</b>		<b>320</b>	<b>337</b>	<b>105%</b>	

### 4. Tableau récapitulatif des objectifs

Dès lors, on constate qu'à l'issue des 6 ans de l'opération, **105% des objectifs globaux ont été atteints, mais de manière hétérogène** avec 160% des objectifs pour le secteur 2 et 32% sur le secteur 1. Ceci s'explique par les éléments précédemment mentionnés : contraintes patrimoniales, coût travaux élevés, profil des demandeurs et des occupants, montant total d'aides publiques qui ne permet pas de dépasser ces contraintes...etc.

Mais aussi par des objectifs initiaux qui peuvent paraître sur-dimensionnés. En effet, rapporté au nombre total de logements sur ce secteur (670), et à la part de public non éligible (53%) cela reviendrait à engager des travaux chez un propriétaire sur deux. La moitié d'entre-eux étant propriétaires bailleurs, les objectifs de départ sont à nuancer.

Une dynamique s'est mise en place sur le cœur de ville, elle tend à se poursuivre compte-tenu d'une part de l'évolution du marché immobilier encore très actif depuis la crise du COVID et d'autre part grâce aux nombreux travaux entrepris dans le cadre de la revitalisation du centre. Pérenniser et diversifier les aides à destination du logement semble dès lors cohérent, tout en questionnant le périmètre et le public visé.

## 2

### ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

#### A Le cœur de ville en cartes ----- P.28

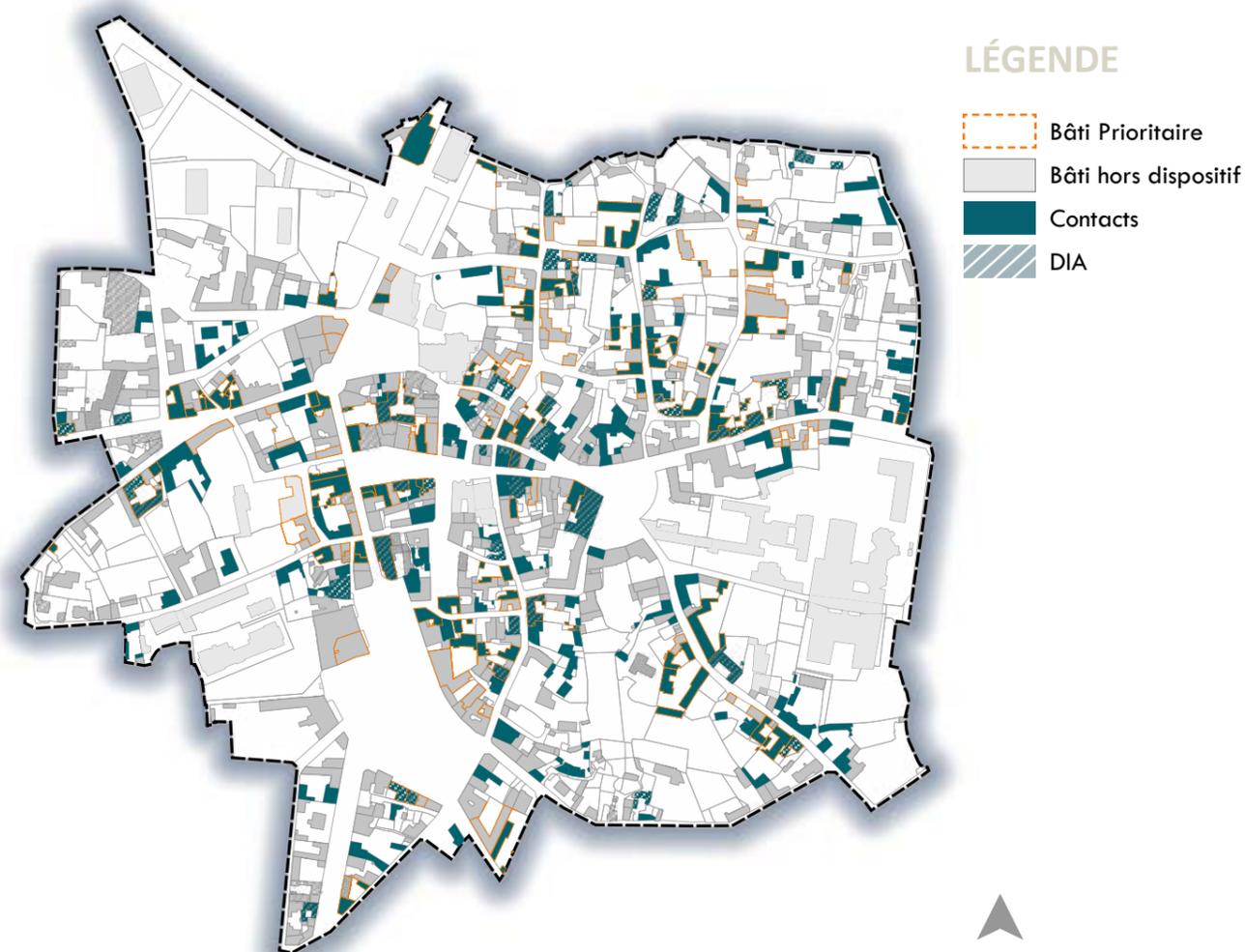
1. Profil et origine des demandeurs
2. Les logements diagnostiqués
3. Les transactions immobilières
4. La vacance en cœur de ville
5. Les travaux engagés
6. Volet coercitif

#### B Perspectives ----- P.34

1. Les projets urbains
2. Le programme Petite Ville de demain

## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### A - Le cœur de ville en cartes



#### 1. Profil et origine des demandeurs

On comptabilise **252 contacts sur le secteur centre-ville**, équitablement répartis entre les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants. Sur les 70 courriers envoyés dans le cadre d'un achat (suite à la réception des demandes d'intention d'aliéner, DIA), une quarantaine de propriétaires ont pris contacts avec l'opérateur. Afin d'encourager la prise de rendez-vous, le même type d'information pourrait être envoyée à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

**25% des contacts proviennent des actions de communication engagées sur la commune** (porte-à-porte et boîtage) et 25% des services de l'ANAH, suivi ensuite par les médias, le bouche-à-oreille et les professionnels de l'immobilier.

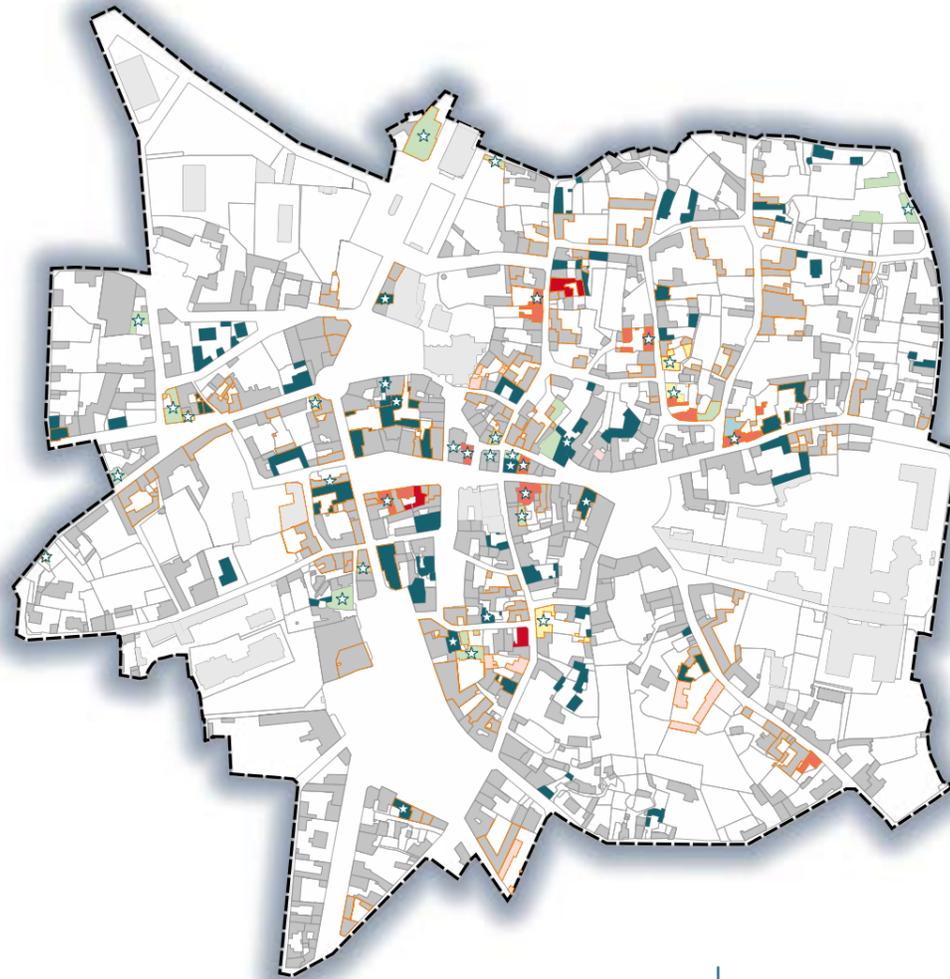
Enfin, la présence d'un local dédié à l'accueil du public en cœur de ville a fait ses preuves puisque **la moitié des demandeurs ont rencontré l'opérateur dans le cadre d'une permanence.**

## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### A - Le cœur de ville en cartes

#### LÉGENDE

-  Bâti Prioritaire
-  Bâti hors dispositif
-  Visites Energie
-  Adaptation
-  Double dossier
-  Habitat dégradé
-  Indécence
-  Ravalement
-  Transfo. d'usage
-  Fiches Conseil



### 2. Les Logements diagnostiqués

Parmi les visites réalisées, **76 concernent des immeubles prioritaires, 50% concernent une demande pour des travaux de rénovation énergétique, 18% la réhabilitation d'un logement dégradé et 16% la transformation d'usage.** La nature variée des diagnostics s'explique d'une part par le profil des demandeurs, avec une forte proportion de propriétaires bailleurs inscrits dans une logique d'investissement et d'autre part par la nature du bâti : vacant, ancien, désuet et à requalifier tant sur le plan des usages que de son architecture.

51 de ces diagnostics ont été doublé d'une visite «Fiche conseil» le plus souvent réalisée dans le cadre de la mutation d'un bien.

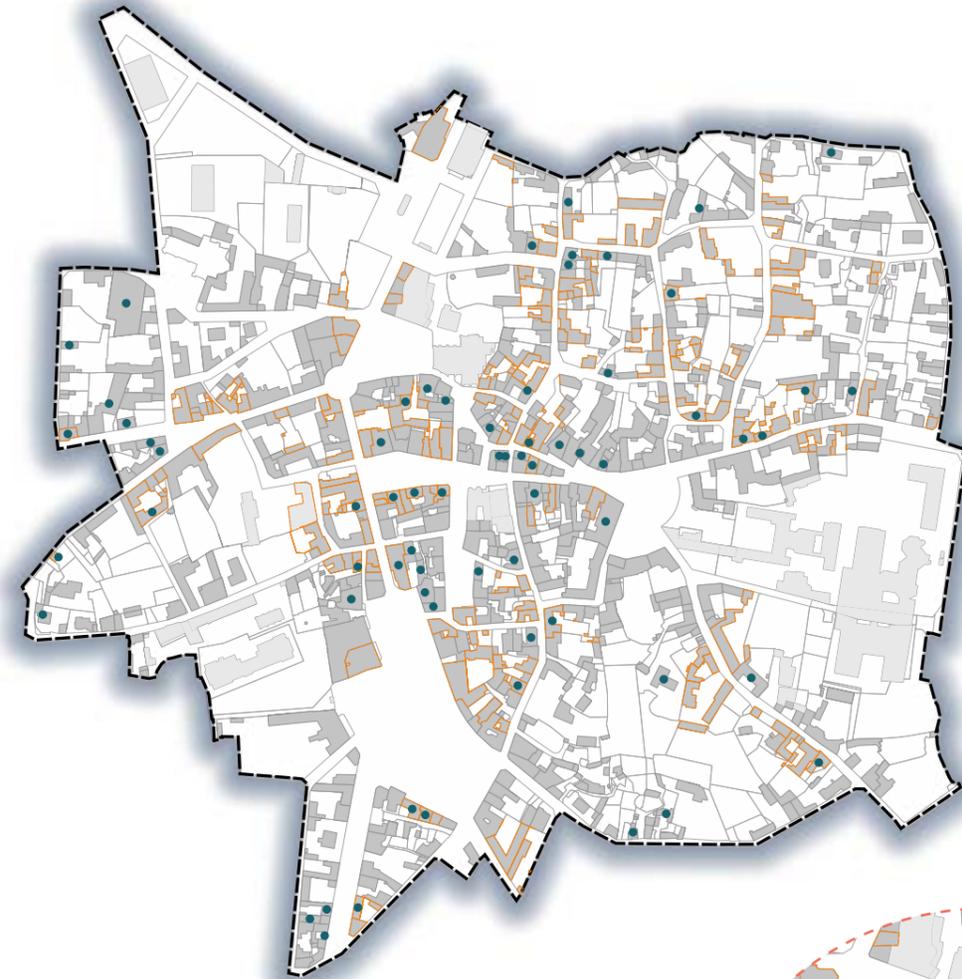
 **141**  
**Diagnostics réalisés**

## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### A - Le cœur de ville en cartes

#### LÉGENDE

-  Bâti Prioritaire
-  Bâti hors dispositif
-  DIA



### 3. Les transactions immobilières

La carte ci-jointe présente les mutations immobilières dont l'opérateur a été informé et qui ont donné suite à l'envoi d'un courrier pour une prise de contact. Si la donnée n'est pas exhaustive, on constate une dynamique constante avec une moyenne de 12 à 15 transactions par an.

**L'accompagnement des nouveaux propriétaires semble nécessaire pour poursuivre la transformation du cœur de ville de Doué-la-Fontaine, en cohérence avec le programme de revitalisation.**

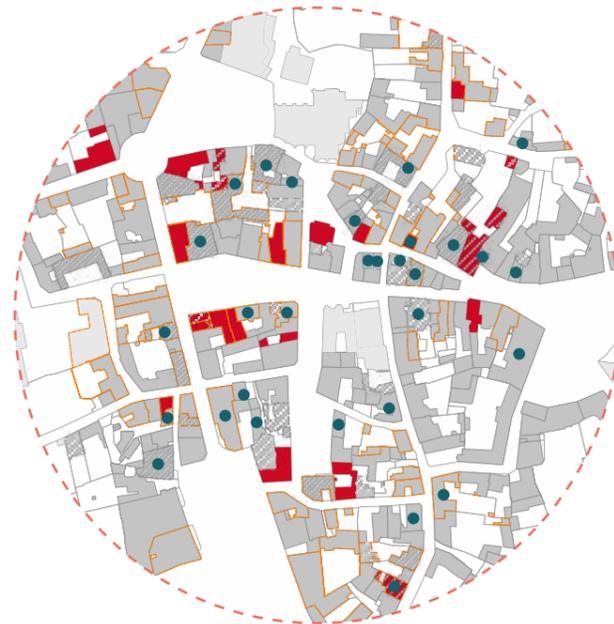
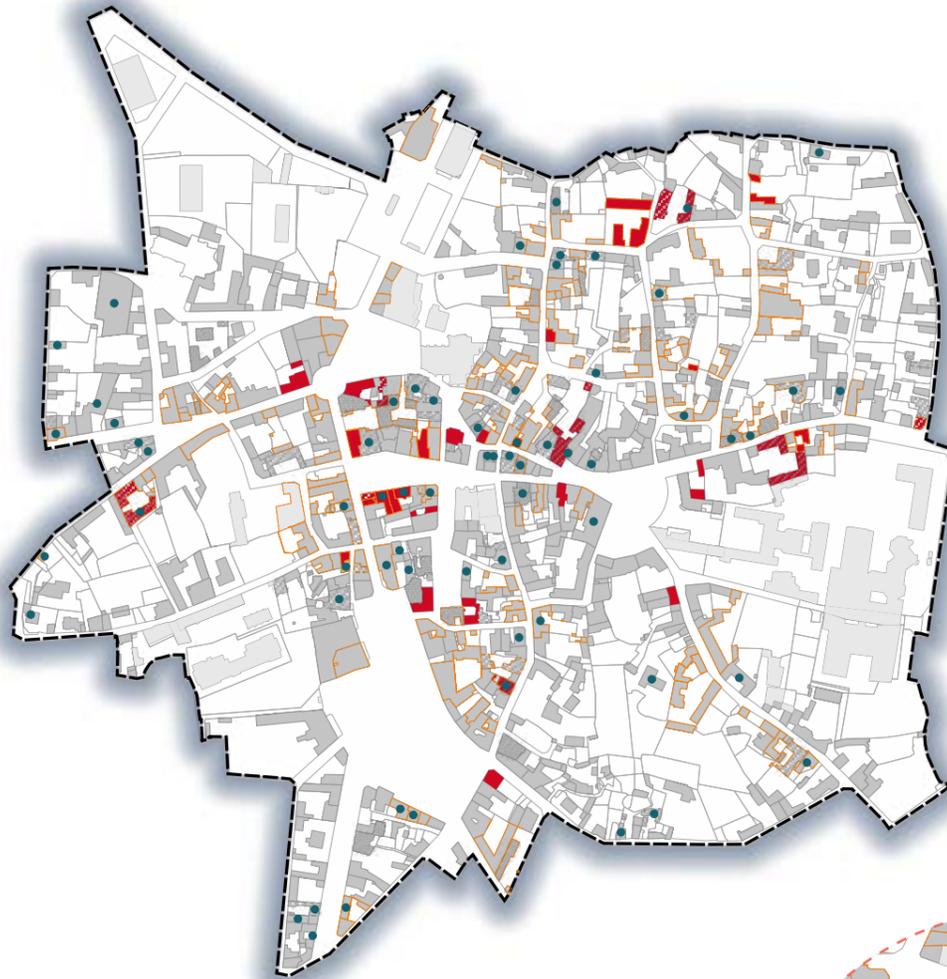


## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### A - Le cœur de ville en cartes

#### LÉGENDE

-  Bâti Prioritaire
-  Bâti hors dispositif
-  Logts vacants
-  Travaux engagés dont hors dispositif
-  DIA



#### 4. La vacance en coeur de ville

En 2021, un répertoire des logements vacants connus a été réalisé en collaboration avec la commune et avec l'aide des élus (cf.annexe). A l'issue de ce travail, une cinquantaine d'adresses ont été identifiées. Cependant, il s'avère encore difficile de s'appuyer sur les données LOVAC, dont les informations ne sont pas actualisées et parfois erronées. La prise de contact avec les propriétaires s'en voit complexifiée.

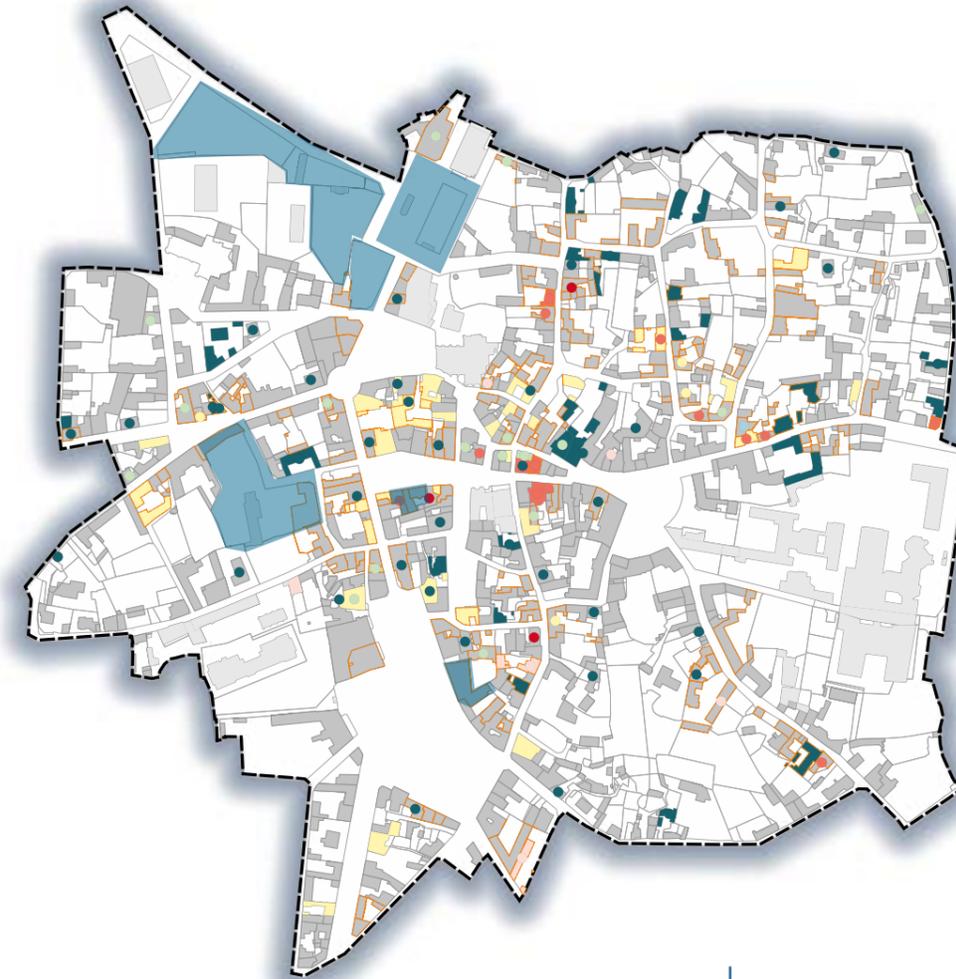
Néanmoins, durant l'OPAH certains biens vacants ont fait l'objet d'une mutation et d'autres de travaux. Ce répertoire est donc à conserver et à alimenter afin d'avoir un état des lieux au plus proche de la réalité.

## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### A - Le cœur de ville en cartes

#### LÉGENDE

-  Bâti Prioritaire
-  Bâti hors dispositif
-  Dossiers Energie
-  Adaptation
-  Habitat dégradé
-  Transfo d'usage
-  Travaux hors dispositif
-  Visites dont fiches conseil



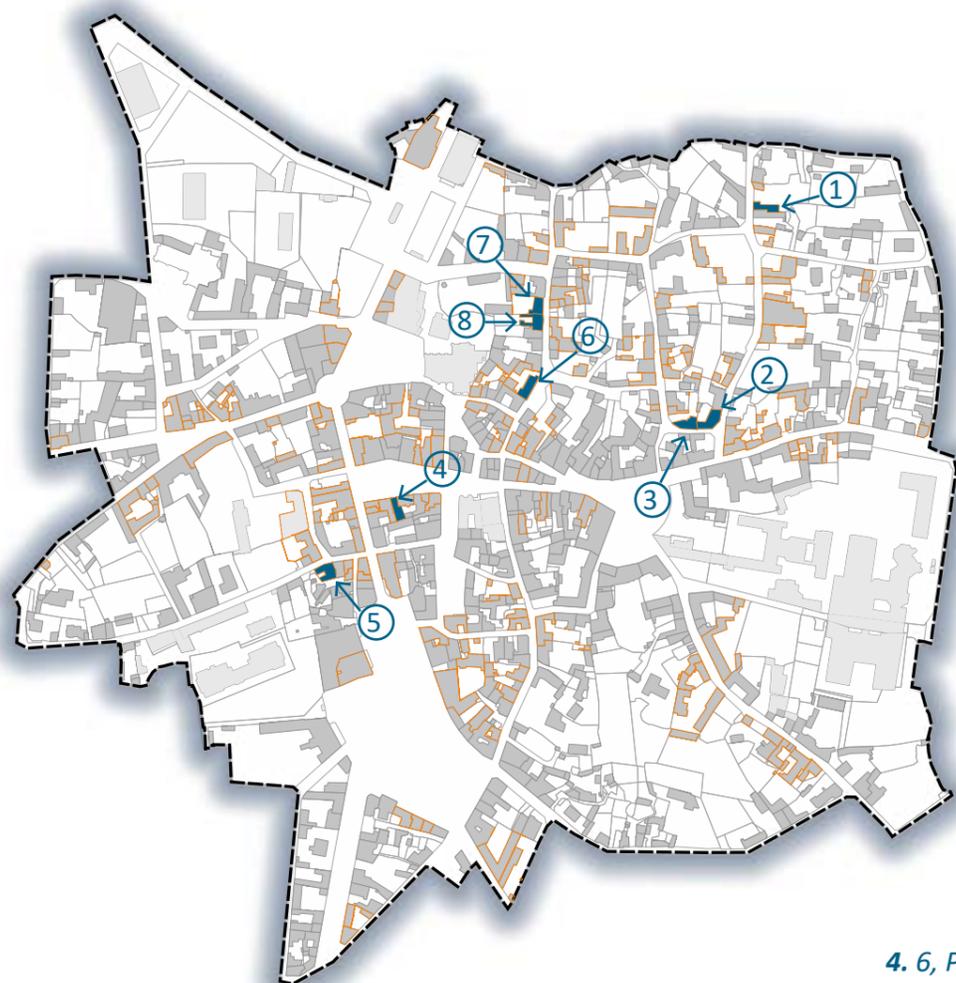
#### 4. Les travaux engagés

La carte ci-dessus recense les 44 dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH mais aussi l'ensemble des déclarations d'urbanisme formulées, y compris hors dispositif. **50% des travaux engagés concernent des immeubles identifiés prioritaires au début de l'OPAH.** Par ailleurs, on remarquera que, parmi les visites réalisées, certaines ont pu donner suite à des travaux effectués en dehors du dispositif. 26 dossiers ont été déposés au titre de la rénovation énergétique, 10 au titre de la dégradation, 4 dans le cadre de l'adaptation du logement et 4 pour une transformation d'usage. **36 chantiers sont terminés et 6 toujours en cours.**



## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### A - Le cœur de ville en cartes - Volet coercitif



**1. 4, Rue des caves** ●  
Gestion par la municipalité  
*Veille confière*

**2. 1, Rue de la Sirène** ●  
Valorisation qui dépend  
de l'immeuble voisin  
*Veille foncière*

**3. 2 Rue de la Fauconnerie** ●  
Valorisation qui dépend  
de l'immeuble voisin  
*Veille foncière*

**7. 21, Rue de Napoléon** ●  
Rénovée en 2021, le logement  
accueille désormais une famille.  
*Bien sorti de la vacance*

**8. 15-17, Rue de Napoléon** ●  
Le bien a été racheté en 2021.  
Des travaux de rénovation  
intérieure ont été entrepris.  
*Bien sorti de la vacance*

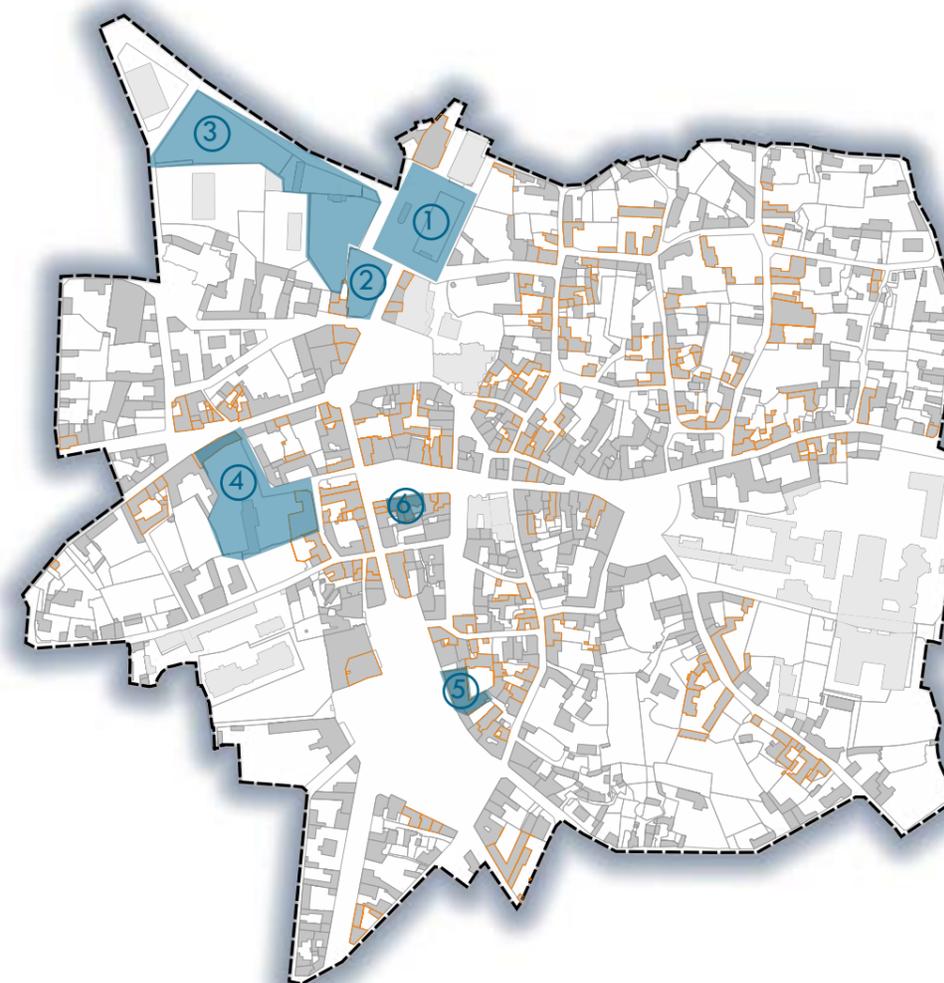
**4. 6, Pl. Jean Bégault** ●  
Foncière commerciale d'Alter mo-  
bilisée sur les 2 bâtiments voisins.  
*Veille foncière.*

**5. 7, Rue de Tainay** ●  
Incendie en 2019  
*PC accordé en sept. 2021*

**6. 9, Rue Napoléon** ●  
La ruine va être démolie pour re-  
construire un bâtiment du même  
gabarit abritant du logement.

## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### B - Le cœur de ville en projet



#### LÉGENDE

- Bâti Prioritaire
- Bâti hors dispositif
- Projets urbains

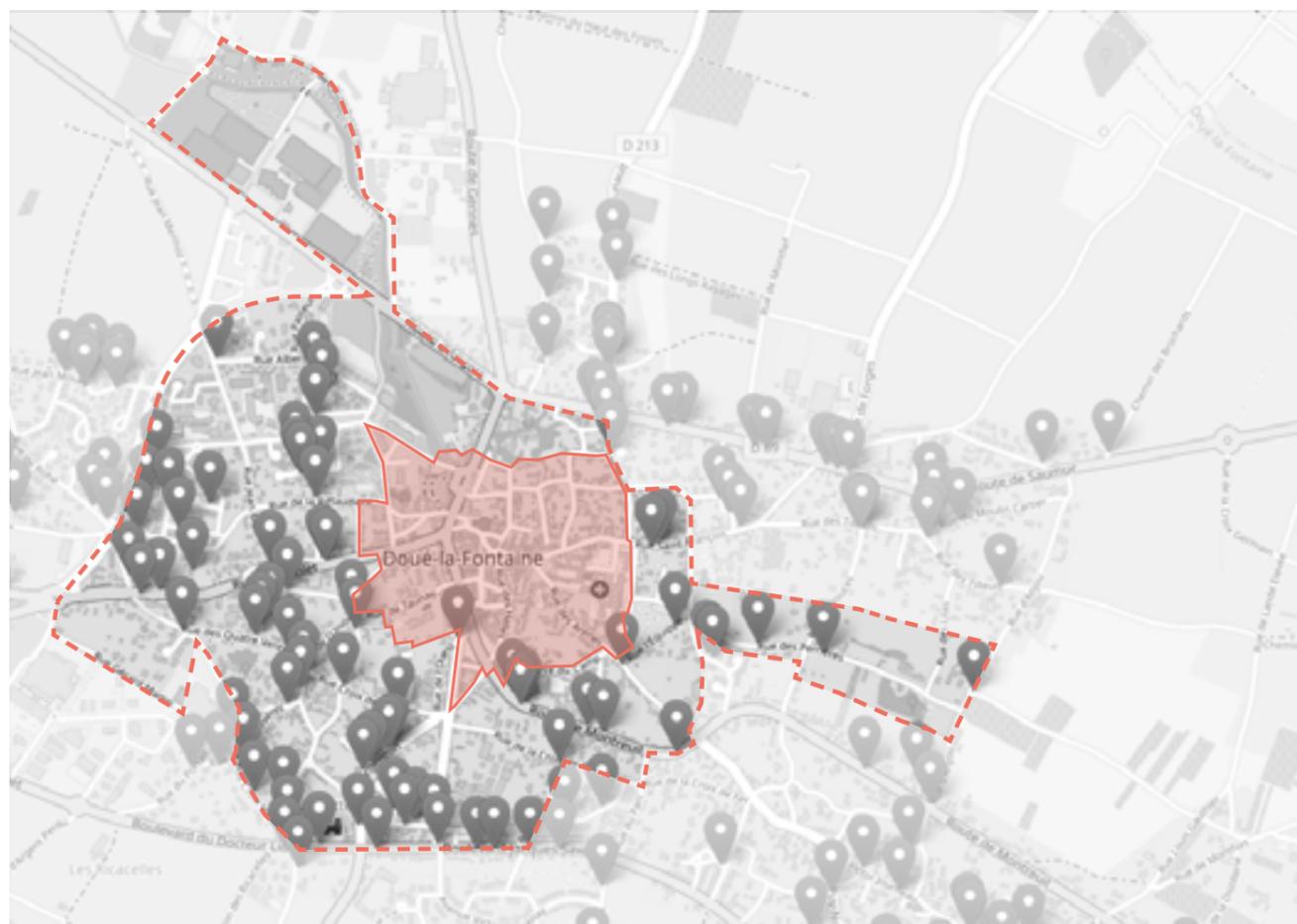


#### 1. Les projets urbains

Le plan guide adopté en 2016 définissait deux périodes d'intervention à échelle 5 et 10 ans. Parallèlement à l'OPAH, des projets de renouvellement urbains ont vu le jour à Doué-la-Fontaine, et participent directement à requalifier l'espace public et certains bâtiments ciblés. Le projet s'illustre avec la refonte de la place des Fontaines (1). Le foncier faisant face à la place (2) a été cédé à Maine-et-Loire Habitat, seront construits 22 logements et un nouveau commerce. Le projet se poursuit avec la reconfiguration de l'Avenue St-Exupéry (3), les constructions accueilleront 12 nouveaux logements, des bureaux et un commerce. L'îlot Maurice Duveau (4) qui hébergeait anciennement une école, est investi par une nouvelle maison médicale inaugurée en 2022. Enfin, deux bâtiments (5 et 6) sont en cours de cession et participeront à requalifier les places des Fontaines et Jean Bégault.

## 2 ACTIONS PORTÉES EN CŒUR DE VILLE DE DOUÉ-LA-FONTAINE

### B - Le cœur de ville en projet



A l'issue de ces six années de dispositif, le bilan à tirer de cette opération est très positif au regard des résultats obtenus à l'échelle du territoire douessin. La dynamique impulsée lors de la précédente OPAH (2011-2016) s'est poursuivie, encouragée par un système d'aides majorées à l'échelle départementale et consolidé à l'échelle locale. Quant au périmètre «Coeur de ville», les actions menées ont permis de multiplier par trois les résultats établis sur la période 2011-2016, actions soutenues conjointement par l'Agglomération Saumur-Val-de-Loire et la commune de Doué-la-Fontaine.

La valorisation du parc du logements en cœur de ville sous-entend une mobilisation de l'opérateur très forte et de proximité. Le périmètre du dispositif douessin a demandé une mobilisation sur un vaste territoire en diluant potentiellement les moyens qui auraient pu bénéficier au seul Coeur de Ville. Ainsi, concentrer les efforts sur un périmètre recentré permettrait d'optimiser les moyens sur les problématiques spécifiques tels que la vacance, la maîtrise du parc locatif, les procédures coercitives, l'accompagnement des propriétaires non éligibles...etc, à l'image des OPAH-RU ciblées comme celles engagées plus récemment sur le département. Enfin, élargir le périmètre «Revitalisation Urbaine», en y intégrant des biens susceptibles d'intéresser les propriétaires occupants permettrait également d'intervenir de manière qualitative sur un tissu urbain qui participe directement à soutenir la vie du coeur de ville.

### 2. Programme Petite Ville de Demain

Dans le cadre du programme Petite Ville de demain, la question de l'habitat est de nouveau au coeur des enjeux pour la commune, au même titre que la mobilité, l'économie locales, l'éducation, la santé, le tourisme et les loisirs.

Le périmètre restreint tel que connu jusqu'alors dans le cadre de l'OPAH-RU pourrait être élargi, pour toucher le tissu pavillonnaire hérité des années 1970-1980.

Dans ce secteur élargi, environ une centaine de dossiers ont été déposés auprès de l'ANAH, soit environ la moitié des dossiers du secteur 2 au sein du périmètre - *en incluant les centres-bourgs de Concourson-sur-Layon, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon* -. Les demandes de travaux sont donc nombreuses, elles concernent principalement la rénovation énergétique et l'adaptation du logement.

# SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

---

PAYS DE LA LOIRE