



## ***Permanences régulières au siège du Pays de l'Ernée***

***Parc d'activités  
de la Querminais  
Route de Laval à ERNEE***

***Le 1er et 3ème mardi de  
chaque mois de 9 H à 12 H***

***A retenir  
1ère permanence  
le 19 Février 2008***



***La Communauté de communes du Pays de l'Ernée a confié la mission d'animation de l'OPAH à un opérateur dénommé Habitat et Développement de La Mayenne (HD53). Cet organisme est chargé notamment de :***

- Diffuser une information régulière auprès des habitants, des médias, et des partenaires***
- Conseiller les propriétaires privés sur les règles d'attribution des subventions***
- Réaliser des études de faisabilité***
- Aider les propriétaires dans le montage des dossiers de subventions auprès de l'ANAH et du Pays de l'Ernée***
- Suivre et rendre compte des résultats de l'opération***

***Où se renseigner ? Il suffit de contacter HD53***

***Dans les permanences à Ernée (voir ci-dessus)***

***Par téléphone et sur rendez-vous au 02 43 91 19 91***

***HD53: 17 rue Franche Comté BP 837 53008 LAVAL***

## **LES ACTEURS DE L'OPAH DU PAYS DE L'ERNEE**



L'ANAH est un établissement public national avec une délégation locale dans chaque département. Son siège en Mayenne se situe dans les locaux de la DDE / Cité Administrative à LAVAL. Au plan local, l'ANAH définit un programme d'actions pour l'amélioration des logements du parc privé avec une dotation de crédits, dont une partie peut être dédiée à un territoire dans le cadre d'une convention d'OPAH.

Tél : 02 43 67 88 47

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)



PREFECTURE DE LA MAYENNE

L'Etat conduit la politique du logement sur l'ensemble du territoire. Il est le garant du droit à un logement décent pour tous et poursuit des objectifs de cohésion sociale. Il encourage les collectivités locales ainsi que leurs groupements dans la voie d'une politique volontariste en faveur de l'habitat.

[www.mayenne.pref.gouv.fr](http://www.mayenne.pref.gouv.fr)



La Communauté de communes du Pays de l'Ernée regroupe 15 communes et plus de 20 000 habitants. Dans les compétences de cette collectivité figure notamment le logement et le cadre de vie. Suite à une étude préalable, la Communauté a décidé de lancer sur son territoire une OPAH pour une durée de 3 ans.

Tél : 0243059880

Courriel: [cc-lernee@wanadoo.fr](mailto:cc-lernee@wanadoo.fr)

[www.cc-lernee.fr](http://www.cc-lernee.fr)

# OPAH DU PAYS DE L'ERNEE

## Sommaire :

- Qu'est-ce qu'une OPAH ?
- Objectifs de l'OPAH
- Les crédits de 2008 à 2011
- Qui est concerné par l'OPAH ?
- Quels sont les travaux prioritaires ?
- Quelle est la démarche à suivre ?
- Les acteurs de l'OPAH



## Les communes concernées :

- Andouillé
- Ernée
- Juvigné
- La Baconnière
- La Bigottière
- La Croixille
- Larchamp
- La Pellerine
- Montenay
- St Denis de Gastines
- St Germain le Guillaume
- St Hilaire du Maine
- St Pierre des Landes
- Vautorte

## DEMARRAGE EN FEVRIER 2008 DE L'OPAH DU PAYS DE L'ERNEE

Le Pays de l'Ernée, qui regroupe **15 communes** et **plus de 20 000 habitants**, présente une évolution sociale et démographique favorable (croissance démographique dans le sud du territoire, développement économique de la ville d'Ernée).

Toutefois, l'étude préalable conduite en 2007 a mis en exergue en matière d'habitat et de logement les points suivants :

- Des **logements vacants** toujours présents dans le nord du territoire et dans la ville d'Ernée
- Des **logements anciens et vétustes** principalement occupés par des personnes âgées, et dans le parc locatif privé
- Un pourcentage important de **logements indignes**
- Un parc de logements locatifs publics et privés

surtout concentré à Ernée

- Des **difficultés d'accès à un logement** pour les ménages à faibles revenus ou pour les jeunes actifs
- Un marché immobilier et une offre locative avec des **prix en forte hausse**
- Une **forte pression de la demande** des ménages dans la partie Sud du territoire.

Face à ces constats, le Pays de l'Ernée a souhaité répondre à des **enjeux prioritaires** par la mise en œuvre d'une **nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** sur son territoire. Quels sont ces enjeux ?

- **Enjeux de solidarité sociale** par des interventions ciblées en faveur des ménages à revenus modestes et des personnes occupant des loge-

ments indignes

- **Enjeux démographiques et d'aménagement du territoire** par la remise sur le marché des logements vacants, notamment dans le Nord du territoire
- **Enjeux de qualité de vie** par l'amélioration de la qualité des logements et la rénovation du patrimoine bâti
- **Enjeux liés au maintien à domicile** par la prévention des situations d'handicap et l'incitation aux travaux d'accessibilité
- **Enjeux de développement durable** par la maîtrise des charges et l'amélioration des performances énergétiques.

Il s'agit dans le département de la première OPAH de développement durable.

## 1ère OPAH DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN MAYENNE

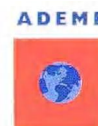
La convention qui d'être signée entre l'Etat, l'ANAH et le Pays de l'Ernée prévoit un volet important consacré au développement durable et aux économies d'énergie.

La performance thermique des logements est l'une des problématiques priori-

taires de cette nouvelle OPAH afin de répondre à un double défi :

- La maîtrise des charges notamment pour les logements ayant pour vocation à loger des ménages à faible revenu
- La limitation des émis-

sions de CO2 par le recours aux énergies renouvelables.



L'ADEME des Pays de La Loire soutient cette opération



## QU'EST-CE QU'UNE OPAH ?

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, c'est une action concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et une collectivité locale (commune ou groupement de communes) :

- Dans le but de requalifier et de valoriser un quartier, une

ville ou un territoire rural

- Avec un objectif de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements
- En proposant aux propriétaires privés des taux majorés de subvention sous certaines conditions

Il s'agit donc d'une opération

incitative. Autrement dit : créer des conditions favorables à la réalisation de travaux dans les logements du parc privé.

L'OPAH fait ainsi l'objet d'une **convention entre tous les partenaires** afin de préciser la durée, les engagements financiers de chacun ainsi que les opérations éventuelles d'accompagnement.

## LES OBJECTIFS DE L'OPAH : 365 logements à réhabiliter

A partir des constats, le Pays de l'Ernée a souhaité s'engager pour une **durée de 3 ans** dans une OPAH afin de :

- Sauvegarder le **patrimoine bâti** et remettre sur le marché les **logements vacants**
- Améliorer une offre de **logements locatifs chez les bailleurs privés** (loyer maîtrisé, maîtrise des charges, qualité des travaux)
- Développer une démarche préventive pour rendre **accessible** les logements occupés par des personnes en perte d'autonomie
- Détecter et traiter les situa-

tions d'**habitat indigne**

- Favoriser la **performance énergétique** des logements dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Cette OPAH vise donc à terme la réhabilitation de **365 logements privés sur 3 ans** (de février 2008 à février 2011), soit :

- **105 logements locatifs rénovés** avec une priorité aux logements à loyer maîtrisé (66 logements) et au développement durable avec la maîtrise de l'énergie
- **210 logements améliorés**

**pou les propriétaires occupants** avec une priorité aux ménages à revenus modestes, aux travaux de maintien à domicile, au traitement de l'habitat indigne, et aux travaux d'économie d'énergie.

- **50 façades ravalées** (peinture exclue) dans le parc privé en s'appuyant sur un fonds d'aide du Pays de l'Ernée.

Le **périmètre de l'OPAH** concerne l'ensemble du territoire des communes concernées, **hormis Chailland** qui est engagée jusqu'en 2009 avec l'opération des Petites Cités de Caractère, **soit 14 communes**.

## LES CREDITS PROGRAMMES DE 2008 A 2011

L'ANAH s'engage dans cette opération (hors suivi animation) à hauteur de :

- **800 000 € de subventions pour les bailleurs privés** correspondant à l'amélioration de 105 logements locatifs avec une majoration de du taux de subvention pour les locatifs à loyer modéré
- **420 000 € de subventions pour les propriétaires occupants** (210 logements)
- Les demandes de subven-

tion proposant des prestations de qualité en matière d'économies d'énergie avec l'objectif d'atteindre au moins la classe C (150 kWh / m2 maxi) seront prioritaires

Le **Pays de l'Ernée** s'engage à hauteur de :

- **288 800 € de subventions** pour les actions suivantes :
- 199 800 € pour les logements locatifs à loyer maîtrisé et la remise sur le mar-

ché des logements vacants avec un loyer maîtrisé et une réhabilitation complète (en complément de l'ANAH)

- 13 500 € pour le traitement de l'habitat indigne chez des propriétaires occupants (en complément de l'ANAH)
- 45 500 € pour l'amélioration des performances énergétiques des logements (en complément de l'ANAH)
- 30 000 € pour le ravalement des façades

**« 1 508 800 € de subventions pour la réhabilitation des logements privés de 2008 à 2011 »**

## QUI EST CONCERNE PAR L'OPAH ? QUELLES AIDES ?

Vous êtes **propriétaire** ou usufruitier du logement que vous occupez et vous souhaitez faire des travaux.

Vous êtes un **bailleur privé** ou vous souhaitez louer un logement dont vous êtes propriétaire.

Vous avez un **logement vacant** et vous souhaitez réaliser un investissement locatif.

Le taux des subventions (ANAH + Pays de l'Ernée) varie de 15 % à 70% selon

la situation du demandeur, l'engagement de location ou encore la nature des travaux.

**Pour les propriétaires occupants**, l'octroi d'une aide tient compte des revenus : l'aide est de 20% , 35%, ou encore de 70% pour les travaux d'accessibilité. Cette aide est plafonnée de 2600 € à 15 000 € selon les cas.

**Pour les bailleurs privés**, l'aide est de 15%, 40%,

60% ou 70% selon les engagements de location. L'aide est plafonnée en fonction de la surface habitable du logement.

Dans tous les cas de figure, l'aide est calculée sur une dépense de travaux hors taxes. Le logement doit avoir plus de 15 ans.

Enfin des aides complémentaires peuvent être aussi sollicitées auprès du Département ou d'autres financeurs (caisses de re-



## QUELS SONT LES TRAVAUX PRIMABLES ?

L'ANAH a défini une liste des travaux primables répartis en 4 catégories :

- Les travaux sur l'immeuble
- Les travaux dans le logement
- Les travaux d'adaptation et d'accessibilité
- Les travaux liés au développement durable

Voici quelques travaux pri-

mables au titre de l'OPAH :

- Le confort du logement avec l'installation de sanitaires et de chauffage
- Les travaux de sécurité électrique
- Le remplacement des menuiseries
- La réfection de la couverture
- Les travaux de ravalement liés à une reprise

du gros œuvre

- Le raccordement au réseau d'eau et à l'assainissement
- L'installation d'une fosse septique avec un épandage conforme
- Les traitements de charpente
- Etc.....

## QUELLE EST LA DEMARCHE A SUIVRE ?

Avant de commencer les travaux, vous devez contacter impérativement le cabinet « **Habitat et Développement** » qui a été choisi par le Pays de l'Ernée pour vous accompagner gratuitement dans votre démarche afin de vous apporter :

- Une information complète sur toutes les aides
- Des conseils techniques

et architecturaux

- Un diagnostic énergie
- Des simulations de subventions et d'investissement locatif
- Une aide au montage et au suivi de vos dossiers jusqu'au paiement des subventions.

Habitat et Développement a donc pour mission de

servir de relais et de trait d'union avec l'ANAH et le Pays de l'Ernée.

Pour nous contacter, voir en dernière page.

### Un petit conseil !

**Ne pas commencer les travaux avant d'avoir déposé préalablement votre demande.**

**« Qui attribue les subventions ? Les aides sont accordées par l'ANAH et le Pays de l'Ernée »**

