



Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat

OPAH

Des aides et des
conseils
personnalisés
pour **les prioritaires
occupants
et bailleurs**





1.

Qu'est-ce qu'une OPAH ?



L'OPAH (opération programmée de l'amélioration de l'habitat) est un dispositif mis en place sur un territoire pour inciter à la réhabilitation du parc de logements privés. Ce dispositif permet aux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement gratuit et de subventions pour réaliser des travaux.

2.

Les objectifs d'une OPAH

Améliorer la performance énergétique des logements réhabilités

Adapter les logements à la perte d'autonomie

Lutter contre l'habitat «indigne» et dégradé

Produire des logements locatifs pour baisser la vacance immobilière

3.

Une OPAH, pour qui ?

PRPRIÉTAIRES OCCUPANTS



PRPRIÉTAIRES BAILLEURS





4.

Une OPAH, quels acteurs ?



Les communes de Cœur de Charente

Opérateur de suivi/animation de l'OPAH

La convention de l'OPAH engage les parties prenantes pendant **3 ans**.

5.

Une OPAH, pourquoi ?

SANS OPAH

Sur un territoire non couvert par une OPAH, comment les usagers peuvent bénéficier des aides de l'ANAH ?

Sans OPAH sur le territoire les usagers souhaitant bénéficier des aides de l'ANAH ont **une multitude de portes d'entrée** pour engager leurs démarches.



**Beaucoup d'informations
Des conditions nombreuses
Beaucoup d'interlocuteurs**

Les usagers sont perdus et peu de projets sont engagés



AVEC OPAH

Une **offre de service globale** pour les usagers propriétaires occupants et bailleurs

INGÉNIERIE

OPÉRATEUR DE SUIVI/ANIMATION DE L'OPAH

Financement ANAH 35 à 50 % du HT + «part variable» + Coeur deCharente + partenaires

Gratuit pour les bénéficiaires

AIDES FINANCIÈRES POUR LES USAGERS

AIDES ANAH & DÉPARTEMENT

AIDES COEUR DE CHARENTE

AIDES COMMUNES volontaires notamment les communes PVD

Le parcours d'un propriétaire occupant ou bailleur **avec une OPAH**

PROJET DE RENOVATION EN 6 ÉTAPES



GUICHET UNIQUE

Le porteur de projet prend contact avec l'opérateur OPAH suivi/animation.

1

VISITE - AUDIT
gratuit du logement pour définir le programme de travaux.

2

DEMANDE DE DEVIS
à des artisans RGE par le propriétaire afin de chiffrer le coût global du projet

3

DEMANDE DE SUBVENTION
L'opérateur OPAH s'occupe de tout

4

RÉALISATION DES TRAVAUX
après obtention des accords de financement

5

FIN DES TRAVAUX
L'opérateur OPAH demande le versement des subventions

6

6.

Quelle stratégie pour Cœur de Charente ?

CONSTAT

12 887	Logements sur le territoire
7828	Propriétaires OCCUPANTS
3498	Logements VACANTS + LOCATIFS

(INSEE 2020)

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

→ **3 aides disponibles**
(avec ou sans OPAH)



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte



Ma Prime Logement Décent
Pour un logement digne et durable

Travaux de rénovation énergétique
2 parcours :
SIMPLE ou
ACCOMPAGNÉ
(bouquet de travaux)

Travaux d'adaptation à
la perte d'autonomie

Travaux de
réhabilitation lourde

Financement pour les PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

en fonction des types de travaux et des ressources

	Revenus des ménages	Financement ANAH * et Département	OBJECTIF OPAH en nbr de logements	Financement COEUR DE CHARENTE*
MA PRIME RENOV' (valable à partir du 1er juillet 2024)	Très modeste Modeste Intermédiaire Supérieur	30 à 100 % plafond 70 000 euros si 4 sauts de classes énergétiques	110 logements sur 3 ans 37 par an	
MA PRIME ADAPT'	Très modeste Modeste	50 à 70 % plafond de 22 000 euros	110 logements sur 3 ans 37 par an	
MA PRIME LOGEMENT DÉCENT	Très modeste Modeste	60 à 100% plafond de 70 000 euros	5 logements sur 3 ans 2 par an	10 % du montant des travaux plafonné à 4000 euros

* Financement de l'opérateur Suivi-Animation

Les pourcentages de financement des projets vont dépendre du montant de ressource des foyers, des classes énergétiques acquises une fois les travaux effectués. Toutes les opérations seront financées dans la limite de 100% de financement global.



PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les dispositifs pour les PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Travaux de renovation énergétique



Parcours accompagné (bouquet de travaux) sans conventionnement



Parcours accompagné **avec loyers conventionnés**



Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui profite à tous

Trois niveaux de défiscalisation possibles (Loc1 , Loc2 , Loc3)



Ma Prime Logement Décent

Pour un logement digne et durable

Travaux de réhabilitation de logement dégradé à très dégradé et la transformation d'usage d'un bâtiment en logement



OBLIGATION
Loyers conventionnés



Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui profite à tous

Avantage fiscal
pour les logements conventionnés
Trois niveaux de défiscalisation possibles
(Loc1 , Loc2 , Loc3)



MaPrimeAdapt'

Ma vie change, mon logement s'adapte

Travaux d'adaptation à la perte d'autonomie

Pour les locataires des propriétaires bailleurs





Financement pour les PRORÉTAIRES BAILLEURS en fonction des types de travaux et des ressources

Revenus des ménages	Financement ANAH* et Département	OBJECTIF OPAH en nbr de logements	Financement COEUR DE CHARENTE*
MA PRIME RENOV' (valable à partir du 1er juillet 2024)	Très modeste Modeste Intermédiaire Supérieur	60 à 90% plafond de 70 000 euros si 4 sauts de classes énergétiques	
MA PRIME RENOV' 	Obligation de conventionnement des loyers	25% + 8 % + 10% Prime passe-voie . Plafond de 15 000 euros par logement	5 logements sur 3 ans avec obligation de conventionnement
MA PRIME LOGEMENT DÉCENT TRANSFORMATION D'USAGE	Obligation de conventionnement des loyers	25% + 8 % + 10% Prime passe-voie . Plafond de 15 000 euros par logement	5 logements sur 3 ans avec obligation de conventionnement 10 % du montant des travaux dans la limite de 4 000 euros
MA PRIME LOGEMENT DÉCENT LOGEMENT DÉGRADÉ À TRÈS DÉGRADÉ	Obligation de conventionnement des loyers	35% + 8% + 10% Prime passe-voie. Plafond max en très dégradé de 28 000 euros par logement	15 logements sur 3 ans avec obligation de conventionnement 10 % du montant des travaux dans la limite de 7 000 euros

* Financement de l'opérateur Suivi-Animation



Récapitulatif des objectifs sur 3 ans



Aides aux travaux
Anah
Total 3 ans
4 802 505 euros

Aides aux travaux
Conseil Départemental
Total 3 ans
676 500 euros

Aides aux travaux
Cœur de Charente
Total 3 ans
150 000 euros
(50 000 euros/an)

Aides au suivi animation
Anah
OPAH 3 ans
587 555 euros

Aides au suivi-animation
Conseil Départemental
OPAH 3 ans
0 euro

Financement
suivi-animation
Cœur de Charente
OPAH 3 ans
212 245 euros
(70 748 euros/an)

7.

Des exemples concrets

Hypothèse

Propriétaire
Bailleur



Logement vacant et dégradé

180 m² disponibles

DPE - Étiquette énergétique F

Travaux envisagés :

Travaux permettant de traiter l'ensemble des points de dégradation repérés lors de l'audit : réfection électrique, plomberie, menuiseries extérieures, isolation des murs et combles, installation d'un système de chauffage, VMC, réfection des murs et sols, façade

Objectif : Faire **deux logements locatifs conventionnés** de 80m² et atteindre l'étiquette énergétique B

Travaux estimés : 110 000 euros

**MA PRIME
LOGEMENT
DÉCENT**
LOGEMENT DÉGRADÉ À
TRÈS DÉGRADÉ



Ma Prime Logement décent - ANAH	35 % de 80 000 euros 28 000 euros
Prime passoire énergétique - ANAH	1 500 euros
CD16	8 % de 80 000 euros soit 6 400 euros
Cœur de Charente	10% de 70 000 euros soit 7 000 euros
Commune Ravalement Façade	3 000 euros
Commune Dispositif PVD	4 000 euros
Total	49 900 euros soit 45% de financement

Travaux de réhabilitation de logement dégradé à très dégradé et la transformation d'usage d'un bâtiment en logement

OBLIGATION
Loyers conventionnés



Avantage fiscal
pour les logements conventionnés
Trois niveaux de défiscalisation possible
(Loc1, Loc2, Loc3)

Simulation des montants des loyers conventionnés
LOC' AVANTAGES (80m² à Mansle les Fontaines)



	Loc1	Loc2	Loc3
Loyers Loc'Avantages	482.40e/mois	396.80e/mois	312e/mois
Avantages fiscaux déduction d'impôts	20% par an 1157euros	35% par an 1904euros	35% par an 2433euros
Plafond de revenus des locataires (couple avec un enfant)	51 215euros/an	37 495euros/ an	22 497euros/an

Le dispositif de **défiscalisation DENORMANDIE** peut également être mobilisé sur les communes Petites Villes de demain.

7.

Des exemples concrets

Hypothèse

Propriétaire occupant



MA PRIME RENOV'



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

PARCOURS ACCOMPAGNÉ

Travaux de renovation énergétique

Travaux estimés : 55 000 euros

Ma Prime Rénov' - ANAH	60 % de 55 000 euros soit 33 000 euros
Prime passoire énergétique - ANAH	10 % de 55 000 euros soit 5 500 euros
CD16	3 000 euros
Cœur de Charente	-
Commune PVD	-
Total	41 500 euros soit 75% de financement



Le financement du reste à charge pour le propriétaire occupant peut être financé par un prêt à taux zéro (maximum 50 000 euros de prêt à taux zéro)



GUICHET UNIQUE

Le porteur de projet prend contact avec l'opérateur OPAH suivi/animation.

1

VISITE - AUDIT gratuit du logement pour définir le programme de travaux.

2

DEMANDE DE DEVIS à des artisans RGE par le prioritaire afin de chiffrer le coût global du projet

3

DEMANDE DE SUBVENTION L'opérateur OPAH s'occupe de tout

4

RÉALISATION DES TRAVAUX après obtention des accords des financements

5

FIN DES TRAVAUX L'opérateur OPAH demande le versement des subventions

6