

Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat

OPAH

Des aides et des
conseils
personnalisés
pour **les propriétaires
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
energetique
des logements
rehabilités

Lutter
contre l'habitat
«indigne»
et dégradé

Adapter
les logements à la
perte d'autonomie

Produire
des logements
locatifs pour baisser
la vacance
immobilière

3.

Une OPAH, pour qui ?

**PRORIÉTAIRES
OCCUPANTS**



**PRORIÉTAIRES
BAILLEURS**





4.

Une OPAH, quels acteurs ?



CHARENTE
LE DÉPARTEMENT



Les communes
de Coeur 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.



France
services

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



France
Rénov'



adil

Agence
nationale
de l'habitat
Anah

**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

2

**VISITE - AUDIT
gratuit du logement**
pour définir le pro-
gramme de travaux.

3

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

4

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

5

**RÉALISATION
DES TRAVAUX**
après obtention des accords de
financement

6

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

6.

Quelle stratégie pour Coeur 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 rénovation
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 loge-
ment dégradé à très dégradé et
la transformation d'usage d'un
batiment 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)

Pour les locataires des propriétaires bailleurs




MaPrimeAdapt'

Ma vie change, mon logement s'adapte

Travaux d'adaptation à la
perte d'autonomie



Financement pour les PRORIÉTAIRES 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 pas- soire . 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 pas- soire . 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 pas- soire. 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 au suivi animation
Anah
OPAH 3 ans
587 555 euros



Aides aux travaux
Conseil Départemental
Total 3 ans
676 500 euros

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



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

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
Coeur 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

Propriétaire occupant



Hypothèse

Logement 100m2

DPE - Etiquette énergétique F

Travaux envisagés :

Travaux énergétiques : isolation murs et combles, menuiseries double vitrage, système de chauffage (obligation de faire intervenir des artisans RGE)

Objectif : Atteindre l'étiquette énergétique B

Ressources du foyer (un couple avec un enfant) :
modeste soit max 38 349euros/an

MA PRIME RENOV'



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Travaux estimés : 55 000 euros

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

PARCOURS ACCOMPAGNÉ

Travaux de rénovation énergétique

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



GUICHET UNIQUE

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

1

2

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

3

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

4

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

5

RÉALISATION DES TRAVAUX
après obtention des accords des financements

6

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