

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR)

Bilan 2006-2011



Le contexte de l'OPAH- RR

L'OPAH-RR concerne les territoires confrontés à des phénomènes de dévitalisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

(Circulaire UHC n°2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général).

Compte tenu des enjeux identifiés dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat et des orientations retenues par le Pays, l'OPAH-RR a comme objectif premier l'adaptation de l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population sur l'ensemble du territoire, au travers de l'amélioration du confort des logements privés existants, la résorption de la vacance et la valorisation du patrimoine.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) du Pays de La Châtre en Berry a été lancée au 1er juillet 2006 pour s'achever au 30 juin 2011. Une convention entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry a donc été signée en juin 2006 pour engager cette opération. La priorité majeure donnée à cette OPAH a été la lutte contre l'habitat indigne.

À cette procédure d'aide à la rénovation des logements viennent s'ajouter des programmes départementaux et communaux :

→ un Programme d'Intérêt Général (PIG) relatif à l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées : un premier PIG de 2005 à 2007 puis un second PIG animé par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) depuis octobre 2008 ;

→ et une campagne de ravalement de façades, dans le centre exclusivement de la commune de CLUIS, menée par le PACT de l'Indre (septembre 2005 à septembre 2008).

Depuis son lancement, l'OPAH-RR a connu un succès certain. En effet, le chiffre de 1 185 propriétaires renseignés a été atteint. L'ANAH a donné son accord favorable à un montant de subvention de l'ordre de 1 730 000 €, soit une aide à l'amélioration de 548 logements à l'échelle du Pays de La Châtre en Berry.

Le périmètre de l'opération

Le territoire de l'OPAH du Pays de La Châtre en Berry concerne l'ensemble des communes des cantons d'Aigurande, La Châtre, Neuvy Saint Sépulcre et Sainte Sévère, soit 51 communes.

CANTON D'AIGURANDE	CANTON DE LA CHATRE	CANTON DE NEUVY ST SEPULCRE	CANTON DE SAINTE SEVERE
Aigurande	Briantes	Cluis	Feusines
Crevant	Champillet	Fougerolles	Lignerolles
Crozon-Sur-Vauvre	Chassignolles	Gournay	Pérassay
La Buxerette	La Berthenoux	Lys-Saint-Georges	Poulligny-Notre-Dame
Lourdoux-Saint-Michel	La Châtre	Maillet	Poulligny-Saint-Martin
Montchevrier	La Motte-Feuilly	Malicornay	Sainte-Sévère-Sur-Indre
Orsennes	Lacs	Mers-Sur-Indre	Sazeray
Saint-Denis-de-Jouhet	Louroux-Saint-Laurent	Montpouret	Urciers
Saint-Plantaire	Magny	Mouhers	Vigoulant
9 COMMUNES	Montgivray	Neuville-Saint-Sépulchre	Vijon
	Montlevicq	Sarzac	10 COMMUNES
	Néret	Tranzaut	
	Nohant-Vic	Buxières d'Aillac	
	Saint-Août	13 COMMUNES	
	Saint-Chartier		
	St-Christophe-en-Boucherie		
	Thevet-Saint-Julien		
	Verneuil-Sur-Igneraie		
	Vicq-Exempt		
	19 COMMUNES		



I. LES OBJECTIFS DE L'OPAH-RR 2006-2011

Les élus du pays de La Châtre se sont mobilisés sur la problématique Habitat de leur territoire, en particulier sur :

- ❖ Le vieillissement de la population et les besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées pour favoriser leur maintien à domicile ;
- ❖ L'augmentation globale du nombre d'habitants de leur Territoire du Pays, l'accueil de populations nouvelles ;
- ❖ Un phénomène de dévitalisation et de paupérisation de certaines communes ;
- ❖ Un potentiel de logements actuellement vacants, à remettre sur le marché ;
- ❖ L'offre en logements locatifs privés insuffisante, donc une demande insatisfaite ;
- ❖ Un parc de logements anciens et inconfortables.

Le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry, mandaté par les 51 communes, l'Etat et l'ANAH ont décidé de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale.

1. LES OBJECTIFS QUALITATIFS

Compte tenu du contexte local et des objectifs nationaux en matière d'amélioration des logements du parc privé, les priorités d'intervention retenues par le Pays de La Châtre en Berry et l'ANAH durant l'OPAH-RR ont été les suivantes :

- **Lutter contre l'habitat indigne et le grand inconfort** : est LA priorité que souhaitent se donner les élus du Pays et l'action où se concentre l'essentielle des dotations du Pays. C'est aussi la priorité de l'ANAH dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale. Cette problématique est d'ailleurs prégnante au niveau du Pays puisqu'en 2003, 14.6% du parc de résidences principales est potentiellement indigne (contre 11.3% au niveau départemental et 9.3% au niveau régional)

C'est dans cet optique que les élus décident la mise en place d'une cellule partenariale de lutte contre l'habitat indigne.

Son objectif est la connaissance, la prospection, le suivi des logements repérés et la coordination des procédures de lutte contre l'habitat indigne sur tout le Pays.

- **Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés en luttant, notamment, contre la vacance** : le pays de La Châtre possède un taux de vacance estimé à près de 13% de son parc de logements (INSEE – 1999). La mobilisation de ce parc est donc un enjeu essentiel pour promouvoir et développer le parc de logements locatifs, et en particulier, à loyers maîtrisés, d'autant que le parc social public est bien inférieur à la moyenne départementale (10.7% contre 17.8%).
- **Développer une offre de logements adaptés à la mobilité réduite et au handicap chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs**. En 2001, il ressort des données FILOCOM, deux points essentiels :

↳ parmi les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, 65.3% ont plus de 60 ans dont 44% ont plus de 75 ans.

↳ parmi les locataires des logements de plus de 15 ans, 27% ont plus de 60 ans dont 50% ont plus de 75 ans.

Le besoin d'adaptation du parc de logements au vieillissement est plus qu'un enjeu pour le territoire, il doit être une priorité pour accompagner la politique de maintien à domicile alternative au développement des structures d'accueil.

Les élus du Pays de La Châtre en Berry souhaitent donc faire, à travers l'OPAH, la promotion du Programme d'Intérêt Général relatif à l'adaptation des logements et à la mise aux normes d'habitabilité des logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées.

Aussi, tout porteur de projet devra être sensibilisé au dispositif en place et à l'intérêt qu'il doit porter à la prise en compte de l'adaptation du logement qu'il souhaite réhabiliter pour sa propre occupation ou celle d'un locataire.

- **Favoriser les projets économes en énergie et développer l'usage des énergies renouvelables ;**
- **Limitier la pollution de l'eau liée à la qualité des systèmes d'assainissement autonome :** le volet qualité environnementale est parti intégrante des objectifs de promotion du développement durable de l'ANAH : 'les travaux permettant des économies d'énergie et le développement d'énergies renouvelables sont prioritaires (circulaire ANAH n°2005-03).
 - o Le volet énergie : la prise en compte du volet énergie dans l'opération est d'autant plus importante qu'avec les risques de changement climatique et l'augmentation du coût des énergies les premiers touchés sont les ménages à revenus modestes : cela impose donc, plus que jamais, une meilleure maîtrise des charges d'énergie pour les locataires et les propriétaires occupants.

La promotion des dispositifs d'aides financières de la région Centre, de l'ADEME et de l'ANAH fera partie de la communication à développer sur ce volet.

- o Le volet assainissement : l'assainissement est une des composantes fondamentales de l'habitat et avoir, pour un Pays, une politique oeuvrant dans le domaine de la préservation de la ressource en eau passe par la promotion d'un assainissement de qualité dans l'habitat ancien.
Dans le cadre de l'OPAH, les porteurs de projets seront donc sensibilisés à la qualité requise des systèmes d'assainissement des logements réhabilités.

- **Valoriser le patrimoine bâti :** la préservation et la valorisation du patrimoine bâti sont des objectifs identifiés dans la Charte du Pays de La Châtre en Berry. Aussi la valorisation des projets respectueux de la qualité architecturale des bâtiments réhabilités sera encouragée.

La coordination de l'opération avec les campagnes de ravalement de façades en cours sur le Pays sera effectuée.

- **Volet économique :** de part l'impact économique que revêt une OPAH pour l'économie locale et en particulier les entreprises du bâtiment et le rôle important de ces dernières dans la promotion du dispositif, des actions d'informations régulières auprès des professionnels seront organisées.

La coordination de l'opération avec l'ensemble des actions de maintien et de développement du tissu économique mené par le Pays est également prévue.

Autres objectifs :

- Coordonner cette procédure d'OPAH avec la **procédure PIG départemental** « Personnes Agées » en cours. L'adaptation des logements de personnes à mobilité réduite et au handicap fait également partie des priorités de l'ANAH.
- Coordonner cette procédure d'OPAH avec les **campagnes de ravalement de façades** en cours sur le territoire du Pays.

2. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET FINANCIERS

Source Convention OPAH-RR n°61, 2006

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements sont les suivants et reprennent les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

Pour les propriétaires bailleurs : 70 logements en 5 ans répartis par année, selon la nature des projets, de la manière suivante :

Sortie de vacance : 8 logements / an

Loyers maîtrisés : 9 logements / an

Sortie d'insalubrité : 4 logements / an

Pour les propriétaires occupants : 200 logements en 5 ans répartis par année, selon la nature des projets, de la manière suivante :

Sortie d'insalubrité : 5 logements / an

L'ANAH s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides, selon les conditions déclinées dans son programme d'action départementale (PAD) et pour cela réserve une dotation globale de 1 180 000 €, répartis comme suit :

Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs de l'OPAH par type d'aide

Pour les propriétaires bailleurs					
Juillet 2006 à décembre 2006	58 000 €	7 logements	Janvier 2010 à décembre 2010	116 000 €	14 logements
Janvier 2007 à décembre 2007	116 000 €	14 logements	Janvier 2011 à juin 2011	58 000 €	7 logements
Janvier 2008 à décembre 2008	116 000 €	14 logements			
Janvier 2009 à décembre 2009	116 000 €	14 logements	Soit un total de 580 000 € pour 5 ans et pour 70 logements		

Pour les propriétaires occupants					
Juillet 2006 à décembre 2006	50 000 €	20 logements	Janvier 2010 à décembre 2010	100 000 €	40 logements
Janvier 2007 à décembre 2007	100 000 €	40 logements	Janvier 2011 à juin 2011	50 000 €	20 logements
Janvier 2008 à décembre 2008	100 000 €	40 logements			
Janvier 2009 à décembre 2009	100 000 € portés à 200 000 € dans le cadre du plan de relance	40 logements	Soit un total de 500 000 € pour 5 ans et pour 200 logements		

2. LES AIDES PROPOSEES

Les principaux acteurs et financeurs sont l'ANAH et le Pays de La Châtre en Berry. Le Conseil Régional et le Conseil Général sont intervenus ponctuellement dans le cas de certaines actions (notamment la création de logements conventionnés et le logement des personnes âgées ou handicapées).

a. Les aides de l'ANAH

Les aides de l'ANAH ont évolué en cours d'OPAH-RR puisque de nouvelles dispositions, issues du Grenelle de l'Environnement, sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2009 puis au 1^{er} janvier 2011. En 2006 les taux appliqués et les critères étaient les suivants :

- **Aide aux propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans** : le taux et le montant des travaux subventionnables varient en fonction du niveau de ressources du propriétaire.
 - 15 % d'un montant de travaux plafonné à 11 000 € HT pour les propriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources « modestes »
 - 30 % d'un montant de travaux plafonné à 13 000 € HT pour les propriétaires occupants « très modestes ».
- **Aide aux propriétaires bailleurs**, dont le taux est également modulable selon le type de loyers (libre ou maîtrisé), concerne les logements de plus de 15 ans.
 - Pour les logements pour lesquels le demandeur a passé une convention en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le taux de subvention est de **30% en zone C**.
 - Pour les logements intermédiaires, le taux de subvention est de **20 % en zone C**.
 - Des primes seront accordées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs acceptant de pratiquer un loyer maîtrisé et remettant sur le marché un logement vacant depuis plus de 12 mois. Un montant de travaux minimum de 15 000 euros est nécessaire pour pouvoir percevoir cette prime. Le montant de cette prime est de 2 000 € par logement créé.
- **Aide aux actions spécifiques** : l'ANAH s'est engagée à réserver une subvention de 50 % d'un montant de travaux plafonné à 8 000 € HT dans le Programme d'Intérêt Général départemental « Adaptabilité et Mise aux Normes d'Habitabilité des logements occupés par des personnes âgées ou à mobilité réduite ».

En effet, parmi les grandes orientations du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), qui s'étend sur la période 2003-2008, figure la lutte contre l'habitat inadapté. Il s'agit de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap de leurs occupants.

Le PIG « Adaptabilité et Mise aux Normes d'Habitabilité des logements occupés par les personnes âgées ou à mobilité réduite » a été conclu pour la période 2005-2007, la maîtrise d'ouvrage étant assurée par le Conseil Général de l'Indre.

Aussi, après une année sans PIG (2008), un nouveau PIG « Adaptabilité » est désormais en phase opérationnelle depuis le 9 octobre 2008, et ce pour une période de 6 ans. Le Conseil Général en a confié l'animation à l'ADIL de l'Indre (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement). Ainsi, tous les travaux d'adaptation conformes aux dispositions de cette procédure sont validés par l'ANAH et subventionnés entre 50 et 60 %, la Région Centre et le Conseil Général interviennent également à hauteur de 15 % chacun. Par la même, les caisses de retraite sont mobilisées.

Tableau récapitulatif des aides financières

Financement de l'ANAH

Propriétaires bailleurs	Taux	Prime	Plafond de travaux
Loyer conventionné	30%		500 €/m ² de surface utile
Loyer intermédiaire	20 %		500 €/m ² de surface utile
Sortie de vacance pour loyer conventionné ou intermédiaire		2000 €	
Loyer libre	15%	-	500 €/m ² de surface utile
Adaptation des logements	50%	-	8 000 €
Sortie d'insalubrité	50% + 5 %	-	500 €/m ² de surface utile

Propriétaires occupants	Taux	Plafond de travaux
Standard	30%	13 000 €
Très sociaux	35%	13 000€
Adaptation des logements	50%	8 000 €
Sortie d'insalubrité	50% + 5%	30 000 €

En plus, des primes sur le matériel en faveur des réductions des émissions de gaz à effet de serre (propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants) :

Equipement	Prime
Fenêtres individuelles (th7 ou plus)	80 € / fenêtre
Chaudière individuelle à condensation	900 €
Chaudière individuelle bois	900 €
Chauffe-eau solaire individuel	900 €
Système thermodynamique air/eau	900 €
Système thermodynamique	1 800 €
Systèmes solaires combinés	1 800 €

b. Les aides du Pays de La Châtre en Berry

Aide aux propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans :

abonder les aides de l'ANAH de 5 % pour les actions liées à l'insalubrité et au grand inconfort, de la manière suivante : financement des opérations liées à l'insalubrité et au grand inconfort (grand inconfort : absence des 3 éléments de confort à savoir un WC intérieur, une salle d'eau complète et un chauffage central) à partir d'une enveloppe arrêtée à 60 000 € sur 5 ans pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Dans ce cadre, il est prévu de financer une cinquantaine de logements sur les 5 ans.

Financement du Pays de La Châtre en Berry

Propriétaires bailleurs	Type d'intervention
Lutte contre l'habitat insalubre et le grand inconfort	5%
Propriétaires occupants	Type d'intervention
Lutte contre l'habitat insalubre et le grand inconfort	5%

II. LE BILAN CHIFFRE DE L'OPAH-RR

Au total, sur les 548 logements aidés durant les 5 années d'opération, les subventions cumulées (Pays, Anah, Conseil Régional) représentent 27.4 % du coût total des travaux réalisés.

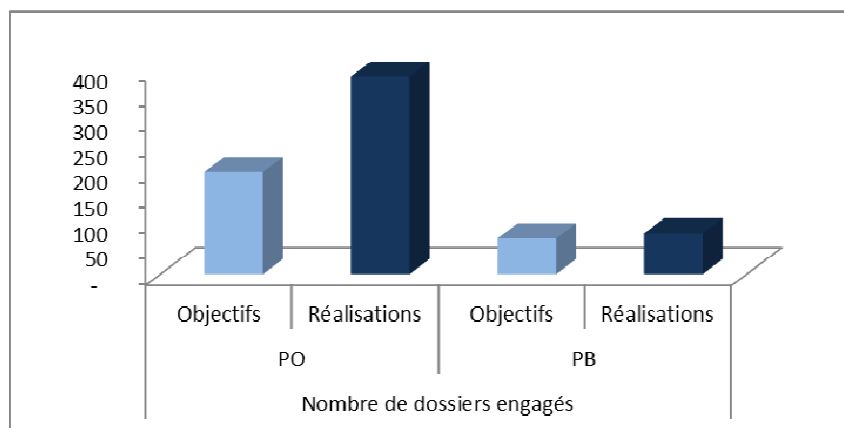
2. LE BILAN PAR TYPES D'AIDES

a) Les aides ANAH

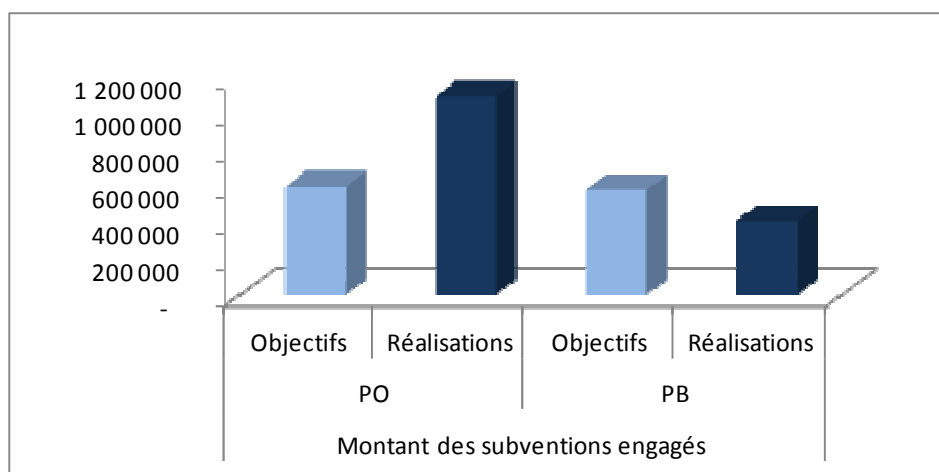
Bilan annuel des logements aidés et subventions engagées en euros par types d'aides ANAH de juillet 2006 à juin 2011

	Aide PO		Aide PB			Total PO PB		Aide PIG		TOTAL 2006-2011	
	Subvention	Logement	Subvention	Logement	Dont vacant	Subvention	Logement	Subvention	Logement	Subvention	Logement
2006	85 255	33	24 650	5	1	109 905	38	10 282	4	120 187	42
2007	237 066	99	69 924	11	4	306 990	110	70 010	29	377 000	139
2008	214 976	67	68 092	19	2	283 068	86	5 543	2	288 611	88
2009	257 693	93	112 026	26	8	369 719	119	56 398	13	426 117	132
2010	215 362	70	132 244	19	7	347 606	89	55 693	19	403 299	108
2011	86 284	25	0	0	0	86 284	25	19 362	14	105 646	39
TOTAL	1 096 636	387	406 936	80	22	1 503 572	467	217 288	81	1 720 860	548

Nombre de dossiers engagés de juillet 2006 à juin 2011 par types d'aides ANAH par rapport aux objectifs initiaux



Montant total des subventions engagées de juillet 2006 à juin 2011 par rapport aux crédits mobilisés par types d'aides ANAH



Taux de réalisation
des objectifs d'engagement de
dossiers

ANAH PO : 193.5 %

ANAH PB : 114.3 %

Taux de réalisation
des objectifs d'engagement de
subventions

ANAH PO : 219.33 %

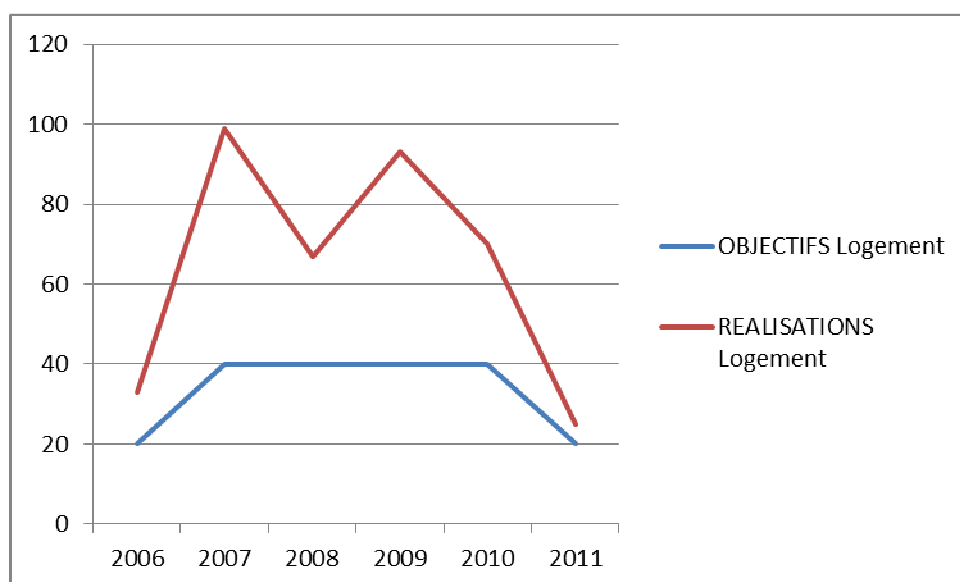
ANAH PB : 70.16 %

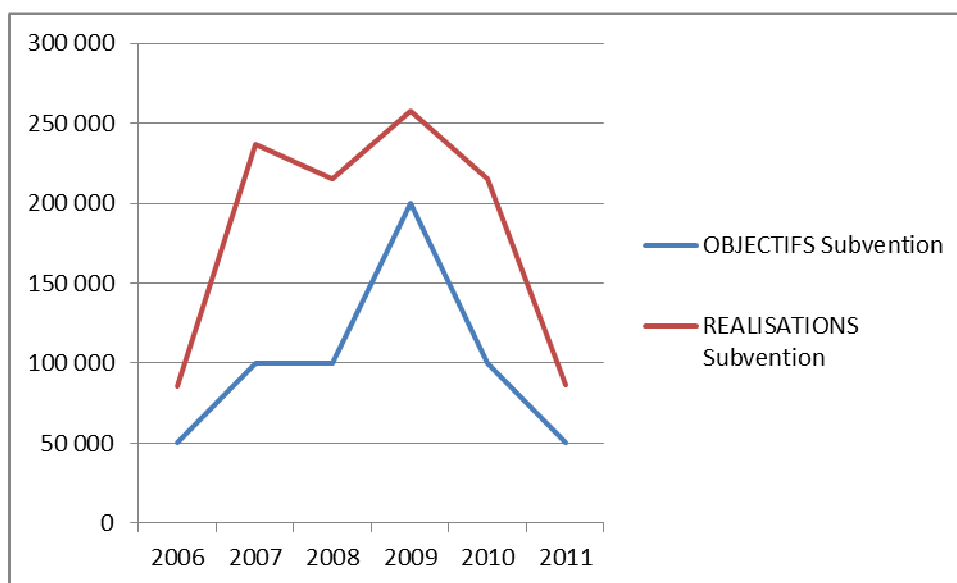
Le bilan des aides ANAH est plus que satisfaisant puisque les objectifs en nombre de projets ont été dépassés, avec des enveloppes de crédits réévaluées en conséquence, permettant ainsi d'honorer l'ensemble des demandes.

❖ L'aide ANAH PO

Les objectifs

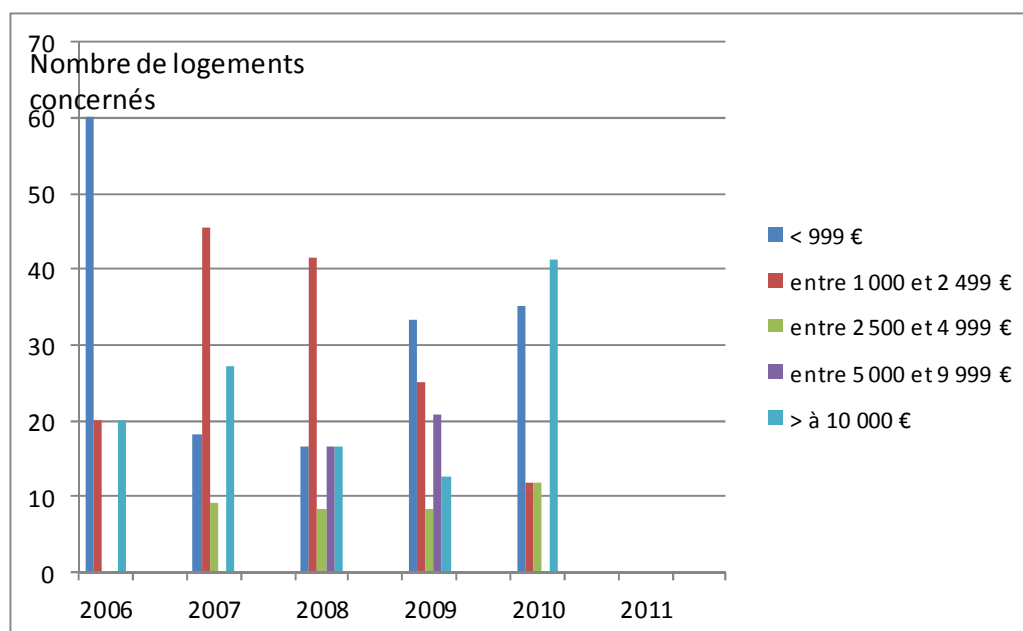
Réalisation annuelle des objectifs quantitatifs de l'aide PO pour l'OPAH 2006-2011





Les montants de subventions attribuées

Répartition des subventions PO



L'aide ANAH PO doit permettre de remédier à la situation inquiétante de nombreux propriétaires du territoire compte tenu de leurs ressources et de l'état de leur logement.

Les objectifs de l'aide aux propriétaires occupants ont été atteints et même dépassés : **387 dossiers** ont été financés pour 200 initialement prévus et **1 096 636 € de subventions** ont été attribués.

Les crédits ont été consommés à 182.77 %.

Les dotations finales annuelles ont toujours été supérieures aux initiales et l'objectif de départ du nombre de logements rénovés a doublé pour les années 2007, 2008 et 2009.

Suite au Plan de Relance de l'économie française de 2009, et notamment son volet logement, l'action de l'ANAH en matière de réhabilitation du parc privé se trouve considérablement renforcé et se traduit au niveau départemental par l'attribution d'un fonds exceptionnel de 2 230 000 € pour lutter contre les dépenses d'énergie et contre les situations d'habitat indigne. Il a permis une attribution supplémentaire de 100 000 € pour l'OPAH-RR de La Châtre.

Près de 2 demandes sur 3 a concerné des propriétaires occupants dits « très sociaux » ainsi ils ont pu prétendre à un taux d'aide de 35 % pour des travaux standards.

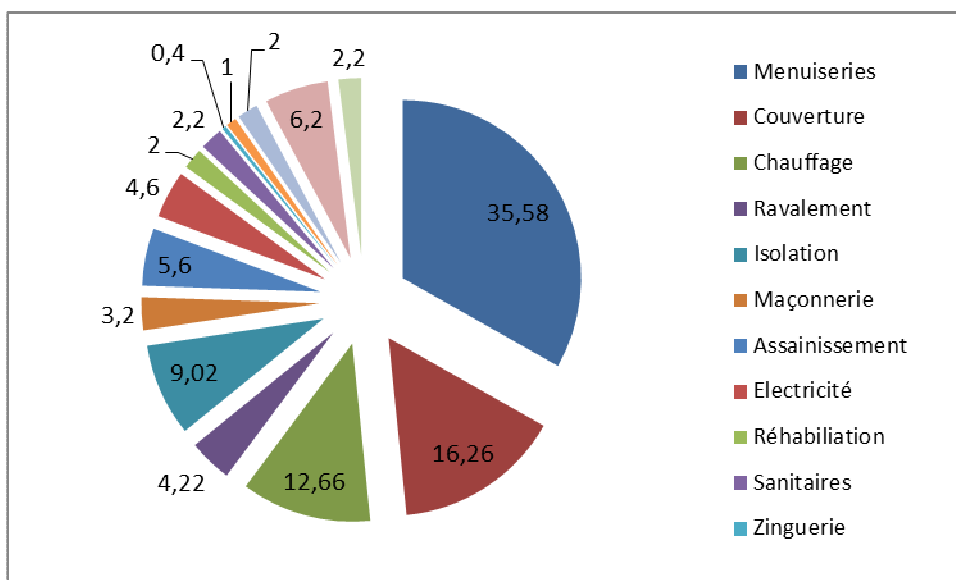
Le bilan est très positif puisque les réalisations ont largement dépassées les objectifs ce qui semblerait traduire une bonne (voire sous) estimation des besoins de l'opération.

La subvention ANAH des propriétaires occupants représente en moyenne **27.6 % du montant total des travaux réalisés**.

Tous les propriétaires aidés par l'ANAH habitent dans des maisons individuelles isolées, dans le centre des communes ou en hameau.

La typologie des travaux engagés

Répartition en % de l'aide ANAH PO par types de travaux



Pendant l'opération, les **387 projets** des propriétaires occupants subventionnés par l'ANAH ont généré **3 893 382 € de travaux**. Le coût moyen **par logement** est de **9 872 €**.

La majorité des travaux subventionnés a concerné **l'isolation** (menuiseries, isolation par l'extérieur ou contre-isolation intérieure) et **l'enveloppe du bâtiment** (couverture)

Travaux de menuiseries : 178 dossiers de changement de menuiseries

Travaux de couverture : 81 dossiers

Installations de chauffage : 64 installations proprement dit, de chaudières et pompes à chaleur

Travaux d'isolation : 45 dossiers

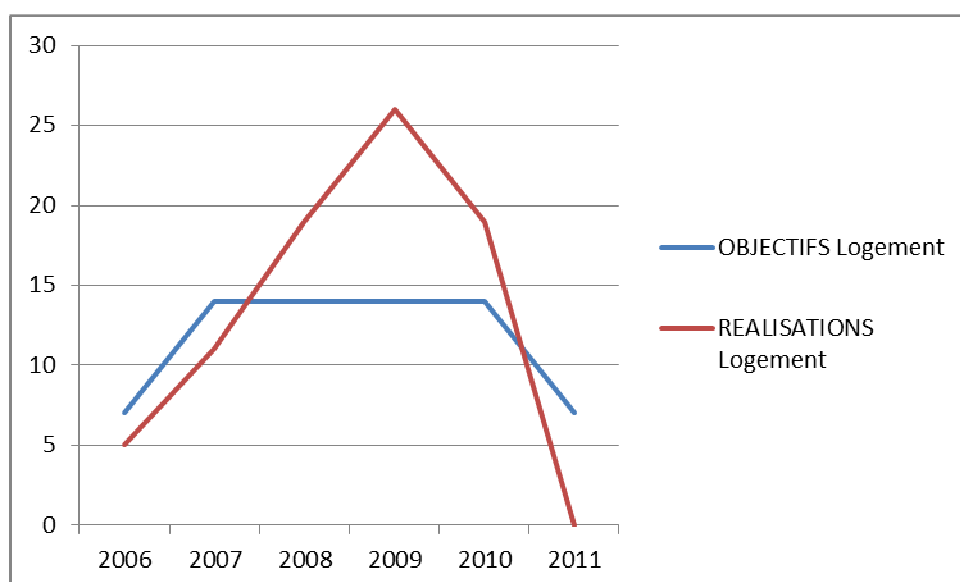
Les travaux en vue de réaliser des **économies d'énergie représentent 65 % des travaux effectués** par les propriétaires occupants du Pays de La Châtre en Berry dans le cadre de l'OPAH-RR.

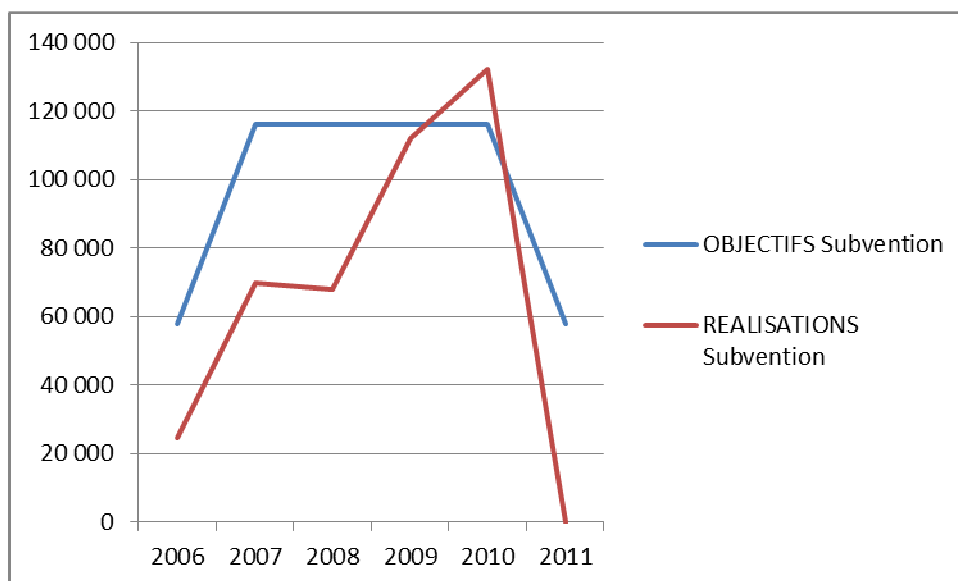
Les propriétaires ont fait appel dans presque 80 % des cas à des entrepreneurs dont le siège social se localise sur le Pays de La Châtre en Berry.

❖ L'aide ANAH PB

Les objectifs

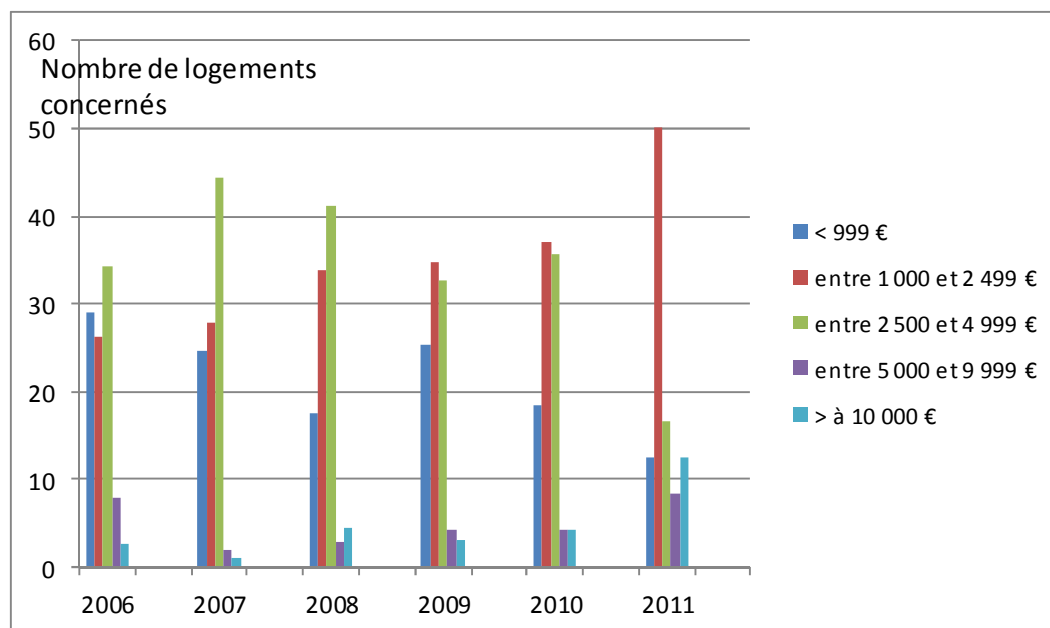
Réalisation annuelle des objectifs quantitatifs de l'aide PB pour l'OPAH 2006-2011





Les montants de subventions attribuées

Répartition des subventions PB



Il est à rappeler que la convention de l'OPAH-RR a affecté aux propriétaires bailleurs une réserve de crédits supérieurs à celle des propriétaires occupants. En général, les bailleurs entreprennent des opérations plus onéreuses que celles des propriétaires occupants qui envisagent des travaux plus modestes, adaptés à leurs ressources. Pourtant les crédits n'ont pas été consommés en totalité mais à 70 %.

Il est à déplorer que, sur les trois années, 2006, 2007, 2008, la consommation de l'enveloppe des bailleurs n'a pas dépassé 60%. Ceci peut s'expliquer par la mise en place de l'opération et le temps nécessaire demandé pour une montée en puissance pour les années 2009 et 2010.

A compter du 01/01/2011, le nouveau régime des aides de l'Anah est applicable sur l'ensemble du territoire national. Et en l'occurrence, les seuls projets propriétaires bailleurs financés seront ceux concernant les logements les plus dégradés d'une part, en priorité localisés en zone dite « tendue » d'autre part.

La part des demandes des propriétaires bailleurs a toujours été plus faible que celle des propriétaires occupants. Cela est à mettre en corrélation avec l'important nombre de résidences principales de propriétaires occupants sur le territoire et la faible part du locatif. Néanmoins, les objectifs quantitatifs ont été atteints et même dépassés : **80 logements** ont été financés pour 70 initialement prévus et **406 936 € de subventions** ont été attribués.

Quant à la répartition des aides, les subventions attribuées sont souvent inférieures à 1 000 € et supérieures à 10 000 €. En effet, les subventions ont tantôt permis d'améliorer partiellement un logement déjà loué (travaux de menuiseries, chauffage ou isolation principalement), tantôt à rénover complètement un logement vacant.

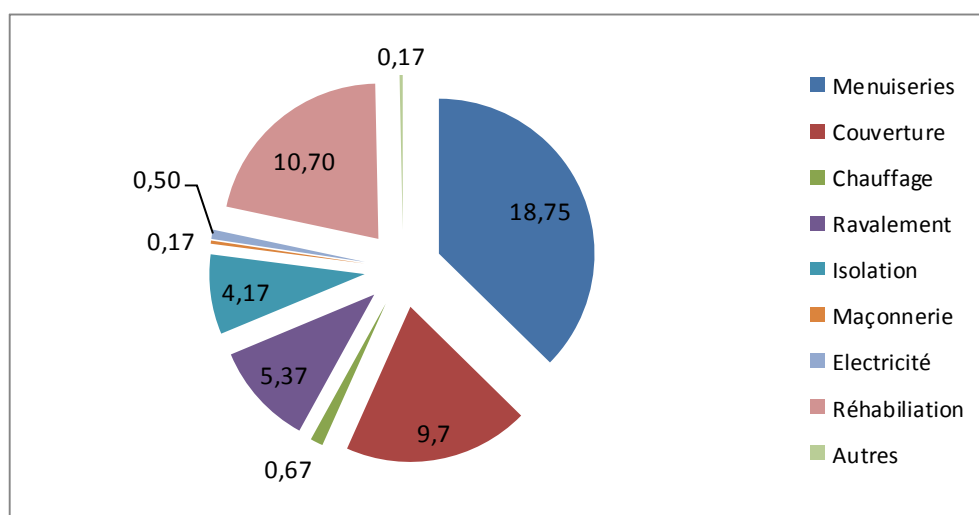
La subvention ANAH des propriétaires bailleurs représente en moyenne **21.5 % du montant total des travaux réalisés**.

Tous les propriétaires bailleurs soutenus concernent des maisons individuelles (pour les deux tiers) mais également des appartements (pour un tiers).

Ces logements se localisent principalement en centre bourg des chefs-lieux de canton, mais également parfois dans des hameaux ou isolés.

La typologie des travaux engagés

Répartition en % de l'aide ANAH PB par types de travaux



Pendant l'opération, les **80 projets** des propriétaires bailleurs subventionnées par l'ANAH ont généré **1 894 880 € de travaux**. Le coût moyen **par logement** est de **23 686 €**. C'est 2.4 fois plus que les travaux engagés par les propriétaires occupants. Ceci s'explique par la nature des travaux engagés sur les logements vacants ou les changements d'usage.

Les propriétaires bailleurs ont présenté des devis conséquents tout corps de métier confondus pour des réhabilitations à neuf. Les autres travaux sont de même ordre que ceux des propriétaires occupants.

Réhabilitation : 64 dossiers

Travaux de menuiseries : 118 dossiers de changement de menuiseries

Travaux de couverture : 58 dossiers

Travaux de ravalement : 32 dossiers

Les propriétaires ont fait appel dans presque 80 % des cas à des entrepreneurs dont le siège social se localise sur le Pays de La Châtre en Berry.

❖ L'aide ANAH sortie de vacance / économie d'énergie

En plus des subventions, l'ANAH apporte, aux propriétaires occupants et bailleurs, des primes. Dès lors qu'il y a un projet de ce genre et que le propriétaire remplit les conditions générales pour obtenir une subvention standard de l'ANAH, une prime lui est apportée.

A l'issue du Grenelle de l'Environnement, l'ANAH a dû adapter le régime de ces aides supplémentaires. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2009, les nouvelles mesures privilégient la sensibilisation à la performance énergétique globale de l'ensemble du logement et le ciblage des aides aux travaux contre la précarité énergétique (logement occasionnant le plus de déperditions d'énergie et occupés par les ménages les plus modestes). En l'occurrence, les primes ont été remplacées par la création d'éco-primes conditionnées aux performances énergétiques : un gain de 25% après travaux devant être certifié par un diagnostic de performance énergétique réalisé par un professionnel ou par un bilan thermique de l'ADIL.

Prime pour la sortie de vacance d'un logement : (exclusivement pour les propriétaires bailleurs)

16 propriétaires privés du Pays de La Châtre en Berry ont pu bénéficier d'une prime de 2 000 € pour la remise sur le marché d'un logement vacant.

Prime en faveur de l'économie d'énergie :

26 propriétaires privés du Pays de La Châtre en Berry ont pu bénéficier d'une éco prime en plus d'une subvention standard. On en soulignera l'intérêt conséquent des habitants pour l'économie de l'énergie par rapport à leur confort quotidien, au coût actuel des énergies ainsi que pour le développement durable.

❖ L'aide spécifique à la sortie d'insalubrité

Au sens de l'INSEE, le confort d'un logement est déterminé selon 3 critères :
la présence ou non de salle de bain équipée de baignoire ou douche,
la présence ou non de WC intérieurs,
le mode de chauffage.

L'absence d'un de ces éléments aboutit à classer le logement inconfortable.

Un logement est dit insalubre lorsqu'il présente, par lui-même ou par ses conditions d'occupation, un danger pour la santé de ses occupants et du voisinage.

L'habitat indigne relève d'un propos politique qui touche aux droits de l'homme, il est contraire à la dignité humaine et relève du droit pénal et son traitement relève de polices particulières.

Le terme « habitat indigne » est d'ailleurs impropre, car ce n'est pas le logement qui est indigne, mais les conditions d'habitat liées au caractère insalubre ou dangereux (ou précaire) du logement qui ont des conséquences, non seulement sur les conditions de vie des occupants mais aussi sur leur dignité, c'est à dire sur le respect d'eux-mêmes.

De tels logements peuvent d'abord présenter des risques évidents pour la sécurité des occupants (chute, électrocution, incendie ...) ainsi que pour la santé, tels que l'intoxication au monoxyde de carbone, liée au dysfonctionnement du chauffage, le saturnisme lié à la présence de plomb dans des peintures dégradées, des allergies et problèmes respiratoires liés à l'humidité ou au froid.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RR, réalisée en 2005-2006, mettait en avant un parc de logement très inconfortable bien qu'il ait connu de nettes améliorations depuis 1982.

Suite à l'étude départementale de lutte contre l'habitat indigne menée par la Direction Départementale des Territoires en 2008 et 2009, l'ANAH a mis en place un Comité Technique de lutte contre l'habitat indigne.

En 2010, le traitement de l'habitat indigne devient l'objectif prioritaire de l'ANAH, au regard des budgets et moyens d'intervention à engager.

Et en 2011 :

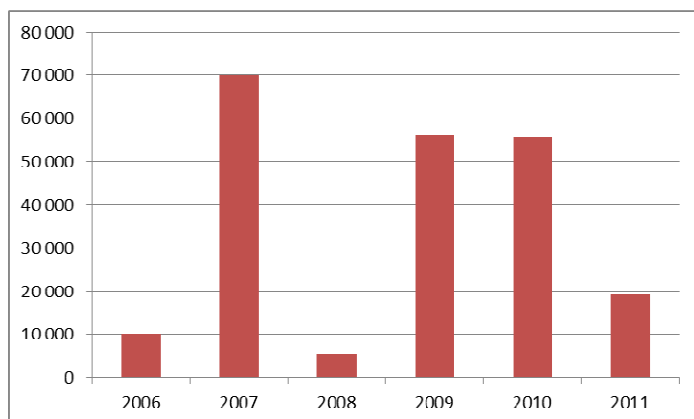
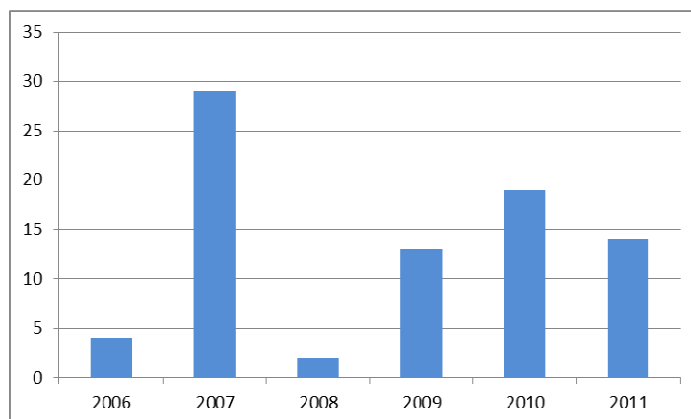
- ✓ les aides aux propriétaires occupants sont rendues plus incitatives sur les travaux lourds ;
- ✓ les aides aux propriétaires bailleurs, hors logement indigne et très dégradé, sont recentrées sur les logements présentant un niveau significatif de dégradation. L'objectif est de prévenir des situations d'insalubrité ou de forte dégradation.

Les aides sont aujourd'hui les suivantes :

pour les propriétaires occupants : 50 % du montant des travaux avec un plafonnement des travaux à 50 000 € H.T

pour les propriétaires bailleurs : 25 ou 35 %, le taux est de 35 % d'un plafond de 1 000 euros/m² (travaux lourds) ou de 500 euros/m² dans la limite de 80 m² / logement.

A compter de 2007, **28 abondements** ont été validés pour le territoire du Pays de La Châtre en Berry : **16 logements inconfortables et 12 logements insalubres**.

Montant des subventions attribuées*Nombre de dossiers subventionnés*

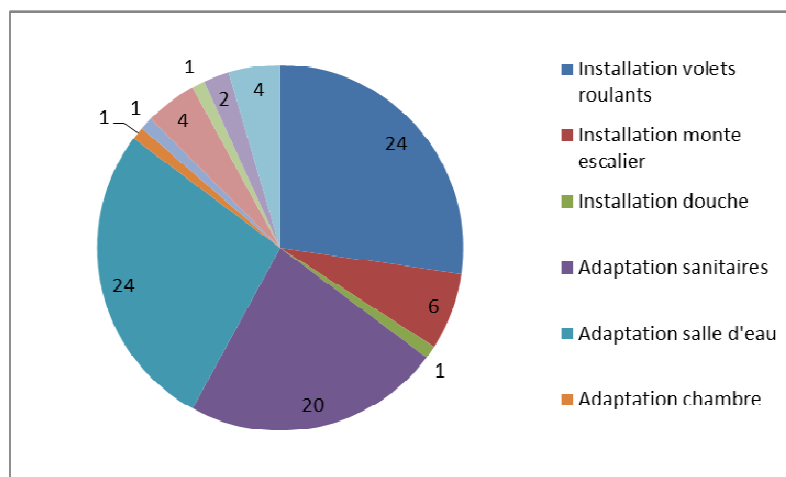
Parallèlement à l'OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry, un Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle du département de l'Indre agit sur le territoire en faveur de l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées. Ainsi tous les travaux d'adaptation conformes aux dispositions de cette procédure sont validés par l'ANAH et subventionnés entre 50 et 60 %, la région Centre et le Conseil Général interviennent également à hauteur de 15 % chacun sur un plafond de travaux de 8 000 € H.T. Par là-même, les caisses de retraite sont mobilisées. Dès lors, le reste à charge pour les propriétaires privés peut s'avérer très faible.

Les logements du Pays de La Châtre ont été largement touchés par ce dispositif : **81 logements** pour un montant total de subvention de **217 288 € de subvention** attribués.

Le coût des travaux s'est élevé à 579 866 € soit une moyenne de **2 683 € par logement**.

La subvention dégagée dans le cadre du PIG départemental représente **13 % du montant total des subventions** accordées par l'ANAH pendant ces 5 années d'opération.

En moyenne, ces logements rénovés ont une superficie de 92 m².

Répartition en % de l'aide ANAH PIG par types de travaux

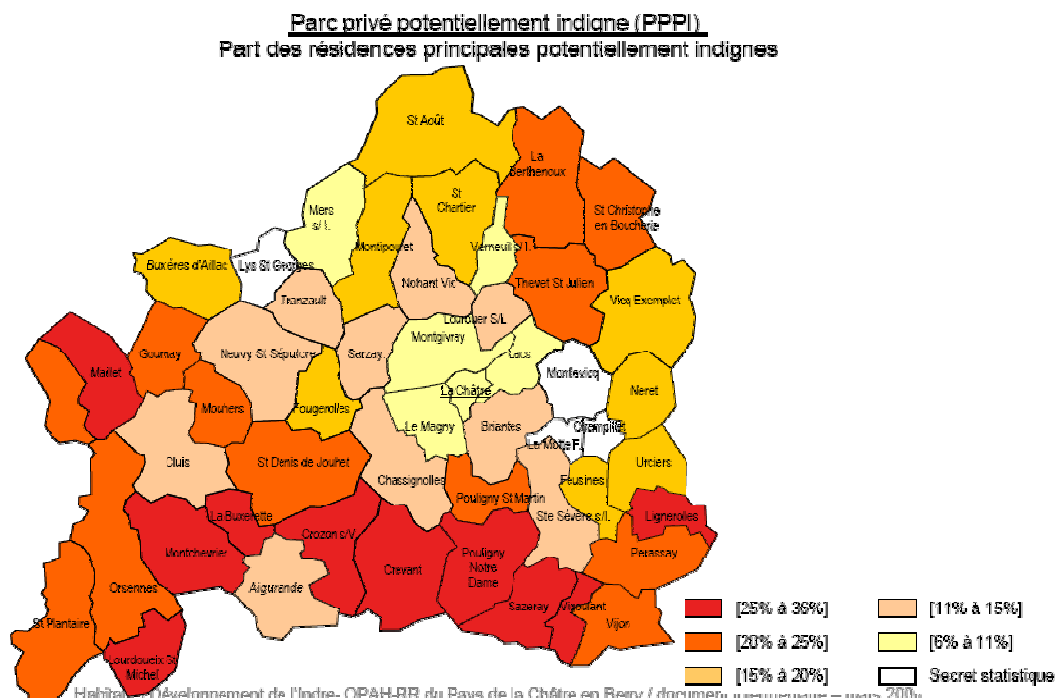
La majorité des travaux subventionnés a concerné **l'adaptabilité**, objectif premier du PIG.

b) Les aides du PAYS DE LA CHATRE EN BERRY

La résorption de l'habitat indigne est l'une des priorités du Plan de Cohésion sociale et la priorité qu'ont souhaité se donner les élus du Pays de La Châtre en Berry à travers cette OPAH-RR et l'action où se concentre l'essentiel des dotations du Pays.

La cartographie ci-dessous est révélatrice d'un territoire « à risque ». La confrontation avec le travail de terrain effectué depuis le démarrage de l'OPAH-RR montre effectivement une précarité nette dans un certain nombre de logements du territoire et notamment dans le sud sur les cantons de Sainte-Sévère-sur-Indre et sur Aigurande. Encore trop de logements sont dénués d'au moins 2 éléments de confort. Beaucoup de foyers ne sont chauffés que d'une gazinière au bois qui ne permet véritablement de chauffer qu'une petite superficie pour des logements relativement grands et ne permet pas d'assurer un confort maximal. Plus dégagement de fumée de toxiques.

Cette précarité dans les logements est à mettre en relation avec les faibles revenus des ménages habitant le territoire (retraités agricoles notamment, femmes veuves, nouveaux arrivants).



Un pôle « Habitat Indigne » a été constitué sur le périmètre de l'OPAH-RR. Il était composé de l'ensemble des acteurs locaux du logement, de la santé publique et de la réinsertion sociale (représentants des communes, ANAH, Conseil Général, CCAS de La Châtre, associations locales d'aide à domicile, ADIL, DDASS, CAF...). La nature et l'objectif de cette action étaient la connaissance, la prospection, le suivi des logements repérés et la coordination des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

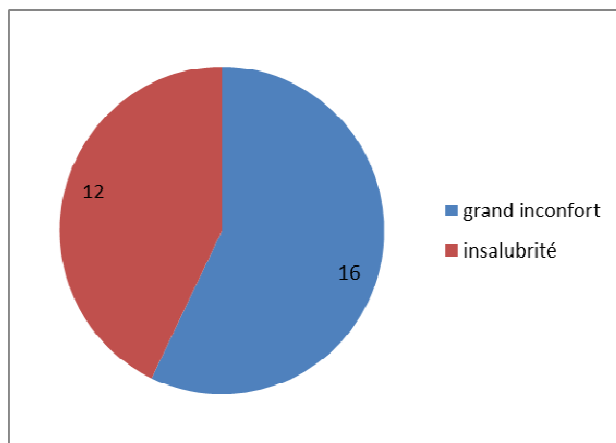
La cellule de lutte contre l'habitat indigne était chargée de repérer les logements indignes. Sa mission était de détecter, repérer sur le terrain, diagnostiquer et proposer des solutions techniques et financières, à l'appui de plans de financement, déclinant l'ensemble des dispositifs mobilisables (aides et prêts bonifiés) pour enrayer l'insalubrité et l'indécence des logements du Pays.

L'idée étant qu'à l'issue de l'OPAH, le dispositif puisse perdurer au niveau du territoire.

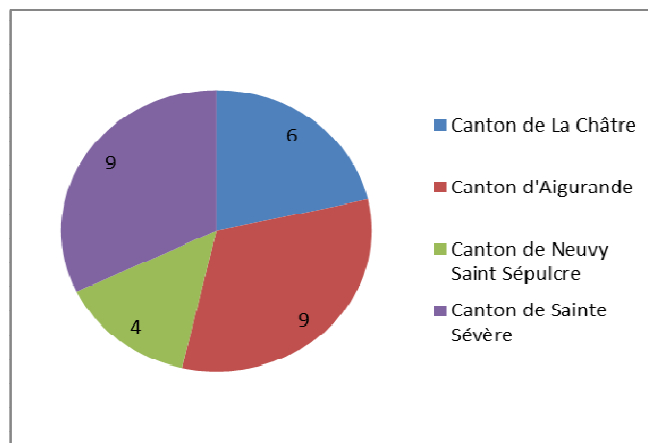
Pour cette action forte et emblématique du Pays dans le cadre de l'OPAH-RR et dans un esprit de solidarité envers les personnes « les plus fragiles », les élus du Pays ont décidé de constituer un fonds destiné à soutenir une cinquantaine de dossiers de propriétaires occupants ou bailleurs souhaitant améliorer leur logement classé en « grand inconfort » c'est-à-dire dépourvu de WC intérieur, de salle d'eau complète et/ou de chauffage central, ou classé « insalubre ».

Ainsi, une enveloppe de 60 000 € a été constituée à l'échelle du Pays pour abonder les dossiers « habitat indigne » faisant l'objet d'un accord de subvention ANAH et ce pour la durée de l'OPAH-RR. Cet abondement est égal à 5 % des travaux retenus par l'ANAH.

Répartition des classification des aides



Localisation des logements améliorés



Au cours de 6 comités de suivi, **28 abondements** ont été validés ; 16 logements inconfortables, 12 logements insalubres, pour un montant global de **22 468 €**.

Par ailleurs, 3 autres cas repérés par l'animatrice OPAH ont été présentés à l'occasion de comités techniques de 2011 : 3 logements occupés par des propriétaires occupants qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de subvention et qui ont été confiés au PACT 36 pour suivi, fin d'OPAH oblige.

c) Les aides de la REGION CENTRE

En 2007, 35 propriétaires bailleurs ayant un logement vacant et souhaitant le mettre en location ont franchi la porte du Pays de La Châtre en Berry pour tenter de remettre leur logement sur le marché de l'immobilier.

Ainsi, une dizaine de pré-études (étude de financement, visite sur place, conseils relatifs aux aménagements et aux plans intérieurs du logement) a été réalisée par l'ANAH sur les communes de Sainte-Sévère-sur-Indre, Le Magny, La Châtre, Neuvy-Saint-Sépulcre, Saint-Chartier et Nohant-Vic. Cependant, la majorité de ces propriétaires n'a pas donné suite ou a abandonné la démarche ANAH.

3 constats peuvent être dégagés :

- ↳ la plupart des propriétaires de ces logements vacants souhaitent réaliser une grande partie des travaux eux-mêmes. Le territoire présente une population très manuelle du fait de leur profession : artisan, agriculteur notamment ;
- ↳ ces propriétaires ont également un budget très restreint pour la rénovation (moyenne de 10 à 15 000 €), ils prévoient ainsi d'échelonner les travaux sur plusieurs années (changement des menuiseries un an après la 1ère année de location par exemple) ;

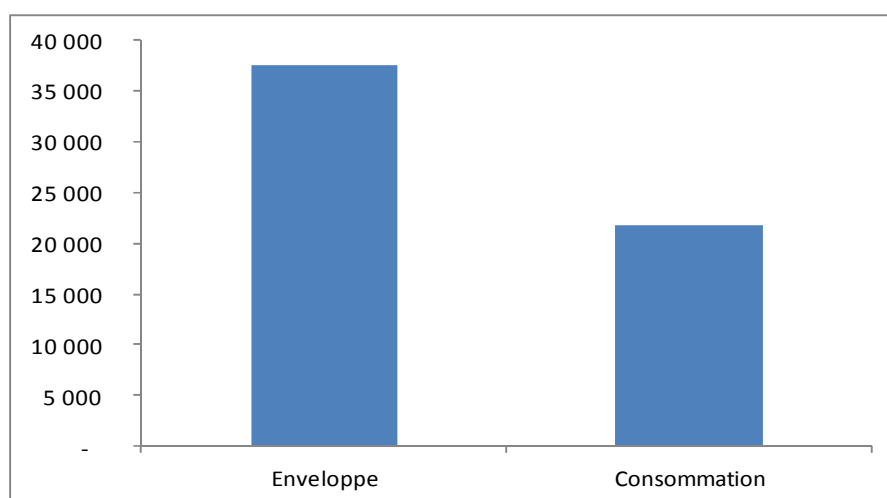
- ↳ d'autres encore, rénovent un logement vacant dans l'objectif d'y créer leur résidence secondaire ou de s'y installer définitivement dès leur retraite à court ou moyen terme.

Ces faits expliquent que peu de propriétaires bailleurs aient demandé au final ou aient pu obtenir un soutien financier de l'ANAH puis de la Région Centre.

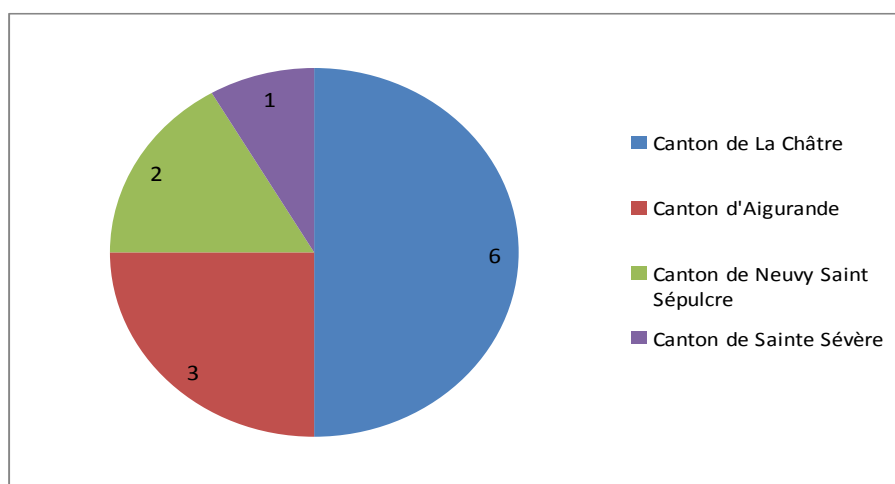
Depuis l'année 2007, suite à l'appel à Projet Cœurs de village de la Région Centre, le Pays de la Châtre en Berry a bénéficié d'une enveloppe globale de 37 500 € répartie sur les 3 années 2007, 2008 et 2009, soit 12 500 €/an pour abonder les dossiers de l'OPAH-RR ayant permis de créer un ou plusieurs logements locatifs sociaux conventionnés dans le bourg des communes.

La Région Centre peut soutenir, en supplément de l'ANAH, les propriétaires bailleurs rénovant des logements et appliquant un conventionnement.

Montant total des subventions engagées par rapport aux crédits mobilisés



Localisation des logements rénovés



En 2007, 2008 et 2009, **11 logements** conventionnés ont été financés par l'ANAH. Par conséquent, 11 interventions de la région Centre ont pu être possibles.

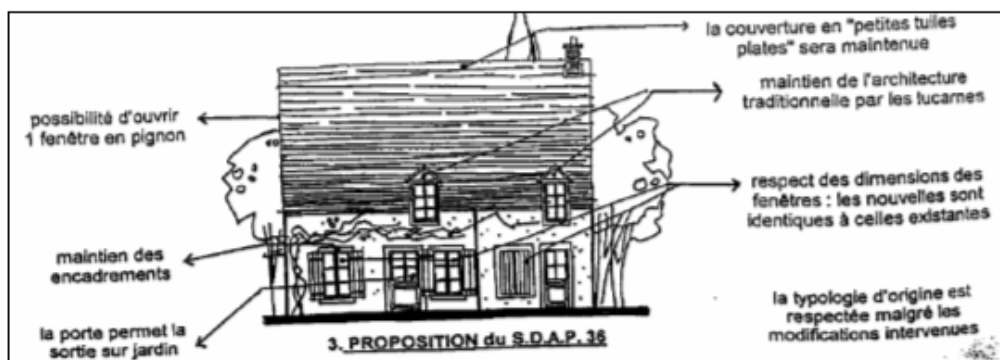
Ainsi, le montant total des abondements de la Région Centre s'élève à **21 797 €** pour un montant total de **travaux de 435 917 €**. Soit une utilisation de 58 % de l'enveloppe réservée par la Région.

d) Les aides de 2 communes

Commune de La Châtre

Le Conseil Municipal de la Ville de La Châtre souhaite mettre en valeur le patrimoine bâti, dans un plan d'ensemble, afin d'améliorer la qualité de la vie, l'accueil des touristes et des visiteurs et l'attractivité de la ville.

Depuis 1998 pour les façades et 2001 pour les toitures, afin de participer à cette mise en valeur, la ville souhaite aider chaque propriétaire entreprenant des travaux de réfection et de restauration dans un but architectural et ornemental.



Ainsi, la ville de La Châtre accorde une subvention en vue de la restauration des façades d'immeubles et des toitures.

Entre 2006 et 2011 la ville a recueilli :

53 demandes acceptées (sur 59 déposées) de dossiers de **façades**, dont 40 dossiers ont été achevés pour un montant total de subventions payées de **66 404 €**

92 demandes acceptées (sur 95 déposées) de dossiers de **toitures**, dont 92 dossiers ont été achevés pour un montant total de subventions payées de **149 050 €**.

Durant l'OPAH-RR 2 dossiers ont reçu un double accord : ANAH et communal pour une réfection de couverture. Ces subventions délivrées se sont réparties entre 2 propriétaires bailleurs pour des sommes d'un montant de 2 300 € et 4 273 € soit plus de 15% d'aide publique pour les 2 subventions confondues (ANAH et Commune).



Commune de Cluis

En 2006, la commune de CLUIS a lancé une campagne de ravalement de façade dans son centre-bourg avec le soutien financier de la Région Centre pour une période de 3 années. Cette opération a été animée par le PACT36.

Intervenir sur les façades des immeubles, composante importante dans le paysage urbain, semblait déterminant à plusieurs titres, il s'agissait de :

- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti existant ;
- proposer un traitement cohérent sur l'ensemble d'une rue, d'un îlot en s'adaptant à l'époque de la construction du bâti et à son environnement proche.

La campagne de ravalement de façade complétait l'ensemble des actions publiques d'accompagnement programmées notamment l'OPAH-RR.

9 commissions se sont réunies entre septembre 2005 et septembre 2008. Elles ont permis l'étude de **50 projets de ravalement**. Tous les projets ont donné lieu à engagement de subvention.

Le montant des travaux générés par ces projets représente **246 493 €** et **le montant des aides financières versées correspond à 42 952 €**.

Le montant moyen des travaux a représenté **6 722 €** pour une **subvention moyenne de 860 €**.

Ainsi, 4 dossiers ont reçu un double accord depuis le lancement de l'OPAH-RR en 2006 pour un ravalement de façades. Ces subventions délivrées se répartissent entre 2 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs pour des sommes globales d'un montant de 1 119 € à 2 865 € (les 2 subventions confondues).

Seul 1 dossier en 2008 a obtenu le double accord, la subvention communale s'élevant à 1 250 €.

Sur un périmètre relativement restreint comme le centre bourg de Cluis, les résultats sont tout à fait remarquables et petit à petit l'image du bourg centre s'améliore à la satisfaction de la collectivité et des ces habitants.



III. L'IMPACT DE L'OPAH-RR SUR LE TERRITOIRE

1. LES FACTEURS DE REUSITE

a. L'efficacité de l'information et de la communication

La communication du lancement d'une telle opération a pu se faire, notamment grâce à différentes publications dans les journaux locaux, à travers les bulletins d'informations des communes, communauté de communes et également dans le Journal du Pays de La Châtre en Berry qui a souligné et décrit cette procédure, et par le site Internet du Pays « paysdelachatreinberry.com ».

Cependant, l'équipe du Pays de La Châtre en Berry a pu constater combien les enquêtes, envoyées lors de la pré-étude de l'OPAH par le cabinet d'études Habitat et Développement 36, avaient également contribué à la diffusion de l'information de la préparation et du lancement de l'opération.

Une plaquette de communication a également été créée spécifiquement et distribuée dans un premier temps dans toutes les Mairies. Ces mêmes prospectus ont été déposés au sein des services publics touchés directement par cette opération (ANAH, ADIL, PACT 37,...). Par ailleurs, la Confédération de l'Artisanat et de la Petite Entreprise du Bâtiment (CAPEB) a bien voulu glisser cette brochure dans le journal destiné à l'ensemble des entrepreneurs inscrits. Une distribution courant janvier 2007 a été effectuée dans tous les foyers du Pays de La Châtre en Berry (environ 12 700).

Aussi, le travail des secrétaires de mairie a permis de communiquer très largement sur cette procédure et d'informer l'animatrice de l'OPAH-RR des éventuels porteurs de projet.

De plus, le bouche-à-oreille a joué son rôle. Dans les petites communes rurales, les gens se fréquentent ou se rencontrent plus facilement dans les espaces ou services publics et ainsi tout se sait plus rapidement.

C'est bien parti pour l'Opah du Pays de La Châtre-en-Berry

Depuis son lancement le 1^{er} juillet dernier, l'Opah-RR a enregistré une centaine de demandes et treize ont d'ores et déjà été acceptées.

C'est le 1^{er} juillet dernier que le Pays de La Châtre-en-Berry, composé des cantons de La Châtre, Saint-Sépulchre, Aigurande et Neuzy-Saint-Sépulchre, a lancé son opération programmée d'amélioration de l'habitat rural (OPAH-RR), à destination des propriétaires bailleurs ou occupants. Comme l'indiquent les affiches, il s'agit d'un dispositif d'aide financière pour réaliser des travaux d'amélioration d'une habitation. Une aide préalable a en effet été révisée qui, globalement sur le Pays, 1 174 ménages occupent un logement potentiellement inadéquat, que près de 550 propriétaires occupants ont en leur possession, au 1^{er} janvier 2007.

Parmi ses priorités, l'OPAH, conduit pour deux ans (du 1^{er} juillet 2007 au 31 décembre 2008), l'Etat et l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) ont donc demandé pour objectif de lutter contre l'habitat inadéquat. « Cette opération s'inscrit dans une stratégie de développement qui se doit d'être humaine et de permettre à tous le monde de rester dans la cour, et ce commence par le logement », insiste Nicolas Perrier, président du Pays de La Châtre-en-Berry. D'autres objectifs sont également poursuivis : l'amélioration des logements à la mobilité réduite et au handicap, ainsi de permettre aux



Elise Chevalier, première adjointe, s'occupe de l'Opah au sein du Pays de La Châtre-en-Berry.

susceptibles de provoquer des chaudières qui, sans elles, les propriétaires seraient peut-être tentés à faire réaliser. Or, en sachant que l'investissement de l'OPAH s'élève à 1,58 million d'euros pour les cinq ans à venir, auxquels il faut ajouter 60 000 euros versés par les communes du Pays et des subventions du Conseil régional et du Département sur des domaines particuliers, on voit au moins trois millions d'euros de travaux qui devraient venir alimenter le carnet de commandes des entreprises locales d'ici 2011.

Mais mieux vaudrait ne pas attendre jusqu'à la fin pour présenter sa demande : au rythme actuel, l'objectif d'améliorer 270 à 300 logements, dont deux tiers appartenant à des propriétaires occupants, ne peut être atteint avant les cinq ans.

Nicolas Perrier, président du Pays de La Châtre-en-Berry, insiste sur le fait que la constitution des dossiers doit être faite dès maintenant, car il est conseillé de prendre l'avis des professionnels de la construction de 29 525 euros, pour un coût global de travaux supérieurs de 100 000 euros. C'est là un des autres intérêts de l'OPAH : les aides sont

Deux champions honorés aux haras

Pour l'heure, treize dossiers sont



PAYS DE LA CHATRE

Amélioration de l'habitat : comment en bénéficier ?

La semaine dernière, la salle de justice de la mairie de Neuzy-Saint-Sépulchre a accueilli la réunion publique d'information de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat rural (OPAH-RR).

Une réunion animée par Elise Chevalier, chargée de mission habitat et cadre de vie et Pascal Lapeyre, directeur de l'Adil qui a rassemblé une douzaine de participants, essentiellement des élus locaux, venus s'informer sur la nouvelle opération Opah. Celle-ci vise à améliorer l'habitat.

Quelques chiffres : pour le Pays de La Châtre en Berry, qui s'étend sur 51 communes réparties en quatre cantons, cela représente plus de 28 143 habitants soit 24 habitants au km² et plus de 10 000 logements concernés par cette opération.

L'Opah permettra aux propriétaires d'obtenir différentes aides : subventions aux travaux, mais aussi des conseils techniques et une assistance pour la constitution



Elise Chevalier (chargée de mission habitat et cadre de vie) et Pascal Lapeyre (directeur de l'Adil) lors de la réunion publique d'information de l'OPAH-RR.

tion du dossier de demande de subvention. Les conditions sont les suivantes : votre habitation doit être votre résidence principale depuis plus de 5 ans (soit 4 à 9 mois consécutifs), elle doit être une habitation de plus de 15 ans.

Plusieurs permanences sont mises en place pour ce projet programmé sur 6 ans (il prend fin en 2012 dans chaque chef-lieu de canton : mairie de Saint-Sépulchre : le 1^{er} mercredi de chaque mois de 9 h 30 à 12 h ; mairie de Neuzy-Saint-Sépulchre : dernier vendredi de chaque mois aux mêmes

OPAH-RR : Amélioration de l'habitat au 02 54 62 00 72 et sur le site : www.pays-lachatre-berry.com

Au fil des années, les actions de l'animation de l'OPAH-RR ont permis des diffusions d'articles divers dans la Presse et ainsi de signaler à la population locale les aides existantes quant à l'amélioration des habitats privés.

b. L'efficacité de l'animation

La création d'un poste d'une chargée de missions à partir d'avril 2006 a permis de satisfaire pleinement les actions suivantes :

- ✓ les actions d'information auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratif, social, financier, technique, énergétique et architectural. Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites, le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme d'art ou organisme spécialisé de son choix ;
- ✓ l'animation de la cellule de lutte contre l'habitat indigne et le grand inconfort en lien étroit avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ le suivi complet des dossiers, jusqu'à la réalisation complète des travaux ;
- ✓ l'analyse des indicateurs de résultats et d'information du Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry et du Comité de Pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Ce sont :

- environ **1 185 personnes** renseignées,
- **83 permanences** sur les communes de Sainte Sévère, Neuvy Saint Sépulcre et Aigurande qui ont permis de **recevoir plus de 240 personnes**,
- Environ 370 visites de logements.

Ainsi que :

- **3 réunions publiques**,
- **1 intervention** sur l'insalubrité au cours d'une journée départementale réunissant le Pôle National de la Lutte contre l'Habitat Indigne,
- la mise en place des **Rendez-vous de l'Habitat Durable** et de **permanences en camion** avec le soutien de l'Espace Info-Energie de l'Indre,
- et la participation à des réunions ADIL – ANAH – PACT de l'Indre.

énergie

Des conseils bienvenus pour faire des économies

Dans le cadre de la semaine Info-Energie, un camion sillonnera le Pays de La Châtre pour renseigner le public en matière d'économies d'énergie.

Le Pays de La Châtre en Berry met en place une campagne d'information concernant les économies d'énergie dans les logements. Cette semaine, dite « Info-Energie », démarre demain mardi. « Jusqu'au 22 avril, nous accueillerons dans un véhicule toutes les personnes souhaitant obtenir des informations sur les économies d'énergie dans les logements, qu'il s'agisse de qualité, de performances des différents types d'isolation, des systèmes de chauffage, des systèmes de chauffe-eau, solaires par exemple », détaille Elise

Chevalier, animatrice de l'Opération publique d'amélioration de l'habitat (Opah). « Nous donnerons toutes les informations concernant les aides pu-



Du 20 au 22 avril, les techniciens de l'Adil iront à la rencontre du public.

bliques et les prêts divers accessibles aux propriétaires désireux d'entreprendre des travaux dans leur résidence principale ou dans des logements privés loués ».

pratique

> La Châtre, Mardi 20 avril, de 9 h 30 à 12 h, place du Marché.
> Sainte-Sévère, Mardi 20 avril, de 13 h 30 à 16 h 30, place du Marché.
> Neuvy-Saint-Sépulchre, Mercredi 21 avril, de 9 h 30 à 12 h, place de la Mairie.
> Cluis, Mercredi 21 avril, de

Thierry Hourquet, technicien info-énergie à l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil 36), partenaire de l'opération, sera aux côtés de l'animatrice.

13 h 30 à 16 h 30, place de l'Eglise.
> Aigurande, Jeudi 22 avril, de 9 h 30 à 12 h, place de la Promenade.
> Orsennes, Jeudi 22 avril, de 13 h 30 à 16 h 30, place de l'Eglise.



Et aussi :

la priorité du territoire dans le cadre de l'OPAH-RR du Pays de La Châtre en Berry étant la lutte contre l'habitat indigne, la volonté des élus a été de mettre en place une **cellule partenariale de lutte contre l'habitat indigne** en 2008.

Ses objectifs étaient la connaissance, la prospection, le suivi des logements repérés et la coordination des procédures de lutte contre l'habitat indigne sur tout le Pays.

Déclinaison de ses objectifs :

- ❖ détecter des logements potentiellement indignes et apporter un soutien aux propriétaires privés qui souhaiteraient réhabiliter ce type de logement ;
- ❖ apprendre à repérer puis à évaluer un logement potentiellement indigne ;
- ❖ qui prévenir en cas de détection ;
- ❖ connaître les aides techniques, administratives et financières disponibles ;
- ❖ prévenir les occupants des méfaits de l'habitat indigne sur leur santé et la sécurité ;
- ❖ créer un réseau de partenaires pour lutter contre des cas de mal-logement.



c. Les facilités de réalisation des travaux

Grâce à la qualité de l'information, et pour des considérations essentiellement financières, certains propriétaires ont pu échelonner la réalisation de leurs travaux sur la période de l'opération.

2. LE VOLET SOCIAL DE L'OPAH-RR

Le faible niveau des revenus d'une part importante de la population du Pays de La Châtre en Berry, accentué par un contexte économique national et local peu favorable entraînant une hausse de la précarité, ainsi que le vieillissement de la population, expliquent les résultats d'une OPAH-RR sur un territoire.

a. L'aide apportée aux propriétaires très sociaux

Les taux de subventions attribués pendant l'OPAH-RR permettent de percevoir le type de public touché par l'opération.

Ainsi, au total, **209 propriétaires occupants ont reçu une aide majorée.**

Afin de finaliser leur plan de financement certains propriétaires ont pu bénéficier d'un prêt CODAC.

Pour ces propriétaires à revenus très modestes, le versement de ces subventions est la plupart du temps une condition à la réalisation des travaux. Pour la plupart ce sont des personnes âgées avec de faibles ressources.

b. Les travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou à mobilité réduite

Les subventions versées par l'Anah dans le cadre de travaux d'adaptation représentent **12.63 % du total des subventions** versées durant l'opération.

Ces subventions s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans et aux personnes reconnues handicapées à plus de 80 % par la COTOREP.

Les logements du Pays de La Châtre en Berry ont très largement été touchés par ce dispositif. En effet **81 propriétaires** ont pu être bénéficiaires de ces aides. L'Anah leur a attribué des subventions pour un **montant global de 217 288 €** ce qui correspond à **34.47 % du montant total des travaux engagés**.

La région Centre et le Conseil Général interviennent également et par là-même, les caisses de retraite sont mobilisées. Dès lors, le reste à charge pour les propriétaires privés peut s'avérer très faible.

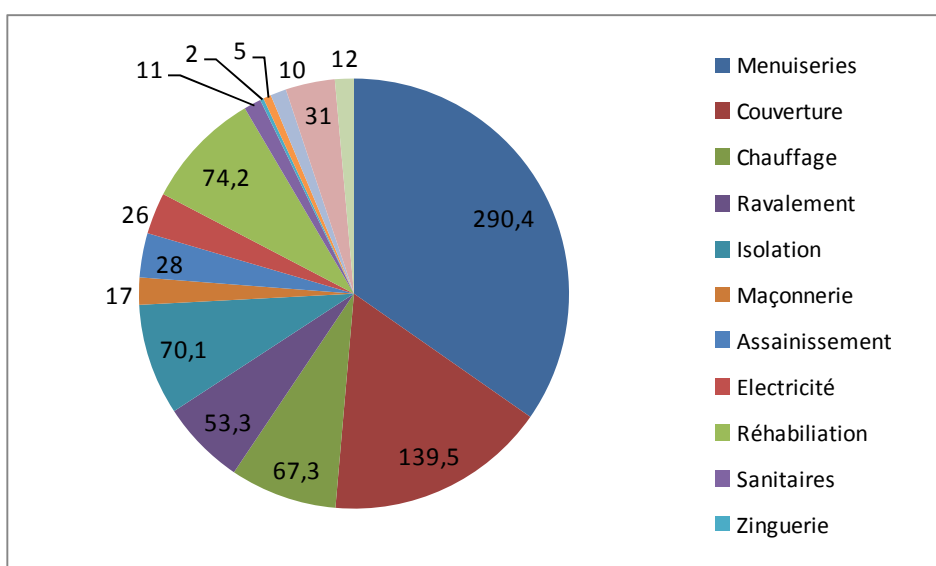
3. LES EFFETS DE L'OPAH-RR

a. L'incidence économique sur le Bâtiment et Travaux Publics

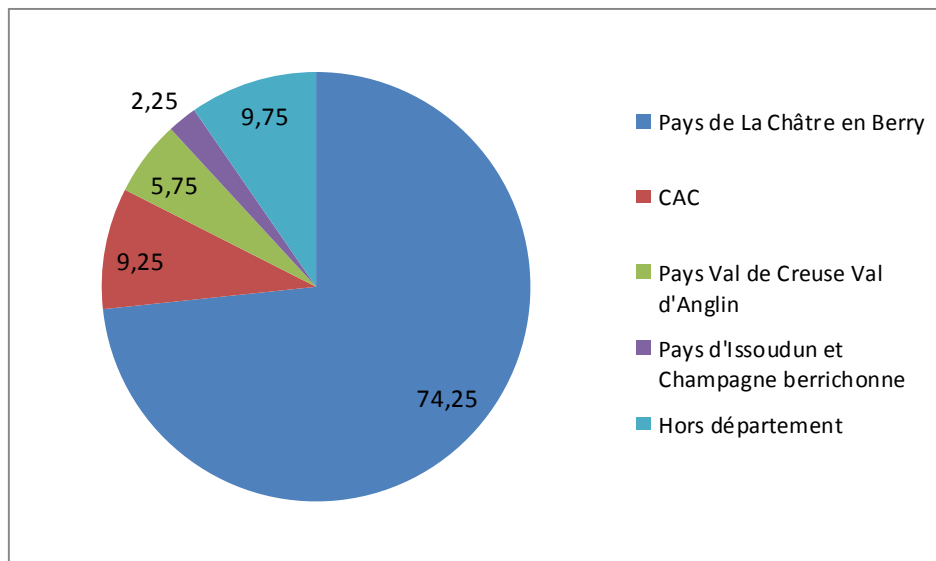
La mise en œuvre de l'OPAH-RR apparait comme un soutien indirect à l'artisanat local et constitue une source considérable d'activités pour les entreprises locales du bâtiment.

L'OPAH-RR 2006-2011 a induit près de **6 370 000 € de travaux** qui entrent dans le cadre de l'OPAH et pour lesquels une diversité de corps de métiers est sollicitée.

Intervention en % des corps de métiers pour les travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-RR



Localisation en % des entreprises



Les propriétaires font appel à des entrepreneurs situés dans leur commune ou à proximité. Environ **75 % des chantiers ont été captés par les artisans et les entreprises situées sur le territoire du Pays de La Châtre en Berry.**

Les contributions apportées par l'OPAH-RR incitent les propriétaires à réaliser leurs travaux plus rapidement que prévu. A ceci s'ajoute le fait que l'OPAH-RR a également un effet d'entraînement. En effet, il arrive fréquemment qu'une même personne dépose plusieurs dossiers sur la durée totale de l'opération.

b. La valorisation de l'environnement : les ravalements de façade

En mettant en place une opération Façades, les municipalités ont pour objectif de susciter une dynamique et de mobiliser l'initiative privée autour d'un enjeu d'intérêt général : la sauvegarde du patrimoine bâti ancien et le renforcement de son unité architecturale. Les travaux concernés par cette aide sont exclusivement des travaux de réfection traditionnelle des enduits et de mise en valeur des appareillages de structures (pierres, colombages, etc.).

Les résultats de l'Opération Façade du centre bourg de Cluis ont répondu aux objectifs que s'était donné la municipalité de Cluis : **50 projets** ont été engagés représentant **246 493 € de travaux pour les entreprises locales et un montant d'aides financières de 42 952 €.**

La subvention de la commune est cumulable avec d'autres aides, notamment les subventions de l'Anah.

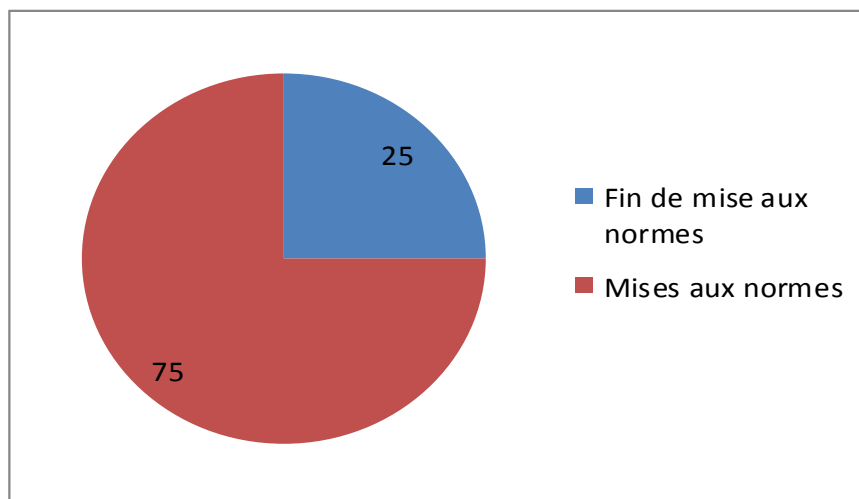
Ceci démontre tout l'intérêt pour une collectivité d'accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation de façades. Ces opérations insufflent une dynamique de travaux réels par ces effets « boule de neige ».

c. La lutte contre l'habitat inconfortable et l'habitat insalubre

L'aide apportée aux **propriétaires bailleurs** correspond à des travaux de fin de mises aux normes ou de mises aux normes totales de l'habitation (en termes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort).

Cette aide a bénéficié à **80 propriétaires bailleurs** dont 11 pratiquant un loyer conventionné.

Répartition en % des aides aux propriétaires bailleurs par types de travaux



Ainsi pendant la durée de l'OPAH-RR, 21 logements ont été mis aux normes totales et les travaux de fin de mise aux normes ont concerné 60 logements.

Les habitations qui ont été remises aux normes totales étaient singulièrement celles qui étaient initialement vacantes.

Concernant les **propriétaires occupants**, **28 logements ont été réhabilités entièrement**. Pour 16 d'entre eux les travaux effectués étaient des travaux destinés à l'habitat en matière de sécurité et de confort. Et pour les 12 autres, des travaux concernant la sortie d'insalubrité.

d. La contribution au développement durable : aides en faveur des énergies renouvelables

Les travaux que réalisent en priorité les propriétaires occupants sont les travaux d'économie d'énergie. La campagne faite sur les crédits d'impôts est étroitement liée à ces demandes d'aides.

Plus de **300 dossiers de propriétaires** ont concerné des changements de menuiseries (installation de menuiseries isolantes).

Plus de **60 dossiers** de demande ont concerné des travaux de **changement de type de chauffage**.

L'un des principaux objectifs de cette action étant de rendre plus accessibles aux propriétaires les équipements permettant de rendre les logements de moins en moins énergivores et d'en faire une véritable alternative aux équipements traditionnels et à l'aide à la rénovation thermique des logements.

A l'exception d'une commune, pour toutes les 50 autres, ont été formulées des demandes de subvention.

EN RESUME

Les effets de l'OPAH-RR :

Remise sur le marché de logements vacants

Impact visuel

Valorisation immobilière

Incidence sur le BTP

Mise aux normes d'habitabilité

Maintien des habitants dans les lieux

Conclusion

Le présent bilan témoigne de l'efficacité ainsi que de l'utilité patrimoniale, économique ou encore sociale de l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Rural** sur le territoire du Pays de La Châtre en Berry.

En effet rappelons que ce sont 548 logements qui ont été subventionnés entre juillet 2006 et juin 2011.

La demande ne tarit pas, aux vues des personnes reçues depuis la fin de l'opération, elle reste indéniablement constante et de nombreux besoins restent encore à satisfaire aux vues des réponses à l'enquête lancée.

Le volet immobilier.

Le patrimoine architectural des centres bourgs a été valorisé grâce à des actions façades complémentaires à l'OPAH-RR.

L'OPAH-RR n'a pas répondu à l'attente en matière de réhabilitation de leurs logements locatifs de certains propriétaires bailleurs, mais des logements vacants ont tout de même été réhabilités.

Ce volet se traduit néanmoins par l'aide à destination des propriétaires occupants pour les logements du parc privé. 71 % des subventions accordés au cours de l'opération ont été à destination des propriétaires occupants. Non seulement l'OPAH-RR a joué un rôle d'amélioration de l'habitat mais aussi un rôle social puisqu'il y a une grande sélectivité des aides et ce sont des propriétaires occupants modestes qui en ont bénéficié. Au cours des 5 années d'opération, les propriétaires occupants très modestes ont représentés 54 % des aides aux propriétaires occupants.

Le volet offre de logements adaptés.

Le territoire qui se caractérise par un parc de logements anciens et occupés de plus en plus par des personnes âgées a très largement été touché par ce dispositif.

Le volet lutte contre la précarité énergétique.

Dans les travaux subventionnés par l'opération, 64 % ont concerné des travaux d'économie d'énergie.

La situation des propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique a pu être améliorée pendant l'opération.

Le volet lutte contre l'habitat indigne et le grand inconfort.

La priorité majeure donnée à cette OPAH-RR a été la lutte contre l'habitat indigne.

Le travail de détection, de soutien et d'accompagnement réalisé auprès des personnes concernées par cette problématique prégnante au niveau du territoire du Pays de La Châtre en Berry a permis de considérablement réduire le taux de logements indignes.

Le bilan de l'opération qui s'achève apporte un éclairage précieux sur l'évolution de la qualité du parc privé ancien du Pays de La Châtre en Berry et ses problématiques que sont l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de ses occupants, la précarité énergétique et l'habitat indigne et dégradé.

En effet et en vue du diagnostic préalable à une nouvelle opération, les quelques 1 020 logements aidés par les OPAH depuis 1993* constitue un fichier-source caractéristique des besoins de travaux sur le parc et des publics prioritaires.

(* 3 programmes d'amélioration du parc de logements privés à l'échelle du canton de Neuvy Saint Sépulcre de 1993 à 1995, du canton d'Aigurande de 1995 à 1999 et de la commune de La Châtre et son agglomération (Montgivray, Lacs et Le Magny)