Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain

OPAH et OPAH RU

Réunion publique du 3 octobre 2023

Qu'est-ce qu'une OPAH ?

Une OPAH est une offre partenariale entre les représentants de l'Etat, les collectivités et l'ANAH.

Elle est mise en place à l'initiative de la collectivité dans l'objectif de participer et d'accompagner les porteurs de projet privés à rénover leurs logements ou de l'adapter à la perte d'autonomie.

C'est un outil incitatif de **lutte contre l'habitat indigne, indécent et insalubre**, qui permet d'aider les foyers les plus modestes dans leurs projets. *

Elle prend la forme d'un accompagnement des porteurs de projet à étudier la faisabilité technique et financière de leur programme de rénovation immobilière.

Elle favorise la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation d'un parc ancien énergivore ou dégradé, parfois non adapté au public âgé, ou encore aux modes de vie actuels.

La CDCG mets en place deux OPAH : une **OPAH de droit commun** et une **OPAH avec renouvellement urbain**

Qu'est-ce qu'un logement indigne, indécent ou insalubre ?

Logement indigne :

Local ou installation utilisée comme habitation et impropre à cet usage

Ou

Logement ou bâtiment dont l'état expose ses occupants à des risques physiques ou sanitaires

Exemples : fils électriques dénudés, absence d'aération, plomb, humidité trop importante…

Logement indécent :

Un logement décent est caractérisé par 5 critères :

- un logement digne, donc sans risques,
- d'une superficie minimale (en général 9m² ou 20 m³)
- sans parasites,
- avec une arrivée et une évacuation d'eau, du chauffage, un coin cuisine, un WC séparé de la cuisine et de la salle de repas, une douche ou une baignoire, de l'électricité
- et n'est pas une passoire thermique

Logement insalubre :

Un logement insalubre est un logement indigne, mais peut revêtir d'autres critères.

Sont également pris en compte la hauteur sous plafond, la distribution des pièces, la suroccupation, son niveau général de dégradation, la structure du bâtiment

Pourquoi une OPAH sur la CDCG ?

Remise sur le marché de logements vacants :

La CDCG présente un taux de vacance (logements non occupés) de 15% soit le double de ce qui est considéré comme une valeur « structurelle ». La vacance importante et marquée dans l'habitat ancien, peu entretenu, nuit à l'image et l'attractivité du territoire.

Réhabilitation d'un parc ancien énergivore ou dégradé :

Sur 3350 logements étudiés, 7% de classe G, 17% de classe F, 28% de classe E et 25% de classe D
Les passoires thermiques ne peuvent plus être mises en location

Depuis 2023, les classe G sont des passoires thermiques
En 2025, les classes F seront des passoires thermiques
En 2028, les classes E seront des passoires thermiques
En 2034, les classes D seront des passoires thermiques

Pourquoi une OPAH sur la CDCG ?

Parc non adapté au public âgé :

La part des personnes âgées augmente rapidement sur le territoire (+5% en dix ans de plus de 60 ans), dans des logements en étage, sans ascenseur, qui ont rarement été réhabilités

30% de la population a plus de 60 ans

Peu d'offre de résidences séniors, avec une demande forte des communes et des habitants

Créer des équipements spécifiques est coûteux et prend plusieurs années, et certaines personnes âgées préfèrent rester à domicile le plus longtemps possible par attachement sentimental

Pourquoi une OPAH sur la CDCG ?

Parc non adapté aux modes de vie actuels :

Les centres anciens présentent des logements étroits, en étage, à la disposition interne peu favorable (petites pièces, espaces communs abandonnés, ventilation ou luminosité parfois absente…) qui par une réhabilitation lourde peuvent être réagencés pour redevenir attractifs

Ce volet restructuration ne peut être pris en compte que dans le périmètre de renouvellement urbain, et dans le cas d'un projet de rénovation complet, voire structurel

Le volet renouvellement urbain

Le volet renouvellement urbain porte sur des secteurs très précis d'habitat fortement dégradé.

L'action de la collectivité y est renforcée afin de prévenir tout risque de mise en danger des biens et des personnes (toiture qui s'effondre, façade qui risque de s'écrouler, ou encore structure du bâti dangereuse).

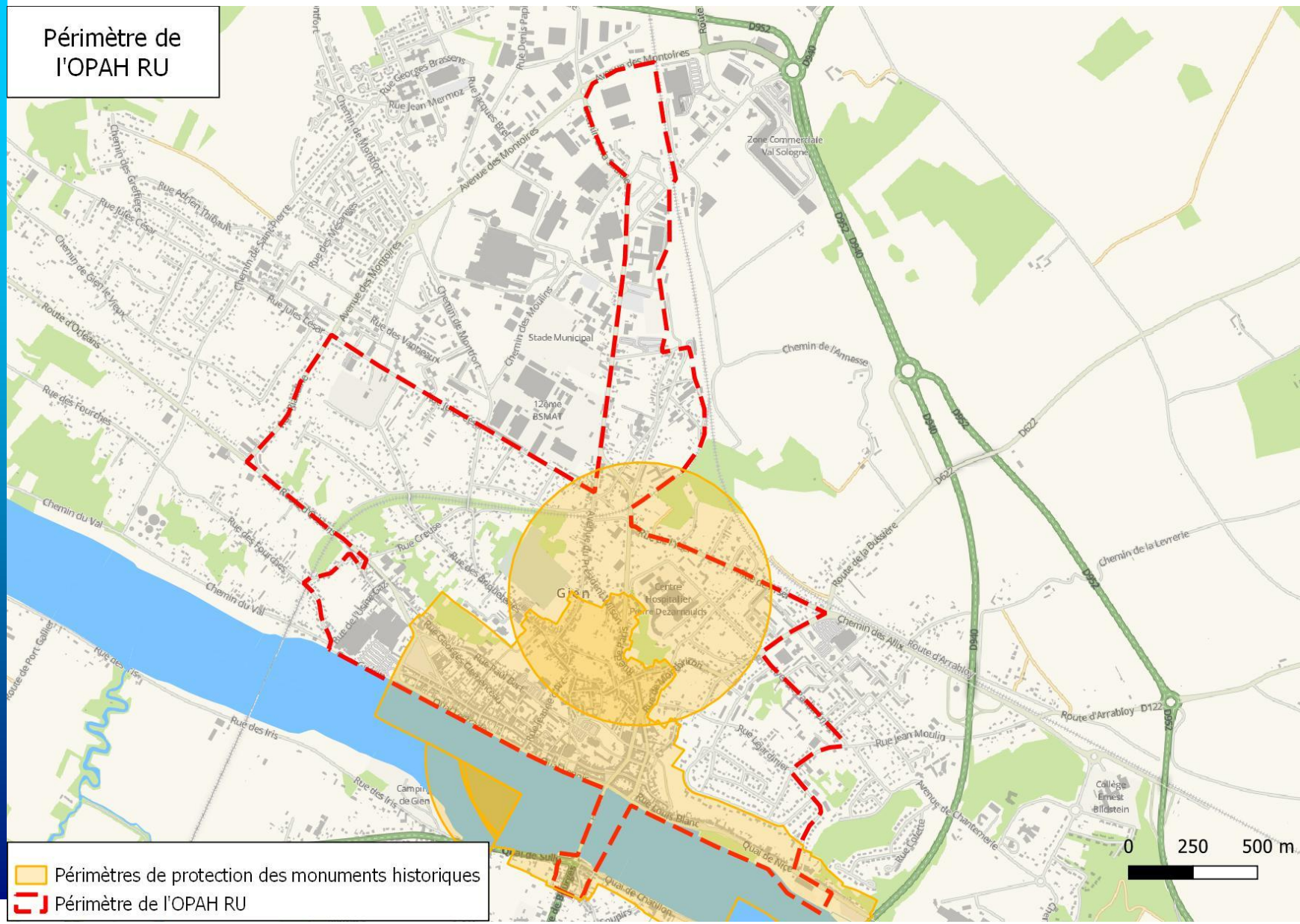
Le propriétaire défaillant sera mandaté afin de réaliser les travaux de mise en sécurité.

A défaut, la collectivité pourra faire les travaux d'office, et récupérer les frais engagés auprès du propriétaire défaillant.

Dans le cas intermédiaire, des acquisitions amiables pourront être réalisées en vue de réhabiliter ou démolir le bâtiment.

Dans le pire scénario, la collectivité pourra aller jusqu'à l'expropriation pour sécuriser le bien, avant réhabilitation ou démolition.

Le volet renouvellement urbain



L'OPAH, quand ?

Les deux OPAH ont débuté au 1er septembre 2023.

L'OPAH de droit commun, qui porte sur l'ensemble de la CDCG, aura une durée à minima de 3 ans (septembre 2023 à 2026) et peut être reconduite deux fois pour une durée d'un an selon l'atteinte ou non des objectifs dans les 3 première années

L'OPAH-RU, qui porte sur le centre-ville élargi de Gien, dure 5 ans (septembre 2023 a 2028)

Le volet renouvèlement urbain sur le centre-ville de Gien se déroulera en années 4 et 5 (2027-2028)

Durant les 5 années du dispositif, la collectivité et son prestataire Loire Future vous accompagneront pour monter vos dossiers de demande de subventions

Sur ces périodes est prévue l'accompagnement et l'accomplissement de 100 projets de rénovation et/ou d'adaptation à la perte d'autonomie

L'OPAH, pour qui ?

Les OPAH s'adressent à tout propriétaire privé du territoire.

Propriétaire occupant : ceux qui habitent dans le logement concerné par le projet de rénovation

Propriétaire bailleur : ceux qui louent à un tiers le bien concerné par le projet de rénovation

Copropriétaires : en cas de copropriétés, tout ce qui concerne l'intérieur du logement ne nécessite pas de vote en assemblée générale. Tout ce qui touche aux parties communes ou aux extérieurs nécessite cependant un vote en assemblée générale. Le syndic de la copropriété peut également être à l'origine de la demande de rénovation globale du bien, après validation en assemblée générale (la copropriété devra être inscrite au registre des copropriété)

L'OPAH s'adresse aux ménages modestes et très modestes selon les grilles de l'ANAH*

L'OPAH, pour qui ?

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	**16 229 €**	**20 805 €**	**29 148 €**	**supérieur à 29 148 €**
2	**23 734 €**	**30 427 €**	**42 848 €**	**supérieur à 42 848 €**
3	**28 545 €**	**36 591 €**	**51 592 €**	**supérieur à 51 592 €**
4	**33 346 €**	**42 748 €**	**60 336 €**	**supérieur à 60 336 €**
5	**38 168 €**	**48 930 €**	**69 081 €**	**supérieur à 69 081 €**
par personne supplémentaire	**+4 813 €**	**+6 165 €**	**+ 8 744 €**	**+ 8 744 €**

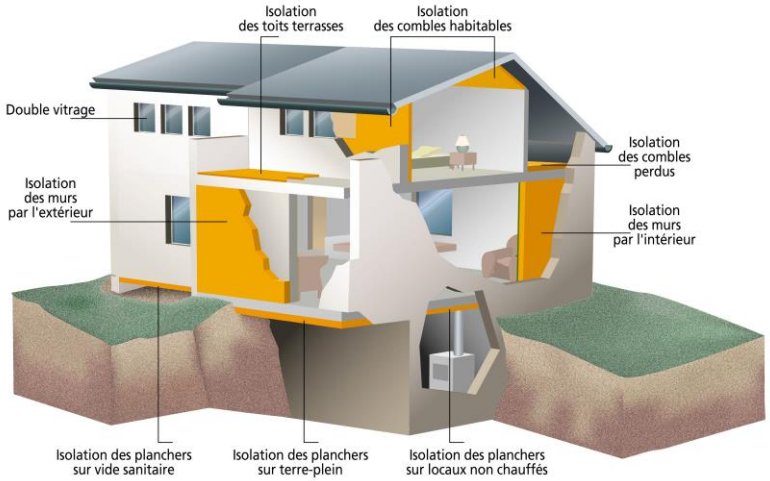
L'OPAH, pour quels travaux ?

Travaux d'amélioration de la performance énergétique :

- Isolation du logement (intérieur et/ou extérieur)
- Remplacement du système de chauffage
- Remplacement des huisseries
- Amélioration de la ventilation et de la qualité de l'air intérieur…

Travaux de sécurité et de salubrité :

- Réparation des escaliers, installation de garde-corps
- Sécurisation des équipements communs des immeubles
- Raccordement aux réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité…)..



L'OPAH, pour quels travaux ?

Travaux lourds (en cas de péril **et** dans le volet renouvellement urbain) :

- Confortement des fondations
- Renforcement des structures
- Remplacement de la toiture…

Adaptation à la perte d'autonomie :

- Automatisation des volets roulants
- Sièges de douche, d'escaliers
- WC surélevés
- Sols antidérapants
- Elargissement des portes…

L'OPAH, combien ?

Sur les 5 ans d'opérationnalité des OPAH, le budget total prévisionnel est de plus de

3 millions d'euros

Partagés entre la CDCG (750 k€), l'ANAH (2 M€) et le Département (315 k€)

Cela englobe l'ingénierie : les visites techniques, l'accompagnement au montage des dossiers

Et le financement d'une partie des travaux, il y aura toujours un reste à charge

Et d'autres aides peuvent être acquises :

- Prime autonomie de la CDCG
- Prime à la rénovation des façades de la CDCG
- Prime à la rénovation des vitrines de la CDCG
- PIG adaptation du département
- CEE…

L'OPAH, quelle démarche ?

1. Le porteur de projet prend contact avec notre chargée de mission par mail ou par téléphone
   opah@cc-giennoises.fr – 02 38 29 32 88

2. Elle étudie votre projet selon votre situation et votre éligibilité au programme (grille de l'ANAH). Des devis seront demandés pour que tout porteur de projet ait une idée des frais à engager. Si vous êtes éligible, un rendez-vous avec notre opérateur est programmé

3. Le conseiller approfondit avec vous le programme de travaux à réaliser, les financements mobilisables, et les gains énergétiques possibles, et organise une visite de votre bien

4. Vous faites établir des devis par des professionnels RGE

5. Selon vos capacités financières, le conseiller monte le dossier de demandes de subventions et le transmet aux organismes concernés

6. Une fois l'accord de principe reçu de la part de l'organisme d'aide publique, vous pouvez signer les devis et commencer les travaux, **PAS AVANT !**

7. Une fois les travaux terminés, vous confiez les factures à votre conseiller ou à la collectivité pour recevoir les subventions

Le financement

Comme vu en diapositive précédente, le versement des aides se fait sur présentation des factures

Il faut dans presque tous les cas avancer les travaux avant de recevoir le versement des aides

MAIS

Il est possible de demander soit une avance soit un acompte à l'ANAH, pouvant monter jusqu'à 70% de la subvention prévisionnelle, sous conditions propres à l'ANAH

Il est judicieux d'avoir recours à un éco-PTZ si vous y êtes éligible en complément

Dans certains cas, Action Logement peut mettre en place des prêts à taux préférentiel

L'acceptation par l'ANAH de votre dossier peut faciliter l'obtention d'un prêt bancaire pour financer les travaux

Votre parcours, notre assistance

Préparez vos documents administratifs :

- ✓ *Copie pièce d'identité recto-verso*
- ✓ *Dernier avis d'imposition*
- ✓ *Justificatif de propriété (taxe foncière)*
- ✓ *RIB ou IBAN*
- ✓ *Vos devis*

1 Inscription/Préqualification

Vérifiez votre éligibilité

2 Entretien Rénov'

Un expert prend connaissance de vos besoins, de votre situation... et vous aide à définir votre projet.

3 Visite technique

Un technicien se rend à votre domicile pour réaliser un **diagnostic complet de votre habitation et élaborer un programme de travaux**

4 Montage financier

Un ingénieur financier se charge de **l'optimisation financière de votre projet** et de la mobilisation des aides et subventions

5 Vous pouvez réaliser vos travaux

OPAH / OPAH-RU 2023-2026/2028

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Un service gratuit pour vous accompagner dans votre projet

Assistance administrative
Assistance technique
Assistance financière

Des aides financières importantes

65%

Taux de subvention moyen !

Des professionnels locaux volontaires et qualifiés

RGE

Pour des rénovations performantes

60%

Gain énergétique moyen !

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

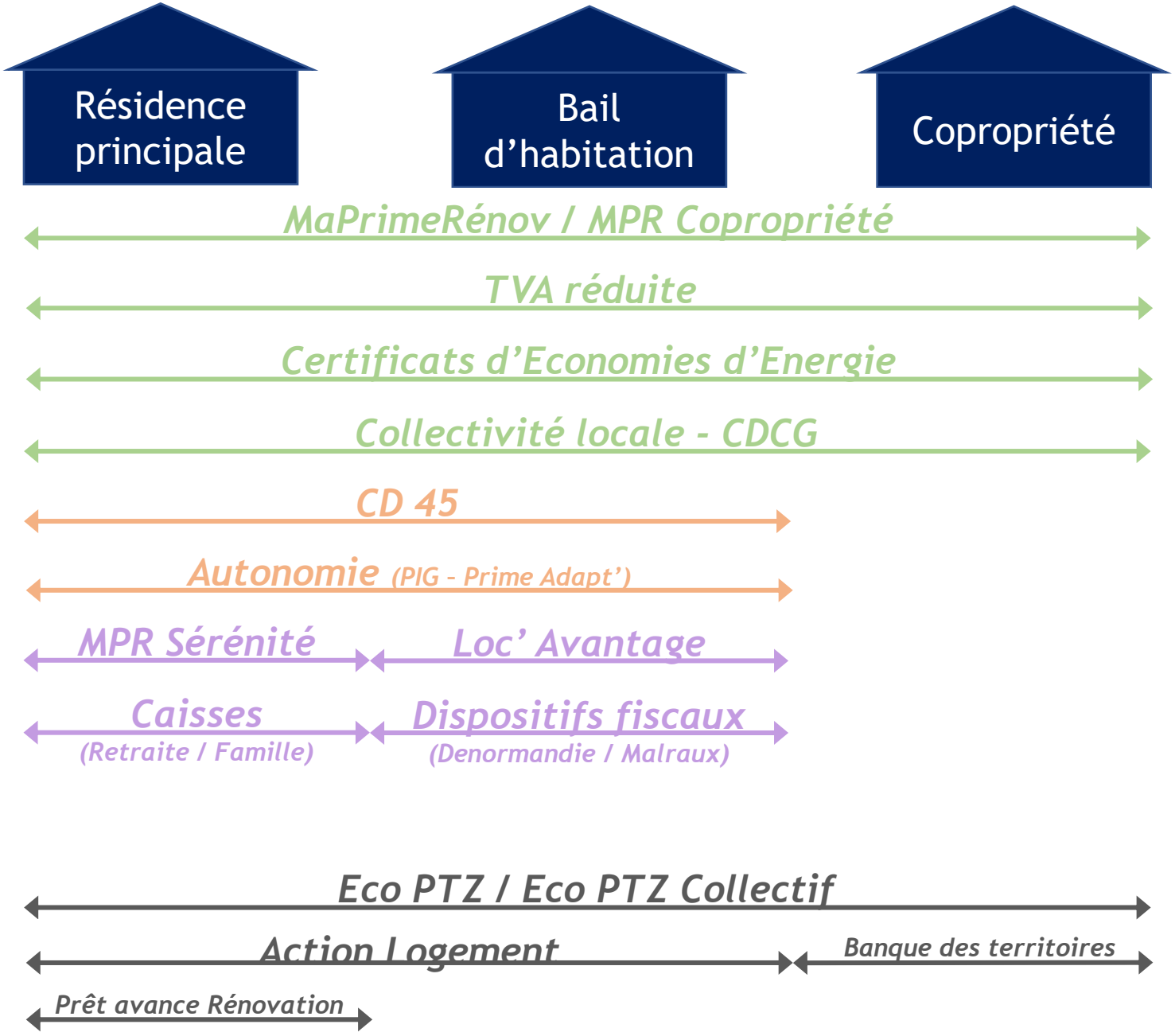
adil 45-28

INFO→ ÉNERGIE CENTRE-VAL DE LOIRE

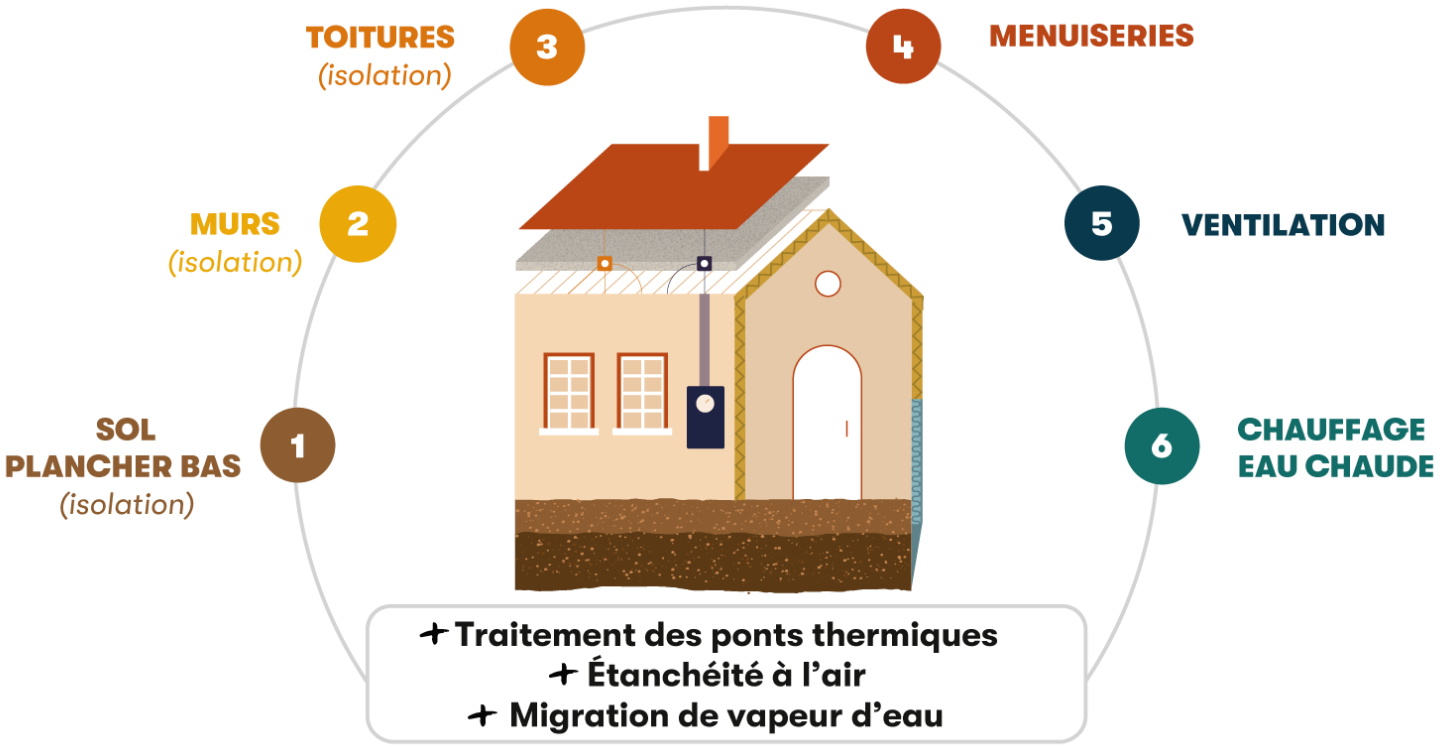
Votre Accompagnateur Rénov' agréé

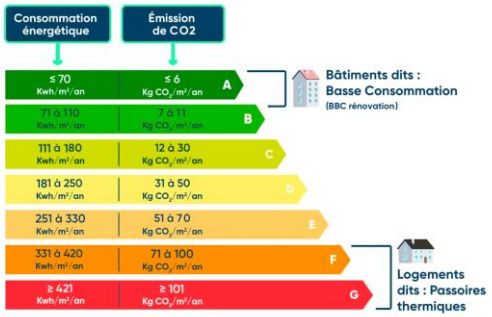
Loire future

Aides et subventions



Rénovation Globale





NOTRE RESEAU D'ARTISANS LOCAUX

CHARTE D'ENGAGEMENT ET FORMATION RGP

Ecoute et Coordination

Privilégier le dialogue et la pédagogie pour diffuser les bonnes pratiques
Travailler en bonne coordination pour assurer délais et qualité de réalisation

Respect des délais et Réactivité

S'engagez à répondre sous un délai d'1 mois maximum (visite + remise de l'offre)

Qualité des travaux et Justes prix

Agir en faveur d'une rénovation globale et performante permettant l'atteinte d'une classe B ou A et appliquer des prix justifiés.

Exemples

En associant sur chaque projet accompagné, une équipe d'experts dans des domaines complémentaires : technique, juridique, financier

Loire Future assure aux porteurs de projet d'optimiser leur opération : taux de subvention et conditions de financement.

Exemple 1 : Maison individuelle / Beaulieu-sur-Loire

Coût total des travaux 52.285€
Aides Anah 17.000€
Aides locales 6.808€
MaPrimeRénov 4.000€
Coup de Pouce CEE 4.000€
Financement par Prêt Avance Rénovation
Reste à charge : 23 477€

En séparant une partie des travaux vers les dispositifs hors-OPAH (MaPrimeRénov simple + Coup de pouce Chauffage), nous augmentons le total des aides financières de **+33%**

Exemple 2 : Copropriété / Gien

Coût total des travaux 336.713€
MaPrimeRénov Copropriété 83.565€
Prime Copropriété Fragile 60.000€
Aides individuelles 2.250€
Financement par Eco-PTZ collectif
Reste à charge : 190 898€

Suite à l'étude technique et réglementaire précise (DTG), nous optimisons l'enveloppe de travaux induits éligibles aux subventions.

Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain

OPAH et OPAH RU

Débat