



Bilan de l'activité de la 5^{ème} année (1^{er} juin 2024- 31 mai 2025)

Pays Berry Saint-Amandois

Septembre 2025

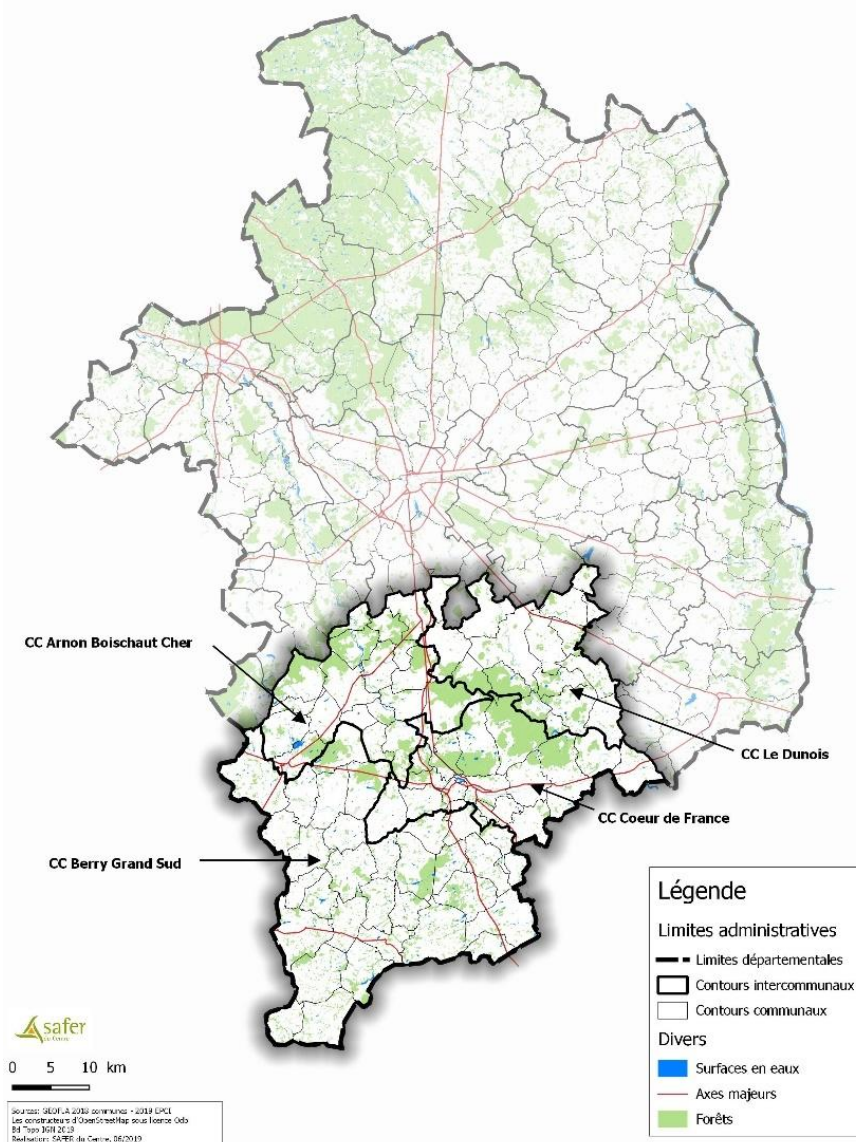
SOMMAIRE

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	9
Le bilan quantitatif de la 5ème année en quelques données clefs	12
Les contacts	12
Les dossiers créés	13
Les visites et diagnostics techniques	14
Les dossiers déposés	17
Les dossiers sans suite	18
Etat d’avancement des projets au 31/05/25 (et initiés entre juin 2024 et mai 2025)	18
Evolution des indicateurs de l’OPAH par communauté de commune	19
L’analyse approfondie des dossiers de l’OPAH en année 5	20
Typologie des ménages	20
Les projets de travaux	21
Le bilan financier de l’année 5	26
Les enveloppes de travaux et d’aides mobilisés	26
Le coût de l’ingénierie	27
Perspectives	28
Pacte Territorial France Rénov’ : une nouvelle étape pour la rénovation de l’habitat privé, un rôle renforcé pour les collectivités	28
Suspension et reprise du dispositif MaPrimeRénov’ Rénovation d’ampleur – du 23 juin au 30 septembre 2025	29
ANNEXES	30
Exemples de projets accompagnés	30
Exemple 1 : Travaux d’amélioration énergétique chez un propriétaire occupant	30
Exemple 2 : Travaux de « lutte contre l’habitat indigne (LHI) » chez un propriétaire occupant	32
Exemple : accompagnement à la suite d’un signalement de non-décence	33
Enquêtes de satisfaction	34
Répartition des visites réalisées par commune	36

INTRODUCTION

Le Pays Berry Saint-Amands 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.

Le Pays Berry Saint Amands dans le département du Cher



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 5^{ème} et dernière année, de juin 2024 à mai 2025.

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
Propriétaires occupants	44	46	46	46	45	227
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
Propriétaires bailleurs	5	5	6	6	5	27
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 €	3 395 780 €

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 :

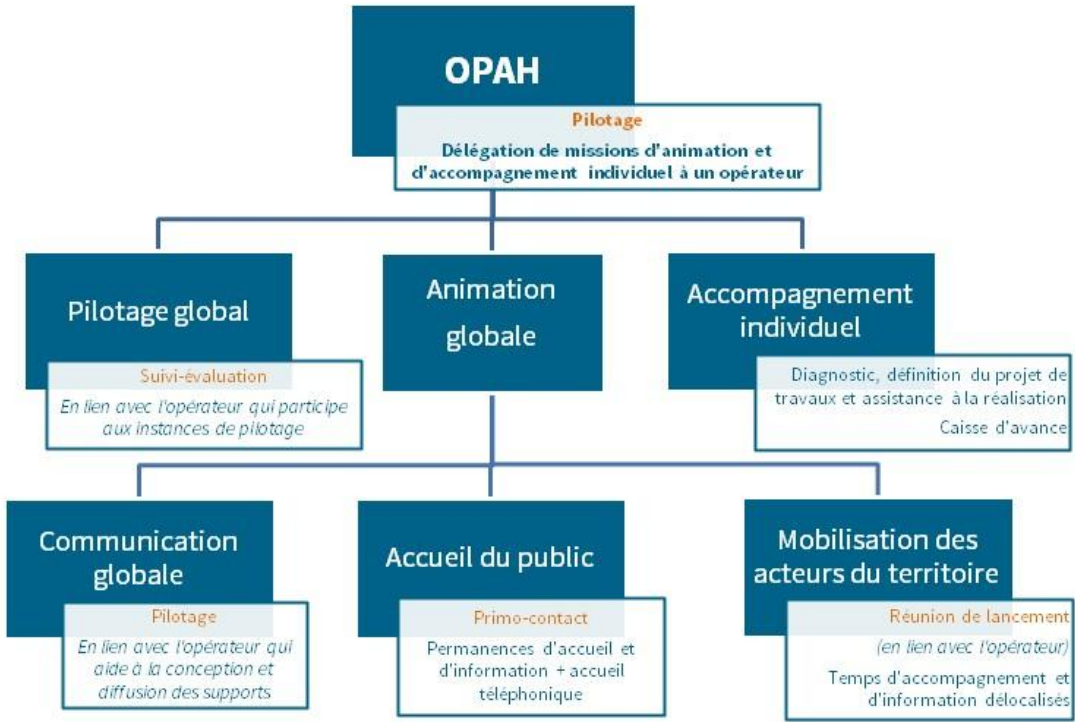
- 509K€ pour les projets des propriétaires occupants ou accédants ;
- 54K€ pour les propriétaires bailleurs.

	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-Amands**. 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-Amands 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

Au cours des cinq années de mise en œuvre de l'OPAH, de nombreuses actions de communication et de mobilisation ont été conduites afin de faire connaître le dispositif et d'accompagner les publics ciblés.

Mobilisation des acteurs locaux

Des temps d'échange ont été organisés pour mobiliser les élus et les partenaires locaux. Ces rencontres visaient à leur fournir des éléments de compréhension permettant d'identifier les ménages potentiellement éligibles à l'OPAH, afin de faciliter un repérage proactif. Les profils de ménages ciblés étaient notamment :

- Des foyers n'ayant pas entrepris de travaux depuis de nombreuses années ;
- Des logements utilisés en résidence principale présentant des signes de vétusté (ex. : menuiseries anciennes, toiture dégradée) ;
- Des ménages ayant signalé des difficultés à régler leurs factures d'énergie ;
- Des foyers connus des services municipaux pour vivre dans des conditions de logement précaires ;
- Des personnes se présentant en mairie avec un projet d'acquisition ou de travaux (ex. : remplacement de menuiseries), ou déposant une déclaration de travaux.

Accompagnement individualisé

À la suite des mobilisations collectives (réunions d'information, événements publics, etc.), un accompagnement plus individualisé a été mis en place, se traduisant par :

- Des interventions ciblées auprès des élus, des acteurs locaux et des partenaires du territoire ;
- Un suivi renforcé de situations individuelles, permettant d'orienter efficacement les ménages vers les dispositifs proposés par l'OPAH.

Mobilisation des professionnels

L'OPAH a également travaillé à la mobilisation des professionnels du territoire : artisans, notaires, agences immobilières, etc. Une réunion d'information spécifique leur a été dédiée, accompagnée d'un support de présentation. Cette rencontre avait pour objectifs :

- De présenter ou rappeler le fonctionnement de l'OPAH et les aides majorées disponibles sur le territoire ;
- De sensibiliser les professionnels à l'importance d'orienter leurs clients vers le guichet unique.

Par ailleurs, une campagne de communication ciblée a été menée auprès des propriétaires bailleurs, incluant l'envoi d'un courrier de présentation du dispositif aux bailleurs identifiés ainsi qu'aux structures partenaires.

Un flyer a également été diffusé à l'ensemble des acteurs locaux pour relayer ces informations.

La visibilité du dispositif a été renforcée par la publication annuelle d'articles dans les bulletins municipaux des communes partenaires.

Communication indirecte via le Conseil départemental

Le service habitat du Conseil départemental a soutenu la communication en rencontrant les Maisons des Solidarités (MDAS) présentes sur le territoire. L'objectif était d'informer les travailleurs sociaux des dispositifs disponibles, notamment :

- Le PIG "Bien chez moi", destiné à favoriser le maintien à domicile ;
- Les actions de lutte contre l'habitat indigne.

Actions de proximité

Une animation à destination des ménages a été organisée sur le marché de Saint-Amand, en partenariat avec GRDF. Cette action a permis de :

- Aller à la rencontre des ménages ;
- Les informer sur le dispositif OPAH et les aides disponibles.

Enfin, des articles annuels dans les bulletins municipaux ont assuré la continuité de la communication auprès du grand public tout au long du programme.

Flyer distribué aux artisans et acteurs de l'immobilier du territoire

OPAH

du Pays Berry St-Amandois

(Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Propriétaires bailleurs ou occupants

bénéficiez de subvention pour rénover votre logement.

2020 - 2025

Agence nationale de l'habitat

Berry St-Amandois

Centre de la Région d'Or

GRDF

SOLiHA

Le Pays Berry St Amandois a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui va permettre d'apporter, jusqu'en mai 2025, des aides financières pour améliorer ou réhabiliter des maisons ou des appartements.

Cette opération d'envergure implique différents partenaires financiers : l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les communes du Pays Berry St-Amandois et le Conseil Régional du Centre. Ensemble, ils apporteront près de 4,2 millions d'euros à l'amélioration du patrimoine immobilier local.

Avec l'OPAH vous pouvez bénéficier de subventions, mais aussi de conseils gratuits et d'un accompagnement technique dans le montage de vos dossiers de demande de subvention (sous conditions).

Rénovation énergétique

(isolation, ventilation, chauffage ...)

Lutte contre l'habitat indigne et dégradé

(sortie d'insalubrité, travaux lourds de rénovation globale ...)

Rénovation pour location à loyers modérés

Sortie de vacances

de logements des centres-bourgs

Attention : ne pas démarrer vos travaux avant de solliciter les aides.

CONTACTEZ NOUS !

Mission Habitat du Pays Berry St-Amandois

02 48 96 16 82

et

SOLiHA Cher 02 48 68 20 45

Permanence sur Rendez-vous

Affiche d'invitation à destination des ménages

Vous voulez **réduire votre facture d'énergie**, trouver l'équipement le plus adapté à vos usages et **connaître toutes les aides** ?

Venez rencontrer les experts de GRDF et de SOLiHA

samedi 9 décembre

Marché des Halles de Saint-Amand-Montrond

de 09h00 à 12h30

SAINT-AMAND MONTROND

GRDF

SOLiHA

CHER

L'accompagnement individuel

Il concerne :

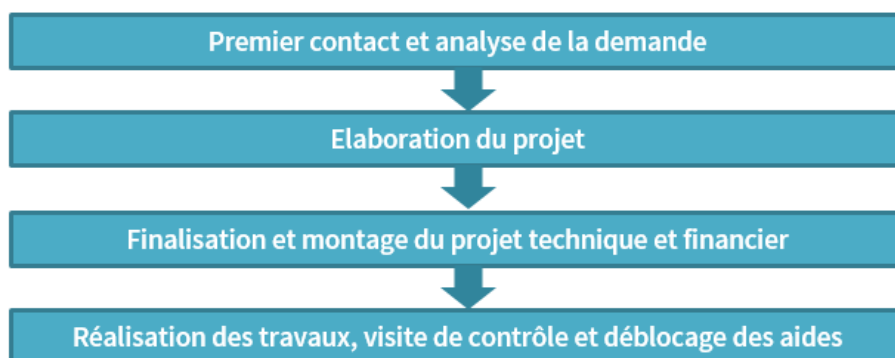
- Les propriétaires qui envisagent un projet d'amélioration thermique de leur logement (propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs)
- Les accédants à la propriété (en vue d'en faire leur résidence principale), ou les investisseurs ayant un projet de réhabilitation globale d'un logement vacant 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

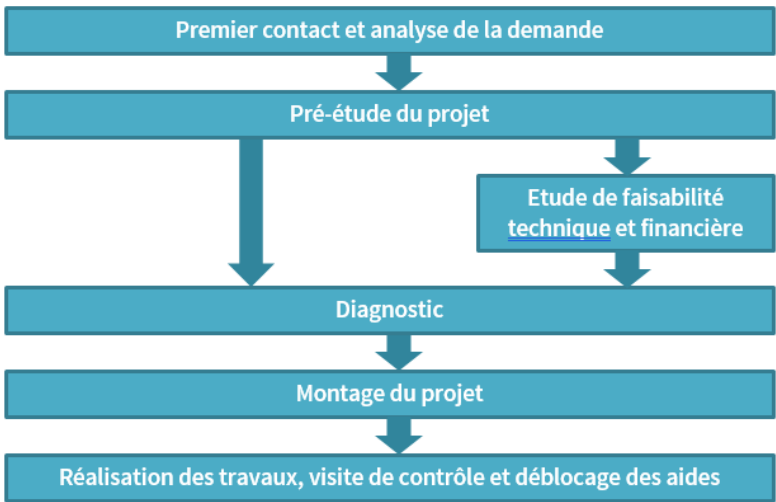
Une ou des demande(s) d’acomptes et avances auprès des financeurs sont sollicitées si besoin. Une fois les travaux terminés, le propriétaire transmet ses factures à SOLIHA pour vérification et validation et une visite de contrôle peut être réalisée en fonction des situations. Puis les demandes de paiement 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 débloquer 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 5ème 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 5ème année, 269 contacts ont été enregistrés. Comme indiqué plus haut ce nombre n’inclut pas l’ensemble des contacts pour des prises de renseignement.

Type	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Premiers contacts ayant fait l’objet d’une transmission d’informations par mail ou par courrier suite au 1er contact	46	168	175	276	318	770
Contacts classés sans suite après l’analyse du projet,	5	-	-	14	11	30
Contacts ayant fait l’objet d’une réorientation vers l’ALEC	34	13	17	36	20	120
Contacts réorientés vers le PIG Bien chez Moi	12	15	13	5	6	51
Ménages accompagnés dans le cadre de l’OPAH	91	53	56	61	82	343
Ménages accompagnés pour mobiliser Ma Prime Rénov et/ou des CEE (hors doubles comptes)*	69	61	35	30	45	240
Total	257	310	296	422	269	1 554

*les autres ménages ont été guidés afin de déposer eux même leurs demandes auprès de Ma Prime Rénov par gestes (un petite notice type « pas à pas » ayant été élaborée et communiquée). De plus la montée en compétence des Maisons France Services du territoire sur l’accompagnement des ménages sur les dossiers MPR a permis de renvoyer les demandes. Nous n’avons pas de moyens de les comptabilisées. En 5ème année, ce fonctionnement, initié dès la seconde année d’OPAH a été systématiquement appliqué.

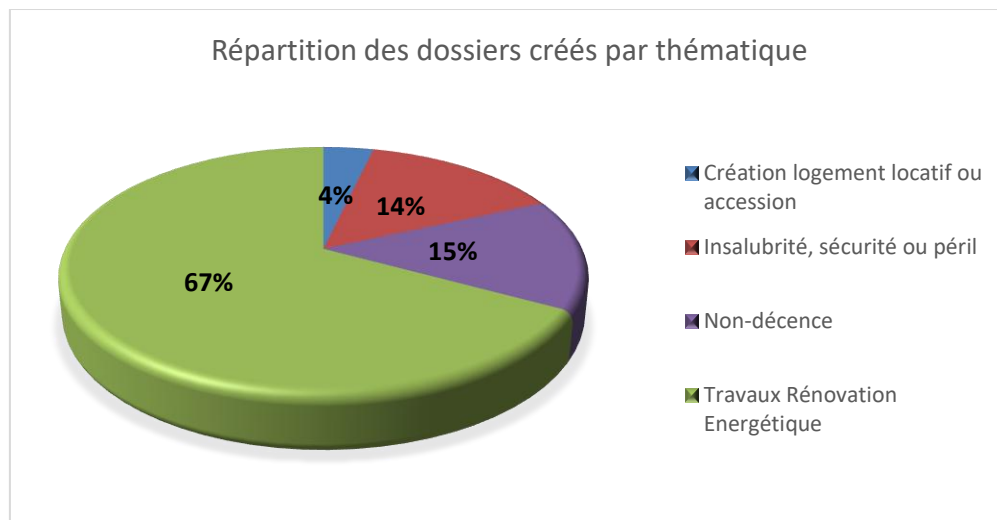
Il est à noter également que 81 contacts se sont inscrits sur la plateforme « monprojetanah.fr. ». Mais il est difficile de déterminer s’il s’agit d’un premier contact ou bien s’il s’agit d’une inscription suite à l’accompagnement technique.

Les dossiers créés

Sur la période de la cinquième année : **82 « 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.

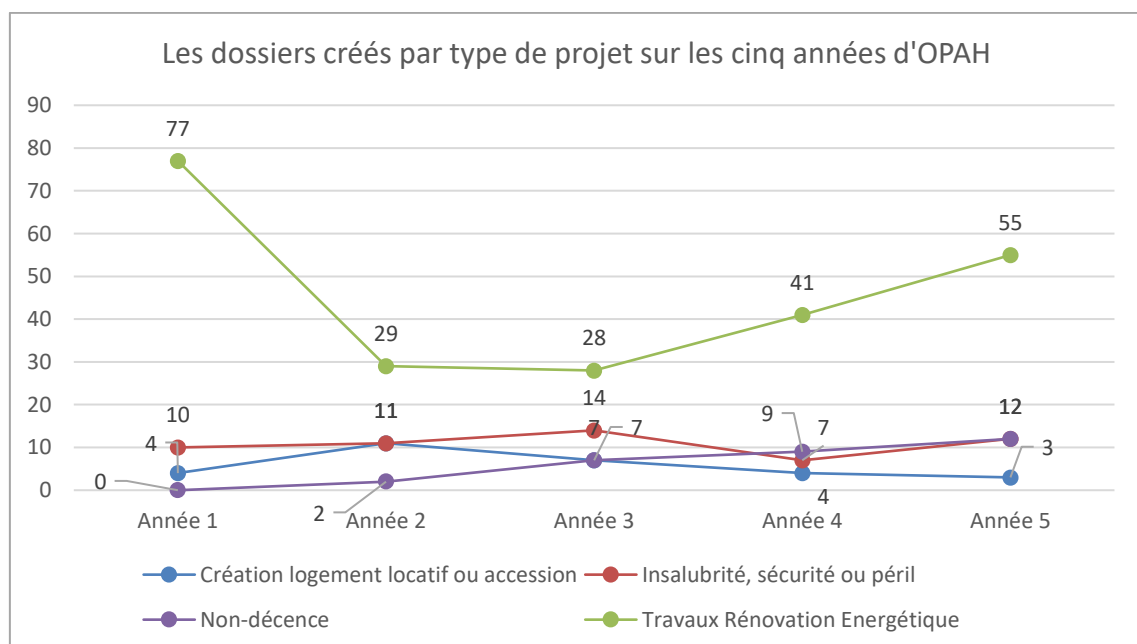
Dans le détail par typologie, cela représente :

- **55 « dossiers » pour des travaux de rénovation énergétique par des propriétaires occupants**
- **12 « dossiers » pour des travaux de mise en sécurité, de sortie d'insalubrité ou de péril par des propriétaires occupants**
- **12 « dossiers » pour des logements locatifs pour lesquels un signalement de non-décence a été fait par les locataires**
- **3 « dossiers » de création de logement locatif**



Le nombre de dossiers créés est en hausse au terme de la cinquième année par rapport à l'année précédente (+21 dossiers, soit 34%). Cette hausse s'observe sur la quasi-totalité des thématiques, avec 34% de dossier créés en plus pour des travaux de rénovation énergétique, 33% de dossiers créés en plus à la suite d'un signalement pour non-décence et 71% de dossiers en plus pour des travaux lourds. On constate en revanche qu'il y a, pour la deuxième année consécutive, moins de projet portant sur la création de logement locatif (-25%).

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.



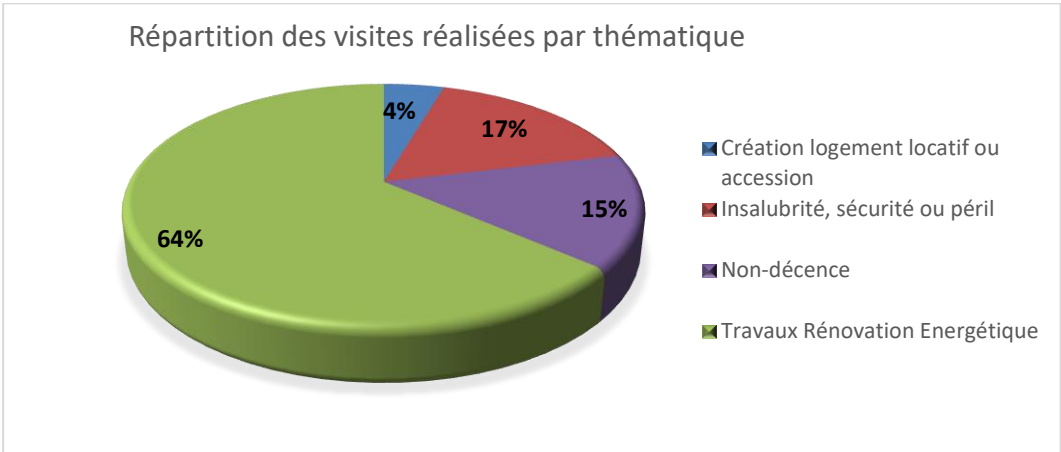
Les visites et diagnostics techniques

Durant cette année d’OPAH, **66 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.

Répartition des visites par thématique

Dans le détail par thématique, ce sont :

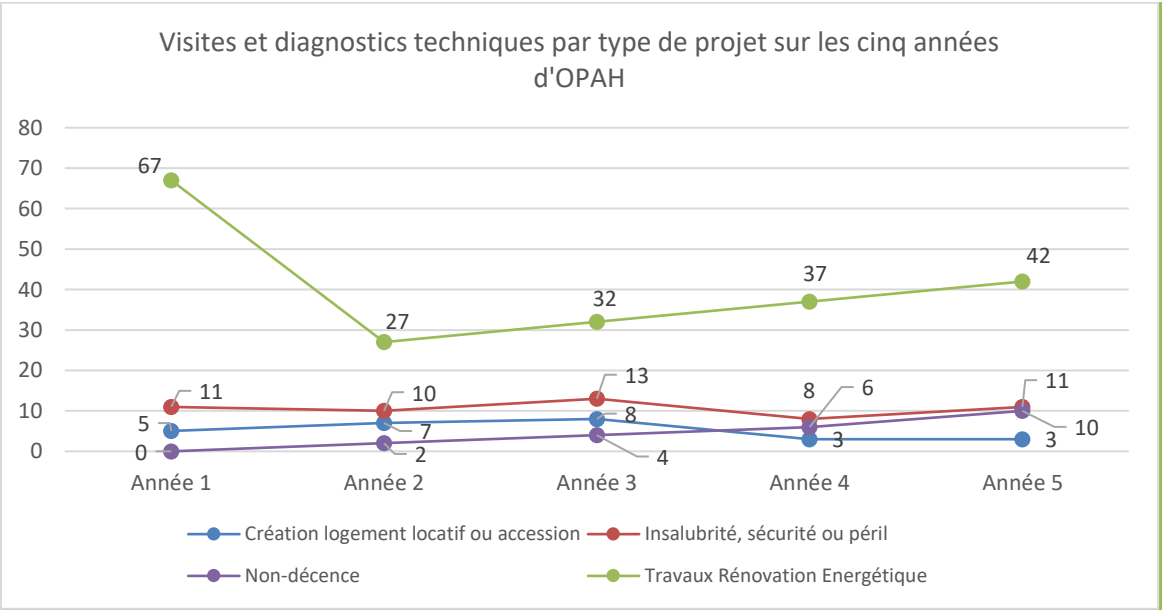
- **42** visites pour des travaux de **rénovation énergétique par des propriétaires occupants**
- **11** visites pour des travaux de **mise en sécurité, de sortie d’insalubrité ou de péril par des propriétaires occupants**
- **10** visites pour des **logements locatifs ayant fait l’objet d’un signalement de non-décence par les locataires**
- **3** visites pour des projets de **création de logement locatif**



Le nombre de visites réalisées suit la tendance du nombre de dossiers créés, avec une hausse de 22% par rapport à la quatrième année de l’OPAH. La hausse s’explique par un taux de transformation relativement élevé, de la création du dossier à la visite. Sur la création de logement locatif, 100% des dossiers créés au cours de cette cinquième année ont fait l’objet d’une visite, ce sont 83% pour l’insalubrité, la sécurité ou le péril, ainsi que pour les visites de logements locatifs suite à signalement.

Le stock de dossiers à visiter, hérité des années précédentes ne représente ici que 9,1% des visites réalisées toutes thématiques confondues.

On peut globalement relever une croissance des visites de l’année 4 à l’année 5 de l’OPAH ; une tendance continue sur la rénovation énergétique et les signalements non-décence depuis la deuxième année de l’OPAH.



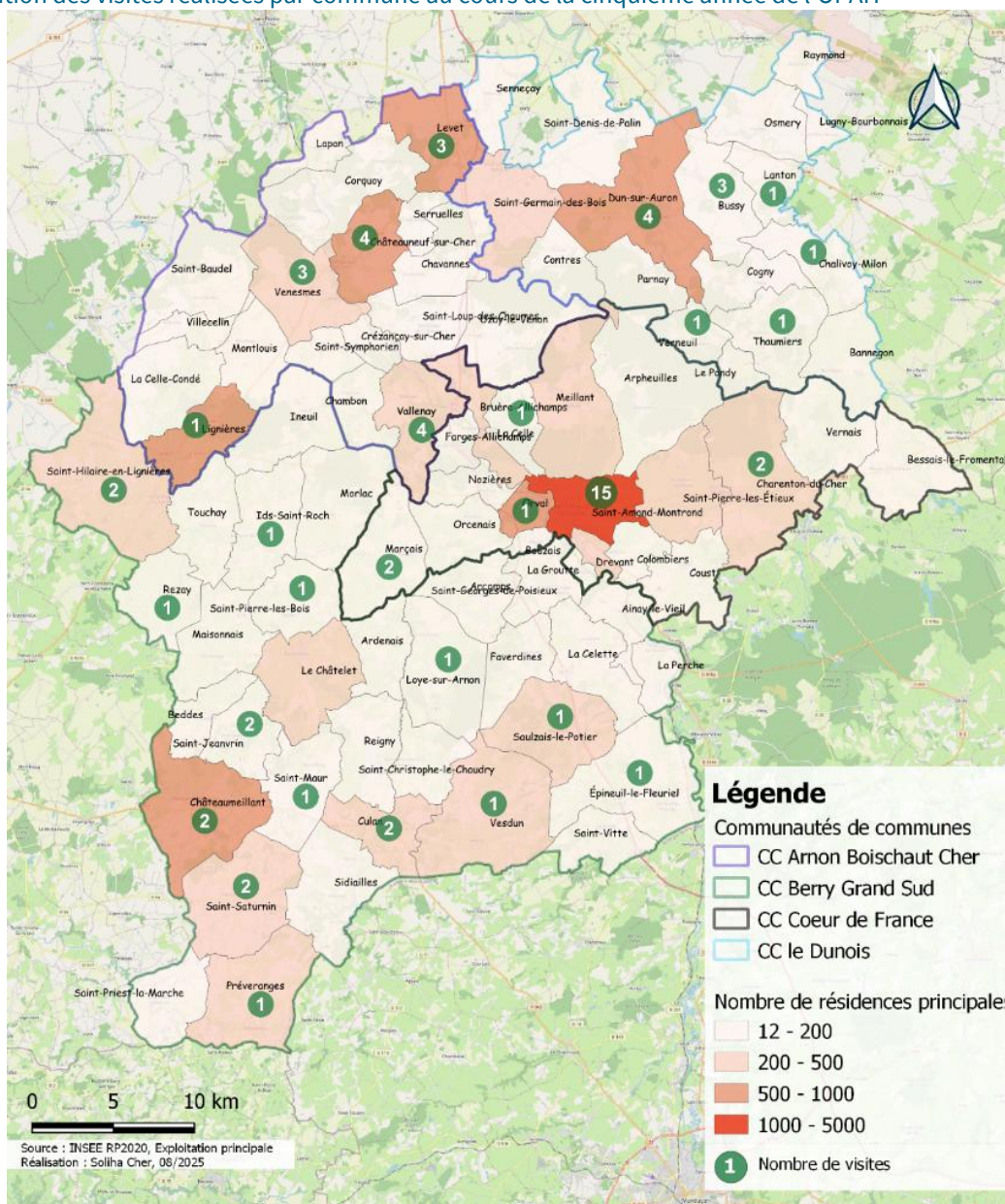
Le délai médian entre la demande de visite et sa réalisation

Nature délai	Délai médian entre la demande de visite et la visite
Nb de jours	49 jours

Le délai de visite, stable sur les 4 premières années de l'OPAH, a fortement augmenté sur cette dernière année. Cette augmentation s'explique par un stock important de dossiers initiés au cours des précédentes années. Il y a également eu de l'affluence sur cette dernière année sur la thématique énergie ; une affluence qui n'est pas propre au territoire du Pays puisque sur la thématique énergie elle s'observe également sur les autres collectivités du département, voire du territoire national.

En fin d'OPAH, nous avons toujours un stock d'une 20aine de dossiers en attente qui devraient être repris dans le cadre du nouveau Pacte.

Répartition des visites réalisées par commune au cours de la cinquième année de l'OPAH



Après 5 ans d’OPAH, 15 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.

Cette année, les villes les plus denses comptabilisent toutes au moins une visite (cf. carte ci-dessus mettant en exergue le nombre de visites en fonction du nombre de résidences principales).

Les dossiers déposés

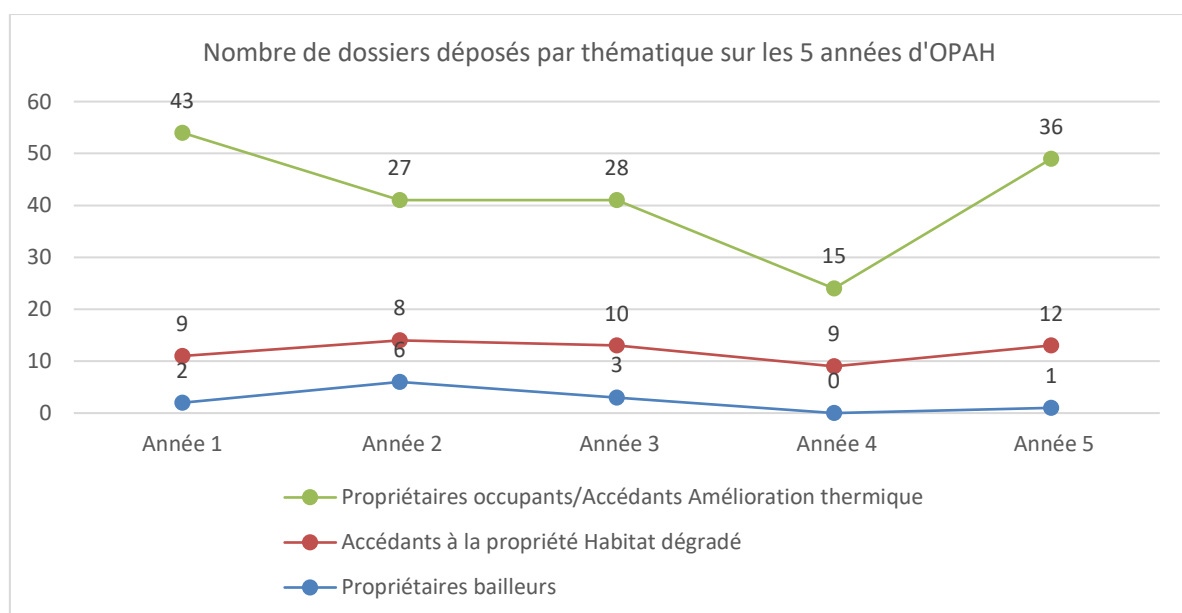
Au cours de la 5^{ème} année, **49 projets ont fait l'objet d'une demande de subventions à l'ANAH**. De ces 49 dossiers, 30 sont des dossiers créés lors de la 5^{ème} année et 19 lors de la 4^{ème} année ; soit 37% des dossiers déposés, créés au cours de la 4^{ème} année. Le nombre de dossiers déposés est donc boosté par un stock important de dossiers initiés au cours de la précédente année. On notera également que le nombre de dossiers déposés est croissant quel que soit la thématique (tableau des dossiers déposés par thématique).

Par contre, sur cette 5^{ème} année, il est à noter un décalage entre dossiers déposés et dossiers validés par l'ANAH. En effet, un stock conséquent de dossiers n'avaient pas été engagés et nous totalisons donc 63 dossiers (57 PO energie + 6 PO/PB travaux lourds)

Outre les 49 dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH, le pays est venu en appui de 8 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, 30 ménages dans le cadre du PIG Adaptation porté par le Conseil Départemental et réalisé 59 visites.

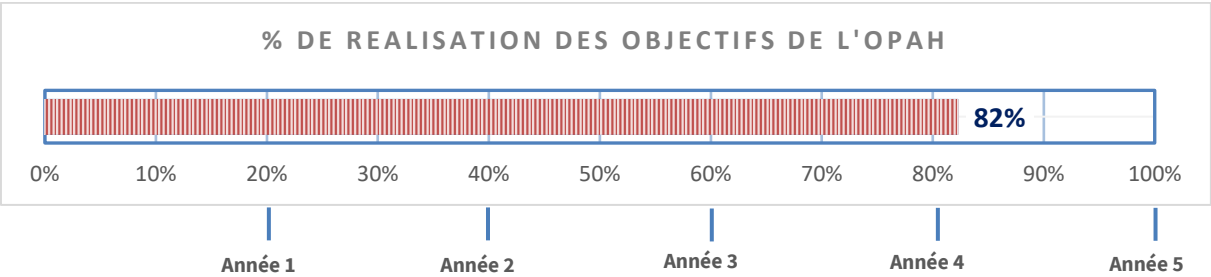
Dossiers déposés par thématique

Thématique	Nombre de projets Déposés Année 1	Nombre de projets Déposés Année 2	Nombre de projets Déposés Année 3	Nombre de projets Déposés Année 4	Nombre de projets Déposés Année 5	Total Année 1+2+3+4+5	Rappel des objectifs Sur 5 ans	% de réalisation
Propriétaires occupants / Accédants Amélioration thermique	43	27	28	15	36	149	200	75 %
Accédants à la propriété Habitat dégradé	9	8	10	9	12	48	27	178 %
Propriétaires bailleurs	2	6	3	0	1	12	27	44 %
Total	54	41	41	24	49	209	254	82 %



Au cours de cette dernière année, un seul projet a fait l'objet d'une demande de subvention pour la création de logement locatif. Bien que constituant une légère évolution par rapport à la quatrième année, ce nombre reste encore très faible. Il

découle directement du faible nombre de dossiers créés, uniquement 3 dossiers créés et visités sous cette thématique au cours de l'année. Cela traduit un manque d'attractivité du dispositif Loc' avantages, principal dispositif d'accompagnement des bailleurs dans le cadre de l'OPAH.



Les dossiers sans suite

Au total 16 dossiers ont été classés sans suite au cours de la 5^{ème} année de l'OPAH, dont 1 dossier non-décence et 1 dossier de création de logement locatif.

Dossiers sans suite avant visite

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

- 1 suite au décès du propriétaire
- 1 suite à de multiples relances
- 2 redirigés vers un autre organisme
- 2 suite à l'abandon du propriétaire (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

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

- 5 projets dont les porteurs de projet n'envisagent plus d'effectuer des travaux ou n'ont pas donné suite après plusieurs relances
- 1 projet dont le demandeur a réalisé les travaux avant que ne soient effectués les dépôts des demandes de subventions
- 1 projet sans suite du fait de difficultés à financer le reste à charge
- 1 projet dont les porteurs dépassaient les plafonds de ressources
- 1 projet ne remplissant pas les critères techniques pour les aides à la rénovation d'ampleur
- 1 projet redirigé vers un autre organisme en raison des ressources du demandeur

Etat d'avancement des projets au 31/05/25 (et initiés entre juin 2024 et mai 2025)

Statut propriétaire	Type projet	En attente visite	Visite faite & Diagnostic ou étude en cours	En attente suite / En cours de montage	Dossiers déposés / En attente d'accord(s)	Travaux en cours / solde en cours	Dossiers sans suite	Total = nombre de dossiers créés **
Propriétaires occupants / Accédants	Rénovation thermique	7	5	10	12	9	12	55
Propriétaires occupants/ accédants à la propriété	Rénovation plus globale	1	0	1	4	4	2	12
Propriétaires bailleurs	Création ou réhabilitation d'un ou plusieurs	0	0	1	1	0	1	3

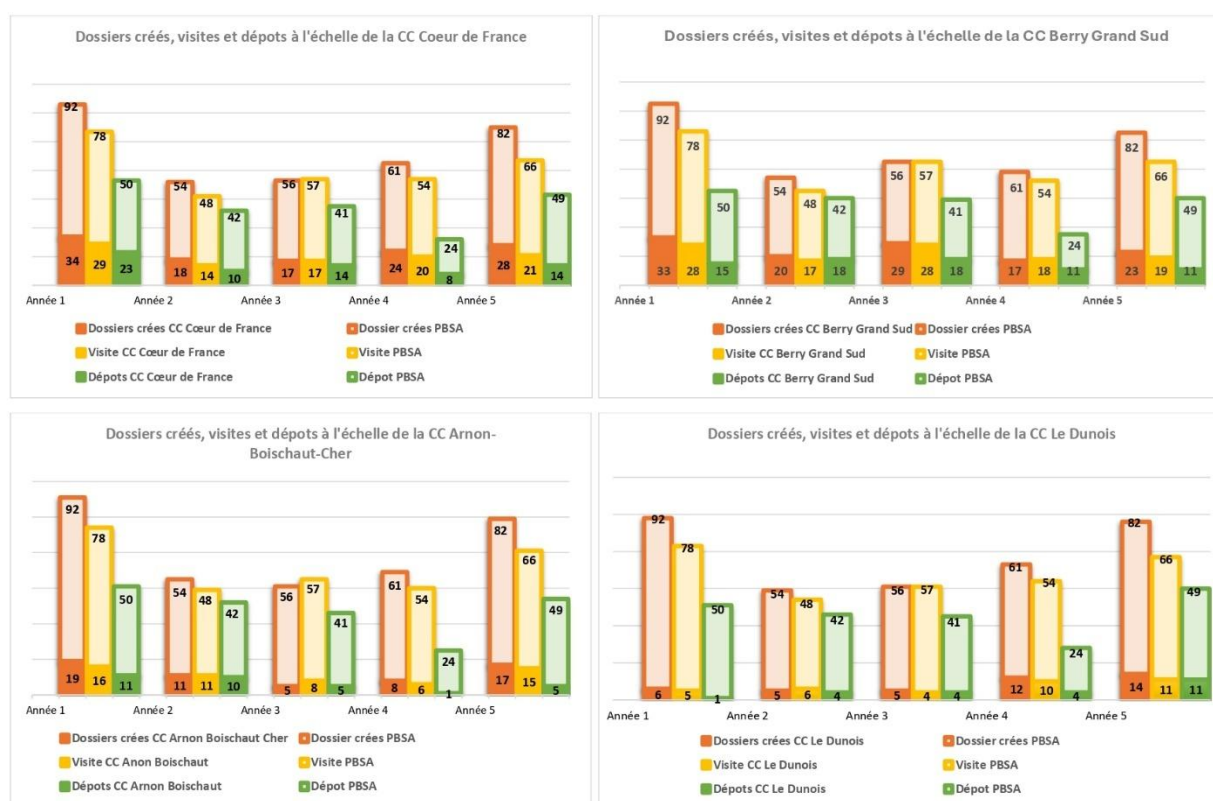
	logements locatifs							
Total		8	5	12	17	13	15	70

(*) 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 5 ans de mise en œuvre de l'OPAH, une analyse des principaux indicateurs par communauté de communes peut être réalisée.



Avec plus de résidences principales (42% des résidences principales du territoire), la communauté de communes Cœur de France compatibilise 34% des dossiers créés, 32% des visites réalisées et 29% des dossiers déposés.

La communauté de communes Berry Grand Sud, qui représente 26% des résidences principales du territoire, concentre 28% des dossiers créés, 29% des visites réalisées et 39% des dossiers déposés à l'échelle du Pays.

La communauté de commune de Arnon-Boischaut-Cher (17% des résidences principales du territoire) représente 21% des dossiers créés, 23% des visites réalisées et 10% des dépôts.

Enfin, la communauté de communes Le Dunois qui représente 15% des résidences principales du territoire, enregistre 17% des dossiers créés, 17% des visites réalisées et environ 22% des dossiers déposés.

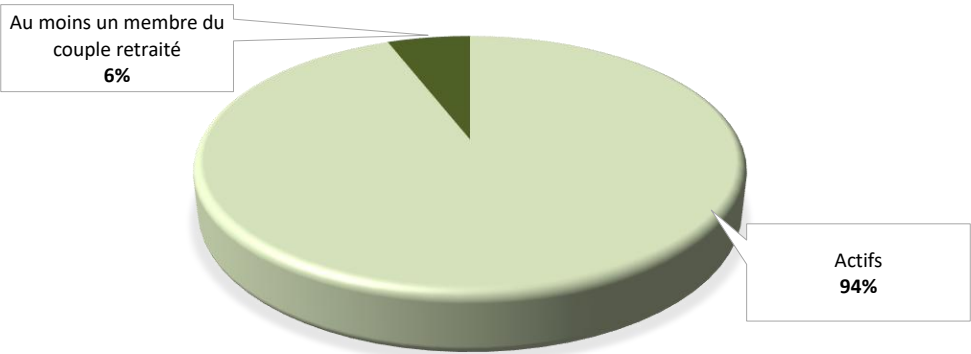
Globalement, la répartition de dossiers créés par territoire suit la part de résidences principales de ces deniers. En revanche, la répartition de dossiers parvenant au stade du dépôt ne suit pas la même tendance. La part de dépôt sur la communauté de commune Berry Grand Sud est largement supérieure à celle sur la communauté de commune Cœur de France

L'analyse approfondie des dossiers de l'OPAH en année 5

Typologie des ménages

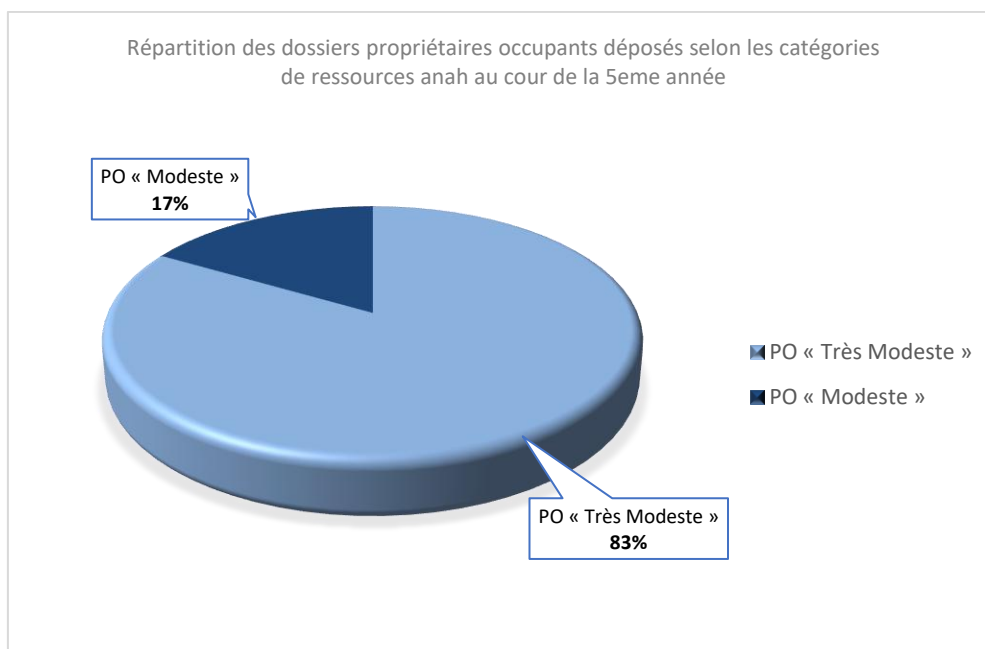
Le profil des propriétaires occupants

Répartition des actifs et des retraités dans les dossiers propriétaires occupants déposés au cours de la 5eme année de l'OPAH



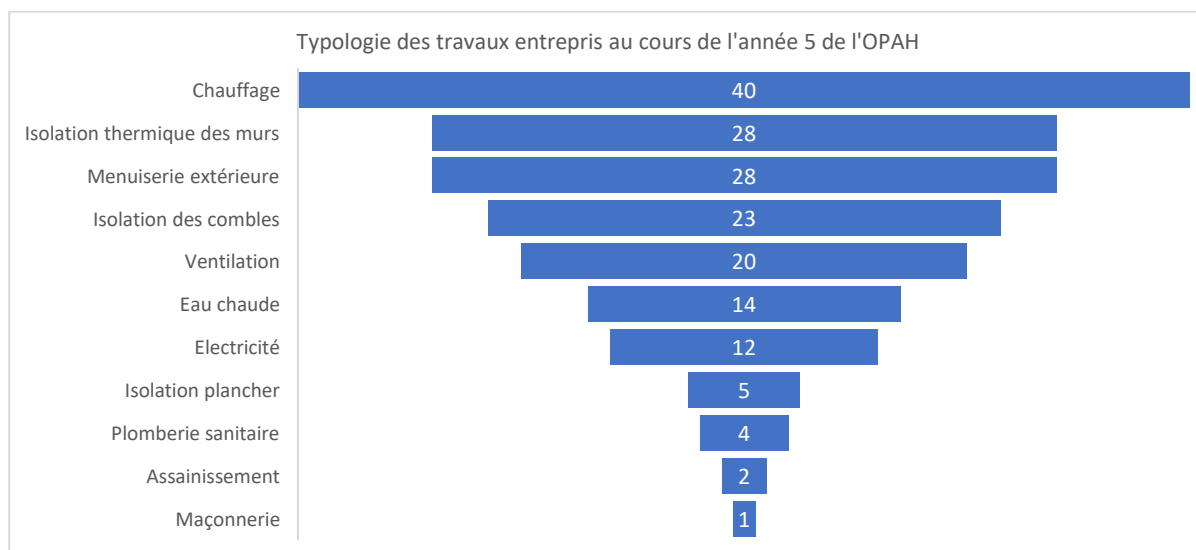
La part des actifs dans les dossiers propriétaires occupants continue à progresser sur cette 5^{ème} année et passe à 94% (92% en année 4 et 70% au cours de la 3^{ème} année). Le taux de cette cinquième année rejoint celui observé au cours de la deuxième année de l'OPAH.

On note également une légère évolution dans la répartition des dossiers déposés selon les catégories de ressources ANAH. Les ménages ayant déposé un dossier qui relève du plafond de ressources « très modestes » ont constitué au cours de cette dernière année, une part sensiblement moins importante que celle relevées au cours de la quatrième année. Ils représentent 83% cette année ; c'était 87% l'année précédente.



Les projets de travaux

Typologie de travaux entrepris



Depuis la refonte des aides à la rénovation d'ampleur en 2024 et le lancement de Ma Prime Rénov' Rénovation d'ampleur, l'isolation et le chauffage sont placés au centre des projets de rénovation. Ainsi, pour être éligible aux aides à la rénovation d'ampleur, le programme de travaux doit à présent inclure au moins deux gestes d'isolation thermique (toiture, fenêtres/menuiseries, sols ou murs). Les ménages sont également incités à remplacer leurs systèmes de chauffage lorsqu'ils fonctionnent majoritairement aux énergies fossiles, par des systèmes décarbonés.

Tous les projets au cours de cette 5^{ème} année intègrent donc des travaux d'isolation. Quant au remplacement du système de chauffage, il s'observe dans 78% des projets ayant fait l'objet d'un dépôt

Analyse de l'amélioration énergétique générée par les travaux

Les projets sur cette cinquième année d'OPAH ont permis en moyenne **un gain énergétique de 66 %**, légèrement supérieure à la moyenne recensée à l'issue des deux précédentes années (60%).

Gain énergétique après travaux	Nombre de logement Année 1	Nombre de logement Année 2	Nombre de logement Année 3	Nombre de logement Année 4	Nombre de logement Année 5
Entre 25% et 35%	12	-	-	-	3
Entre 36% et 45%	13	7	6	3	-
Entre 46% et 55%	5	6	8	8	5
Entre 56% et 65%	22	10	14	4	5
Supérieur à 66%		18	13	9	36
Total	52	41	41	24	49

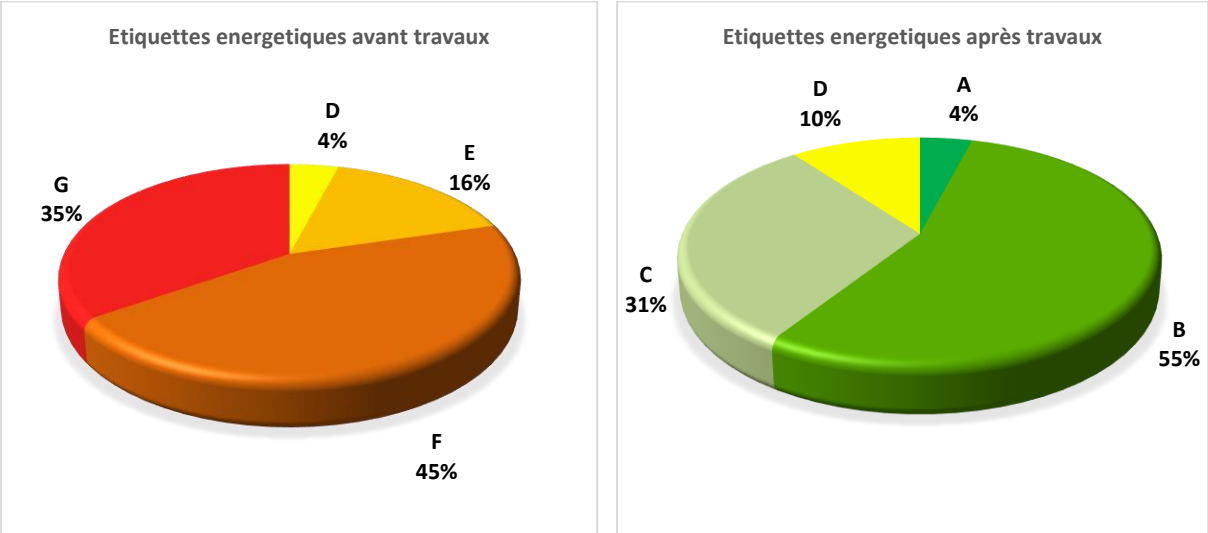
Depuis janvier 2024 et l’entrée en vigueur du dispositif MaPrimeRénov’ pour une rénovation d’ampleur, la réalisation d’un saut d’au moins 2 classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique a été intégré aux conditions d’éligibilité pour les travaux de rénovation énergétiques. Les projets de rénovation instruit à compter de cette date sont donc bien plus ambitieux. Au cours de cette dernière année **73%** des projets ont permis la réalisation d’un gain énergétique supérieur à **66%**.

Pour ce qui est des étiquettes, au cours de cette dernière année d’OPAH :

- ✓ **18%** des projets ont permis un saut de **2** étiquettes ;
- ✓ **16%** des projets ont permis un saut de **3** étiquettes ;
- ✓ **65%** des projets ont permis un saut de **4** étiquettes et plus.

L’évolution des logements en termes d’étiquettes énergétiques

Part de logements par étiquettes énergétiques



On observe depuis la troisième année de l’OPAH l’apparition de projets de travaux pour des logements en étiquette D, qui ne représentent cependant que 4% des dossiers sur cette cinquième année ; soit une baisse de 4% par rapport à la quatrième année. On observe également une baisse continue du nombre de logements classés G avant travaux, de 48% au cours de la troisième année à 38% sur la quatrième année de l’OPAH et 35% sur cette dernière année.

Comme précisé précédemment l’année 2024 a marqué le lancement du dispositif MaPrimeRénov pour une rénovation d’ampleur, qui impose parmi les conditions d’éligibilité, l’inclusion d’au moins deux gestes d’isolation

dans le projet de travaux (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs) et la réalisation d'un gain d'au moins 2 classes énergétique sur le diagnostic de performance énergétique. Cette disposition incite les porteurs de projet à réaliser les travaux dans le bon ordre en pensant d'abord l'isolation des bâtiments, et permet une meilleure amélioration de la performance thermique des logements.

Les résultats sont déjà visibles. Les classements énergétiques après travaux relevés sur cette quatrième année, sont plus valorisants que ceux de l'année dernière. On note une disparition des projets ayant une étiquette E et F après travaux.

Par la même occasion la proportion de projets ayant pour étiquette finale l'étiquette B passe de 25% au cours de la quatrième année à 53% au terme de cette cinquième année. 4% des projets vont même plus loin et atteignent l'étiquette A.

Les projets de rénovation, au cours de cette cinquième année, ont donc été plus ambitieux et on réellement permis la réduction des dépenses énergétiques des ménages, participant ainsi à améliorer la qualité de vie.

Le montant moyen des projets (base analyse : dossiers déposés en année 5)

- 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 30 projets concernés	60 443 € (Entre 33 964 € et 91 926 €) Médiane : 59 894 €	46 548 €	2 532 €		11 446 € (Entre 2 264 € et 43 772 €) Médiane : 8 262 €
Projets uniquement financés par l'ANAH et le Pays Propriétaires occupants / Accédants - Modestes Rénovation thermique Sur 6 projets concernés	73 437 € (Entre 47 023 € et 87 135 €) Médiane : 80 348 €	43 685 €	2 500 €		27 252 € (Entre 13 501 € et 37 835 €) Médiane : 28 848 €
Projets financés par l'ANAH, le Pays et un autre financeur (caisse de retraite / Action Logement) Propriétaire occupant / Accédant Rénovation thermique Aucun projet concerné					

➤ 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
Projets uniquement financés par l'ANAH et le Pays Sur 12 projets concernés	77 026 € (Entre 36 493 € et 110 197 € Médiane : 82 344 €	53 136 €	4 958 €		19 140 € (Entre 2 077 € et 42 197 €) Médiane : 19 037 €
Projets financés par l'ANAH, le Pays et un autre financeur Aucun projet					

➤ Projets de création de logements locatifs

Type projet	Montant moyen travaux	Montant moyen aides ANAH	Montant moyen aide pays	Montant moyen autres aides	Reste à charge moyen
Propriétaires bailleurs Sur 1 projet concerné	93 226 €	35 000 €	0 €		58 226 €

Le coût moyen des projets

Nature enveloppe	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Coût total des Travaux selon devis	1 807 237 € TTC	2 117 679 € TTC	1 683 063 € TTC	1 335 323 € TTC	3 271 431 € TTC
Nombre de projet	54	41	41	24	49
Coût moyen par projet	33 467 € TTC	51 651 € TTC	41 050 € TTC	55 638 € TTC	66 764 € TTC

Réforme des aides et lancement de MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur

Sur cette dernière année d'OPAH, le coût moyen des projets est de 66 764 €, soit un peu plus de 11 000 € de plus que le coût moyen relevé au terme de la quatrième année. On constate aussi que les enveloppes de travaux ont évolué avec l'évolution des prises en charge par les subventions.

Retombées économiques : entreprises réalisant les travaux

Au total, **86 entreprises** ont été sollicitées pour participer aux projets de travaux au cours de cette 5^{ème} année d'OPAH. Parmi elles, **72% sont localisées dans le département, 14% dans l'Indre, 9% dans l'Allier, et les 5% restant dans le Loiret, le Puy de Dôme, la Haute Vienne et Paris.** La frange Sud du Pays étant géographiquement très proche des départements de l'Allier et de l'Indre, ce sont finalement, 95 % des entreprises locales qui bénéficient des retombées de l'OPAH.

Le bilan financier de l'année 5

Les enveloppes de travaux et d'aides mobilisés

Les éléments ci-dessous intègrent à la fois les projets de propriétaires occupants, accédants à la propriété et propriétaires bailleurs pour lesquels des demandes de financement ont été déposées sur la 5^{ème} année du dispositif (c'est-à-dire entre juin 2024 et mai 2025 inclus).

Nature enveloppe	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Montant total des travaux selon devis	1 807 237 € TTC	2 117 679 € TTC	1 683 063 € TTC	1 335 323 € TTC	3 271 431 € TTC
Montant total des aides ANAH sollicitées	739 538 €	798 026 €	693 609 €	781 850 € TTC	2 331 173 € TTC
Montant total des aides sollicitées auprès du Pays ou par l'intermédiaire du Pays	123 199€	112 544 €	124 449 €	86 267 € TTC	152 212 € TTC
Montant total des autres aides sollicitées	113 662€	35 533 €	64 841 €	49 164 € TTC	0 €

Le montant total de travaux est en hausse de **145%** par rapport à l'année 4. Une hausse qui s'explique par la hausse du nombre de dossiers déposés, mais également par une augmentation du cout moyen des travaux selon les devis.

Depuis la réforme des aides à la rénovation, intervenue à partir du trimestre 3 de la quatrième année, on observe une croissance du nombre de projet et du financement moyen (tableau des aides ANAH sollicitées par trimestre au cours des deux dernières années de l'OPAH). Les ménages se saisissent donc d'avantage des dispositifs de financement depuis cette réforme. Sur le montant des aides ANAH sollicités, l'augmentation est encore plus importante ; on enregistre une évolution de **206 %** par rapport à l'année dernière.

Montant des aides ANAH sollicitées par trimestre au cours des deux dernières années de l'OPAH

Nature enveloppe	Trimestre 1 Année 4	Trimestre 2 Année 4	Trimestre 3 Année 4	Trimestre 4 Année 4	Trimestre 1 Année 5	Trimestre 2 Année 5	Trimestre 3 Année 5	Trimestre 4 Année 5
Montant total des aides ANAH sollicitées	108 510 € TTC	157 432 € TTC	124 910 € TTC	390 998 € TTC	475 559 € TTC	905 019 € TTC	356 946 € TTC	593 649 € TTC
Nombre de projet	5	7	3	9	10	18	7	14
Financement moyen projet	21 702 € TTC	22 490 € TTC	41 637 € TTC	43 444 € TTC	47 556 € TTC	50 279 € TTC	50 992 € TTC	42 404 € TTC

Réforme des aides et lancement de MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur

Le financement moyen est presque multiplié par 2 à partir des réformes du 1^{er} janvier 2024 (3eme trimestre de l'année 4).

Notons également qu'au cours de cette dernière année, aucun financement n'a été sollicité auprès d'autres financeurs que l'ANAH et le Pays.
D'autres financeurs peuvent être sollicités en fonction du type de travaux ou du profil du ménage. C'est le cas pour des projets de lutte contre l'habitat indigne avec notamment des financements de la Fondation pour le Logement, ou dans le cadre des projets pour des ménages retraités ou ayant une reconnaissance de handicap avec des financement complémentaires de la MDPH, du Conseil Régional et du conseil Départemental. Sur cette dernière année, aucun projet de sortie d'insalubrité n'a fait l'objet de dépôt de demande de subvention sur le territoire du Pays, et les aides du Conseil Régional et du Conseil Départemental ont été suspendues. Elles n'ont donc pas pu bénéficier à d'éventuels projets éligibles.

Le coût de l'ingénierie

2024/2025	Part fixe ingénierie (Volet animation)	Part variable ingénierie (Accompagnement individuel)	Total coût ingénierie
Du 1 ^{er} juin au 31 décembre 2024	10 690 €	5 760 €	
	10 690 €	9 909 €	
Du 1 ^{er} janvier au 31 Mai 2025	9 816 €	6 275 €	
	8 704 €	12 830 €	
Total	39 900 €	34 774 €	74 674 €

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

- . une base dite « fixe », représentant 35% du coût de l'animation, 26 136€
- . une base dite variable basée sur le **nombre effectif** de dossiers **engagés**, soit 34 740 €, selon le récapitulatif ci-dessous

Année 5	Nombre de dossiers engagés	Retenu au paiement par l'ANAH	Montant total des primes ANAH à l'accompagnement
Travaux lourds (PO/PB)	6	6	840
Travaux d'amélioration énergétique (PO/PB)	57	44	675
Total	49		34 740 €

Le solde « net » à charge du territoire après déduction de la solvabilisation de l'ANAH sur l'ingénierie est donc de 14 934,80 €

Perspectives

Pacte Territorial France Rénov' : une nouvelle étape pour la rénovation de l'habitat privé, un rôle renforcé pour les collectivités

L'année 2025 marque la fin de l'OPAH du Pays Berry Saint-Amandois et l'entrée en vigueur d'un nouveau cadre d'action en matière de rénovation de l'habitat privé : le Pacte Territorial France Rénov'. Ce dispositif, initié par l'État via l'ANAH, vise à remplacer les anciennes conventions OPAH et PIG. Bien qu'étant un nouveau cadre d'action, il reprend en partie des actions déjà mise en œuvre par les territoires et notamment par le Pays au cours de la précédente OPAH, en instaurant une approche plus lisible, plus coordonnée et mieux adaptée aux réalités locales.

Un pilotage renforcé par les collectivités

Le Pacte Territorial repose sur une logique de co-construction et de gouvernance partagée. Les collectivités territoriales – EPCI, départements, syndicats mixtes – sont appelées à jouer un rôle moteur dans le pilotage, l'animation et la mise en œuvre des actions, en lien avec l'État et les opérateurs territoriaux.

Ce nouveau cadre vise à :

- Offrir un service public de proximité, universel, gratuit et homogène autour de 4 grandes thématiques : rénovation énergétique, autonomie des personnes, lutte contre l'habitat indigne et accompagnement des copropriétés ;
- Améliorer l'accueil, le conseil et l'orientation des ménages, bailleurs et syndicats de copropriété ;
- Identifier les publics prioritaires (ménages modestes, situations de précarité énergétique, habitat dégradé) ;
- Renforcer l'accompagnement des projets et la mobilisation des professionnels du bâtiment ;
- Favoriser une coordination efficace entre l'ensemble des acteurs institutionnels et techniques du territoire.

Trois volets d'intervention possibles

Le Pacte peut se décliner localement selon trois volets complémentaires :

1. Volet 1 : animation territoriale (sensibilisation, mobilisation, communication) ;
2. Volet 2 : information, conseil et orientation via les Espaces Conseil France Rénov' (ECFR) ;
3. Volet 3 : accompagnement des ménages dans leurs travaux, avec un appui technique et administratif renforcé.

Une organisation territoriale adaptée dans le Cher

Dans le département du Cher, le Conseil départemental portera une convention de PIG à l'échelle départementale pour les volets 1 et 2, ainsi que le volet 3 limité aux thématiques de l'adaptation du logement et de la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Les collectivités locales ont la possibilité de compléter cette action départementale en mettant en œuvre le volet 3 sur les thématiques non couvertes, notamment la rénovation énergétique.

C'est dans ce cadre que le Syndicat Mixte de Développement du Pays Berry Saint-Amandois a choisi d'assurer, pour ses 85 communes et 4 communautés de communes adhérentes, la mise en œuvre du volet 3 sur la rénovation énergétique et l'accompagnement des bailleurs. Ce volet devait être effectif au 1er juillet 2025 et court jusqu'en 2028 suivant les objectifs ci-dessous :

	2025	2026	2027	2028	Total
Nombre de logements PO	23	46	57	57	183
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	18	36	45	45	
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	5	10	12	12	
Nombre de logements PB	1	4	5	4	14
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes		1	1	1	
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	1	1	1	1	
Dont Rénovation énergétique – logements conventionnés		2	3	2	

Le Pays participera également à la mise en œuvre et la réalisation des volets 1 et 2 et continuera d'être le guichet unique local sur la rénovation énergétique et l'accompagnement des bailleurs, en s'appuyant sur les compétences techniques de SOLIHA 18, l'ALEC 18 et l'ADIL 18, selon les besoins des projets.

Une opportunité stratégique pour les élus locaux

Le Pacte Territorial France Rénov' est une opportunité majeure pour structurer durablement une politique locale de l'habitat, au plus près des besoins des habitants, tout en bénéficiant d'un appui national et d'un cadre de financement coordonné.

Il s'inscrit toutefois dans un contexte politique et budgétaire contraint, qui nécessitera une vigilance particulière sur la mobilisation des ménages, l'ingénierie territoriale et l'atteinte des objectifs fixés.

Les élus locaux ont un rôle clé à jouer dans la réussite de cette nouvelle étape, en affirmant leur engagement dans la transition énergétique, la lutte contre la précarité et l'amélioration de l'habitat.

Suspension et reprise du dispositif MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur – du 23 juin au 30 septembre 2025

Depuis le 1er janvier 2024, avec la refonte des dispositifs de subvention des travaux de rénovation énergétique, nous avons observé un intérêt croissant de la part des ménages. Ces derniers se sont fortement saisis de l'opportunité offerte par le dispositif MaPrimeRénov', notamment dans sa version « rénovation d'ampleur ».

Les résultats sont significatifs : des taux de financement plus élevés, des plafonds de prise en charge rehaussés, et, en conséquence, des projets de rénovation plus qualitatifs. Cela s'est traduit par une amélioration notable de la performance énergétique des logements, une baisse de la consommation énergétique, et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Cet engouement s'est concrétisé par un afflux de demandes bien supérieur aux prévisions : plus de 38 000 projets de rénovation d'ampleur ont été engagés au cours du premier semestre 2025. Ce volume important a conduit à un dépassement du budget alloué à l'échelle nationale, mais également à un engorgement des services instructeurs et une augmentation sensible des délais de traitement. Par ailleurs, une hausse du nombre de dossiers comportant des suspicions de fraude a été constatée.

Face à ces constats, le ministère chargé du Logement a décidé de suspendre temporairement le dispositif MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur à compter du 23 juin 2025. La reprise est prévue pour le 30 septembre 2025, mais selon des modalités plus restrictives. À partir de cette date :

- Seuls les ménages aux **revenus très modestes**, occupant des logements classés **E, F ou G**, pourront déposer une demande.
- Le **plafond de subvention** est revu à la baisse : de **70 000 € à 40 000 €**.
- Le **taux de financement** reste plafonné à 80 %, **mais la bonification de 10 % pour la sortie de passoire thermique est supprimée**.
- Enfin, **seuls 13 000 nouveaux dossiers** seront instruits jusqu'à la fin de l'année, contre **29 000 dossiers déposés en juin 2025** à lui seul.

Ces évolutions entraîneront des conséquences notables :

- Une hausse du **reste à charge pour les ménages**, susceptible de décourager les plus modestes, qui pourraient reporter, voire renoncer à leurs projets.
- Des **travaux potentiellement moins ambitieux**, avec un impact réduit sur la performance énergétique des logements rénovés.

Dans ce contexte, le rôle des **collectivités locales** est plus que jamais essentiel. En première ligne face aux enjeux climatiques, elles sont invitées à **maintenir, voire revaloriser leurs dispositifs d'aide complémentaire**, afin de compenser partiellement les effets de ces restrictions nationales et de soutenir les dynamiques locales de rénovation énergétique.

ANNEXES

Exemples de projets accompagnés

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



- Ménage de deux personnes
- RFR : catégorie « très modeste » pour l'ANAH
- Surface de 160 m²
- Le propriétaire a pris contact, ayant pour souhait la réalisation des travaux suivants :
 - Isolation par l'extérieur des murs
 - Isolation des combles perdus
 - Installation d'une PAC air/air
 - Pose d'un ballon thermodynamique
 - Installation d'une VMC hygroréglable
 - Remplacement des menuiseries
- La visite a permis de confirmer ce projet, mais également de l'optimiser par l'installation en complément d'une VMC hygroréglable.
- Passage de l'étiquette F à l'étiquette B.
- Travaux subventionnés au total à 88%

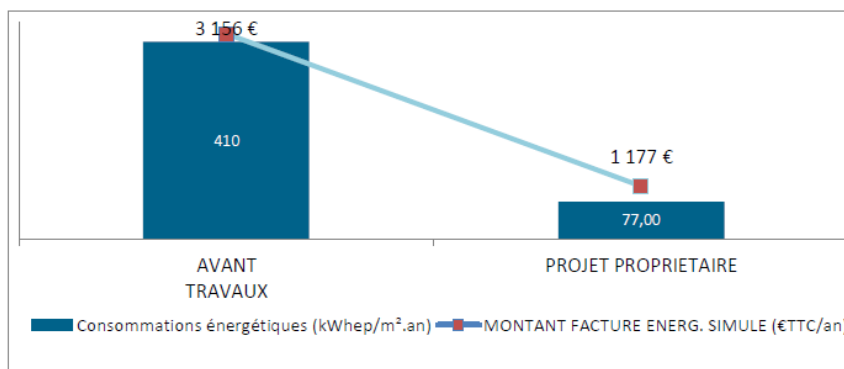
Photo avant travaux



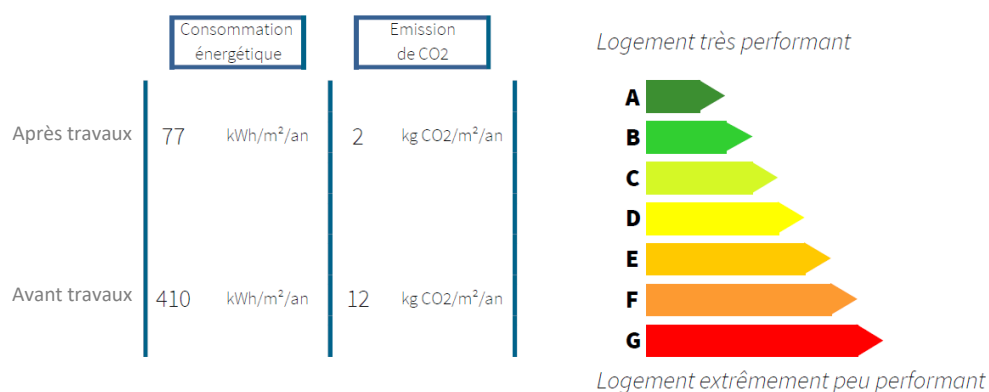
Photos après travaux



Evolution de la consommation énergétique



Evolution de l'étiquette énergétique du logement



MONTANT ANNUEL DE LA FACTURE ENERGETIQUE SIMULE	1 177	€ TTC
ECONOMIES REALISEES		
ECONOMIE D'ENERGIE	81,22	%
ECONOMIE SUR FACTURE ENERGETIQUE	1 979	€ TTC / an

Montage financier de l'opération

	AVANT TRAVAUX	PROJET PROPRIETAIRE
MONTANT FACTURE ENERG. SIMULE (€TTC/an)	3 156 €	1 177 €
ETIQUETTE GLOBALE	F	B
SAUT DE CLASSE		4
PLAFOND DE TRAVAUX HT		70 000 €
TAUX DE L'AIDE DE L'ANAH		90%
AIDES COMPLEMENTAIRES (Pays Berry St Amandois)		2 500 €
PRECONISATIONS (€TTC)	Isolation par l'extérieur + isolation des combles perdus + installation de PAC air/air + ballon thermodynamique + VMC hygroréglable	62 834 €
	Remplacement des menuiseries	9 380 €
TOTAL TRAVAUX (€ TTC)		72 214 €
MONTANT DES SUBVENTIONS		63 228 €
RESTE A CHARGE		8 986 €

Exemple 2 : Travaux de « lutte contre l’habitat indigne (LHI) » chez un propriétaire occupant

Travaux en cours



Descriptif :

- Couple de deux personnes
- RFR : catégorie « très modeste » pour l’ANAH
- Surface : 116 m²
- Coefficient d’insalubrité ANAH : 0,37 (logement insalubre)
- Taux de subvention de 99,57%
- Travaux en cours

Montage financier de l’opération

COUT DE L'OPERATION			FINANCEMENT	
DESIGNATION DES TRAVAUX	MONTANT HT	MONTANT TTC	FINANCEURS	MONTANT TTC
Maçonnerie SDB	1 581,00 €	1 739,10 €	ANAH	25 000,00 €
Assainissement et contrôles	9 427,50 €	10 345,50 €	ANAH sur MOE	2 195,00 €
Charpente - couverture	12 168,52 €	13 385,37 €	ANAH Sortie de passoire	1 500,00 €
Isolation cloison	10 895,05 €	11 513,62 €	PAYS BERRY SAINT-AMANDS (OPAH)	7 000,00 €
Isolation plafond SDB	737,13 €	779,70 €	MSA	3 264,00 €
Menuiseries extérieures	7 775,39 €	8 203,04 €	CONSEIL DEPARTEMENTAL	4 976,52 €
Menuiseries SDB	1 202,83 €	1 268,99 €	CONSEIL REGIONAL	1 452,93 €
Menuiseries intérieures	406,00 €	446,60 €	FONDATION POUR LE LOGEMENT	30 000,00 €
chaudière et radiateurs	1 287,48 €	1 416,23 €		
Plomberie sanitaire	3 404,38 €	3 744,82 €		
Plomberie sanitaire SDB	3 032,68 €	3 335,95 €	RESTE A CHARGE	327,33 €
Electricité et VMC	9 415,39 €	10 356,93 €		
Electricité SDB	325,00 €	357,50 €		
Carrelage sdb	2 081,40 €	2 289,54 €		
Faïence cuisine et SDB	689,00 €	757,90 €		
MOE	5 775,00 €	5 775,00 €		
TOTAL	70 203,75 €	75 715,78 €	TOTAL	75 715,78 €

Exemple : accompagnement à la suite d'un signalement de non-décence

Situation :

Monsieur et Madame X, sont locataires d'une maison de 95 m² située à Bannegon qu'ils habitent avec leurs trois enfants mineurs. Le ménage a signalé **des infiltrations d'eau par le plafond à l'étage et par la porte d'entrée, des fils électriques apparents, une gouttière trouée et une mauvaise étanchéité du vélux.**

À la suite d'une première visite de SOLIHA, la commission technique départementale a décidé de classer le logement non-décent et préconisé des travaux à réaliser afin de lever la décision.

Après réalisation des travaux, SOLIHA a effectué une seconde visite afin de constater la bonne réalisation des travaux préconisés. La décision de non-décence a été levée après présentation en commission des travaux réalisés.

**Travaux préconisés et réalisés par le bailleur à la suite de la décision de non-décence**

Reprise de la couverture et remise en peinture du plafond de la salle de bain



Bordure et calfeutrement refait devant la porte d'entrée



Fils électriques sécurisés



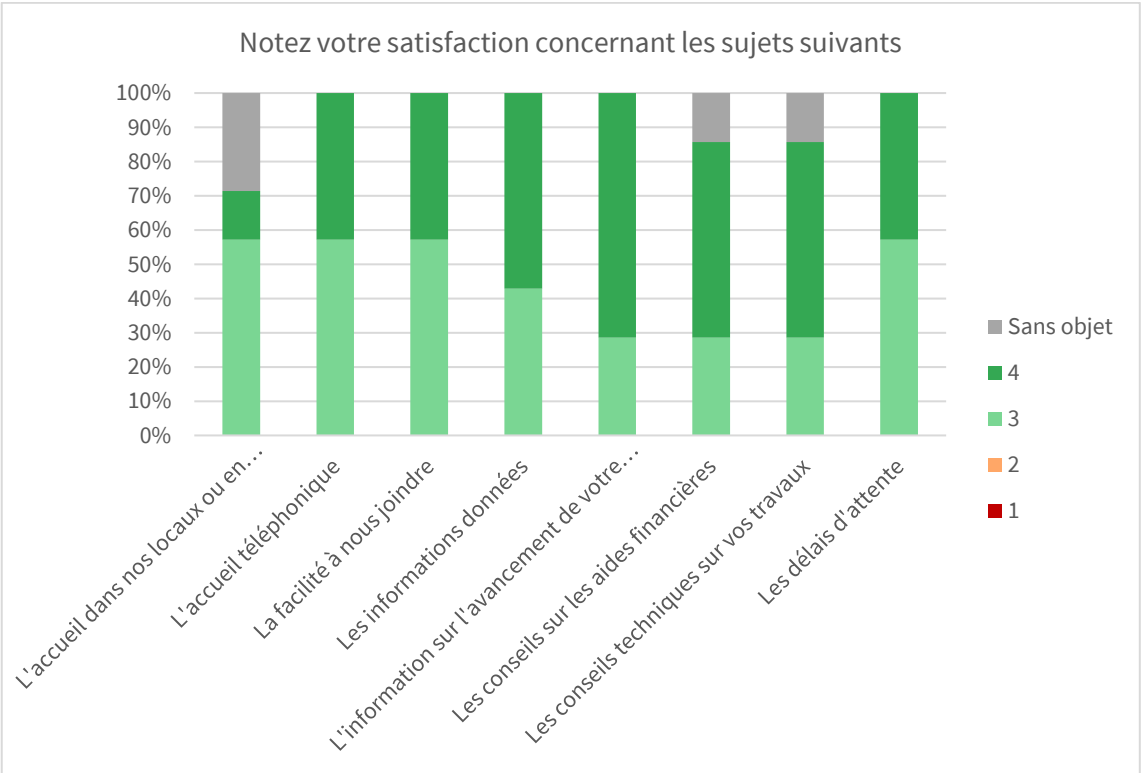
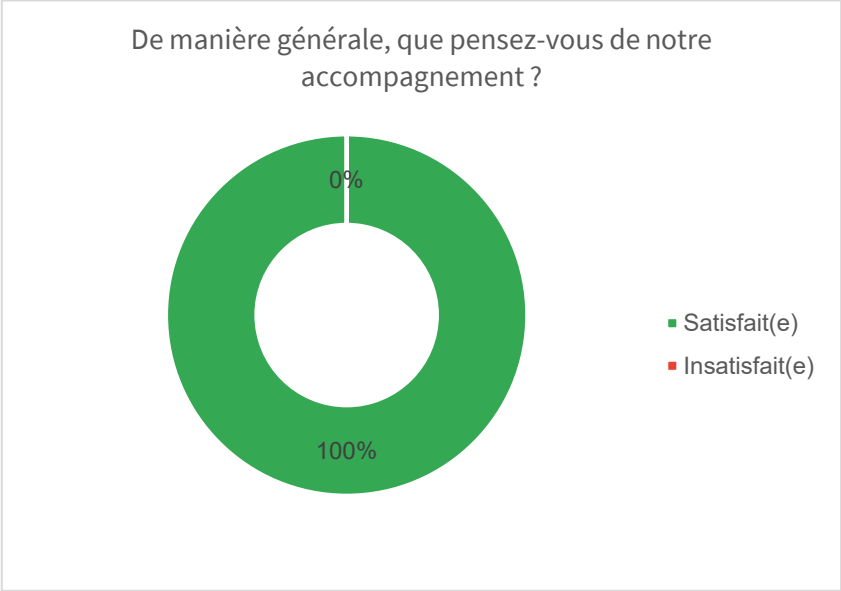
Remplacement de la gouttière sur la partie endommagée

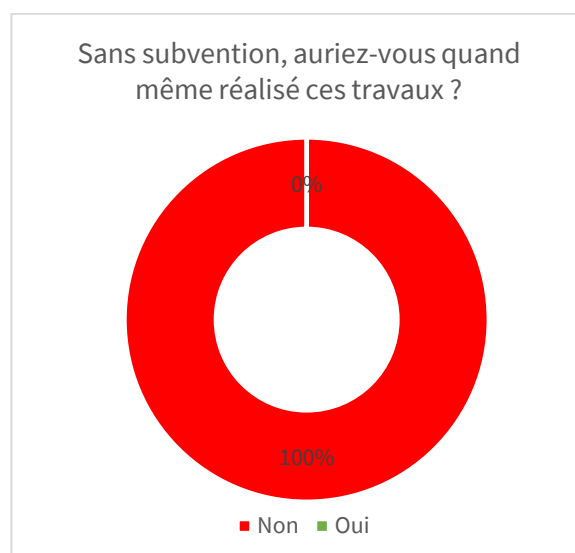
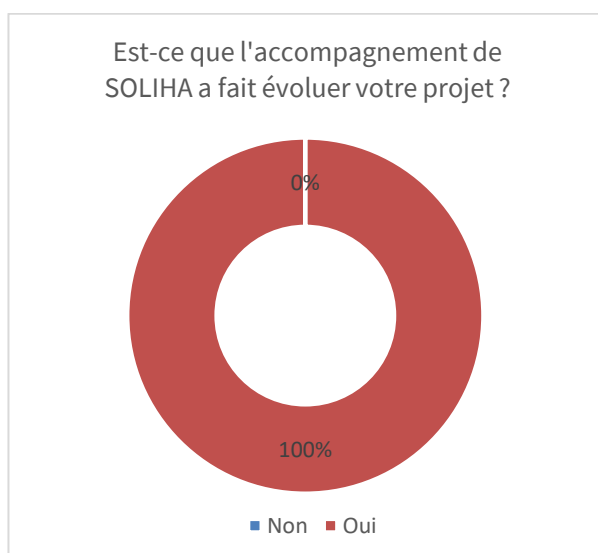
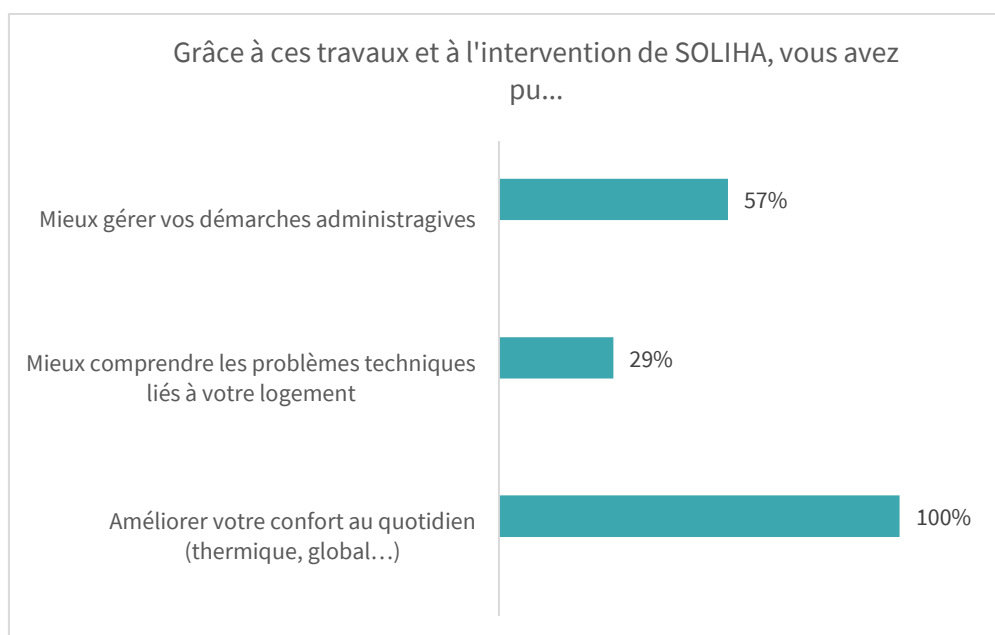


Remplacement du vélux et reprise de l'étanchéité

Enquêtes de satisfaction

Cadre de l'enquête
Nombre d'enquête envoyés : 27.
Nombre de réponses : 7 soit 26 % de retours.





Répartition des visites réalisées par commune

Commune	Nombre de visites par année d'OPAH				
Année	1ère	2ème	3ème	4ème	5ème
Ainay-le-Vieil	0	1	0	0	0
Arcomps	5	1	1	0	0
Ardenais	0	0	0	0	0
Arpheuilles	0	0	0	1	0
Bannegon	1	0	0	1	0
Beddes	1	0	0	0	0
Bessais-le-Fromental	1	1	0	1	0
Bouzais	0	1	1	0	0
Bruère-Allichamps	2	0	1	1	0
Bussy	0	0	0	4	3
Chalivoy-Milon	0	0	1	0	1
Chambon	0	0	0	0	0
Charenton-du-Cher	1	1	0	1	2
Châteaumeillant	2	3	2	3	2
Châteauneuf-sur-Cher	3	2	1	0	4
Chavannes	0	0	0	0	0
Cogny	0	0	0	1	0
Colombiers	0	1	0	1	0
Contres	0	0	0	0	0
Corquoy	1	0	1	1	0
Coust	2	0	1	0	0
Crézançay-sur-Cher	0	0	0	1	0
Culan	2	1	2	1	2
Drevant	0	1	0	0	0
Dun-sur-Auron	2	2	2	3	4
Épineuil-le-Fleuriel	2	2	2	1	1
Farges-Allichamps	0	0	0	0	0
Faverdines	1	1	0	0	0
Ids-Saint-Roch	1	1	1	0	1
Ineuil	0	1	0	0	0
La Celette	2	0	0	0	0
La Celle	0	0	0	0	1
La Celle-Condé	1	0	0	0	0
La Groutte	0	0	0	0	0
La Perche	2	0	1	0	0
Lantan	0	0	0	0	1
Lapan	1	0	0	0	0
Le Châtelet	1	0	2	1	0

Le Pondy	1	0	0	0	0
Levet	2	1	2	3	3
Lignières	3	1	0	0	1
Loye-sur-Arnon	0	0	0	0	1
Lugny-Bourbonnais	0	0	1*	0	0
Maisonnais	0	1	0	0	0
Marçais	0	0	1	1	2
Meillant	3	0	0	1	0
Montlouis	0	0	0	0	0
Morlac	1	0	0	1	0
Nozières	0	1	0	0	0
Orcenais	0	0	0	0	0
Orval	3	1	0	2	1
Osmary	0	0	0	0	0
Parnay	0	0	0	0	0
Préveranges	2	1	1	1	1
Raymond	0	0	0	0	0
Reigny	0	2*	1	0	0
Rezay	1	0	0	0	1
Saint-Amand-Montrond	18	4	12	11	15
Saint-Baudel	2	0	2	0	0
Saint-Christophe-le-Chaudry	0	0	1*	0	0
Saint-Denis-de-Palin	0	0	0	0	0
Saint-Georges-de-Poisieux	0	1	2	1	0
Saint-Germain-des-Bois	0	1	0	1	0
Saint-Hilaire-en-Lignières	0	2	0	1	2
Saint-Jeanvrin	0	0	0	0	2
Saint-Loup-des-Chaumes	0	0	1	0	0
Saint-Maur	0	0	4**	0	1
Saint-Pierre-les-Bois	2	0	1	0	1
Saint-Pierre-les-Étieux	1	1	1	0	0
Saint-Priest-la-Marche	0	1	0	0	0
Saint-Saturnin	2	1	0	2	2
Saint-Symphorien	0	0	0	0	0
Saint-Vitte	1	0	2	0	0
Saulzais-le-Potier	0	0	1	3	1
Senneçay	0	0	0	0	0
Serruelles	0	1	0	0	0
Sidiailles	0	0	2	2	0
Thaumiers	1	2	0	0	1
Touchay	0	0	0	1	0
Uzay-le-Venon	0	3	0	0	0
Vallenay	3	0	0	0	4
Venesmes	2	1	1	1	3

Vernais	0	0	0	0	0
Verneuil	0	0	0	0	1
Vesdun	1	0	2	0	1
Villecelin	0	1	0	0	0
Total	83	45	51	54	66

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