



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale



Rapport d'activités 2020



Les élus du Pays de La Châtre en Berry ne cessent de se mobiliser sur la problématique Habitat de leur territoire, en particulier sur :

- ❖ le phénomène de dévitalisation et de paupérisation de certaines communes ;
- ❖ le potentiel de logements actuellement vacants, à remettre sur le marché ;
- ❖ le vieillissement de la population et les besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées pour favoriser leur maintien à domicile ;
- ❖ le parc de logements anciens, inconfortables et énergivores.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) du Pays de La Châtre en Berry lancée **depuis le 1^{er} octobre 2018, pour s'achever au 30 septembre 2023**, connaît un succès certain et répond au mieux à cette problématique.

En effet, le chiffre de 170 personnes renseignées a été atteint sur cette deuxième année d'OPAH.

L'ANAH a donné son accord favorable à **un montant de subvention de 867 914 €, soit une aide à l'amélioration de 129 logements** à l'échelle du Pays de La Châtre en Berry.

**Consommation des crédits ANAH
OPAH OCT 2018 - SEPTEMBRE 2023
dossiers PO et PB en HM / Petite LHI / LHI ***



PERIODES	CONVENTION				RÉEL CONSOMMÉ				
	Subv ANAH	Prime HABITER MIEUX	TOTAL Subv	Nbr lgmt *	Subv ANAH	PRIME HABITER MIEUX	TOTAL Subv	Nbr lgmt	%
ANNEE 1 (OCT 2018-DEC 2018)	173 500 €	43 000 €	<u>216 500 €</u>	22	204 184 €	43 249 €	<u>247 433 €</u>	30	114
ANNEE 2 (JANV 2019-DEC 2019)	694 000 €	172 000 €	<u>866 000 €</u>	86	634 283 €	116 292 €	<u>750 575 €</u>	84	87
ANNEE 3 (JANV 2020-DEC 2020)	694 000 €	172 000 €	<u>866 000 €</u>	86	598 746 €	127 802 €	<u>726 548 €</u>	78	84
ANNEE 4 (JANV 2021-DEC 2021)	694 000 €	172 000 €	<u>866 000 €</u>	86			<u>0 €</u>		
ANNEE 5 (JANV 2022-DEC 2022)	694 000 €	172 000 €	<u>866 000 €</u>	86			<u>0 €</u>		
ANNEE 6 (JANV 2023-SEPT 2023)	520 500 €	129 000 €	<u>649 500 €</u>	64			<u>0 €</u>		
TOTALITE	3 470 000 €	860 000 €	<u>4 330 000 €</u>	430	1 437 213 €	287 343 €	1 724 556 €	192	

PERIODES	CONVENTION										REALISATION												
	PO "Habiter Mieux Sérénité"		PB "Habiter Mieux Sérénité"		PO "Travaux sérénité/salubrité" (petite LHI occupée)		PO "LHI"		PB "LHI"		PO "Habiter Mieux Sérénité"		PB "Habiter Mieux Sérénité"		PO "Sortie de précarité énergétique"		PO "Travaux sérénité/salubrité" (petite LHI occupée)		PO "LHI"		PB "LHI"		
	Montant	Nbre logm	Montant	Nbre Logm	Montant	Nbre logm	Montant	Nbre logm	Montant	Nbre logm	Montant	Nbre logm	Montant	Nbre Logm	Montant	Nbre logm	Montant	Nbre logm	Montant	occupé	vacant		
ANNEE 1 (OCT 2018-DEC 2018)	140 000 €	18	20 000 €	1	20 000 €	1	25 000 €	1	11 500 €	0	247 433 €	30		0			0		0	0			0
ANNEE 2 (JANV 2019-DEC 2019)	560 000 €	70	80 000 €	5	80 000 €	4	100 000 €	5	46 000 €	2	625 271 €	77		0		13 382 €	2	119 479 €	1	4			0
ANNEE 3 (JANV 2020-DEC 2020)	560 000 €	70	80 000 €	5	80 000 €	4	100 000 €	5	46 000 €	2	495 860 €	66		68 474 €	6			162 214 €		6			
ANNEE 4 (JANV 2021-DEC 2021)	560 000 €	70	80 000 €	5	80 000 €	4	100 000 €	5	46 000 €	2													
ANNEE 5 (JANV 2022-DEC 2022)	560 000 €	70	80 000 €	5	80 000 €	4	100 000 €	5	46 000 €	2													
ANNEE 6 (JANV 2023 SEPT 2023)	420 000 €	52	60 000 €	4	60 000 €	3	75 000 €	4	34 500 €	2													
TOTALITE	2 800 000 €	350	400 000 €	25	400 000 €	20	500 000 €	25	230 000 €	10	1 368 564 €	173	0	0	68 474 €	6	13 382 €	2	281 693 €	1	10	0	0

78 dossiers de demande de subvention ont été validés par l'Anah sur l'année 2020 :

Les dossiers ECONOMIE D'ENERGIE

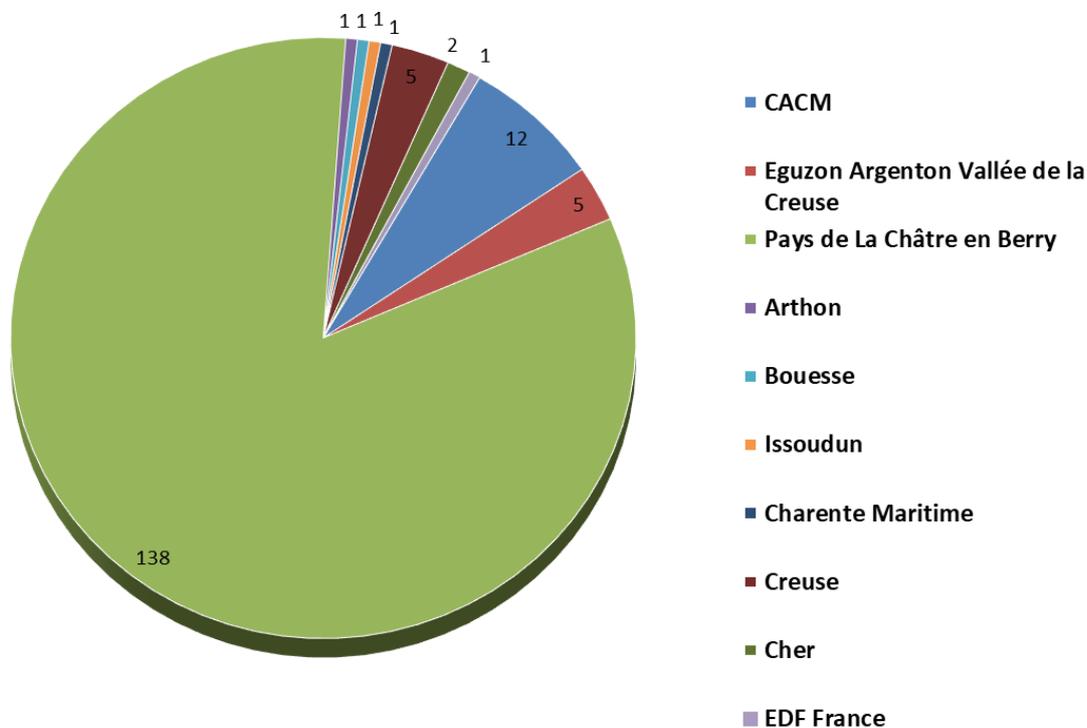
- **66 résidences principales** améliorées énergétiquement via les dossiers **SERENITE** (travaux permettant d'atteindre 25% de gain énergétique = Aide ANAH + Prime Habiter Mieux sur un plafond de 20 000 € HT de travaux)
- **6 résidences principales** améliorées énergétiquement via les dossiers **PRECARITE ENERGETIQUE** (travaux permettant d'atteindre 35% de gain énergétique = Aide ANAH + Prime Habiter Mieux bonifiée sur un plafond de 30 000 € HT de travaux)
- **6 résidences principales** sorties de **L'HABITAT INDIGNE** (Aide ANAH + Prime Habiter Mieux bonifiée sur un plafond de 50 000 € HT de travaux)

La totalité des demandes de subvention déposée ont mobilisé un **engagement financier de l'Anah de 726 548 €** et a engendré **1 840 778 € de travaux sur le territoire**.

Les propriétaires occupants ont fait appel pour **83% des besoins à des entrepreneurs dont le siège social se localise sur le Pays de La Châtre en Berry**.

Les 78 logements améliorés ont nécessité l'intervention de de 167 entreprises.

Localisation des entreprises intervenues sur les chantiers



Pour les PO à ressources modestes :

Revenu Fiscal de Référence (*montants 2020-2021*)

- ✓ Inférieur à 19 074 € pour une personne
- ✓ Inférieur à 27 896 € pour un couple

Aide Anah à hauteur de 35% du HT des travaux dans la limite de 20 000 € + prime Habiter Mieux à hauteur de 10% du montant HT dans la limite de 1 600 €.

Pour les PO à ressources très modestes :

Revenu Fiscal de Référence (*montants 2020-2021*)

- ✓ Inférieur à 14 879 € pour une personne
- ✓ Inférieur à 21 760 € pour un couple

Aide Anah à hauteur de 50% du HT des travaux dans la limite de 20 000 € + prime Habiter Mieux à hauteur de 10% du montant HT dans la limite de 2 000 €.

Sur 78 PO aidés :

25 sont des PO modestes = 32% des dossiers

53 sont des PO très modestes = 68% des dossiers

La subvention moyenne sur une OPAH a été estimée par l'ANAH à 6 000 €.

- 48% des PO ont perçu une subvention inférieure à 6 000 €
- 21% entre 6 000 et 10 000 €
- 19% égale ou supérieure à 10 000 €

La prime Habiter Mieux a été estimée à 2 000 €.

- 72% des PO ont perçu une prime entre 1 000 et 2 000 €
- 23% égale ou supérieure à 2 000 €.

① LES SUBVENTIONS ATTRIBUÉES PAR L'ANAH

Aide SERENITE

Les 66 dossiers de demande de subvention agréés par l'ANAH en 2020 ont mobilisé **405 507 € d'aide Anah et 90 353 € de prime Habiter Mieux soit un total de 405 507 € d'aide.**

Les aides de l'Anah peuvent être abondées pour les propriétaires retraités par les caisses de retraite CARSAT, CNRACL et MSA. Le dossier est monté par l'animatrice en parallèle de celui de l'Anah et est ensuite géré par SOLIHA pour les caisses CARSAT et CNRACL.

Aide PRECARITE ENERGETIQUE

Les 6 dossiers de demande de subvention agréés par l'ANAH en 2020 ont mobilisé **50 625 € d'aide Anah et 17 849 € de prime Habiter Mieux soit un total de 68 474 € d'aide.**

Aide HABITAT INDIGNE

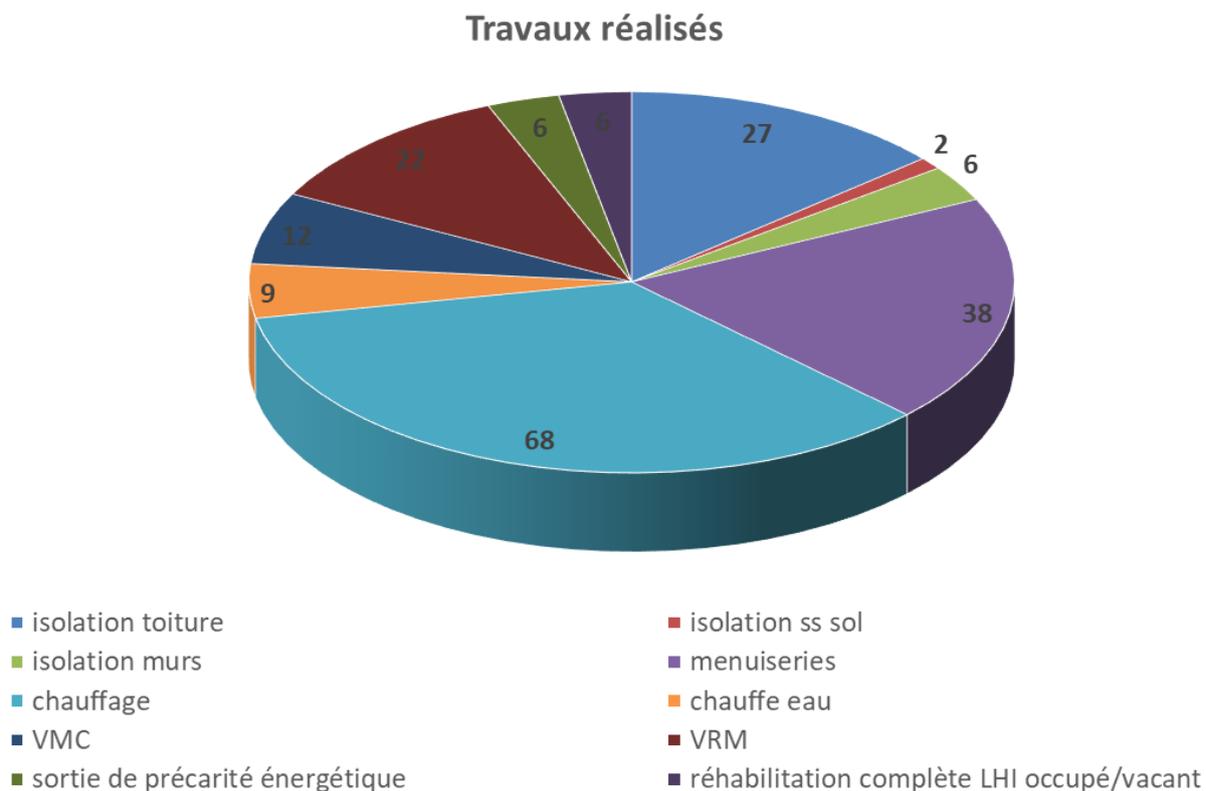
Les 6 dossiers de demande de subvention agréés par l'ANAH en 2020 ont mobilisé **142 614 € d'aide Anah et 19 600 € de prime Habiter Mieux soit un total de 162 214 € d'aide.**

② TYPLOGIE DES LOGEMENTS RENOVES

	Forme bâtie	Coût moyen des travaux TTC par logement	Montant moyen de la subvention ANAH délivrée par dossier
Propriétaire	100 % en maison individuelle	23 600 €	9 315 €

L'aide Anah subventionne en moyenne **39 % des travaux TTC.**

③ TYPLOGIE DES TRAVAUX SUBVENTIONNÉS



Le constat est le même que celui de l'année 2019.

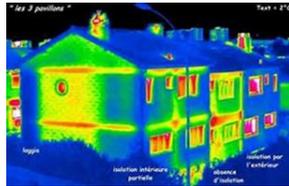
Le chauffage est présent dans 87% des dossiers retenus.

Les menuiseries avec 49% et **l'isolation** 35%, arrivent derrière et concernent l'enveloppe du bâtiment, partie indispensable en matière d'économie d'énergie.

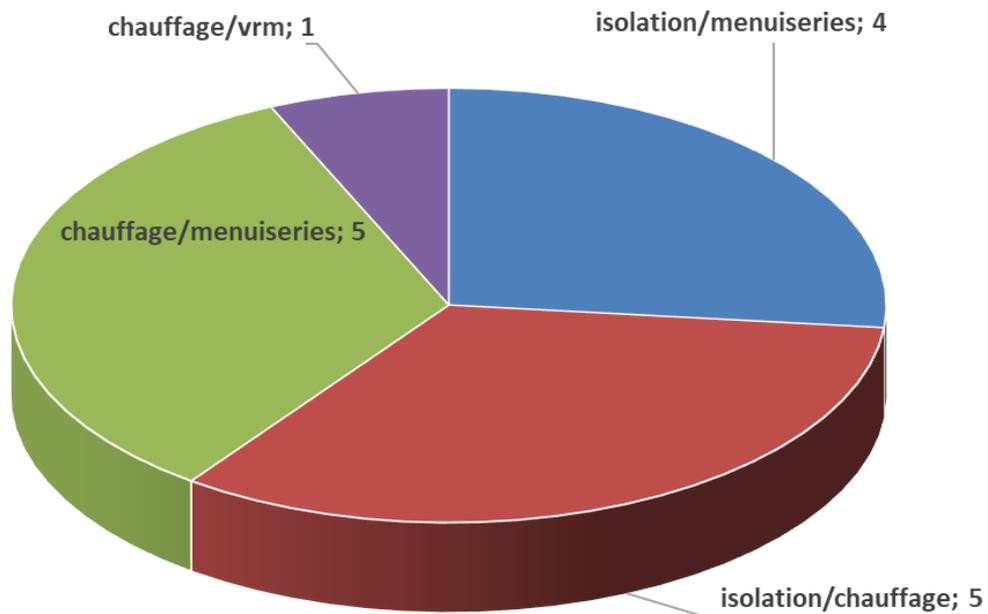
En matière de chauffage, sur les 21 dossiers consacrés à du remplacement de chauffage seul, les propriétaires se sont équipés ou ont renouvelés leurs équipements pour :

- 15 pompes à chaleur
- 3 chaudières gaz
- 2 chaudières fioul (*plus éligible ANAH à partir de 2021*)
- 1 chaudière bois

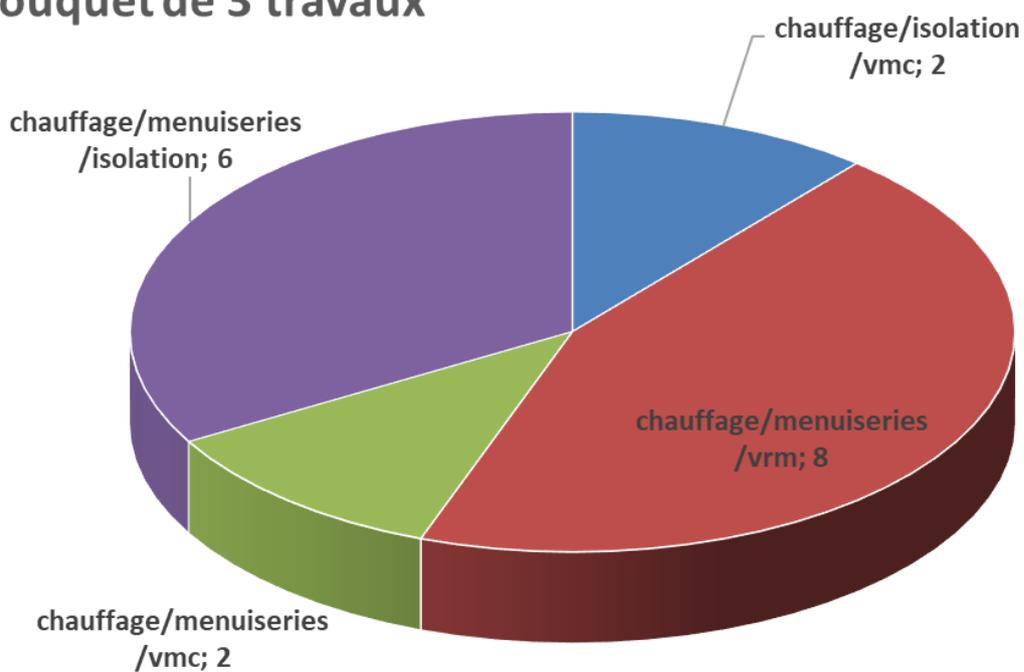
Les propriétaires profitent des aides pour réaliser plus de travaux sur leurs habitations ; ce qui leur permet d'agir plus efficacement sur le montant annuel de leur facture énergétique.



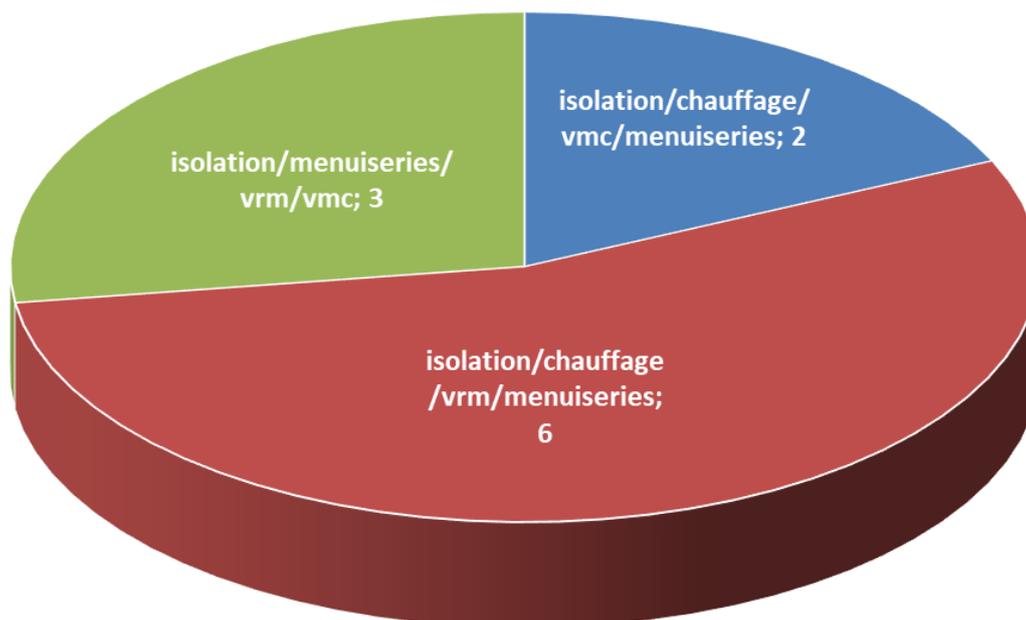
Bouquet de 2 travaux



Bouquet de 3 travaux



Bouquet de 4 travaux



Pour **19%** des dossiers, le bouquet de **2 travaux** a été entrepris

- **en priorité isolation / chauffage et chauffage / menuiseries**

Pour **18%** des dossiers, un bouquet de **3 travaux**

- **chauffage / menuiseries /volets roulants et chauffage / menuiseries / isolation**

Pour **11%** des dossiers, un bouquet de **4 travaux**

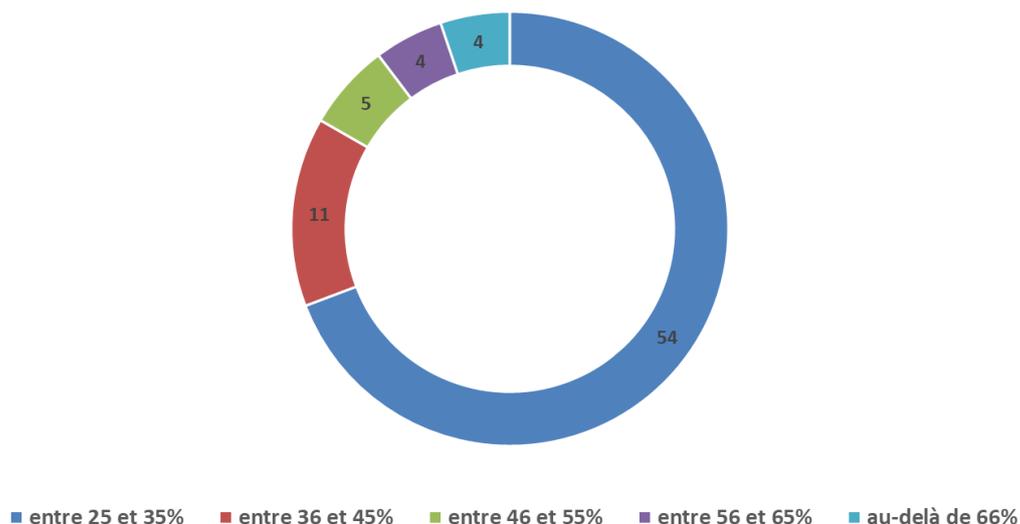
- **isolation / chauffage / volets roulants / menuiseries**

En moyenne, entre l'avant et l'après travaux :

Pour tous dossiers confondus Sérénité - Précarité énergétique - Sortie d'insalubrité :

- le gain énergétique apporté au logement est de 48%
- le gain de consommation conventionnelle est entre 51 et 457 kwhep/m²
- le montant annuel de la facture TTC de dépenses énergétiques abaissé entre 235 et 2 605 €.

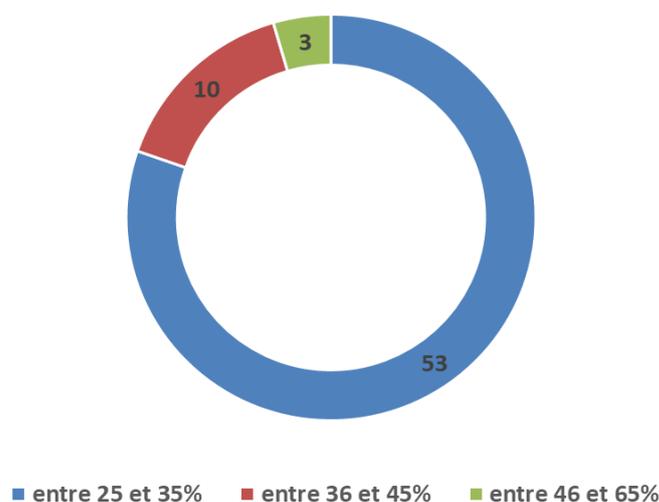
Nombre de dossiers - tous confondus - par tranche de gain énergétique obtenu



Pour les dossiers **SERENITE** :

- le gain énergétique apporté est en moyenne de 44%
- le gain de consommation conventionnelle est entre 51 et 318 kwhep/m²
- le montant annuel de la facture TTC de dépenses énergétique abaissé entre 235 et 1 080 €.

Nombre de dossiers SERENITE par tranche de gain énergétique obtenu



➊ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES AIDES ATTRIBUÉES

Le programme **SERENITE** a concerné des habitations réparties sur 29 communes.

- 16 communes sur la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère avec 44 dossiers.
- 6 communes sur la communauté de communes de La Marche Berrichonne avec 12 dossiers.
- 7 communes sur la communauté de communes du Val de Bouzanne avec 10 dossiers.

Quelques chiffres-repères de logements ayant bénéficié d'aides :

La Châtre - 9 logements

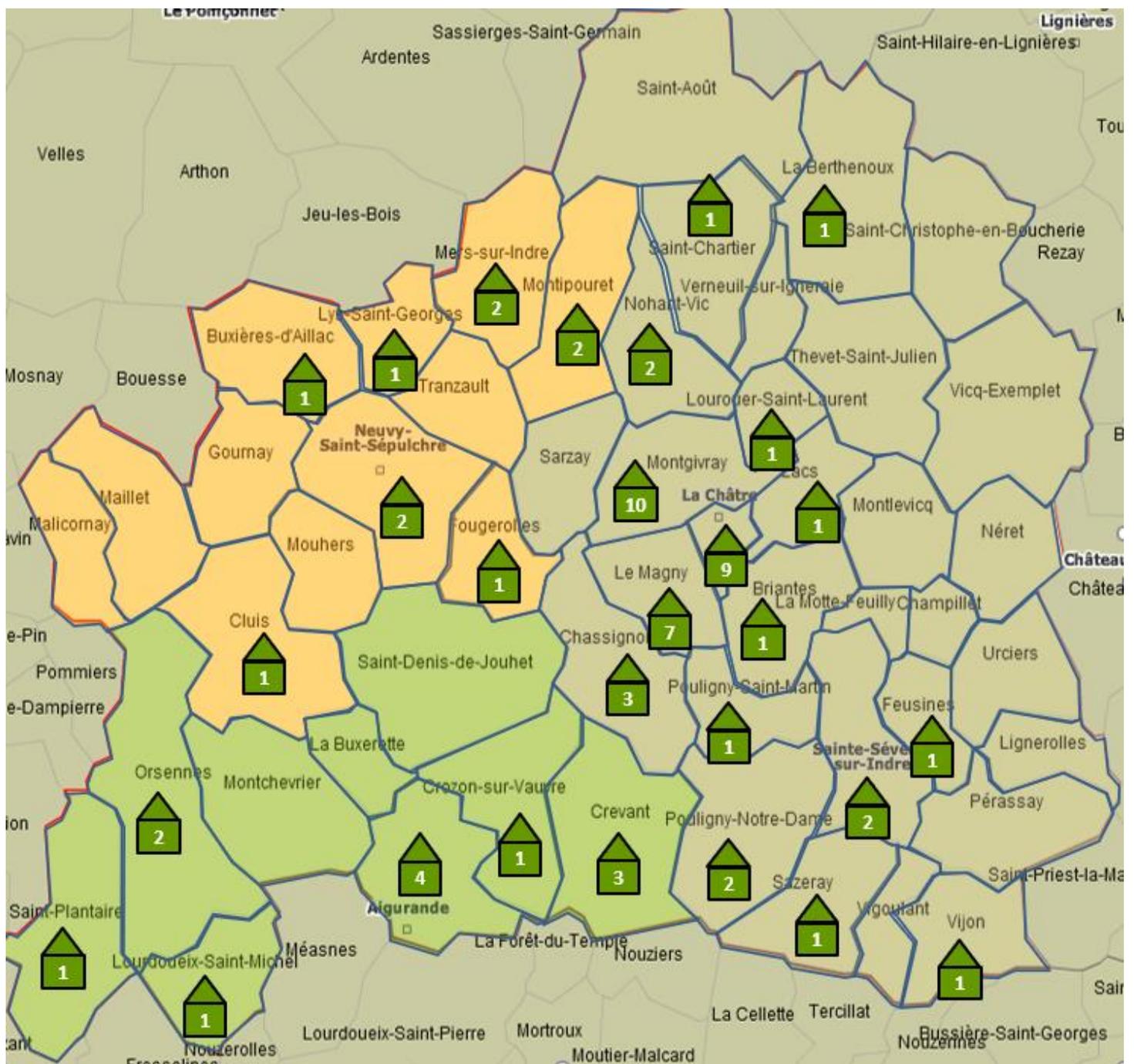
Le Magny - 7 logements

Montgivray - 10 logements

Aigurande - 4 logements

Crevant – 3 dossiers

Mers sur Indre/Montipouret – 2 dossiers

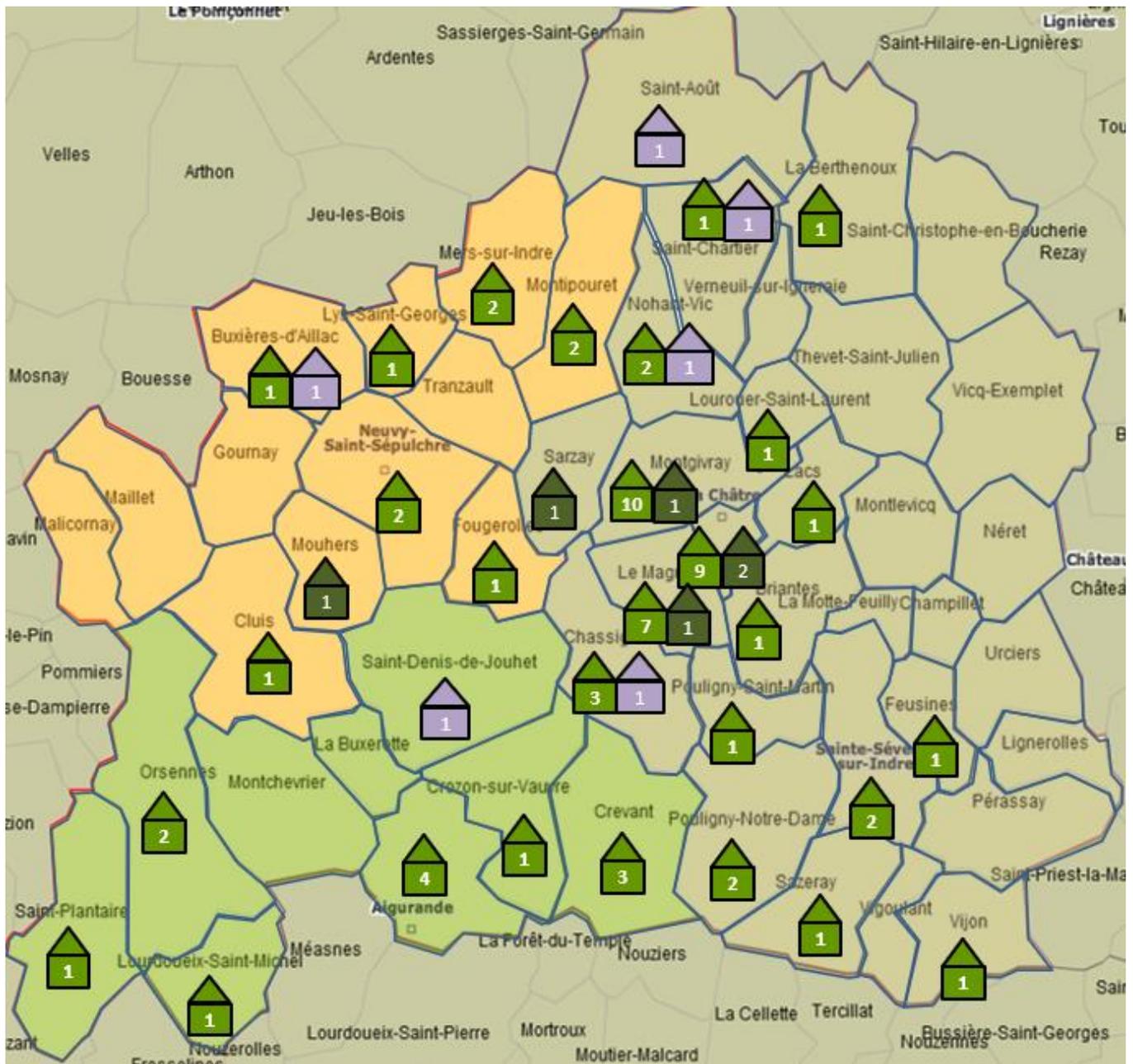


Le programme **PRECARITE ENERGETIQUE** a concerné des habitations réparties sur 5 communes.

- 2 dossiers à La Châtre
- 1 dossier au Magny
- 1 dossier à Montgivray
- 1 dossier à Sarzay
- 1 dossier à Mouhers

Le programme **SORTIE D'INSALUBRITE** a concerné des habitations réparties sur 6 communes.

- 1 dossier à Chassignolles
- 1 dossier au Nohant-Vic
- 1 dossier à Saint Août
- 1 dossier à Saint Chartier
- 1 dossier à Saint Denis de Jouhet
- 1 dossier à Buxières d'Aillac



DOSSIER SERENITE



DOSSIER PRECARITE ENERGETIQUE



DOSSIER SORTIE D'INSALUBRITE

Le traitement de l'habitat indigne

Les compétences de plusieurs partenaires sont réunies au sein du PDLHI (Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) depuis 3 ans. L'outil de partage « Démarches simplifiées » est opérationnel et permet d'enregistrer, de faire connaître et de suivre les dossiers par tous les instructeurs.

Aussi, le Cotech-LHI (Comité technique de lutte contre l'habitat indigne) se concentre essentiellement sur le traitement des dossiers les plus difficiles jusqu'à sortie d'insalubrité en proposant des solutions à mettre en place dans les domaines nécessitant. Quand les dossiers ne présentent pas trop de complexité ils sont traités directement par les animateurs d'OPAH.

La non décence doit tout comme l'insalubrité être traitée.

Rappel de la définition de la non-décence :

Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire.

Un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée,*
- la santé des locataires est préservée,*
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...,*
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante,*
- il est exempt de nuisibles ou parasites.*

Exemples

Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés.

Réseaux d'électricité et de gaz défectueux.

Système de chauffage présentant des dysfonctionnements.

Garde-corps, fenêtres en mauvais état.

Ventilation et éclairage insuffisants.

Pièce principale inférieure à 9 m² ou d'un volume.

Une fiche de repérage a été élaborée dans démarche simplifiée permettant :

- le repérage ou signalement d'une suspicion de non décence
- la déclaration sous DS avec orientation du dossier soit vers l'OPAH, soit en secteur diffus vers SOLIHA, soit vers la DDT (en cas de doute)
- visite de l'opérateur :
 - pas de constat d'indignité ou de non-décence : classement sans suite du dossier sous DS. Rapport à la CAF par la voie de DS
 - constat de non-décence : mail avec pièces justificatives à la CAF à l'adresse impayes-de-logement.cafchateauroux@caf.cnafmail.fr pour consignation de l'aide allouée. Rapport enregistré également sous DS pour le suivi du dossier par tous les acteurs (ADIL, DDT, opérateurs OPAH etc...)
 - traitement du dossier jusqu'à la levée de l'insalubrité ou de la non-décence (suivi sur DS)

Le maintien des personnes âgées et handicapées à domicile

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) relatif à l'adaptation des logements, au vieillissement et au handicap est régi par le service Aide et Action sociales de la Direction de la Prévention et du Développement Social.

Le PIG a pour objet de favoriser les projets d'adaptation des logements des personnes âgées de 60 ans et plus ou des personnes handicapées ayant un taux de handicap d'au moins 80% reconnu par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).
Le périmètre de l'opération couvre la totalité du département.
L'objectif quantitatif est d'adapter 200 logements par an en moyenne.

Tout comme l'aide à l'économie d'énergie, l'aide est soumise à ressources et varie entre 35 et 50% d'un montant maximal de 20 000 € HT de travaux.

Sur le territoire du Pays de La Châtre en Berry, **51 propriétaires occupants** ont pu bénéficier de l'aide de l'Anah à travers cette procédure.
Ces subventions sont abondées d'aides de la Région Centre, du Conseil Départemental de l'Indre et parfois des caisses de retraite des propriétaires.

28 communes se répartissent le nombre de dossiers de logements adaptés :

- 17 communes sur la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère avec 31 dossiers
- 5 communes sur la communauté de communes de La Marche Berrichonne avec 12 dossiers
- 6 communes sur la communauté de communes du Val de Bouzanne avec 12 dossiers.

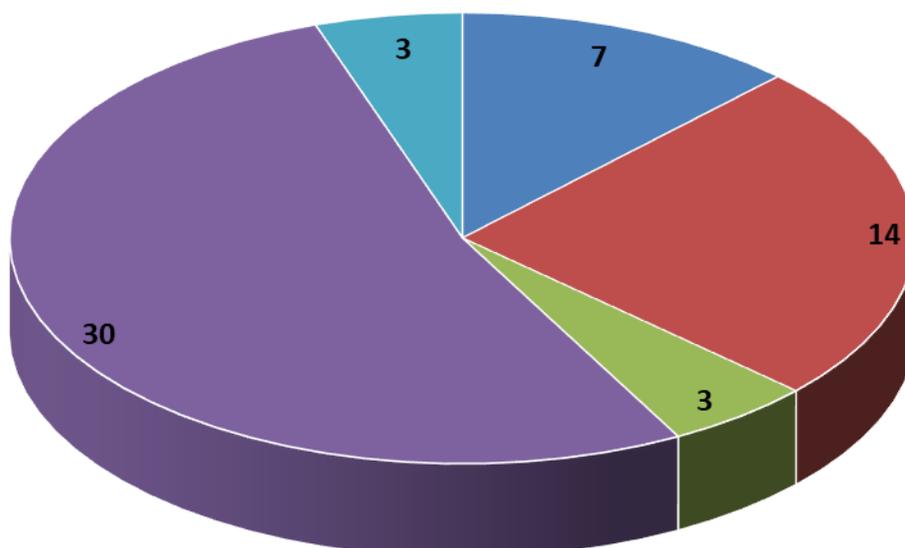
Au total, cette opération a permis de délivrer **141 366 € d'aide de l'Anah** pour un montant global de **travaux éligibles de 326 190 €**.

Les propriétaires ont bénéficié d'une aide moyenne de l'Anah de 2 772 € sur leurs travaux de création ou adaptation de salle de bain-wc, de pose de volet roulant, de barre de maintien ou de monte escalier.

L'aide couvre environ **43% des travaux**.



nombre de dossiers de travaux d'adaptation



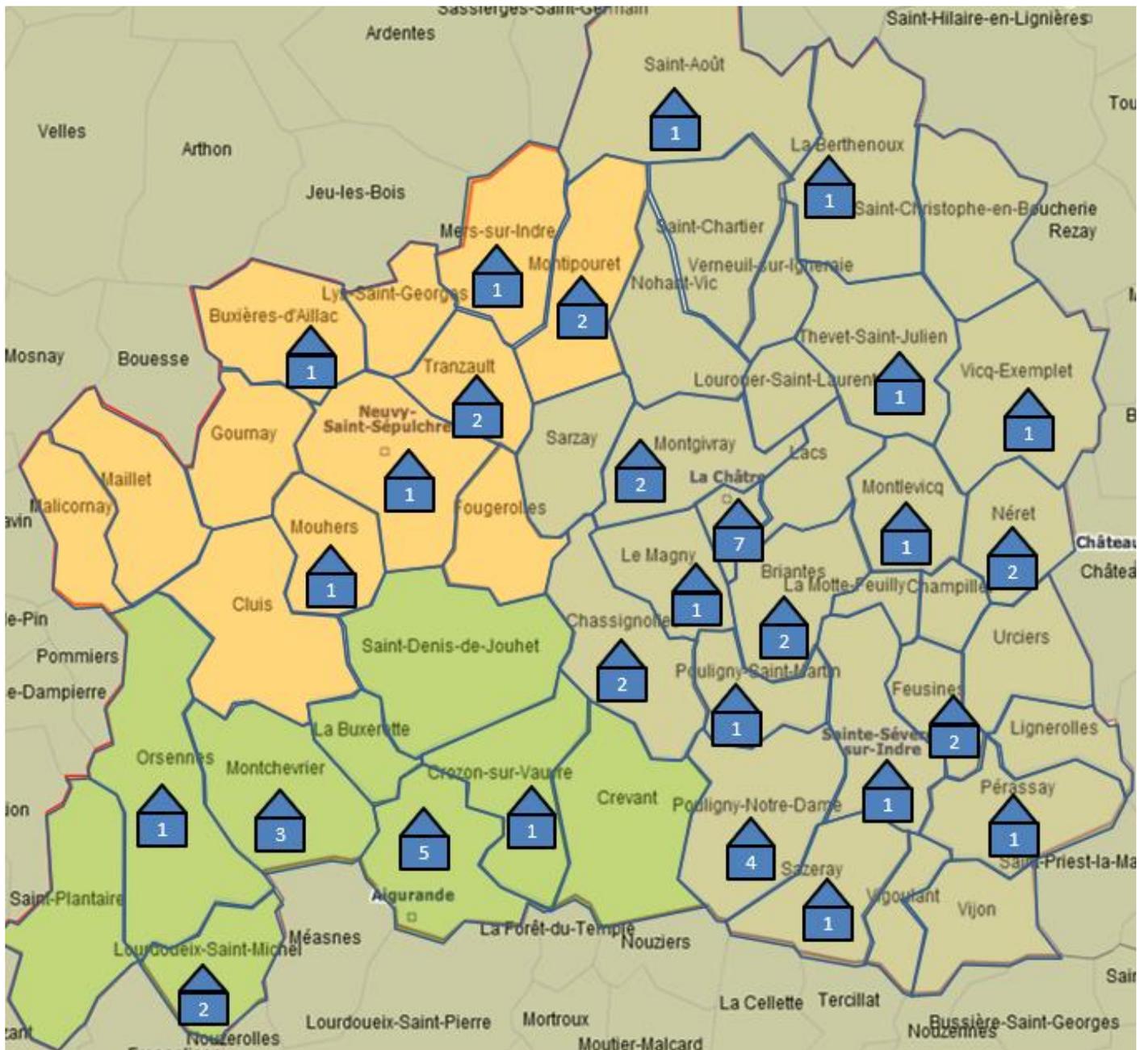
■ Rampe d'accès / Barre de soutien

■ Volet roulant motorisé

■ Monte escalier

■ Adaptation Accessibilité sdb et/ou wc

■ Création sdb, wc, unité de vie



Le PRIS

Pour rappel, le Point Rénovation Info Service (PRIS), guichet unique géré par l'Adil, est né d'une large concertation avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et la Confédération des Artisans (CAPEB) pour l'intérêt de tous les particuliers qui ont besoin d'améliorer la performance énergétique et le confort de leur logement mais aussi dans l'intérêt des entreprises du bâtiment. Et pour éviter, surtout ces derniers mois, certaines arnaques et abus de démarchage de certaines sociétés peu scrupuleuses.

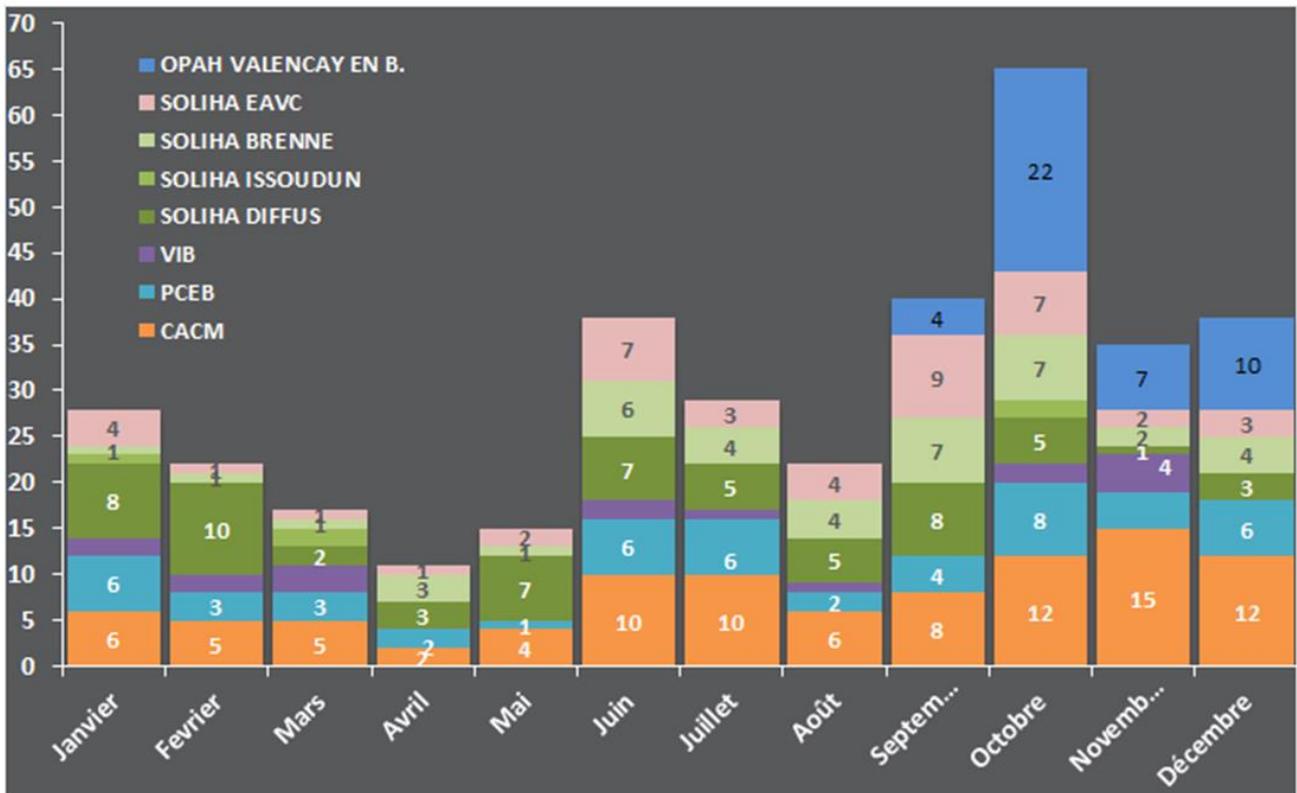
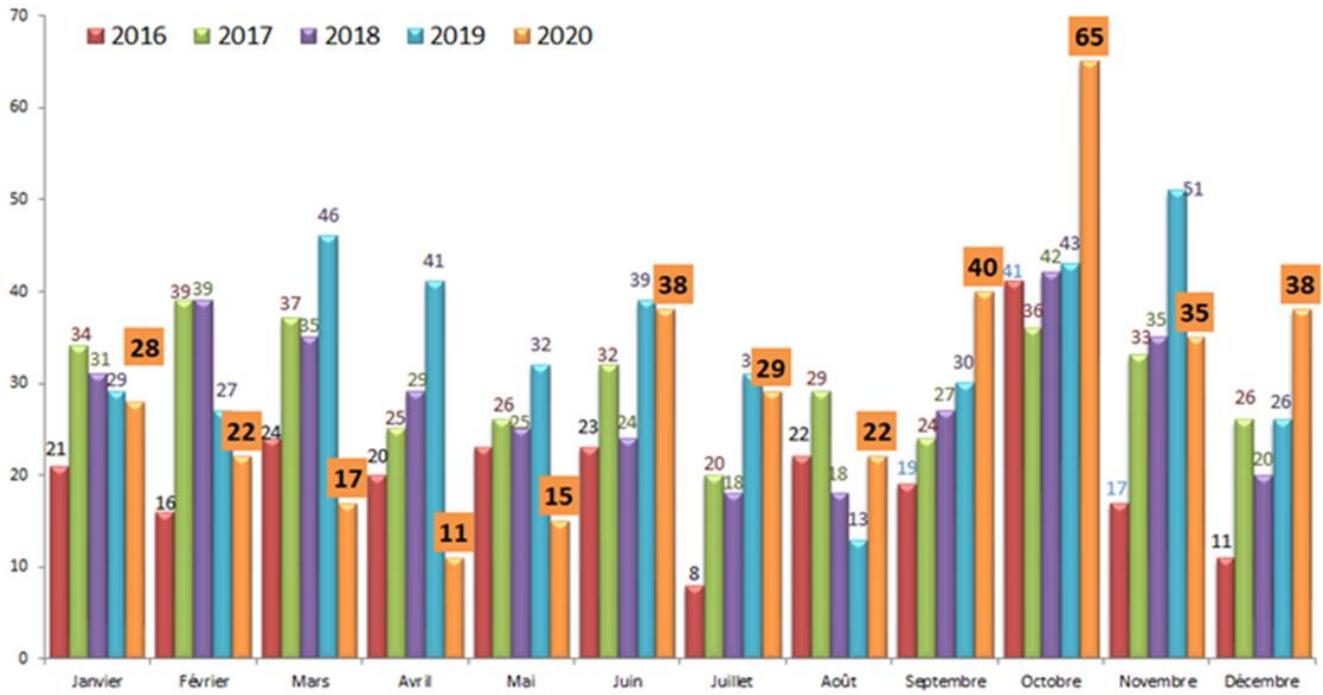
Tous les projets des propriétaires sont étudiés et dirigés vers les aides à l'amélioration du bâtiment les plus adaptées.

Malgré un contexte difficile en 2020, 360 projets ont été orientés vers les différents opérateurs (408 en 2019).

- ❖ 95 pour la CA Châteauroux Métropole
- ❖ 64 pour SOLIHA diffus (rappel : toutes les demandes en ligne du secteur diffus arrivent à l'ADIL et pas directement à l'opérateur)
- ❖ 51 pour le Pays de La Châtre en Berry (39 en 2019)
- ❖ 44 pour le Pays Eguzon, Argenton, Val de Creuse
- ❖ 43 pour le Pays Valençay en Berry
- ❖ 41 pour le PNR Brenne
- ❖ 17 pour la CC Val de l'Indre Brenne
- ❖ 5 pour la ville d'Issoudun

Le travail partenarial entretenu avec l'ADIL est à saluer aussi bien pour leurs conseils techniques, juridiques et en matière d'informations sur les aides diverses, variées et changeantes que l'Etat met en place au fil des mois !

Notamment pour 2021 avec les aides MaPrimeRénov, programme mobilisable pour tous les travaux d'économie d'énergie sans conditions de ressources (ancien programme d'aides du Crédit d'impôt).



En date du mois de juin, un programme a été mis en place par le groupe Action Logement en faveur de la rénovation et de l'adaptation à destination des ménages modestes, salariés ou retraités du privé.

Une aide permettant de financer les opérations jusqu'à 100% du plafond d'intervention (20 000 € pour les travaux de rénovation, 5 000 € pour les travaux d'adaptation).

L'aide de l'Anah peut être mobilisée sur un même projet de travaux de rénovation énergétique et d'adaptation du logement pour une meilleure prise en charge du reste à charge des ménages.

63 propriétaires ont saisi ce programme d'aide.

Début septembre, règle à appliquer : ACTION LOGEMENT devient PRIMO FINANCEUR.

Mi décembre, la plateforme nous informe que :

« Notre aide est victime de son succès. Pour garantir la qualité de notre service, nous avons choisi de suspendre l'accès à toutes demandes de paiement et nous donner ainsi les moyens et le temps de les examiner méticuleusement. »

Puis au 27 janvier :

Paris, le 27 janvier 2021

Bonjour,

Vous avez été très nombreux à solliciter notre aide à la rénovation énergétique du logement des salariés.

Le nombre de dossiers enregistrés dans la plate-forme dépasse la limite de l'enveloppe financière consacrée à cette aide.

Notre priorité est désormais de régler les factures des dossiers dont les travaux sont terminés.

Nous ouvrons à nouveau notre plate-forme le jeudi 28 janvier à 10h00 pour les dossiers en cours, afin de vous permettre de déposer les factures pour déblocage des paiements.

Ensuite, dès la fin des négociations avec l'État, nous reprendrons l'instruction des dossiers complets par date de complétude. Les partenaires sociaux et les équipes d'Action Logement sont pleinement mobilisés pour aboutir rapidement à un accord.

Nous vous invitons pour les dossiers non complétés à solliciter les autres dispositifs existants. Notre Centre Relation Clients reste à votre disposition au 0970800 800.

Nous vous renouvelons à nouveau nos remerciements pour l'appui que vous avez apporté à cette initiative en faveur du mieux-être thermique des publics que nous avons à cœur, tout comme vous, de servir au mieux.
Cordialement, Corinne Bedos-Toulgoat Directrice du développement et de l'offre

Action Logement Services

Au jour d'aujourd'hui :

- **15 dossiers** ont conventionné avec Action Logement pour un montant d'aide attribué de **207 932 €**.
- 25 sont en cours d'instruction (montant total d'aide sollicité = 358 167 €)
- 22 non complets ne pourront aboutir.

Réponse de l'Anah en cas de rejet des demandes AL en attente :

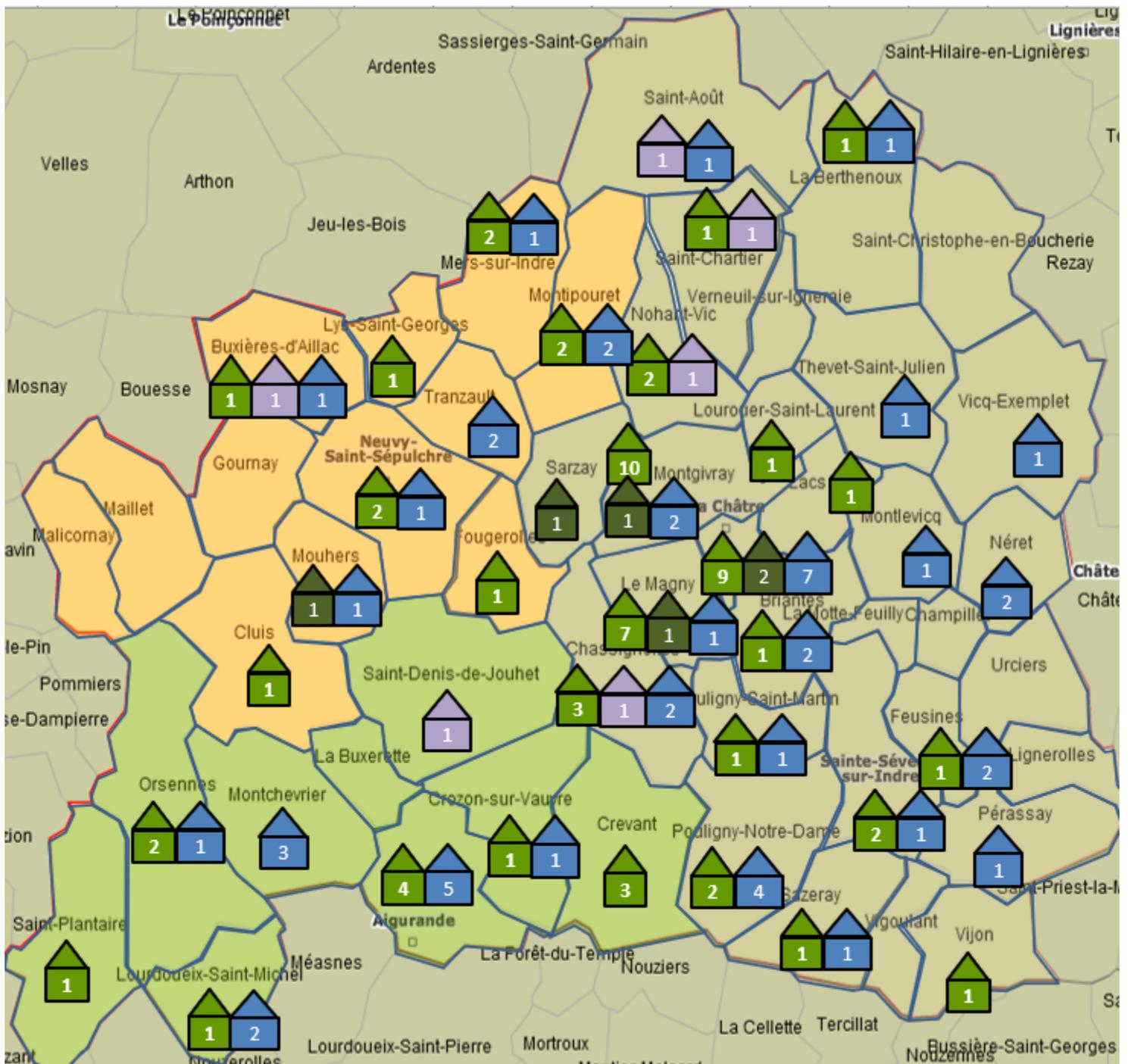
La suspension des aides d'AL ne modifie en rien le financement Anah : il est hors de question de mettre en place des engagements rectificatifs pour venir compléter une absence de financement d'un partenaire.

- A voir comment pourront être repris les dossiers qui se retrouveront dans cette situation...

Les chiffres de 2020

Permanences Aigurande	Janvier-Février-Juillet-Septembre-Octobre assurées et reçu 29 personnes Mars-Avril-Mai-Juin-Novembre-Décembre annulées en raison du télétravail
Visites sur place	12
Rendez-vous bureau	Janvier : 14 Février : 8 Mars : 20 Télétravail domicile du 18 mars au 1 ^{er} juin Juin : 3 Juillet : 15 Août : 16 Septembre : 22 Octobre : 8 Novembre : en présentiel au bureau mais sans contact avec du public Décembre : 2 AU TOTAL : 108
Problématique SERENITE	66 dossiers agréés
	495 860 € d'aide
	1 228 184 € de travaux engendrés
Problématique PRECARITE ENERGETIQUE	6 dossiers agréés
	68 474 € d'aide
	205 141 € de travaux engendrés
Problématique SORTIE D'INSALUBRITE	6 dossiers agréés
	162 214 € d'aide
	407 452 € de travaux engendrés
Problématique ADAPTATION	51 dossiers agréés
	141 366 € d'aide
	326 190 € de travaux engendrés
TOTAL SUBVENTION ANAH sur le territoire	129 dossiers
	867 914 € d'aide
	2 166 967 € de travaux engendrés
1 € de subvention a généré 2.50 € de travaux sur le territoire	

Le récapitulatif des dossiers soutenus



DOSSIER SERENITE



DOSSIER PRECARITE ENERGETIQUE



DOSSIER SORTIE D'INSALUBRITE



DOSSIER PIG