

Etude pré-opérationnelle en matière d'habitat

STRATEGIE & PROGRAMME D' ACTIONS –
octobre 2012



Sommaire

Introduction	3
Objectifs de l'OPAH et intervention du Pays	5
1. L'amélioration du confort des logements privés	5
2. Les économies d'énergies et la réduction des charges.....	5
3. Le maintien à domicile des personnes âgées	6
4. Une offre locative pour des jeunes ménages ou les plus âgés.....	6
Les orientations possibles.....	7
1. Les priorités de l'ANAH	7
2. Les orientations du Pays.....	7
Les objectifs quantitatifs pour une future OPAH	8
1. Les objectifs de l'OPAH	8
2. L'intervention du Pays Loire Beauce	9
a- Une OPAH « propriétaires occupants »	
b- Une OPAH « habitat durable »	
c- Une OPAH « patrimoine »	
La mise en œuvre de l'OPAH	12
1. Le contenu du suivi-animation	12
a- L'information permanente des habitants	
b- La mobilisation des différents partenaires	
c- L'assistance et le conseil gratuit des particuliers	
d- La coordination et le suivi de l'OPAH	
2. L'équipe d'animation	15
a- Appel à un opérateur extérieur	
b- Partage des tâches	
3. L'évaluation des coûts de l'animation	16
a- Une rémunération en deux parties distinctes	
b- Les subventions possibles	

Introduction

Une première phase de l'étude pré-opérationnelle en matière d'habitat a donné lieu à la production du rapport « diagnostic », destiné à décrire les principales caractéristiques du Pays Loire Beauce ainsi que les grands enjeux auxquels le territoire pouvait être confronté, notamment dans le domaine du logement ancien.

Ce premier document a pu montrer que certains ménages du Pays étaient confrontés à des situations de précarité en terme de ressources mais également en terme d'habitat, qu'une partie du parc de logements anciens pouvait nécessiter des travaux d'amélioration (éléments de confort, adaptation, économies d'énergie...).

Ce premier rapport s'est également appuyé sur les résultats d'une **enquête** menée auprès d'habitants du Pays dont les principaux objectifs étaient de :

- 1- Vérifier certaines caractéristiques du parc privé de logements anciens et de ses occupants.
- 2- Recenser les types de travaux privilégiés (remise aux normes, adaptation aux handicaps, économies d'énergie...)
- 3- Tester les volontés des propriétaires (occupants ou bailleurs) pour s'engager dans la réalisation de travaux d'amélioration et évaluer leurs investissements.

L'analyse des résultats de l'enquête a montré qu'un nombre significatif de propriétaires souhaitait notamment engager des travaux d'amélioration de leur patrimoine.

Par ailleurs à partir de situations rencontrées dans le cadre de l'enquête et avec des propriétaires volontaires pour se prêter à l'expérience, des projets de réhabilitation ont été étudiés, qu'ils concernent des propriétaires occupants ou des propriétaires envisageant de réaliser du locatif.

Ces études de cas ont pu faire l'objet, selon le type de projet et les souhaits des propriétaires, de deux catégories d'études :

➤ Une approche technique

Elle a permis d'estimer les travaux nécessités pour une bonne réhabilitation et d'évaluer les coûts de ces travaux. Par ailleurs, tenant compte des priorités de l'ANAH et de l'évolution des prix des énergies, des études spécifiques ont été engagées permettant de calculer et de comparer les dépenses d'énergies avant et après travaux. Elles permettent ainsi de sensibiliser les propriétaires aux économies d'énergie en fonction d'un compromis le plus judicieux possible entre spécificités du bâti et types de travaux préconisés.

➤ Une approche financière

Outre un plan de financement prévisionnel réalisé pour chaque étude de cas, certaines ont fait l'objet d'évaluation de la rentabilité des investissements locatifs. Choies selon notamment des critères d'exemplarité, ces différentes études de cas ont permis d'approcher les conditions, notamment financières, susceptibles de favoriser les projets de travaux.

Introduction

Dans une **deuxième étape**, objet de ce présent rapport, il s'agit **d'évaluer la faisabilité d'une opération de réhabilitation de l'habitat ancien**. Elle sera fondée sur les deux points suivants :

1. L'évaluation des objectifs et des budgets nécessaires à la mise en œuvre d'une opération de réhabilitation de l'habitat privé

Tenant compte des caractéristiques démographiques et patrimoniales du territoire, des priorités des propriétaires en matière de travaux, des politiques prioritaires de l'ANAH, ces différents scénarios permettent aux élus de déterminer et de hiérarchiser les différentes thématiques, actions et financements possibles qui définiront la politique de réhabilitation du parc ancien du Pays Loire Beauce.

2. Les modalités de mise en œuvre de l'OPAH

La mise en œuvre réussie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur une durée de plusieurs années implique, au-delà des budgets nécessaires à l'aide aux travaux engagés par les propriétaires, l'existence de financements complémentaires pour la mise en place d'une équipe dédiée à l'animation de l'opération, l'information et la communication, le conseil et le suivi des projets de réhabilitation. Les principales caractéristiques seront évoquées dans ce chapitre.

Objectifs de l'OPAH et intervention du Pays

A ce stade de l'étude, il s'agit d'envisager les principaux axes de travail envisageables dans le cadre d'une future animation, tenant compte des politiques nationales et des volontés locales en matière de logement et d'habitat (évolutions des politiques de l'ANAH, du Pays, du Conseil Général dans le cadre de son action dans le domaine social).

→ Quatre enjeux

Les conclusions du diagnostic et les résultats de l'enquête menée auprès d'habitants du Pays, font apparaître quatre thèmes principaux susceptibles de servir de thèmes d'actions à une future OPAH :

1. L'amélioration du confort des logements privés, en particulier ceux des propriétaires occupants

Le Pays compte une part largement prédominante de propriétaires occupants (72%). Par ailleurs, le diagnostic a mis en valeur la relative ancienneté d'une partie du parc de logements du Pays. L'analyse parallèle des cartes localisant les propriétaires occupants et le parc de logements anciens (33% contre 27% pour le département) indique certaines similitudes notamment pour toutes les communes proches des départements limitrophes du Pays. De même, la localisation du parc potentiellement indigne, concernant principalement du logement individuel, comporte également une proximité certaine avec les caractéristiques précédentes. L'OPAH pourra donc porter une attention particulière sur ces territoires.

2. Les économies d'énergies et la réduction des charges

Plus de 10 400 (53%) résidences principales du Pays ont été construites avant 1974, c'est à dire avant l'élaboration de toute norme en matière d'économie d'énergie. Aujourd'hui, les prix des différentes énergies ne peuvent qu'augmenter. Il est donc indispensable de mettre en place des politiques pour les économiser, notamment dans l'habitat, un des secteurs les plus énergivores. Par ailleurs, les résultats de l'enquête menée au près des habitants est sans ambiguïté : la réalisation de travaux dans ce domaine est la priorité pour les propriétaires interrogés.

Favoriser les travaux pour économiser l'énergie apparaît alors comme une réponse aux nécessités de la période mais aussi aux souhaits des habitants. Cela est une réponse à la maîtrise des charges dans l'habitat, à la progression de la précarité énergétique dans le parc locatif.

Dans le cadre des études de cas, les diagnostics thermiques réalisés ont montré également le handicap du parc ancien en matière d'économie d'énergie. En effet, le parc étudié était classé F ou G.

Objectifs de l'OPAH et intervention du Pays

3. Le maintien à domicile des personnes âgées

La population du Pays apparaît plus jeune que celle de beaucoup d'autres territoires. Toutefois, la part de personnes âgées de plus de 75 ans est en progression. De plus, cette population âgée présente souvent deux caractéristiques majeures : des ressources inférieures à la moyenne de celle des autres habitants du Pays des logements plus souvent inconfortables qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires

Dans le cadre d'une politique de maintien à domicile il serait donc souhaitable d'accompagner ces ménages pour améliorer leurs conditions d'habitat.

4. Une offre locative pour des jeunes ménages ou les plus âgés

La construction neuve réalisée dans le Pays concerne principalement l'accèsion à la propriété en logement individuel qui répond à l'attractivité du Pays compte tenu de sa proximité avec l'agglomération orléanaise et qui répond à l'arrivée de nouveaux ménages. Toutefois, cette offre peut être en décalage avec l'augmentation de deux types de population déjà notée par le diagnostic du territoire : les plus jeunes et les plus âgés.

Les orientations possibles

L'énoncé des enjeux du Pays en matière démographique et d'habitat, les priorités de l'ANAH, les orientations de la commission « Patrimoine, Habitat, Cadre de Vie, Paysages et Tourisme » et des instances communautaires du Pays ont permis l'élaboration de trois grandes orientations à privilégier dans le cadre d'une future opération d'amélioration de l'habitat privé.

1. Les priorités de l'ANAH

Depuis 2011, l'action de l'Agence Nationale pour l'Habitat s'oriente principalement vers :

- Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- La priorité donnée à la réhabilitation de l'habitat des propriétaires occupants les plus modestes.
- La réalisation de travaux en matière d'économies d'énergies dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

2. Les orientations du Pays

A partir des conclusions du diagnostic et de différents scénarios d'actions proposés par l'équipe d'étude, la commission Patrimoine, Habitat, Cadre de Vie, Paysages et Tourisme du Pays, en charge du suivi de l'étude d'OPAH, a décidé de privilégier l'action du Pays, en complément de celle de l'ANAH, selon trois axes principaux :

- L'amélioration du parc de logements indignes ou très dégradés, notamment des propriétaires occupants,
- L'adaptation des logements des personnes âgées en vue de faciliter leur maintien à domicile,
- La réalisation des économies d'énergie dans le domaine de l'habitat.

Les objectifs quantitatifs pour une future OPAH

Les différentes investigations menées dans le cadre de l'étude préopérationnelle d'OPAH du Pays ont permis de proposer, tout en tenant compte des priorités nouvelles de l'ANAH, la mise en œuvre d'une opération de réhabilitation de l'habitat privé de 3 à 5 ans et qui aurait les différents objectifs résumés dans le tableau suivant.

Objectif global : Améliorer 175 logements

1. Les objectifs de l'OPAH

Programme d'actions	OPAH de 5 ans
	Objectifs nb logements réhabilités
Axes prioritaires	
Logements indignes et très dégradés	60
dont logements indignes PO	20
dont logements très dégradés PO	10
dont logements indignes PB	15
dont logements très dégradés PB	15
autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	25
Autres logements de PO (hors LHI et TD)	90
dont autres travaux	0*
dont aide pour l'autonomie de la personne	90
Total des logements PO avec aide économies d'énergie (FART)	150
Total	175
Option	
Economies d'énergies Propriétaires Bailleurs	100
Total	175
Total Propriétaires Occupants (PO)	120
Total Propriétaires Bailleurs (PB)	55

Les objectifs d'amélioration de l'habitat privé du Pays portent sur **175 logements au total**.

Ils se répartissent entre :

- ➡ 120 logements de propriétaires occupants (69%)
- ➡ 55 logements locatifs (31%)

Les objectifs quantitatifs pour une future OPAH

Les autres distinctions possibles s'organisent autour de la priorité relative à la dégradation de l'habitat. Dans ce cas, les objectifs proposés pour l'OPAH du Pays seraient de :

- **60 logements indignes et très dégradés** dont 30 de propriétaires occupants et 30 de propriétaires bailleurs.
- **125 logements faisant l'objet d'autres travaux** (hors habitat indigne et grande dégradation) dont 80 de propriétaires occupants et 25 de propriétaires bailleurs

Les deux autres thèmes forts de l'OPAH future portent sur le parc de logements des propriétaires occupants :

- 1) **l'adaptation des logements** pour l'autonomie des personnes. L'objectif serait de **90 logements**.
- 2) l'amélioration de la qualité énergétique des logements dans le cadre du programme **Habiter Mieux** porterait sur **150 logements** de propriétaires occupants.

A partir de ces objectifs, des évaluations de travaux réalisées dans le cadre des études de cas et des montants moyens de travaux relevés par l'ANAH par type de projet, ainsi que des règles actuelles de calcul (valeur des taux de subvention, montant plafonné de travaux ...), le budget de l'ANAH (hors animation) nécessaire au soutien de cette opération a été évalué à 1 458 750 €.

2. L'intervention du Pays Loire Beauce

La construction de plusieurs scénarios ont permis au Pays de se déterminer afin d'abonder les financements de l'ANAH destinés à la réalisation des projets des propriétaires.

Ces trois propositions étaient chacune centrée sur une thématique principale, tout en respectant les objectifs globaux énoncés ci-dessus.

Ces thèmes portaient sur :

a. Une OPAH « Propriétaires Occupants »

Comme son titre l'indique, le Pays privilégiait son intervention uniquement en faveur des seuls propriétaires occupants avec :

- ➔ La subvention de l'ANAH **abondée de 10%** pour l'amélioration des logements très dégradés ou non,
- ➔ La subvention de l'ANAH pour l'adaptation des logements **abondée de 5%**,
- ➔ Les travaux d'économies d'énergie réalisés par des propriétaires occupants sont l'objet **d'une aide de 250 €**, en complément de celle de l'ANHA et du Conseil Général dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

Les objectifs quantitatifs pour une future OPAH

b. une OPAH « Habitat Durable»

Dans ce cas de figure, il était proposé au Pays d'intervenir pour aider :

- l'amélioration des logements, qu'ils soient très dégradés ou non, des propriétaires occupants,
- l'adaptation des logements avec l'abondement de la subvention ANAH de **5%**,
- la réalisation des travaux d'économies d'énergie qu'ils soient réalisés par des propriétaires occupants ou des bailleurs,
 - majoration de 500 € de la prime Etat pour les propriétaires occupants
 - aide de 1 000 € par logement locatif

c. une OPAH « Patrimoine »

Dans ce cas de figure, il était proposé au Pays d'intervenir pour aider :

- La réhabilitation des logements des propriétaires occupants (hors logements indignes ou très dégradés) avec l'abondement de la subvention ANAH de **10%**,
- L'adaptation des logements avec l'abondement de la subvention ANAH de **10%**,
- Les travaux d'économies d'énergie réalisés par des propriétaires occupants sont l'objet d'une **aide de 250 €**, en complément de celle de l'ANAH et du Conseil Général dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».
- La remise sur le marché de logements vacants avec une **prime forfaitaire de 1 000 € par logement** à concurrence de 30 logements vacants,
- La réhabilitation du bâti local à l'aide **d'une subvention forfaitaire de 2 000 € par logement**, l'objectif étant de 30 logements subventionnés.

Ces différentes propositions ont été examinées par les instances du **Pays Loire Beauce qui a donc choisi d'intervenir principalement en faveur de l'habitat des propriétaires occupants** selon les modalités suivantes :

- La réhabilitation des logements indignes et très dégradés des propriétaires occupants,
- La réhabilitation des logements des propriétaires occupants (hors indignes et très dégradés), notamment pour tout ce qui concerne leur adaptation.
- L'amélioration thermique de logements de propriétaires occupants, dans le cadre du programme Habiter Mieux, et donc sous conditions de ressources. Une option a été prise pour **une aide forfaitaire de 1 000 € attribuée aux propriétaires bailleurs de chaque logement locatif faisant l'objet de travaux d'économies d'énergie.**

Les objectifs quantitatifs pour une future OPAH

Des simulations d'une subvention du Pays à hauteur de 5% ou 10% ont été réalisées. Ainsi le Pays pourra déterminer sa politique en matière d'amélioration du parc de logements anciens en fonction de ses capacités financières.

La règle générale adoptée sera donc d'abonder les subventions de l'ANAH de **5% ou 10%**.

Les exceptions sont en matière d'économies d'énergie :

- ➔ un forfait de 250 € par logement (cumulables avec la prime FART) pour les propriétaires occupants,
- ➔ un forfait de 1000 € par logement attribué aux propriétaires bailleurs.

Alors que le budget de l'ANAH est évalué à 1 458 750 € pour les cinq années de l'OPAH, celui du Pays (hors animation) est évalué de 251 000 € (subvention à 5% et aide aux propriétaires bailleurs) à 264 500 € (subvention à 10%) pour la même période.

L'ensemble de ces données sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Programme d'actions	OPAH de 5 ans				
	Objectifs nb logements réhabilités	estimation budget ANAH	estimation budget CG 45	estimation budget Pays Loire Beauce	
				10%	5%
Axes prioritaires					
Logements indignes et très dégradés	60	690 000	262 500	75 000	37 500
dont logements indignes PO	20	250 000	100 000	50 000	25 000
dont logements très dégradés PO	10	125 000	50 000	25 000	12 500
dont logements indignes PB	15	157 500	45 000		
dont logements très dégradés PB	15	157 500	67 500		
autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	25	93 750	56 250		
Autres logements de PO (hors LHI et TD)	90	360 000	224 000	152 000	76 000
dont autres travaux	0*	0	80 000	80 000	40 000
dont aide pour l'autonomie de la personne	90	360 000	144 000	72 000	36 000
Total des logements PO avec aide économies d'énergie (FART)	150	315 000	37 500	37 500	37 500
Total	175	1 458 750	580 250	264 500	151 000
Option					
Economies d'énergies PB	100				100 000
Total	175	1 458 750	580 250	264 500	251 000
Total Propriétaires Occupants	120	1 050 000	411 500	264 500	151 000
Total Propriétaires Bailleurs	55	408 750	168 750	0	100 000

La mise en œuvre de l'OPAH

Elle repose sur trois composantes :

- a. **La mise en place d'une équipe d'animation.** Elle aura la charge de conseiller et d'accompagner les propriétaires pour faire aboutir leurs différents projets. C'est un acteur de terrain incontournable pour faire le lien entre les projets des propriétaires, les habitants et les aides financières mises en œuvre par les maîtres d'ouvrage de l'opération.
Elle devra avoir des compétences particulières ou être secondée par des prestataires spécialisés dans certains domaines pour la réalisation des volets les plus techniques (études techniques des projets, DPE, adaptation des logements...).
- b. **Une communication importante et structurée.** L'OPAH va s'intéresser à certaines cibles particulières (cf objectifs). Il s'agit que la stratégie et les moyens de communication qui seront mis en œuvre soient les plus efficaces possibles pour atteindre les objectifs prévus.
- c. **Un projet de convention nécessaire pour la contractualisation entre les partenaires de l'OPAH et le financement des différentes actions** (qui fait quoi et selon quelles modalités)

1. Le contenu du suivi-animation

Financée par l'ANAH, le Conseil Régional, le Conseil Régional (sous réserve) et le Pays, l'équipe d'animation de l'OPAH devra développer les missions suivantes :

- L'information permanente des habitants
- La mobilisation des différents partenaires
- L'assistance et le conseil gratuit des particuliers
- Le suivi de l'OPAH en relation avec la maîtrise d'ouvrage (indicateurs)

a. L'information permanente des habitants

Elle pourra mettre en œuvre tous les moyens d'information disponibles et les plus efficaces en fonction des objectifs attribués aux OPAH, tels que :

- Distribution d'une plaquette d'information annonçant le début de l'opération à tous les ménages du secteur,
- Mise en place de permanences :
 - téléphoniques par l'opérateur (numéro dédié à l'opération),
 - accueil physique sur certaines communes du Pays (les communes et la périodicité seront à déterminer),
- Prise de rendez-vous au domicile des propriétaires pour examen des projets

La mise en œuvre de l'OPAH

Les autres moyens d'information pourront être :

- L'utilisation systématique de la presse,
 - Réalisation d'articles sur l'OPAH dans les bulletins municipaux des communes qui en sont dotées (un calendrier des dates de parution sera fourni chaque année à l'opérateur),
 - Création d'un lien internet sur les sites du Pays, des Communautés de Communes et des communes en disposant,
 - Implantation de panneaux sur les chantiers en cours,
 - Affichage en mairies, dans les permanences à caractère social et chez les professionnels de l'immobilier volontaires.

- Information des propriétaires de logements locatifs, indignes ou vacants :
Une fois par an, un repérage de ces logements sera fait avec l'aide des représentants de chaque commune, puis, un courrier d'information sera adressé à tous les propriétaires identifiés pour les inciter à réhabiliter leur patrimoine.

b. La mobilisation des différents partenaires

La diffusion de l'information est indispensable à la réussite de l'OPAH. Elle passe également par les réseaux des partenaires (artisans, professionnels de l'immobilier, associations...) car le repérage des situations les plus difficiles (logements indignes, personnes âgées...) est primordial par rapport aux priorités de l'OPAH.

- Au début de l'opération, l'ensemble des partenaires (élus, professionnels de l'immobilier, entreprises et artisans du bâtiment, acteurs sociaux...) pourra être invité à une réunion organisée pour présenter l'OPAH et ses différents objectifs.

- Au cours de l'opération, un courrier rappelant ces informations leur sera adressé et des dépliants distribués pour qu'ils puissent les diffuser auprès de leurs clients,

- Un partenariat sera recherché plus particulièrement avec les services sociaux (UTAS, CLIC, CCAS) et les services d'aide à domicile pour mieux repérer les situations d'habitat indigne et/ou de besoins en terme d'adaptation au vieillissement et au handicap.

c. L'assistance et le conseil gratuit des particuliers

Outre le niveau des subventions, c'est aussi la qualité de l'accompagnement qui emportera la décision des propriétaires, occupants ou bailleurs, de réaliser ou non les travaux prévus. Cette assistance devra donc s'adapter au plus près de la situation spécifique de chaque propriétaire.

- Visites à domicile systématiques suite aux demandes enregistrées.

La mise en œuvre de l'OPAH

- Conseils aux porteurs de projets en matière :
 - d'aménagement et de réhabilitation : aspects techniques, adaptation au handicap...
 - de maîtrise de l'énergie,
 - de financement : aides et prêts disponibles
 - de fiscalité.

- Compte rendu de visite pour chaque projet d'habitat locatif :
 - cotation de l'état de dégradation du logement (pour déterminer son éligibilité aux aides de l'ANAH)
 - liste des travaux à engager pour solliciter un dossier auprès de l'Anah notamment pour atteindre la classe thermique exigée.
 - établissement de plans de financement (simulations des différentes possibilités de taux de subventions suivant les travaux retenus, estimation des loyers maximum envisageables, simulations de prêts et rentabilité de l'opération...).

- Constitution des dossiers de demande de subventions et de prêts sociaux, suivi administratif et financier, constitution des dossiers de paiement des fonds ainsi accordés.

- Etablissement des conventions de loyer (conclues entre l'ANAH et les propriétaires bailleurs) aussi bien pour les dossiers avec travaux que les dossiers sans travaux.

d. La coordination et le suivi de l'OPAH

En étroite collaboration avec les services du Pays, l'équipe d'animation aura en charge la coordination et le suivi de l'OPAH en vue d'un pilotage le plus fin possible et de réactions les plus rapides aux évolutions éventuelles (réglementations, thématiques).

- Mise en place d'un comité de pilotage :

Il est important que la conduite d'une OPAH s'effectue sous l'autorité d'un comité de pilotage qui assure la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet sous l'impulsion du Pays. Un dispositif d'évaluation devra être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines actions et de proposer certaines modifications à la convention en cours d'opération, si nécessaire.

La mise en œuvre de l'OPAH

Le comité de pilotage pourrait comprendre des représentants :

- ⊙ du Pays,
 - ⊙ des Communautés de Communes,
 - ⊙ des Services de l'Etat (principalement ANAH),
 - ⊙ des Collectivités Territoriales (Région, Conseil Général)
 - ⊙ de différents partenaires ayant un lien avec l'opération : organismes HLM, CAUE, CAF, MSA ou CLIC pour les personnes âgées, travailleurs sociaux, ...
 - ⊙ associations (services d'aide à domicile, caritatives...)
- Etat d'avancement de l'opération : établissement de rapports annuels et d'un bilan final à l'issue de la durée d'animation de l'OPAH.

2. L'équipe d'animation

La constitution de l'équipe d'animation peut prendre plusieurs formes. Elle peut être dévolue à un opérateur extérieur ou faire l'objet d'un partage des tâches entre différents partenaires. Dans tous les cas, compte tenu des caractéristiques de l'opération, elle devra intégrer des compétences solides et diversifiées, tant en terme d'animation, de communication que technique.

a. Appel à un opérateur extérieur

Dans ce cas, le Pays, maître d'ouvrage de l'OPAH, fait appel à un opérateur pour l'ensemble des missions contenues dans le suivi-animation de l'opération, soit :

- Information, communication et conseils,
- Réalisation des diagnostics techniques,
- Montage des différents dossiers de demande de subventions,
- Suivi de l'OPAH (bilans intermédiaires et final)

b. Partage des tâches

Il est possible de concevoir également une animation répartie entre l'équipe du Pays et un opérateur plus compétent sur les aspects strictement techniques.

Ainsi, les services du Pays pourraient prendre en charge tout le suivi-animation relatif à :

- L'information et la communication auprès des habitants et des partenaires,
- Le suivi et la gestion de l'opération (réunions, tenue d'observatoires, réalisation des bilans et des analyses pour le comité de pilotage...).

Un opérateur, choisi après consultation, serait alors en charge :

- Des diagnostics techniques,
- Du montage des dossiers de demande de subventions.

3. L'évaluation du coût de l'animation

a. Une rémunération en deux parties distinctes

La proposition est de répartir la rémunération liée à l'animation de l'OPAH selon deux parties distinctes :

Une rémunération forfaitaire :

Elle comprendrait la prise en charge de toute la partie amont de l'animation d'OPAH telle que la communication, l'information, les conseils et assistance aux propriétaires. Elle est nécessaire pour rémunérer le temps passé en permanences d'informations, en conseils financiers, techniques pour des projets qui ne verront pas le jour.

L'ensemble de ces prestations a été évalué entre 20 000 et 25 000 € par an. Le montant des prestations est en effet fonction du contenu du cahier des charges qui sera réalisé pour la consultation.

Une rémunération à la prestation :

Elle pourrait englober toute l'activité liée à la réalisation des différents objectifs et des dossiers.

En particulier, cette rémunération servirait pour les prestations telles que :

- **La réalisation des multiples diagnostics :**

Chaque type de diagnostic demande une méthodologie différente, des temps différents. Leur réalisation pourrait donc faire l'objet d'une rémunération à l'unité, le cahier des charges du suivi-animation décrivant le nombre de diagnostics attendus dans chaque domaine (diagnostics thermiques avant travaux et après travaux, grilles dégradation, diagnostics adaptation....).

- **Le montage des dossiers de demandes de subvention :**

De façon identique à la démarche proposée pour les aspects techniques des projets (cf ci-dessus), l'aspect administratif peut également faire l'objet d'une rémunération selon le nombre et le type de dossiers engagés.

Chacun des types de dossiers, dont le nombre à réaliser sera évalué par le cahier des charges selon les objectifs de l'OPAH, pourra faire l'objet d'un coût différencié selon sa complexité.

L'ensemble des prestations de cette partie peut également être évalué entre 20 000 et 25 000 € par an.

La mise en œuvre de l'OPAH

b. Les subventions possibles

Afin de permettre au Pays de s'engager dans des politiques de l'habitat, notamment de réhabilitation de l'habitat privé, l'ANAH et d'autres collectivités territoriales apportent des subventions en matière d'ingénierie.

En particulier, le total des financements envisagés pour aider le suivi-animation de l'OPAH du Pays Loire Beauce pourrait être de plus de 70% (si intervention du Conseil Régional selon les conditions précédentes) sur un coût total de l'animation pour les 5 années d'animation de l'OPAH.

Elle pourrait se répartir en :

→ **ANAH :**

- part fixe soit 35% du montant HT du coût d'animation d'un montant maximum de 250 000 €
- part variable constituée d'une subvention de 313 € (valeur 2013) pour chaque dossier avec une subvention FART ou d'un propriétaire occupant « renforcé »

→ **Conseil Général du Loiret**

- pour un PIG, un montant forfaitaire de 3 000 € par an pendant la durée de l'opération
- pour une OPAH, un montant forfaitaire de 3 000 € par an à partir de la 4^{ème} année.

→ **Région Centre** (à confirmer, le Conseil Régional étant en cours de réflexion sur sa politique d'aides aux collectivités).

L'ensemble de ces aides devrait permettre au Pays Loire Beauce de pouvoir bénéficier d'une équipe d'animation expérimentée pour réussir les objectifs de l'OPAH et faciliter l'amélioration de la qualité de vie dans les communes, telle qu'elle a été souhaitée par les élus du Pays.