

**Bilan de l'activité de la 3<sup>ème</sup> année (1<sup>er</sup> juin 2022- 31 mai 2023)**  
Pays Berry Saint-Amandois

*Août 2023*

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION 3

### Rappel des objectifs et engagements 4

Les objectifs qualitatifs _____	4
Les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de la convention OPAH _____	4
Les moyens financiers _____	5

### L'animation en quelques points clefs 6

L'équipe en charge de l'animation _____	6
L'accueil du public _____	7
La mobilisation des acteurs du territoire _____	7
L'accompagnement individuel _____	8

### Le bilan quantitatif de la 3ème année en quelques données clefs 11

Les contacts _____	11
Les dossiers créés _____	12
Les visites et diagnostics techniques _____	13
Les dossiers déposés _____	15
Les dossiers sans suite _____	16
Etat d'avancement des projets au 31/05/23 (et initiés entre juin 2022 et mai 2023) _____	16

### Evolution des indicateurs de l'OPAH par communauté de commune 17

### L'analyse approfondie des dossiers de l'OPAH en année 3 18

Typologie des ménages _____	18
Les projets de travaux _____	19

### Le bilan financier de l'année 3 22

Les enveloppes de travaux et d'aides mobilisées _____	22
Comparatif mobilisation des aides dans le cadre et hors de l'OPAH _____	22
Le coût de l'ingénierie _____	23

### Perspectives 24

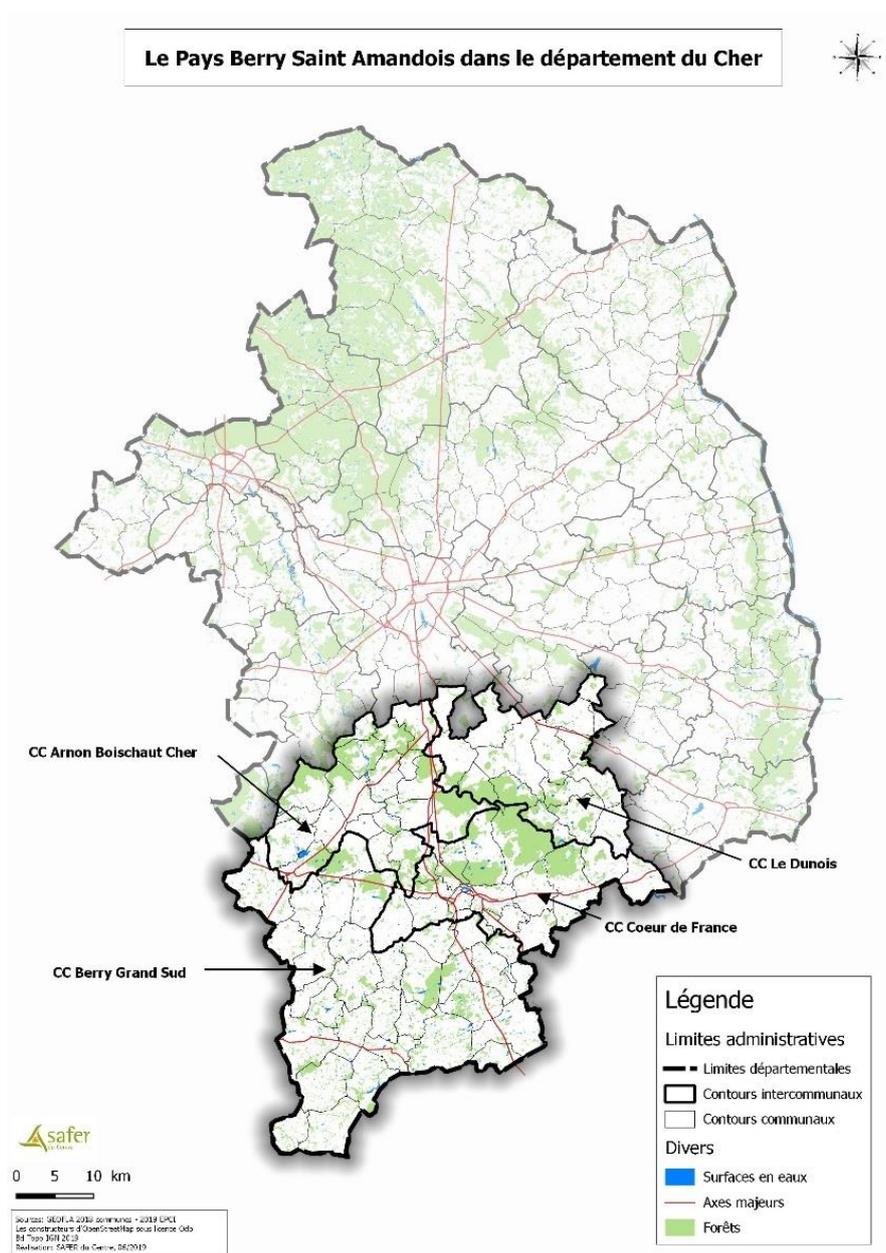
Ajuster les process, continuer à faire connaître le dispositif _____	24
Mon accompagnateur Renov _____	24

### ANNEXES 26

<b>Exemples de projets accompagnés _____</b>	<b>26</b>
Exemple 1 : Travaux d'amélioration énergétique chez un propriétaire occupant _____	26
Exemple 2 : Travaux de « réhabilitation lourde » chez un propriétaire occupant _____	28
Exemple 3 : Projet de création d'un locatif _____	29
<b>Enquêtes de satisfaction _____</b>	<b>31</b>
<b>Répartition des visites réalisées par commune _____</b>	<b>34</b>

# INTRODUCTION

Le Pays Berry Saint-Amandois a souhaité mettre en place une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), sur l'ensemble de son territoire, c'est-à-dire les 86 communes et les 4 communautés de communes qui le composent. Cette volonté d'engagement découle du succès important d'opérations déjà menées à l'échelle du territoire depuis 1993.



Cette opération est cohérente avec la stratégie générale menée par le pays en matière d'habitat, dans le but de contribuer à l'effort général visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Elle se présente également comme un outil du SCOT en permettant de remettre sur le marché du patrimoine ancien.

Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 a permis d'identifier les besoins et de définir le programme d'action afférent.

L'OPAH a été mise en place le 2 juin 2020 pour une durée de 5 ans. Le présent document vise à établir le bilan de la 3<sup>ème</sup> année, de juin 2022 à mai 2023.

# Rappel des objectifs et engagements

## Les objectifs qualitatifs

Ainsi que posé dans la convention, l'OPAH doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Accélérer la rénovation thermique du parc privé via une communication adaptée et en cohérence avec les dispositifs existants,
- Amplifier la lutte contre l'habitat indigne par l'amélioration des conditions d'habitat des occupants de logements indignes et très dégradés (propriétaires occupants ou logements locatifs).

## Les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de la convention OPAH

L'OPAH a pour objectif d'améliorer **254 logements** en 5 ans, répartis de la manière suivante :

- 227 logements occupés par leur propriétaire (pour mémoire, le territoire compte environ 5 000 ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sachant que 23% ont déjà bénéficié d'une aide à l'amélioration de l'habitat sur les dernières années).
- 27 logements locatifs (sachant qu'environ 3 680 ménages sont logés dans le parc locatif sur le territoire dans son ensemble).

Objectifs par typologie de projet	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>227</b>
Dont logements dégradés	4	4	4	4	4	20
Dont logements très dégradés	0	2	2	2	1	7
Dont travaux lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux Sérénité)	40	40	40	40	40	200
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>27</b>
Dont logements dégradés	1	1	1	1	1	5
Dont travaux lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux Sérénité)	4	4	5	5	4	22

## Les moyens financiers

### Les dotations budgétaires pour l'animation

Le coût de l'animation pour la collectivité de l'OPAH est évalué sur 5 ans à 482 K€, avec une solvabilisation partielle de l'ANAH de 320K€ dont :

- 169 K€ correspondant à 35% du coût de l'animation ;
- 151K€ correspondant aux primes aux résultats.

Dans cette hypothèse, le solde restant à charge du territoire s'élève à 162K€.

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL 5 ans
Total ingénierie OPAH	91 616 €	98 516 €	99 716 €	99 116 €	93 866 €	482 830 €
Prise en charge ingénierie par l'ANAH	62 638 €	64 318 €	64 878 €	64 878 €	63 478 €	320 191 €
Prise en charge ingénierie par le Pays	28 978 €	34 198 €	34 838 €	34 238 €	30 388 €	162 640 €

### Les dotations budgétaires pour les travaux

Dotation travaux de l'ANAH telle que prévue dans le cadre de la convention d'objectifs :

La dotation globale prévue par l'ANAH sur la base des objectifs conventionnels est de 3 396K€ dont :

- 2 953K€ pour les projets des propriétaires occupants ou accédants ;
- 443K€ pour les propriétaires bailleurs.

	PO Sérénité			PO Sérénité Bonifié			PO TD, petite LHI			PB			Total annuel
	Nbre logt	Coût unitaire	Total	Nbre logt	Coût unitaire	Total	Nbre logt	Coût unitaire	Total	Nbre logt	Coût unitaire	Total	
ANNEE 1	21	8 258 €	173 418 €	19	15 400 €	292 600 €	4	23 060 €	92 240 €	5	16 410 €	82 050 €	640 308 €
ANNEE 2	21	8 258 €	173 418 €	19	15 400 €	292 600 €	6	23 060 €	138 360 €	5	16 410 €	82 050 €	686 428 €
ANNEE 3	21	8 258 €	173 418 €	19	15 400 €	292 600 €	6	23 060 €	138 360 €	6	16 410 €	98 460 €	702 838 €
ANNEE 4	21	8 258 €	173 418 €	19	15 400 €	292 600 €	6	23 060 €	138 360 €	6	16 410 €	98 460 €	702 838 €
ANNEE 5	21	8 258 €	173 418 €	19	15 400 €	292 600 €	5	23 060 €	115 300 €	5	16 410 €	82 050 €	663 368 €
Total	105		867 090 €	95		1 463 000 €	27		622 620 €	27		443 070 €	3 396 780 €

Dotation travaux du Pays telle que prévue dans le cadre de la convention d'objectifs :

La dotation globale prévue par le Pays sur la base des objectifs conventionnels est de 563K€ dont :

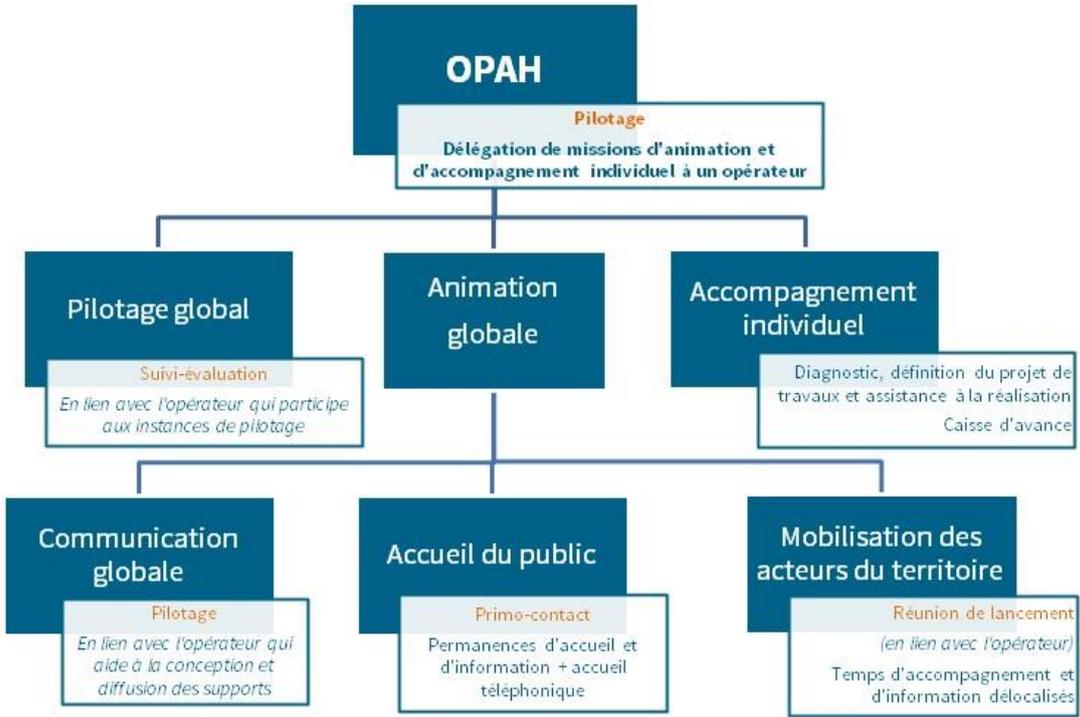
- 509K€ pour les projets des propriétaires occupants ou accédants ;
- 54K€ pour les propriétaires bailleurs.

	PO Energie			PO Habitat dégradé			PO TD, petite LHI			PB			Total annuel
	Nbre logt	Coût unitaire	Total	Nbre logt	Coût unitaire	Total	Nbre logt	Coût unitaire	Total	Nbre logt	Coût unitaire	Total	
ANNEE 1	40	2 000 €	80 000 €	4	3 000 €	12 000 €	0	7 000 €	0 €	5	2 000 €	10 000 €	102 000 €
ANNEE 2	40	2 000 €	80 000 €	4	3 000 €	12 000 €	2	7 000 €	14 000 €	5	2 000 €	10 000 €	116 000 €
ANNEE 3	40	2 000 €	80 000 €	4	3 000 €	12 000 €	2	7 000 €	14 000 €	6	2 000 €	12 000 €	118 000 €
ANNEE 4	40	2 000 €	80 000 €	4	3 000 €	12 000 €	2	7 000 €	14 000 €	6	2 000 €	12 000 €	118 000 €
ANNEE 5	40	2 000 €	80 000 €	4	3 000 €	12 000 €	1	7 000 €	7 000 €	5	2 000 €	10 000 €	109 000 €
Total	200		400 000 €	20		60 000 €	7		49 000 €	27		54 000 €	563 000 €

# L'animation en quelques points clefs

## L'équipe en charge de l'animation

Le pilotage du dispositif est porté par le **Pays Berry Saint-Amandois**. Celui-ci a souhaité déléguer le suivi animation à un opérateur extérieur et c'est SOLIHA Cher qui a été retenu dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres. La répartition des rôles a été calée selon le schéma suivant :



L'équipe de Soliha Cher composée d'une conseillère habitat dédiée, d'un chargé d'opération, de plusieurs techniciens spécialisés et de la directrice de l'établissement. L'ensemble de l'équipe intervient en étroite collaboration avec Magali PERMENTIER, directrice du Pays Berry St-Amandois et chargée de mission habitat, pour planifier et mettre en œuvre les actions d'animation d'une part, et pour organiser l'accompagnement des propriétaires qui peuvent bénéficier du dispositif.

Le Pays reste le porteur du « guichet unique », porte d'entrée pour l'ensemble des propriétaires, via un accueil téléphonique et physique. Soliha apporte son soutien par la tenue de permanences hebdomadaires.

## L'accueil du public

L'accueil téléphonique est assuré par le Pays afin d'apporter les premières informations aux porteurs de projets. Ce premier accueil permet de déterminer le besoin puis d'orienter vers le bon interlocuteur : SOLIHA pour les dossiers émergeant sur l'OPAH, le PIG Bien Chez Moi pour les demandes d'adaptation émanant de personnes âgées ou handicapées, ALEC 18 pour les demandes de conseils généraux, Pays Berry St-Amands en tant que mandataire Ma Prime Rénov pour les demandes simples (Ma Prime Rénov + CEE), etc...

Par ailleurs, des permanences dédiées à l'OPAH sont proposées à raison d'une journée par semaine, le mercredi, confiées à Soliha (hors période exceptionnelle et périodes de congés).

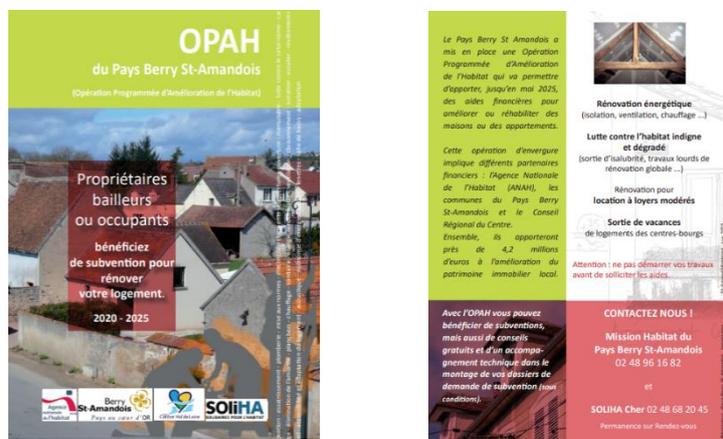
Le Pays est bien identifié comme première porte d'entrée permettant d'orienter les demandeurs en fonction de leur situation.

## La mobilisation des acteurs du territoire

Pour la troisième année de l'OPAH, l'accent a été mis sur la mobilisation des artisans et des acteurs de l'immobilier (notaires, agences immobilières...) intervenant sur le territoire au travers d'une réunion d'information dédiée et la création d'un support de présentation. Cet événement a permis de réunir les différents acteurs, avec pour objectif de leur présenter ou rappeler le dispositif, les aides majorées sur le territoire, et de les sensibiliser à l'importance d'orienter leur clientèle vers le guichet unique de l'OPAH.

Par ailleurs, une action à destination des propriétaires bailleurs a été entreprise avec l'envoi d'un courrier présentant le dispositif à l'ensemble des bailleurs identifiés ou des organismes ayant des relations avec eux.

Enfin, pour pouvoir s'appuyer sur un support de communication lors de ces différentes actions, un flyer a été élaboré et distribués aux différents acteurs du territoire.



Le Pays a également poursuivi sa communication par l'insertion annuelle d'articles dans les bulletins municipaux des différentes communes du territoire.

On peut aussi noter, que de façon indirecte, une action de communication a été réalisée par le service habitat du Conseil départemental qui a rencontré les MDAS situées sur le Pays pour tenir informés les travailleurs sociaux du territoire des actions existantes en matière d'habitat et notamment concernant le maintien à domicile avec le PIG Bien Chez moi mais aussi en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ces actions engagées sur cette 3<sup>ème</sup> année de l'OPAH complètent les actions déjà réalisées les années précédentes à savoir :

- Lors de la première année des temps d'échange ont été organisés afin de mobiliser notamment les élus et les acteurs du territoire. L'objectif était entre autres de proposer quelques clefs de lecture permettant de repérer des ménages cibles de l'OPAH, pour les mobiliser directement

- Sur la deuxième année la mobilisation a été plus individuelle avec des interventions auprès d'élus, d'acteurs locaux ou encore de partenaires pour accompagner des situations individuelles.

## L'accompagnement individuel

Il concerne :

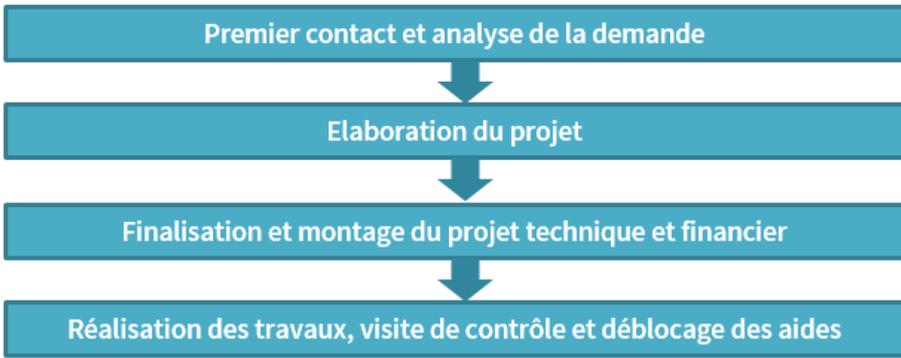
- Les propriétaires qui envisagent un projet d'amélioration thermique de leur logement (propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs)
- Les accédants à la propriété (en vue d'en faire leur résidence principale), ou les investisseurs ayant un projet de réhabilitation globale d'un logement vacant en vue d'y créer du locatif conventionné,
- Les propriétaires occupants habitant un logement dégradé à très dégradé, en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour les situations qui le nécessitent,
- Les locataires signalant des conditions d'habitat potentiellement indignes, là aussi en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, pour suivre les situations concernées.

L'accompagnement des propriétaires qui envisagent des travaux d'adaptation de leur logement est par ailleurs possible, dans le cadre du PIG Bien chez moi porté par le Conseil Départemental, également animé par SOLIHA Cher.

L'accompagnement se décompose en plusieurs phases différentes, selon qu'il s'agit d'un propriétaire occupant ou d'un propriétaire bailleur.

### Le process et les étapes d'accompagnement pour un propriétaire occupant

Un process d'accompagnement a été formalisé, qui permet aux propriétaires de se repérer dans les étapes de l'accompagnement (quand bien même celui-ci est financé dans le cadre de l'OPAH), et de faire apparaître les droits et obligations de chacun.



#### Premier contact et analyse de la demande

Il s'agit lors d'un premier entretien d'évaluer les besoins, la recevabilité du projet et la nature de l'accompagnement à mettre en place en accord avec le propriétaire. Le ménage est informé des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, des financements susceptibles d'être attribués, des conditions d'octroi des aides, des obligations du propriétaire, du déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides.

#### Elaboration du projet (incluant la visite et le diagnostic)

Lors de la visite, il s'agit d'informer le ménage sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement, d'évaluer les caractéristiques sociales du ménage et ses capacités d'investissement, visiter le logement et faire un état des lieux technique, identifier les besoins de travaux et établir une proposition de programme (en fonction de la thématique), et enfin réaliser un plan de financement estimatif des travaux (selon un à plusieurs scénarios le cas échéant).

#### Finalisation et montage du projet

Une fois les devis rassemblés par le propriétaire, ceux-ci sont analysés pour vérifier qu'ils correspondent bien au programme établi dans la phase précédente. Ensuite, un plan de financement prévisionnel est réalisé avec l'ensemble des aides pouvant être octroyées, et présenté au propriétaire pour validation, avec la demande des pièces complémentaires à réunir pour préparer la ou les demandes de financement.

Si les travaux portent sur l'extérieur du logement, le propriétaire prépare et dépose en mairie une déclaration préalable.

Le ou les dossiers de financement sont ensuite déposés, et les financeurs relancés jusqu'à décision d'octroi. Un plan de financement définitif est alors réalisé et le propriétaire est informé qu'il peut démarrer ses travaux.

Dans des situations complexes de sortie d'insalubrité ou d'accompagnement d'un propriétaire occupant pour réaliser des travaux lourds liés à un logement (très) dégradé, il est exceptionnellement possible de mettre en place un mandat financier, qui permet à Soliha de percevoir pour le compte du propriétaire les subventions octroyées et par ce biais, de payer les factures aux artisans par un système d'avance.

#### Réalisation des travaux et déblocage des aides

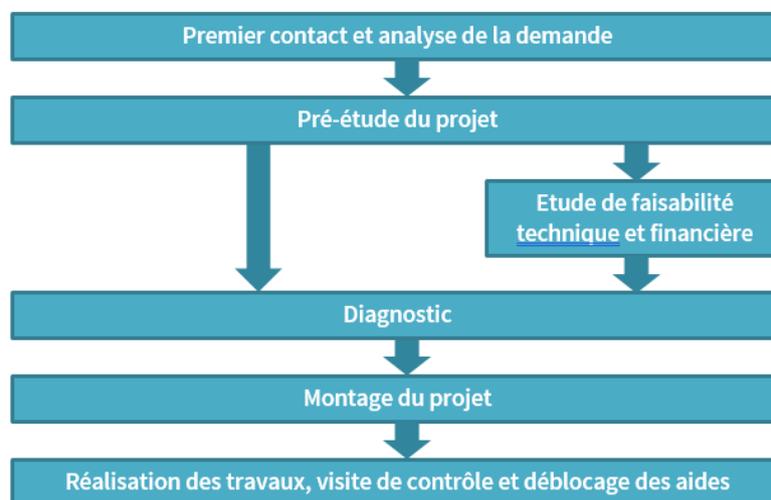
Une ou des demande(s) d'acomptes et avances auprès des financeurs sont sollicitées si besoin. Une fois les travaux terminés, le propriétaire transmet ses factures à SOLIHA pour vérification et validation et une visite de contrôle peut être réalisée en fonction des situations. Puis les demandes de paiement sont préparées et transmises aux financeurs.

#### Enquête de satisfaction

Une enquête de satisfaction est adressée aux propriétaires dont le dossier est clos (c'est-à-dire pour lesquels les travaux ont été réalisés et les demandes de paiement pour débloquent les subventions ont été faites) à raison de 2 fois par an (juillet et janvier).

### Le process et les étapes d'accompagnement pour un propriétaire bailleur

De la même manière pour les propriétaires bailleurs, le process ci-dessous leur est présenté et soumis à leur signature.



#### Premier contact et analyse de la demande

Il s'agit lors d'un premier entretien d'évaluer la stratégie de l'investisseur, ses besoins d'accompagnement et les enjeux en termes de montage, la connaissance des dispositifs mobilisables, des financements susceptibles d'être attribués, de ses obligations... pour évaluer la nature de l'accompagnement à mettre en place.

Par ailleurs, l'enjeu est également le plus en amont possible d'évaluer l'opportunité du projet envisagé par rapport aux besoins du territoire / du marché.

#### Pré-étude du projet

Après vérification de l'opportunité du projet, il s'agit de simuler une ou plusieurs hypothèses de montage pour permettre au propriétaire bailleur de confirmer son intérêt pour l'accompagnement proposé.

Ces éléments sont ensuite présentés au Pays et à l'ANAH pour recueillir leur avis préalable.

#### Diagnostic

Dans le cadre d'une visite du logement, un état des lieux technique est réalisé, puis à partir des éléments collectés, un diagnostic énergétique, et éventuellement une grille de dégradation.

Il s'agit ensuite d'identifier les besoins de travaux et d'établir une proposition de programme.

Enfin, le montage financier est actualisé, intégrant les principes d'amortissement de l'opération.

#### Etude de faisabilité technique et financière

Pour des projets plus complexes (soit parce qu'il s'agit d'une réhabilitation lourde du logement, soit parce que le propriétaire a besoin d'être informé et conseillé sur le montage possible de son projet, il est proposé d'aller au-delà du diagnostic pour

réaliser une étude de faisabilité plus complète qui intègre le diagnostic mais également un descriptif et une estimation de l'enveloppe de travaux, un croquis état actuel / état projeté sur la base des éléments fournis par le propriétaire. Ensuite, il est souvent nécessaire d'élaborer plusieurs hypothèses de montage financier avec plan de financement, impacts en termes d'amortissement de l'opération, principes de défiscalisation...

**Finalisation et montage du projet**

Une fois les devis rassemblés par le propriétaire, ceux-ci sont analysés pour vérifier qu'ils correspondent bien au programme établi dans la phase précédente. Ensuite, un plan de financement prévisionnel est réalisé avec l'ensemble des aides pouvant être octroyées, et présenté au propriétaire pour validation, avec la demande des pièces complémentaires à réunir pour préparer la ou les demandes de financement.

Si les travaux portent sur l'extérieur du logement, le propriétaire prépare et dépose en mairie une déclaration préalable. Le ou les dossiers de financement sont ensuite déposés, et les financeurs relancés jusqu'à décision d'octroi. Un plan de financement définitif est alors réalisé.

**Réalisation des travaux et déblocage des aides**

Une ou des demande(s) d'acomptes et avances auprès des financeurs sont sollicitées si besoin. Une fois les travaux terminés, le propriétaire transmet ses factures à SOLIHA pour vérification et validation et une visite de contrôle est systématiquement réalisée. Puis la ou les demandes de paiement sont préparées et transmises aux financeurs.

Une enquête de satisfaction est envoyée au propriétaire au moment de la clôture du dossier.

# Le bilan quantitatif de la 3<sup>ème</sup> année en quelques données clefs

## Les contacts

### Nombre de contacts

Seuls les ménages qui ont fait l'objet d'un premier accueil personnalisé (c'est-à-dire avec l'analyse de leur projet) et pour lesquels plusieurs hypothèses d'orientation ont été posées sont décomptés :

- une première information sur les dispositifs mobilisables avec un envoi mail de confirmation,
- une orientation vers SOLIHA pour une analyse et un accompagnement possible de projet dans le cadre de l'OPAH,
- une orientation vers l'ALEC pour des ménages non éligibles mais avec un besoin d'accompagnement potentiel,
- une orientation vers SOLIHA pour une analyse de projet dans le cadre du PIG Bien chez moi (pour des travaux d'adaptation),
- un accompagnement par le Pays pour aller mobiliser une aide autre (ex : Ma Prime Rénov).

Ainsi, au cours de la 3<sup>ème</sup> année, **3** contacts ont été enregistrés. Comme indiqué plus haut ce nombre n'inclut pas l'ensemble des contacts pour des prises de renseignements.

Type	Année 1	Année 2	Année 3
Premiers contacts ayant fait l'objet d'une transmission d'informations par mail ou par courrier suite au 1 <sup>er</sup> contact	46	168*	175*
Contacts classés sans suite après l'analyse du projet	5	-	-
Contacts ayant fait l'objet d'une réorientation vers l'ALEC	34	13	17
Contacts réorientés vers le PIG Bien chez Moi	12	15	13
Ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH	91	53	56
Ménages accompagnés pour mobiliser Ma Prime Rénov et/ou des CEE (hors doubles comptes)	69	61	35
Total	263	310	296

- A partir de la seconde année d'OPAH et afin de sursoir à des demandes d'informations de plus en plus importantes, une procédure permettant de guider les ménages dans l'obtention des aides « Ma Prime Rénov » et « CEE » a été rédigée et elle a été envoyée à 168 personnes. Ces derniers ont également été invités à se rapprocher des Maisons France Services du territoire pour lancer leurs démarches si elles ne souhaitaient pas les faire seuls.
- Il est à noter également que **149 PO + 2 PB** se sont inscrits sur la plateforme « monprojetanah.fr ». Mais il est difficile de déterminer s'il s'agit d'un premier contact ou bien s'il s'agit d'une inscription suite à l'accompagnement technique.

Afin d'avoir une vision plus globale et précise du nombre de contacts, il a été décidé pour l'année à venir que les contacts téléphoniques ou physiques reçus directement par le Pays seront eux aussi saisis dans le logiciel de suivi de Soliha.

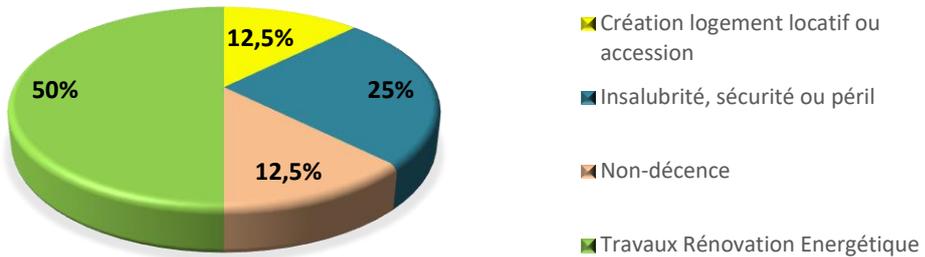
### Les dossiers créés

Sur la période de la troisième année : **56 « dossiers » ont été créés**. C'est-à-dire que suite à la prise de contact, les personnes ont poursuivi leur démarche et fourni les éléments notamment administratifs nécessaires à la création de leur dossier dans le but de planifier une visite.

Dans le détail par typologie, cela représente :

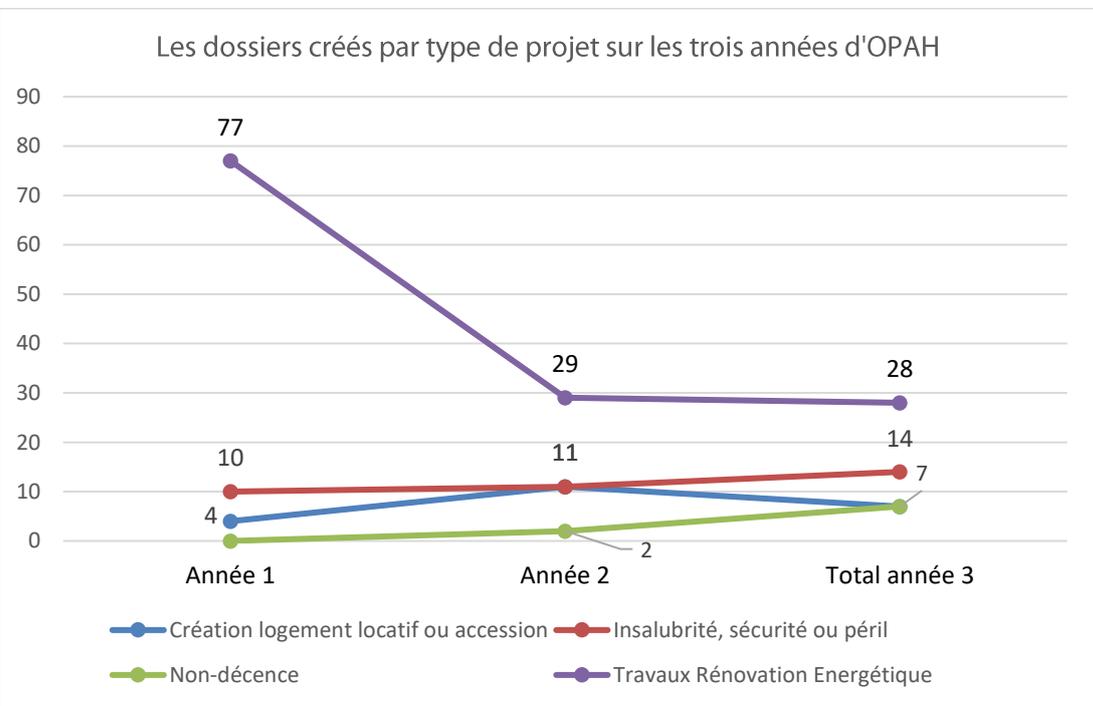
- **28 « dossiers »** concernent des travaux de **rénovation énergétique par des propriétaires occupants**
- **14 « dossiers »** concernent des travaux de **mise en sécurité, de sortie d'insalubrité ou de péril par des propriétaires occupants**
- **7 « dossiers »** concernent des **logements locatifs pour lesquels un signalement de non-décence a été fait par les locataires**
- **7 « dossiers »** de **création de logement locatif ou d'accession à la propriété**

Répartition des dossiers créés par type de travaux



Le nombre de dossiers créés est légèrement plus important que la deuxième année. Les dossiers créés le sont à la suite d'échanges préalables, qui permettent un premier tri et limite par la suite le nombre de dossiers sans suites.

Les dossiers créés par type de projet sur les trois années d'OPAH



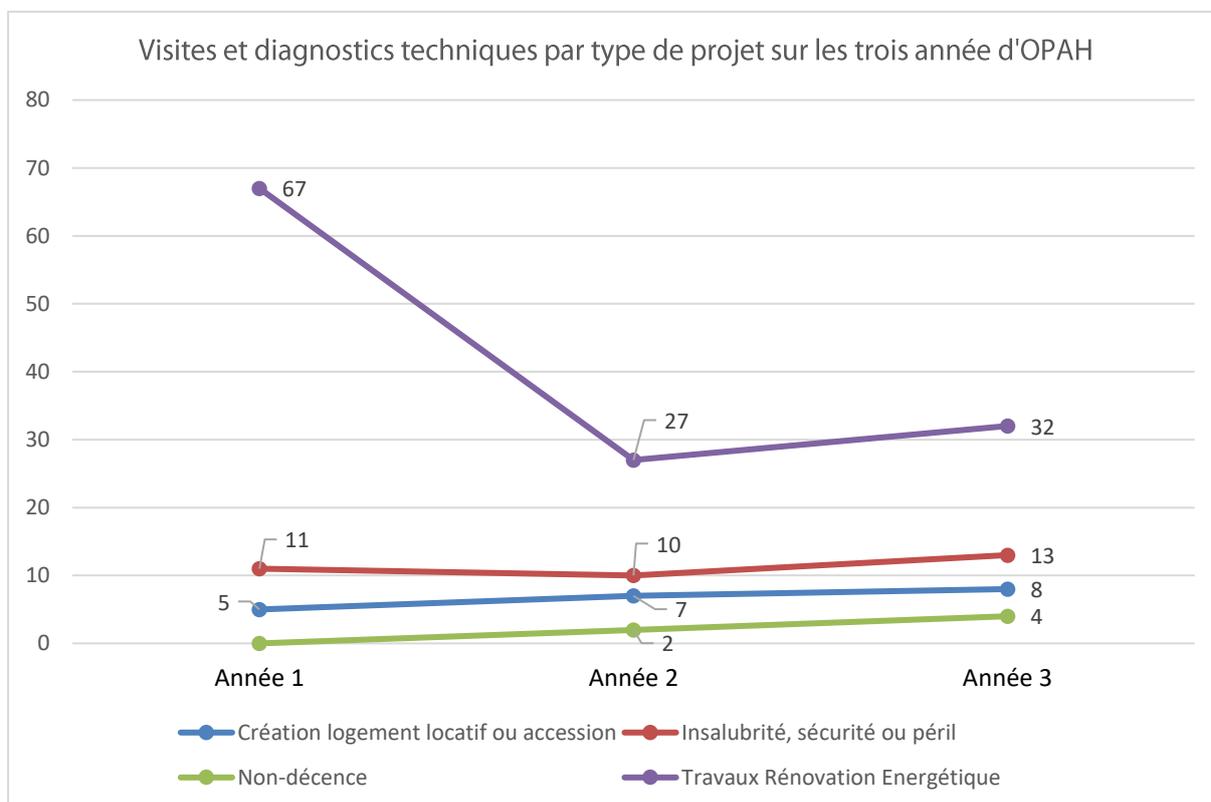
## Les visites et diagnostics techniques

Durant cette année d'OPAH, **57 visites ont pu être réalisées au domicile des porteurs de projet**, qui ont ensuite fait l'objet d'un diagnostic écrit, en fonction du projet envisagé.

Par rapport à la deuxième année de l'OPAH le nombre de visites est en hausse (+11 visites). Cette hausse est portée par une augmentation du nombre de dossiers liés à la non-décence et à la rénovation énergétique par des propriétaires occupants.

### Répartition des visites par thématique

Type de projet	Nombre de visites
Création ou réhabilitation d'un logement locatif	8
Travaux de réhabilitation importants pour un accédant à la propriété / un propriétaire occupant	13
Visite non-décence	4
Travaux Rénovation Energétique pour un propriétaire occupant	32
<b>Total général</b>	<b>57</b>

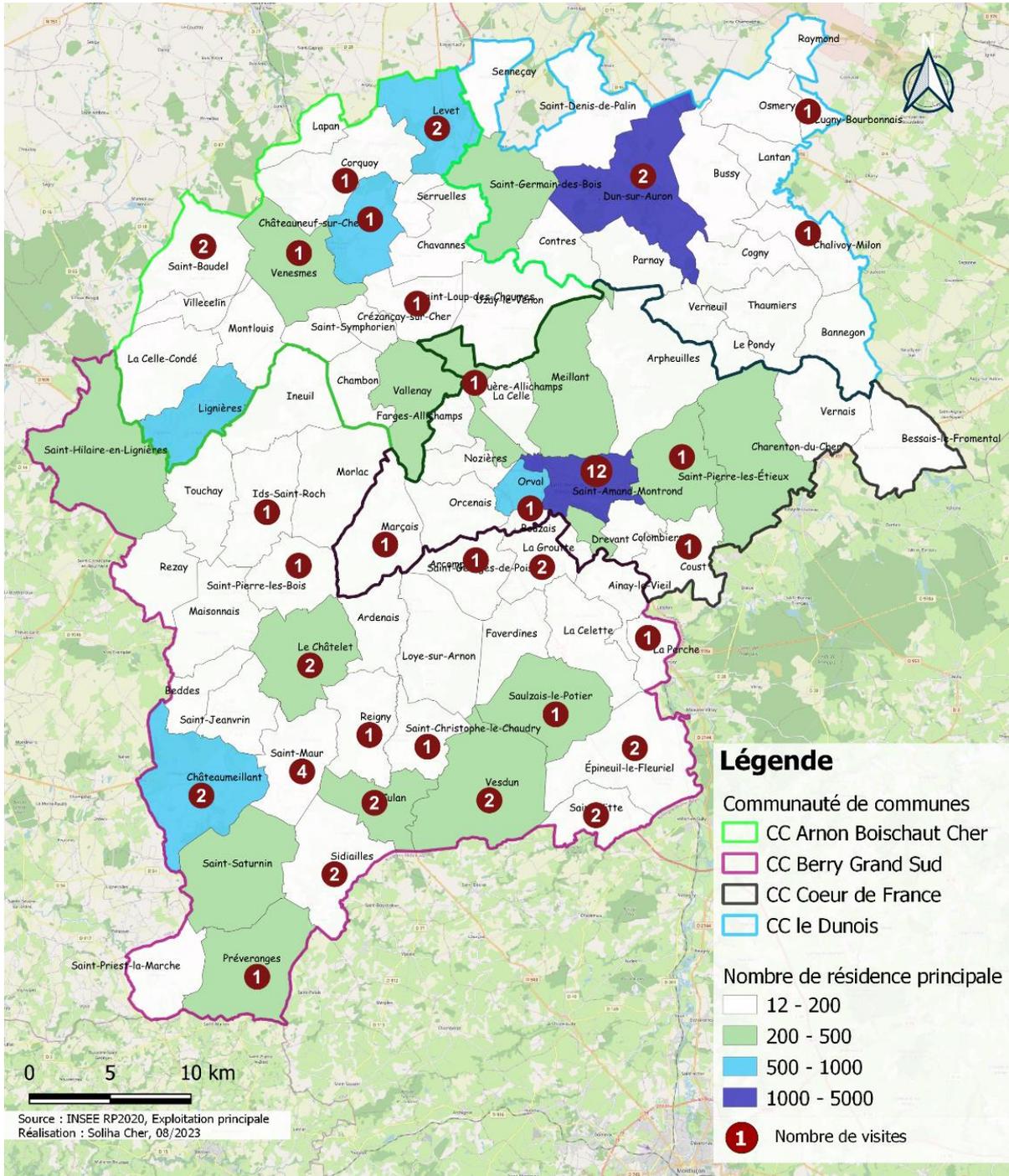


### Le délai médian entre la demande de visite et sa réalisation

Nature délai	Délai médian entre la demande de visite et la visite
Nb de jours	28 jours

Le délai de visite est stable sur les 3 années de l'OPAH. Les contraintes d'optimisation d'organisation des visites tant du point de vue du temps de déplacement que de l'impact écologique ne permet pas de faire baisser le délai moyen d'attente en deçà d'un mois.

Répartition des visites réalisées par commune



Après 3 ans d’OPAH, 27 communes n’ont toujours pas fait l’objet de visite (cf. tableau en annexe) mais il faut nuancer ce constat par le fait qu’il s’agit des plus petites communes comptant par conséquent le moins de résidences principales.

En revanche, sur l’année on peut s’étonner que certaines des villes les plus denses ne comptabilisent aucune visite cf. carte ci-dessous mettant en exergue le nombre de visites en fonction du nombre de résidences principales.

## Les dossiers déposés

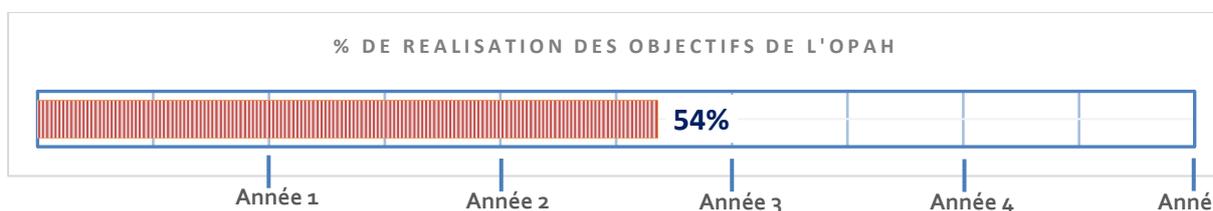
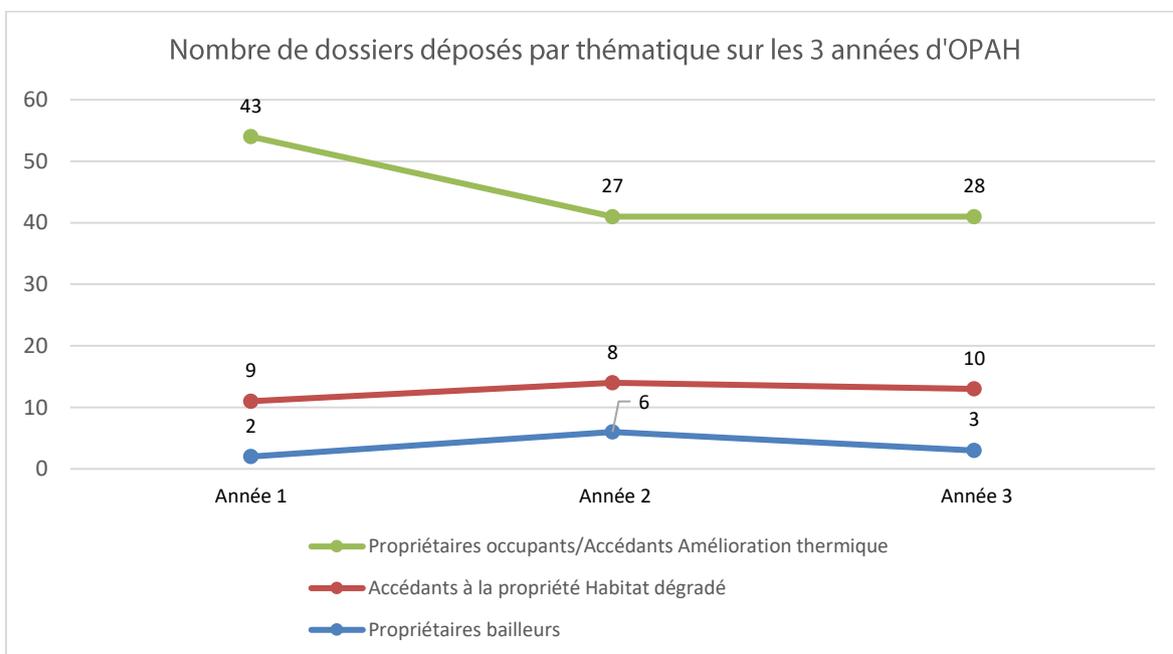
Sur la troisième année, **41 projets ont fait l'objet d'une demande de subventions à l'ANAH**. Sur ces 41 dossiers, 28 sont des dossiers créés lors de la 3<sup>ème</sup> année de l'OPAH, 9 lors de la deuxième année et 4 lors de la première année.

Ainsi, sur les 3 premières années de l'OPAH, le nombre de dossiers déposés représente 79 % des diagnostics remis sur ladite période. Le taux de dépôt par rapport aux diagnostics remis est de 70% si on se réfère uniquement à la troisième année de l'OPAH. Il est remarqué que les visites confortent le projet et quelles sont le déclencheur du passage à la réalisation des travaux.

Outre ces 41 projets qui émergent dans le cadre de l'OPAH, le pays est venu en appui de 35 ménages pour qu'ils puissent mobiliser d'autres aides (Ma Prime Rénov et CEE). Soliha a, de son côté, accompagné hors OPAH pour le dépôt de dossiers, 4 ménages pour des dossiers CARSAT et 53 ménages dans le cadre du PIG Adaptation porté par le Conseil Départemental (ce qui représente 88 visites).

### Dossiers déposés par thématique

Thématique	Nombre de projets Déposés Année 1	Nombre de projets Déposés Année 2	Nombre de projets Déposés Année 3	Total Année 1+2+3	Rappel objectif Sur 5 ans	% de réalisation
Propriétaires occupants / Accédants Amélioration thermique	43	27	28	98	200	49 %
Accédants à la propriété Habitat dégradé	9	8	10	27	27	100 %
Propriétaires bailleurs	2	6	3	11	27	41 %
Total	54	41	41	136	254	54 %



**Les dossiers sans suite**

Au total 20 dossiers ont été classés sans suite sur la 3<sup>ème</sup> année de l’OPAH, dont 2 dossiers non-décence.

**Dossiers sans suite avant visite**

**4 dossiers ont été classés sans suite avant la visite du technicien** pour les motifs suivants :

- 1 à la suite de la vente du logement concerné par le projet
- 3, suite à l’abandon du propriétaire (de la démarche, ce qui ne signifie pas forcément un abandon des travaux, mais une autre manière de les envisager – ex : travaux réalisés par soi-même, ou l’abandon du signalement dans le cas des dossiers non-décence).

**Dossiers sans suite après visite**

**16 dossiers ont été classés sans suite après la visite du technicien** pour les motifs suivants :

- 4, qui n’envisagent plus de faire des travaux
- 3, qui envisagent de vendre
- 3, qui souhaitent faire les travaux par eux même
- 1 projet redirigé vers un autre dispositif en raison du type de travaux
- 2, qui renvoient leur projet à la baisse leur projet pour un gestion unique financé par MPR.
- 2 sans suite à des difficultés de financement de reste à charge
- 1 dossier ne remplissant pas la condition du gain énergétique

Les motifs font apparaitre que dans 70% des dossiers sans suite c’est le coût des travaux qui est bloquant.

**Etat d’avancement des projets au 31/05/23 (et initiés entre juin 2022 et mai 2023)**

Statut propriétaire	Type projet	En attente visite	Visite faite & Diagnostic ou étude en cours	En attente suite / En cours de montage	Dossier déposés	Dossiers sans suite	Total = nombre de dossiers créés **
Propriétaires occupants / Accédants	Rénovation thermique	0	0	1	23	4	28
Propriétaires occupants/ accédants à la propriété	Rénovation plus globale	0	2	4	8	0	14
Propriétaires bailleurs	Création ou réhabilitation d’un ou plusieurs logements locatifs	0	1	1	2	3	7
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>49</b>

(\*) Quand un projet concerne plusieurs logements, on ne comptabilise qu’un projet (considéré à l’immeuble)

(\*\*) Hors diagnostics non-décence

# Evolution des indicateurs de l'OPAH par communauté de commune

Après 3 ans de mise en œuvre de l'OPAH, une analyse des principaux indicateurs par communauté de communes peut être réalisée.



La communauté de communes Berry Grand Sud, qui représente 26% des résidences principales du territoire, concentre plus de la moitié des dossiers créés à l'échelle du Pays sur la troisième année de l'OPAH (52%) et 44% des dossiers déposés.

Avec plus de résidences principales (41% des résidences principales du territoire), la communauté de communes Cœur de France ne compatibilise en revanche que 30% des dossiers créés et 34% des dossiers déposés.

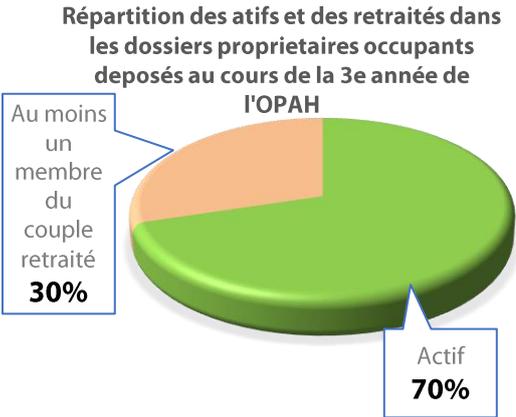
Les communautés de Arnon Boischaut Cher et Le Dunois, quant à elles, qui représentent respectivement 17% et 15% des résidences principales du territoire, enregistrent des résultats un peu en deçà de ce qu'on l'on pourrait s'attendre avec seulement 9% des dossiers créés et, un peu plus de 10% des dossiers déposés.

Il reste difficile de faire émerger des projets sur la CdC le Dunois.

# L'analyse approfondie des dossiers de l'OPAH en année 3

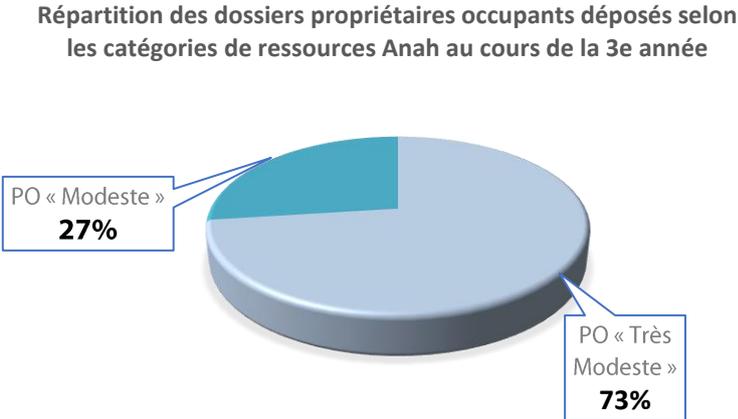
## Typologie des ménages

Le profil des propriétaires occupants



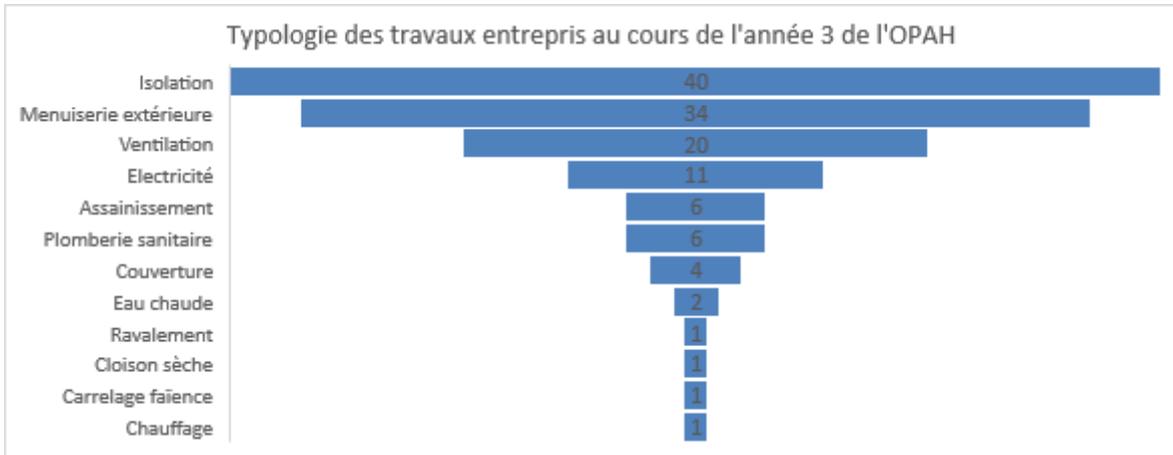
La part des actifs dans les dossiers propriétaires occupants recule sur les dossiers de l'année 3. En effet, ils représentaient **94%** des propriétaires occupants sur la deuxième année. Toutefois cette baisse est à nuancer car on revient sur les proportions de la première année. C'est donc peut être l'année 2 qui était exceptionnelle de ce point de vue.

En revanche, la part de ménages modestes/très modestes reste sensiblement équivalente aux deux premières années avec environ **73%** des ménages ayant déposé un dossier qui relève du plafond de ressources « Très modestes ».



Les projets de travaux

Typologie de travaux entrepris



En moyenne un dossier emporte la réalisation de 3 postes de travaux. On retrouve le poste isolation dans la quasi-intégralité des travaux et les menuiseries dans 80% des dossiers. La ventilation est un poste qui concerne près de la moitié des travaux.

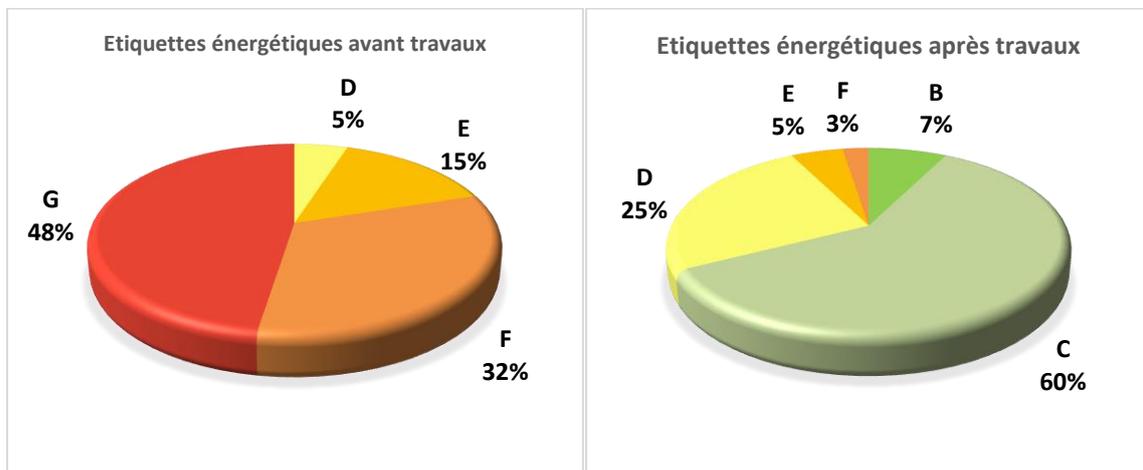
Analyse des gains énergétiques générés par les travaux

Les projets sur cette troisième année d'OPAH ont permis en moyenne un gain énergétique de 60 %, contre 47 % à l'issue de la deuxième année et 52 % lors de la première année.

Gain énergétique après travaux	Nombre de logement Année 1	Nombre de logement Année 2	Nombre de logement Année 3
Entre 25% et 35%	12	-	-
Entre 36% et 45%	13	7	6
Entre 46% et 55%	5	6	8
Entre 56% et 65%	22	10	14
Supérieur à 66%		18	13
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

L'évolution des logements en terme d'étiquette énergétique

Part de logements par étiquette énergétique (à jour)



Avec la condition des 35% de gain énergétique, les projets aidés concernent les logements aux classes énergétiques les moins bonnes ce qui va dans le sens de l'objectif de l'OPAH. On note toutefois l'apparition de projets de travaux pour des logements en étiquette D.

Les classements énergétiques après travaux sont, quant à elles, sensiblement égales à ceux de l'année dernière, avec cependant une plus grande proportion de projet ayant une étiquette finale en C que de projet en D.

Les projets ne se cantonnent donc plus aux immeubles qualifiés de passoires thermiques mais certains projets visent une rénovation plus ambitieuse ayant pour but d'améliorer encore la qualité de vie mais aussi réduire les dépenses énergétiques.

Le montant moyen des projets (base analyse : dossiers déposés en année 3)

- Projets uniquement financés sur le champ de la rénovation thermique (quand bien même le projet intégrait quelques travaux complémentaires)

Type projet	Montant moyen travaux (TTC)	Montant moyen aides ANAH	Montant moyen aide pays	Montant moyen autres aides	Reste à charge moyen
Projets uniquement financés par l'ANAH et le Pays Propriétaires occupants / Accédants - Très modestes  Rénovation thermique  Sur 16 projets concernés	29 975 €  (Entre 8 832 € et 46 750 €)  Médiane : 33 110 €	14 895 €	2 359 €		12 722 €  (Entre 2 344€ et 25 250 €)  Médiane : 12 301 €
Projets uniquement financés par l'ANAH et le Pays Propriétaires occupants / Accédants - Modestes  Rénovation thermique  Sur 6 projets concernés	33 575 €  (Entre 23 264 € et 39 347 €)  Médiane : 35 999 €	12 121 €	2 449€		19 005 €  (Entre 11 894 € et 23 097 €)  Médiane : 20 624 €
Projets financés par l'ANAH, le Pays et un autre financeur (caisse de retraite / Action Logement) Propriétaire occupant / Accédant Rénovation thermique  Sur 6 projets concernés	26 999 €  (Entre 16 231 € et 42 378€)  Médiane : 17 012€	11 859 €	2 002 €	3 167 € pour la CARSAT pour 6 projets	9 971 €  (Entre 2 345 € et 25 378 €)  Médiane : 8 128 €

➤ Projets en travaux lourds

Type projet	Montant moyen travaux	Montant moyen aides ANAH	Montant moyen aide pays	Montant moyen autres aides	Reste à charge moyen
<b>Travaux lourds/Accédants à la propriété</b> Sur 10 projets concernés  Médiane : 64 021 €	71 967 €  (Entre 48 901 € et 100 491 €)	27 424 €	5 400 €	3 502 €	34 499 €  (Entre 691 € et 68 991 €)  Médiane : 34 021 €

➤ Projets de locatifs

Type projet	Montant moyen travaux	Montant moyen aides ANAH	Montant moyen aide pays	Reste à charge moyen
<b>Propriétaires bailleurs</b> Sur 3 projets	40 316 €	12 390 €	2 000 €	25 926 €)

Retombées économiques : entreprises réalisant les travaux

Au total, **80 entreprises** ont été sollicitées pour participer aux projets de travaux sur cette 3<sup>ème</sup> année d'OPAH. Parmi elles, **75% sont localisées dans le département, 19% dans l'Allier, 4% dans l'Indre et les 2% restant en Indre et Loire et dans le Loir et Cher.** Puisque la frange Sud du Pays est géographiquement très proche des départements de l'Allier et de l'Indre, c'est au final, **98 %** des entreprises locales qui bénéficient des retombées de l'OPAH.

# Le bilan financier de l'année 3

## Les enveloppes de travaux et d'aides mobilisées

Les éléments ci-dessous intègrent à la fois les projets de propriétaires occupants / accédants à la propriété et de propriétaires bailleurs pour lesquels des demandes de financement ont été déposées sur la 3<sup>ème</sup> année du dispositif (c'est-à-dire entre juin 2022 et mai 2023 inclus).

Nature enveloppe	Année 1	Année 2	Année 3
Montant total des travaux selon devis	1 807 237 € TTC	2 117 679 € TTC	1 683 063 € TTC
Montant total des aides ANAH sollicitées	739 538 €	798 026 €	693 609 €
Montant total des aides sollicitées auprès du Pays ou par l'intermédiaire du Pays	123 199 €	112 544 €	124 449 €
Montant total des autres aides sollicitées	113 662 €	35 533 €	64 841 €

Le montant total de travaux a connu une baisse de 24% par rapport à l'année 2. Cette baisse se répercute sur le montant des subventions accordées par l'ANAH et des subventions sollicitées auprès du Pays. Cependant le montant des autres aides a augmenté d'environ 35%. Une augmentation qui s'explique par le nombre important de projets de travaux mixte et coûteux avec l'intervention donc du Conseil départementale et Conseil Régional et parfois de la Fondation Abbé Pierre.

## Comparatif mobilisation des aides dans le cadre et hors de l'OPAH

Nature enveloppe	Total projets accompagnés dans le cadre de l'OPAH	Total projets accompagnés hors OPAH (*)
Montant total des travaux selon devis	1 683 063 € TTC 41 projets <i>Moyenne 41 050 €/projet</i>	<b>175 812,36 € TTC</b>
Montant total des aides ANAH sollicitées	693 609 € 41 projets <i>Moyenne 16 917 €/projet</i>	
Montant total des aides sollicitées auprès du Pays ou par l'intermédiaire du Pays	124 449 € 41 projets <i>Moyenne 3 035 €/projet</i>	
Montant total Ma Prime Rénov sollicité		<b>58 482 €</b>
Montant total des CEE sollicités		<b>13 500 €</b>

(\*) Ne sont comptabilisés ici que les projets qui ont fait l'objet d'une demande de conseil / d'appui auprès du Pays et pour lesquels les informations quant aux contenus des projets ont donc pu être consolidées.

On voit bien ici les effets de l'accompagnement proposé dans le cadre de l'OPAH sur la nature et l'ampleur des travaux envisagés par les propriétaires :

. les conseils apportés lors de la phase « d'aide à la décision » (de la première analyse du projet à la visite à domicile et le rapport qui est établi à suivre) quant aux besoins d'amélioration du logement d'une part et aux financements mobilisables d'autre part font que dans près des 2 tiers des projets accompagnés, le propriétaire fait évoluer son projet de travaux de manière qualitative ;

. les aides mobilisées font que non seulement le projet peut être (très) ambitieux (il suffit de regarder les gains énergétiques moyens), mais en outre, le reste à charge médian sur les projets accompagnés dans le cadre de l'OPAH est de 34% à 48% du

montant des travaux suivant la situation du ménage (très modeste à modeste) hors financements autres, là où il est de 60% dans le cadre des projets hors OPAH).

Nous n'avons pas comptabilisé ici les projets d'adaptation du logement qui ont fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre du PIG Bien Chez Moi.

## Le coût de l'ingénierie

2022/2023	Part fixe ingénierie (Volet animation)	Part variable ingénierie (Accompagnement individuel)	Total coût ingénierie
Du 1 <sup>er</sup> juin au 31 décembre 2022	10 690 €	8 220 €	
	6 370 €	7 200 €	
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 Mai 2023	10 690 €	13 378 €	
	10 690 €	8 410 €	
<b>Total</b>	<b>38 440 €</b>	<b>37 208 €</b>	<b>75 648 €</b>

L'ANAH vient solvabiliser ce coût selon deux modes de calcul :

- . une base dite « fixe », représentant 35% du coût de l'animation, 26 476,80 €
- . une base dite variable basée sur le nombre effectif de dossiers déposés, soit 24 480€, selon le récapitulatif ci-dessous

Année 1	Nombre de dossiers déposés	Retenu au paiement par l'ANAH	Montant total des primes ANAH à l'accompagnement
Travaux lourds (PO/PB)	10	7	840
Travaux d'amélioration énergétique (PO/PB)	31	31	600
<b>Total</b>	<b>41</b>		<b>24 480 €</b>

Le solde « net » à charge du territoire après déduction de la solvabilisation de l'ANAH sur l'ingénierie est donc de 24 691,20 €

# Perspectives

## Ajuster les process, continuer à faire connaître le dispositif

Un bilan a été fait à mi-parcours de l'OPAH, qui est conforté par le bilan de la 3ème année. Celui-ci fait apparaître que malgré un démarrage couronné de succès, les années 2 et 3 de l'OPAH sont un peu en creux par rapport aux objectifs. Bien évidemment, les éléments de conjoncture ne sont pas favorables, mais il est dommage que le dispositif ne soit pas pleinement utilisé

Pour cela, plusieurs actions sont envisagées :

### Communication

Un flyer a été travaillé afin de toucher le plus de publics possibles.

Par ailleurs, au vu du succès de la cession d'information du 13 juin dernier, il est envisagé de maintenir le lien régulièrement avec le réseau des artisans, notaires, banques... afin qu'il continue à être un vecteur d'informations.

### Animation

Après la mobilisation des acteurs de l'artisanat et des métiers de l'immobilier, il est envisagé des actions spécifiques envers tous les guichets d'accueil des ménages : Maison de Service aux publics, MDAS.

### Propriétaires bailleurs

Au départ, axé sur la création de nouveaux logements, l'analyse de la situation montre qu'il existe un besoin fort de réhabilitation des locatifs sur le territoire du Pays. Ainsi, une action particulière a été entreprise à destination des bailleurs et la mobilisation devra être constante pour tenter de faire adhérer les bailleurs à ce type d'investissement qui devrait être appuyée par l'évolution de la réglementation en termes de classement énergétique minimum des logements locatifs.

### Intervenir au plus tôt auprès des ménages

Jusqu'à présent le nombre de visites réalisées permettait d'avoir un taux de dépôts satisfaisant. Puisque le taux de dépôts par rapport au taux de visites c'est un peu dégradé, il serait opportun de capter des personnes qui n'ont pas encore de projets de travaux définis pour les accompagner dès la définition du projet de travaux et ainsi capter les personnes qui ne savent pas vers quoi se tourner.

### Réfléchir aux leviers financiers.

La question financière reste prédominante dans le non-aboutissement des dossiers. Ainsi, un redéploiement des aides travaux non dépensées pourrait être réfléchi. Par ailleurs, pour les ménages modestes et très modestes, lorsque le reste à charge arrive à être géré la question de l'avance de subventions bloque souvent au détriment du succès du dossier. Ainsi, pour pallier ce défaut de trésorerie, une mise en avant des possibilités de caisse d'avance pourrait être réalisées auprès des ménages.

## Mon accompagnateur Renov

L'année 2024 va être marquée par la mise en œuvre du dispositif « Mon accompagnateur Renov' » (MAR). Pris en application de la loi Climat et Résilience, le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022 mettent en place la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) qui repose sur plusieurs principes :

- Une mission d'accompagnement contenant des prestations unifiées en matière technique, administratif, financier et social ;
- Une procédure d'agrément pour les opérateurs souhaitant réaliser cette mission d'accompagnement. La réalisation de la prestation est donc réservée aux acteurs titulaires de l'agrément ;
- Une obligation pour les ménages de se faire accompagner pour bénéficier de certaines aides de l'Etat pour travaux (aides MPR Sérénité, bouquet de travaux MPR supérieur à 10k€ d'aide, aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs conventionnées via le dispositif Loc'Avantage).
- Mon Accompagnateur Renov' est pensé par la réforme comme le tiers de confiance, indépendant et compétent, présent auprès des ménages à chaque étape de leur projet de rénovation énergétique. Ce sera un maillon essentiel pour les accompagner vers un projet de rénovation ambitieux et adapté à leur situation.

Les missions de Mon Accompagnateur Rénov' ont vocation à permettre aux ménages de s'inscrire dans des parcours de rénovations globales et performantes :

- Accompagnement technique : réalisation d'un audit énergétique, recommandation de scénarios de travaux, orientation vers des artisans RGE et aide à l'analyse des devis ;
- Accompagnement administratif et financier : aide à la mobilisation des aides financières disponibles pour réduire le reste à charge, possibilité d'accompagnement administratif dans la réalisation des démarches pour demander ces aides ;
- Accompagnement social : dans certaines situations de précarité énergétique, d'habitat indigne ou de perte d'autonomie, Mon Accompagnateur Rénov' peut également réaliser des missions supplémentaires.

Ainsi, l'accompagnement y compris au sein des territoires couvert par des OPAH est amené à évoluer et cela sur différents aspects dont :

- Une graduation des missions d'AMO : Prestations d'accompagnement obligatoires, prestations d'accompagnement renforcées et prestations d'accompagnement facultatives
- Un audit énergétique en lieu et place d'une évaluation énergétique
- Une visite de contrôle systématique

Ce nouvel accompagnement sera obligatoire pour les travaux bénéficiant de l'aide « MaPrimeRénov' Sérénité » et des aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs conventionnés via le dispositif Loc'Avantage en maison individuelle, en monopropriété et en parties privatives de copropriété ainsi qu'aux bouquets de travaux aidés par MaPrimeRénov' (MPR) au-delà du seuil de 10 000€ d'aides.

Des interrogations existent toujours sur l'articulation de Mon accompagnateur rénovation en territoire d'OPAH et ce à deux niveaux :

- Comment le ménage sera orienté ou non vers l'opérateur choisi par la collectivité en territoire d'OPAH
- Comment les conventions d'OPAH seront réintégréées ou pas dans le nouveau modèle unique prévu à compter de 2025 visant à porter aussi bien les financements Anah que SARE.

Dans le même temps, une évolution des aides à la rénovation énergétique est en cours de réflexion pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Dans ce cadre, les collectivités couvertes par une OPAH seront amenés à mettre en place des avenants à leur convention d'OPAH et, le cas échéant, à leurs marchés de prestation pour prendre en compte l'évolution des missions d'accompagnement et s'inscrire ainsi dans le nouveau modèle cible.

# ANNEXES

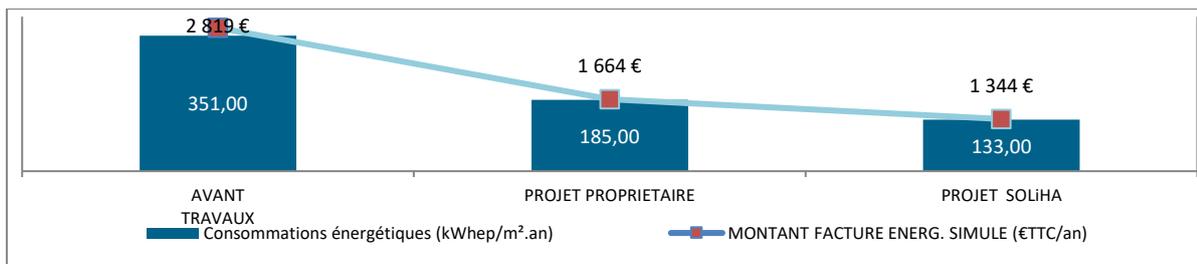
## Exemples de projets accompagnés

### Exemple 1 : Travaux d'amélioration énergétique chez un propriétaire occupant



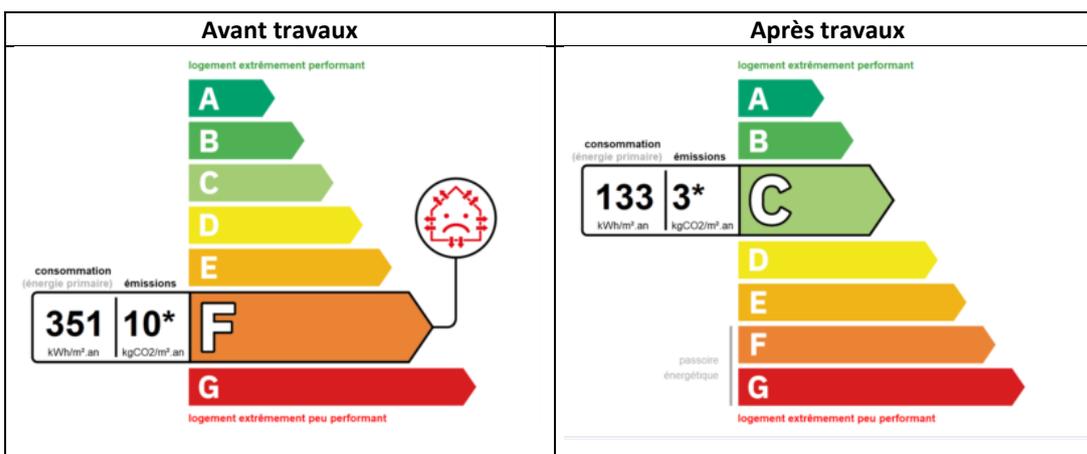
- Ménage d'une personne seule
- RFR : catégorie « modeste » pour l'ANAH
- Surface 216 m<sup>2</sup>
- Le propriétaire a pris contact, ayant pour souhait la réalisation des travaux suivants : remplacement menuiseries, isolation des murs, des combles et des rampants.
- La visite a permis de confirmer ce projet, mais également de l'optimiser par l'installation en complément d'une VMC.

Evolution de la consommation énergétique



Evolution projetée de la consommation énergétique selon le projet initial du propriétaire et le projet proposé par Soliha, suite à la visite (projet finalement retenu).

Evolution de l'étiquette énergétique du logement



Montage financier de l'opération

	AVANT TRAVAUX	PROJET PROPRIETAIRE	PROJET SOLIHA
MONTANT FACTURE ENERG. SIMULE (€TTC/an)	2 819 €	1 664 €	1 344 €
CONSO. ENERG. (% d'économie par rapport à l'existant)		47,29%	62,11%
PRECONISATIONS (€HT)	MENUISERIES	13 571 €	13 571 €
	ISOLATION MURS/ COMBLES/RAMPANTS	20 638 €	20 409 €
	EXTRACTEURS INDIVIDUELS HYGRO		1 500 €
TOTAL TRAVAUX (€ HT)	34 209 €	34 209 €	35 480 €
TOTAL TRAVAUX (€ TTC)		36 091 €	37 499 €
SUBVENTIONS ANAH		11 973 €	12 250 €
PRIME "Sortie de passoire énergétique"		1 500 €	1 500 €
AUTRES SUBVENTIONS (Pays Berry St Amandois)		2 500 €	2 500 €
TOTAL DES SUBVENTIONS		15 973 €	16 250 €
<b>RESTE A CHARGE</b>		<b>20 117 €</b>	<b>21 249 €</b>

Le projet retenu par le propriétaire (cf. « projet Soliha ») a pu être financé à 43%.

## Exemple 2 : Travaux de « réhabilitation lourde » chez un propriétaire occupant

## AVANT



## APRES



## Descriptif :

- Couple de deux personnes
- RFR : catégorie « très modeste » pour l'ANAH
- Surface : 55 m<sup>2</sup>
- Coefficient d'insalubrité ANAH : 0,57 (logement très insalubre)

## Montage financier de l'opération

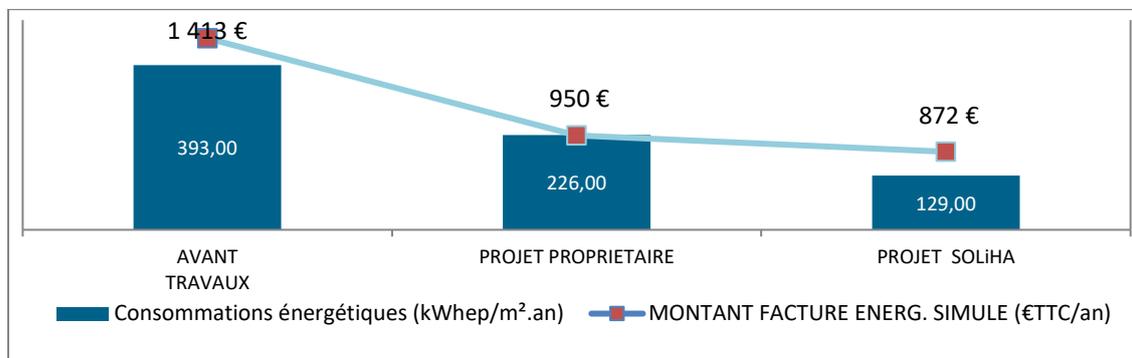
COUT DE L'OPERATION			FINANCEMENT	
DESIGNATION DES TRAVAUX	MONTANT HT	MONTANT TTC	FINANCEURS	MONTANT TTC
Maçonnerie (ouverture)	2 000,00 €	2 200,00 €	Anah/ASE/MOE	28 152,00 €
Couverture	23 232,00 €	25 555,20 €	CARSAT	3 500,00 €
Isolation	8 484,45 €	9 332,90 €	PBSA	5 000,00 €
Elect et pavés de verre	1 939,01 €	2 132,91 €	CONSEIL DEPARTEMENTAL	2 639,14 €
Adaptation salle de bain	7 114,23 €	7 825,65 €	CONSEIL REGIONAL	1 479,07 €
Cloison sdbain/iso	430,26 €	473,29 €		
Carrelage faïence	688,78 €	757,66 €		
Blocs VRM/Menuiseries	4 363,41 €	4 799,75 €		
Autres travaux(miroirALTERNA BRUGES) non financé	89,00 €	97,90 €		
MAITRISE D ŒUVRE	3 850,00 €	3 850,00 €	APPORT PERSONNEL	16 255,04 €
<b>TOTAL</b>	<b>52 191,14 €</b>	<b>57 025,25 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>57 025,25 €</b>
<b>MONTANT RESTANT A VOTRE CHARGE</b>				<b>16 255,04 €</b>
<b>Soit un taux de subvention de</b>				<b>71,50%</b>

Exemple 3 : Projet de création d'un locatif



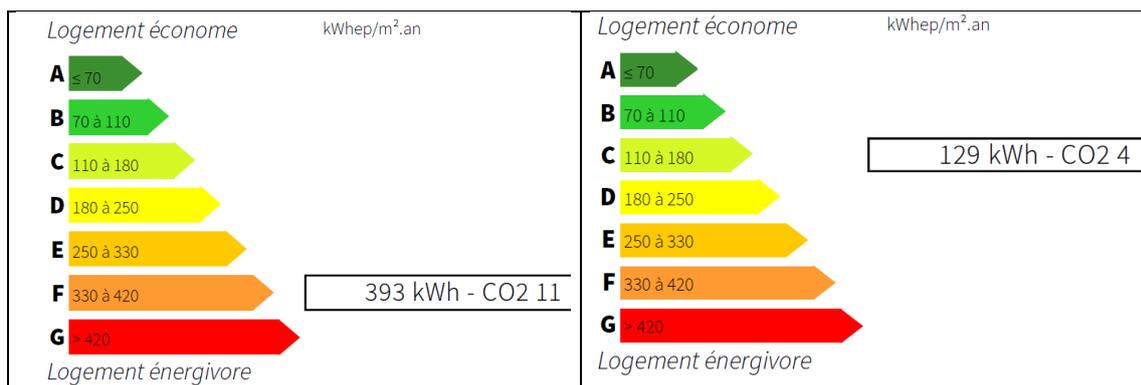
- Projet d'investissement dans une maison de centre bourg, Châtelet afin de rénover un locatif.
- Le diagnostic a permis de compléter le projet de travaux initial envisagé par le propriétaire avec des travaux de remplacement du système de chauffage, et de compléter les informations quant aux principes de défiscalisation possibles, dont le recours à une agence immobilière sociale.
- Les questions de stratégie d'investissement et d'amortissement étaient maîtrisés par le propriétaire, qui avait déjà bénéficié de subvention plusieurs années auparavant.

Evolution de la consommation énergétique



Evolution de l'étiquette énergétique du logement

Avant travaux	Après travaux
---------------	---------------



Montage financier de l'opération

	AVANT TRAVAUX	PROJET PROPRIETAIRE	PROJET SOLIHA
MONTANT FACTURE ENERG. SIMULE (€TTC/an)	1 413 €	950 €	872 €
CONSO. ENERG. (% d'économie par rapport à l'existant)		42,49%	67,18%
PRECONISATIONS (€HT)	ISOLATION COMBLES + MUR SEPARATION CELLIER	6 352 €	6 352 €
	MENUISERIES	7 377 €	7 377 €
	VMC HYGROREGLABLE	462 €	462 €
	GARDE-CORPS FENETRE ETAÏGE	362 €	362 €
	PAC AIR/EAU (Chauffage seul)		12 608 €
TOTAL TRAVAUX (€ HT)	14 553 €	27 161 €	
TOTAL TRAVAUX (€ TTC)	15 390 €	28 692 €	
SUBVENTIONS ANAH		3 548 €	6 700 €
SUBVENTIONS HABITER MIEUX		2 000 €	2 000 €
AUTRES SUBVENTIONS (Pays Berry St Amandois)		2 000 €	2 000 €
TOTAL DES SUBVENTIONS		7 548 €	10 700 €
<b>RESTE A CHARGE</b>		<b>7 842 €</b>	<b>17 992 €</b>

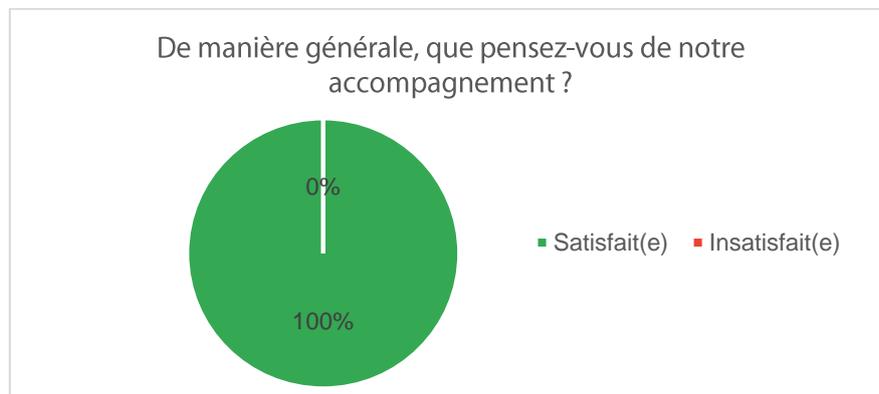
Le projet retenu par le propriétaire bailleur (cf. « projet Soliha ») a pu être financé à 37 %.

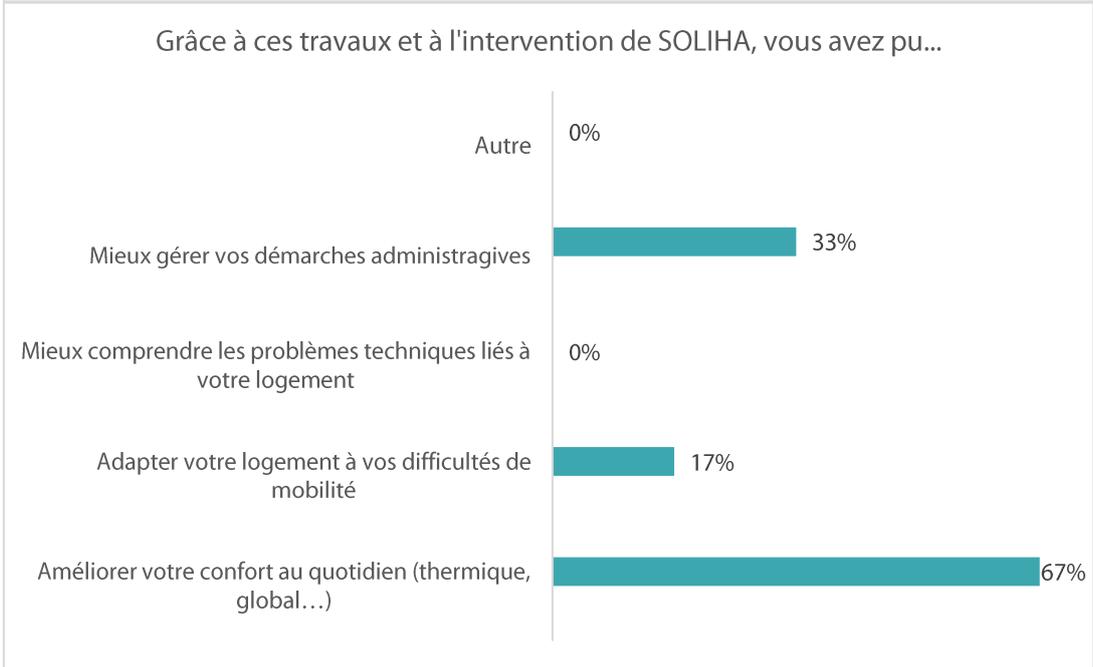
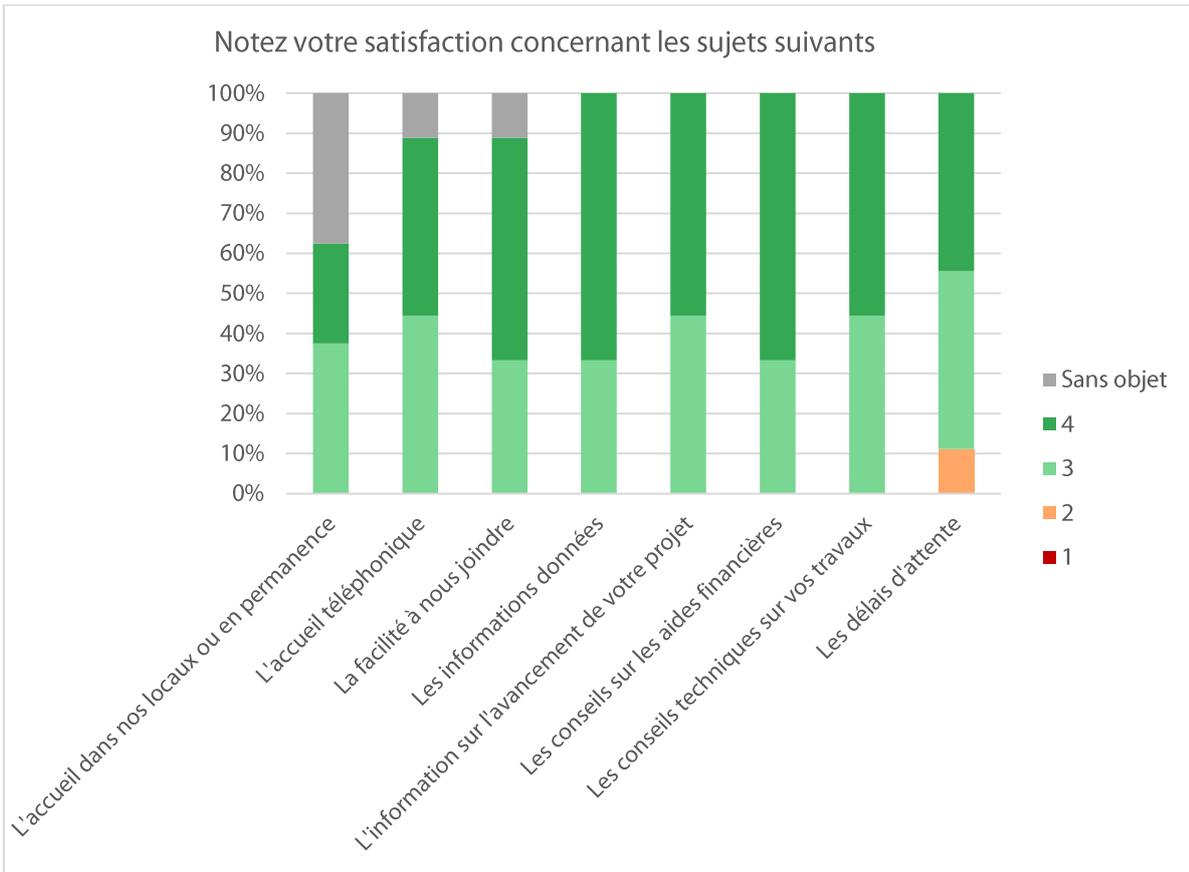
## Enquêtes de satisfaction

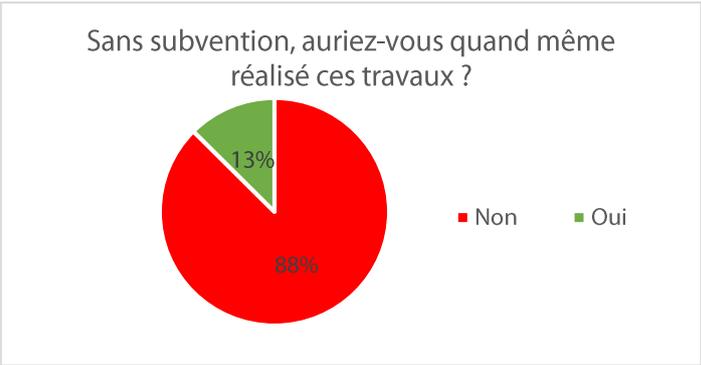
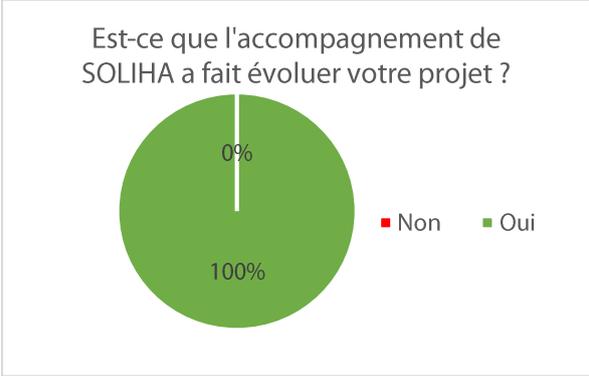
### Cadre de l'enquête

Nombre d'enquête envoyés : 22.

Nombre de réponses : 9 soit 41% de retours.







# Répartition des visites réalisées par commune

Commune	Nb de visites		
	1ère	2ème	3ème
Année			
Ainay-le-Vieil	0	1	0
Arcomps	5	1	1
Ardenais	0	0	0
Arpheuilles	0	0	0
Bannegon	1	0	0
Beddes	1	0	0
Bessais-le-Fromental	1	1	0
Bouzais	0	1	1
Bruère-Allichamps	2	0	1
Bussy	0	0	0
Chalivoy-Milon	0	0	1
Chambon	0	0	0
Charenton-du-Cher	1	1	0
Châteaumeillant	2	3	2
Châteauneuf-sur-Cher	3	2	1
Chavannes	0	0	0
Cogny	0	0	0
Colombiers	0	1	0
Contres	0	0	0
Corquoy	1	0	1
Coût	2	0	1
Crézançay-sur-Cher	0	0	0
Culan	2	1	2
Drevant	0	1	0
Dun-sur-Auron	2	2	2
Épineuil-le-Fleuriel	2	2	2
Farges-Allichamps	0	0	0
Faverdines	1	1	0
Ids-Saint-Roch	1	1	1
Ineuil	0	1	0
La Celette	2	0	0
La Celle	0	0	0
La Celle-Condé	1	0	0
La Groutte	0	0	0
La Perche	2	0	1
Lantan	0	0	0
Lapan	1	0	0
Le Châtelet	1	0	2
Le Pondy	1	0	0
Levet	2	1	2
Lignières	3	1	0
Loye-sur-Arnon	0	0	0

Lugny-Bourbonnais	0	0	1*
Maisonnais	0	1	0
Marçais	0	0	1
Meillant	3	0	0
Montlouis	0	0	0
Morlac	1	0	0
Nozières	0	1	0
Orcenais	0	0	0
Orval	3	1	0
Osmery	0	0	0
Parnay	0	0	0
Préveranges	2	1	1
Raymond	0	0	0
Reigny	0	2*	1
Rezay	1	0	0
Saint-Amand-Montrond	18	4	12
Saint-Baudel	2	0	2
Saint-Christophe-le-Chaudry	0	0	1*
Saint-Denis-de-Palin	0	0	0
Sainte Lunaise	0	0	0
Saint-Georges-de-Poisieux	0	1	2
Saint-Germain-des-Bois	0	1	0
Saint-Hilaire-en-Lignières	0	2	0
Saint-Jeanvrin	0	0	0
Saint-Loup-des-Chaumes	0	0	1
Saint-Maur	0	0	4**
Saint-Pierre-les-Bois	2	0	1
Saint-Pierre-les-Étieux	1	1	1
Saint-Priest-la-Marche	0	1	0
Saint-Saturnin	2	1	0
Saint-Symphorien	0	0	0
Saint-Vitte	1	0	2
Saulzais-le-Potier	0	0	1
Senneçay	0	0	0
Serruelles	0	1	0
Sidiailles	0	0	2
Thaumiers	1	2	0
Touchay	0	0	0
Uzay-le-Venon	0	3	0
Vallenay	3	0	0
Venesmes	2	1	1
Vernais	0	0	0
Verneuil	0	0	0
Vesdun	1	0	2
Villecelin	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>46</b>	<b>57</b>

# 5 COMPÉTENCES CLÉS

## POUR VOUS APPORTER DES SOLUTIONS AU QUOTIDIEN

LA RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE AU SERVICE DES PARTICULIERS  
LA CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRE  
LA PRODUCTION D'HABITAT D'INSERTION  
L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES DANS LEUR PROJET DE LOGEMENT  
UNE GESTION LOCATIVE SOCIALE



VOUS AVEZ UNE QUESTION ?  
VOUS AVEZ BESOIN D'UN CONSEIL ?  
**CONTACTEZ-NOUS**