

OPAH

Le 5 mai dernier à l'occasion de la foire de Matour, Jean-Paul Aubague, Président de la communauté de communes Saint-Cyr Mère Boitier entre Mâconnais et Charolais signait une convention partenariale avec l'ANAH et le Département.

Cette signature lançait l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH - qui durant une période d'au moins trois ans va permettre d'accélérer la rénovation du parc de logements privés. Au programme : des aides majorées pour les particuliers et un accompagnement gratuit pour tous les habitants et propriétaires des communes de la communauté de communes.

Les enjeux sont multiples :

- Lutter contre la précarité énergétique en améliorant les performances énergétiques des habitations : mieux isoler, mettre en place des systèmes de chauffages plus performants et moins polluants et surtout baisser la facture des ménages !
- Permettre le maintien à domicile en facilitant l'adaptation des logements : remplacement d'une baignoire par une douche, mise en place d'un monte-escalier... ;
- Encourager la rénovation des logements vacants, que ce soit pour en faire l'habitation d'un nouvel acquéreur ou des logements locatifs rénovés qui seront conventionnés à l'issue des travaux, faisant bénéficier les propriétaires d'importantes aides et d'avantages fiscaux intéressants.

Un accompagnement complet, gratuit et objectif

Durant ces trois années le PETR Mâconnais Sud-Bourgogne et les techniciens spécialisés de Soliha Centre-Est (association loi 1901) sont mis gratuitement à la disposition des ménages s'interrogeant sur la pertinence des travaux qu'ils souhaitent réaliser, ou sur les aides dont ils pourraient bénéficier et les conditions d'obtention de ces aides.

Des conseils gratuits :

- Visite à domicile d'un technicien
- Réalisation d'un diagnostic général du bâti et d'un diagnostic énergétique

Des réponses aux interrogations des particuliers :

- Dois-je changer ma chaudière ou privilégier mon isolation ?
- Quel type d'isolant mettre en place ?
- Puis-je faire une isolation thermique extérieure ?
- Quelle est la réglementation qui s'applique ? Quelles autorisations d'urbanisme demander ?
- Puis-je faire appel à mon artisan habituel ?
- Combien vont me coûter les travaux ?

Une optimisation des aides

- Aides de l'Anah,
- Aides de la communauté de communes
- Aides du Conseil Départemental,
- Aides du Sydesl,
- CEE, primes coup de pouce
- Aides des caisses de retraite
- Aides d'Action Logement

Un accompagnement administratif

- Pour le dépôt des différentes demandes de subvention,
- Pour les demandes de paiement des subventions

Des aides importantes pour les propriétaires occupants

Les aides à l'amélioration de l'habitat varient selon les catégories de travaux, selon la situation du ménage.

Les aides de l'ANAH (principal financeur des aides à l'amélioration de l'habitat) sont soumises à conditions de ressource **pour les propriétaires occupants** uniquement :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+ 4 385	+ 5 617



**Les plafonds de ressources sont réévalués en début de chaque année.
Les aides peuvent évoluer en fonction des réglementations de l'ANAH.**

Cependant d'autres aides existent y compris pour les ménages qui dépassent les plafonds de ressources.

Attention :

- ❑ les travaux ne doivent pas commencer avant d'avoir obtenu l'accord des aides
- ❑ Le logement doit avoir plus de 15 ans.
- ❑ Les travaux subventionnés doivent être réalisés par des entreprises

Quelques exemples :

Travaux de rénovation énergétique :

Situation n°1

- **Situation du ménage : Ménage très modeste – retraité - dépendant de la Carsat**
- **Travaux envisagés : Changement de menuiseries, VMC, changement de chaudière**
- **Montant de travaux 16 900 € HT soit 17 669 TTC**

- **Subvention :**
 - ANAH Habiter Mieux Sérénité : $50 \% \times 16\,900 = 8\,450 \text{ €}$
 - Prime Habiter Mieux : 1 690 €
 - Prime CCSCMB : 750 €
 - Aide Carsat : 2 000 €
 - Aide du Département : 500 €
 - Aide du Sydesl : 500 €
- **Montant total des aides : 13 890 € soit 78 % de subvention**
- **Reste à charge 3 939,5 € TTC**

Situation n°2 :

- **Situation du ménage : Ménage modeste salarié d'une entreprise privée**
- **Travaux envisagés : Changement de menuiseries, mise en place d'une VMC, Isolation Thermique Extérieure.**
- **Montant de travaux 30 200 € HT soit 31 861 TTC**
- **Subvention :**
 - ANAH Habiter Mieux Sérénité : $35 \% \times 20\,000 = 7\,000 \text{ €}$
 - Prime Habiter Mieux : 1 500 €
 - Prime CCSCMB : 1 750 €
 - Aide du Département : 500 €
 - Aide du Sydesl : 500 €
 - Prime Action Logement : 20 000 €
- **Montant total des aides : 31 250 € soit 98 % de subvention**
- **Reste à charge 611 € TTC**

Travaux d'adaptation du logement (maintien à domicile) :

Situation n°1

- **Situation du ménage : Ménage retraité, très modeste, dépendant de la MSA**
- **Travaux envisagés : Adaptation de salle de bain (montant de travaux 9 452€ HT soit 10 397,2 TTC)**
- **Subvention :**
 - ANAH : $50 \% \times 9\,452 = 4\,726 \text{ €}$
 - Aide MSA : 800 €
 - Prime CCSCMB : 300 €
- **Montant total des aides : 5 826 € soit 53 % de subvention**
- **Reste à charge 4 571,2 €**

- **Ménage retraité (70 ans), très modeste, dépendant de la CARSAT (ancien salarié secteur privé)**
- **Adaptation de salle de bain (montant de travaux 9 452€ HT soit 10 397,2 TTC)**
- **Subvention :**
 - ANAH : 50 % x 9 452 = 4 726 €
 - Aide Carsat : 2 000 €
 - Prime CCSCMB : 300 €
 - Aide Action Logement : 3 371,2 €
- **Montant total des aides : 10 397,2€ soit 100 % de subvention**
- **Reste à charge 0 €**

Réduire les charges des locataires et rénover le parc de logements vacants :

Les aides de l'OPAH s'adressent également aux propriétaires de logements locatifs ou de logements vacants. Il n'y a pas de conditions de ressources pour le propriétaire. Le montant des aides varie selon l'état initial du logement et selon les catégories de travaux à réaliser.

- **Maison de cœur de village vacante, logement fortement dégradé de 90 m²**
- **Travaux de changement de rénovation complète : 96 000 € TTC**
- **Subvention :**
 - ANAH : 35 % x 80 000 € = 32 000 €
 - Prime Habiter Mieux : 1 500 €
 - Prime CCSCMB : 2 000 €
- **Montant total des aides : 35 500 € soit 37 % de subvention**
- **Reste à charge 60 500 €**
- Mensualité emprunt 50 000 € sur 12 ans à 2 % : 390,84 €
- Montant de loyer : 509,4 €
- **Avantage fiscal COSSE : abattement de 50 % des revenus locatifs**

Possibilité de cumuler une aide **Action Logement** d'un montant maximum de **15 000 euros** par logement selon la situation du propriétaire

Attirer de nouveaux ménages dans les cœurs de village

La communauté de communes a souhaité mettre en place un dispositif destiné à attirer les ménages dans les cœurs de village tout en encourageant à la réhabilitation du parc de logements vacants.

Ce dispositif s'appuie sur une aide de l'ANAH destinée à améliorer les logements sans confort (dispositif dit de « lutte contre l'habitat insalubre »).

Les logements sans confort peuvent bénéficier d'aides spécifiques dès lors que leur propriétaire occupant (ou futur occupant lorsqu'il s'agit d'un logement vacant acquis par un ménage) répondent aux conditions de ressources de l'ANAH.

Les aides de l'ANAH sont alors majorées (jusqu'à 25 000 € d'aides) et la communauté de communes ajoute une prime de 2 000 € si le ménage est primo-accédant !

Exemple :

- **Ménage très modeste primo-accédant salarié du secteur privé**

- **Appartement vacant fortement dégradé, cœur de village superficie de 90 m²**
- **Travaux de rénovation complète : 62 719.75 € TTC**
- **Subvention :**
 - ANAH : 50 % x 50 000 € = 25 000 €
 - CD 71 : 5 % x 50 000 € = 2 500 €
 - Prime CCSCMB LHI : 2 000 €
 - Prime CCSCMB Primo accédant : 2 000 €
 - CEE : 5 364 €
 - Action Logement : 15 720 €
- **Montant total des aides : 52 584 € soit 84 % de subvention**
- **Reste à charge 10 135,75 €**

Témoignage M Thivent à Tramayes

Comment avez-vous eu connaissance des aides de l'OPAH ?

Nous avons en projet d'acheter une maison à Tramayes, la maison en question nécessitait quelques travaux notamment pour changer le système de chauffage. Il y avait une cheminée à buches et des radiateurs électriques. La maison date de 1971 et il n'y a pas d'isolation, les murs sont en béton brut. Seuls les combles ont été isolés.

Le maire de la commune nous a conseillé de nous rendre aux permanences de l'OPAH en mairie.

Là nous avons rencontré romain Tellier du PETR qui nous a conseillé et nous a dit que nous avons droit à des aides pour les travaux.

Ensuite un technicien de Soliha, Julien Raffin, est venu dans notre future habitation.

Il a fait le tour de la maison, a pris des mesures, examiné les murs, fenêtres... un peu tout. Il nous a conseillé sur les travaux à réaliser et nous a présenté plusieurs scénarios de travaux avec les aides correspondantes.

Quels travaux avez-vous retenu ?

Nous avons choisi de réaliser une isolation par l'extérieur qui apporte le plus d'efficacité thermique.

Le technicien de Soliha a estimé que les combles étaient suffisamment isolés et l'isolation en bon état pour ne pas avoir à la refaire.

Nous avons aussi décidé de changer les menuiseries qui n'étaient pas en double vitrage et pour le système de chauffage nous avons le choix entre une pompe à chaleur et un poêle à granulés. Nous avons opté pour ce dernier moins coûteux et qui bénéficiait en plus d'aide spécifique de la communauté de communes.

Quel gain thermique allez-vous obtenir ?

D'après les calculs de Soliha le gain thermique sera de 28 %. Dans l'un des scénarios de travaux qui nous a été présenté, le gain était de 76 %, nous aurions eu une maison BBC, « basse consommation » mais le montant de travaux était assez conséquent. Rien ne nous empêche par la suite de faire d'autres travaux pour encore améliorer les performances de la maison mais chaque chose en son temps. Ce qui est certain c'est que nous aurons un confort très largement supérieur à ce que nous aurions eu sans les travaux.



À combien s'élève le montant de travaux et les aides que vous allez percevoir ?

Nous avons retenu le scénario qui collait avec notre budget travaux et qui grâce aux aides nous a permis de faire des travaux supplémentaires.

Le montant de travaux est d'un peu plus de 25 000 €

Nous avons une aide de l'ANAH de 12 000 €,

La communauté de communes 1 150 €,

Le Sydesl 500 €.

Les aides couvrent plus de 50 % du montant des travaux (54 %)

Comment s'est déroulé la Constitution de demande d'aide et combien de temps cela a-t-il pris ?

La visite de Monsieur Raffin a eu lieu au mois de juin. Nous avons acheté la maison en juillet. Nous avons contacté les entreprises pour faire des devis, nous les avons transmis à Soliha et le dossier a été déposé auprès de l'ANAH au mois d'août.

Où en sont les travaux ?

Le poêle à granulés a été posé au mois de septembre, les fenêtres ont été posées fin 2019 et l'isolation extérieure sera faite au printemps. Les entreprises d'isolation ont un carnet de commandes bien rempli, de plus l'isolation extérieure ne peut pas se faire en hiver car il faut faire un enduit et donc éviter le risque de gel.



Prochaine étape : l'isolation extérieure : les arrivées d'air de la ventilation ont été adaptées pour tenir compte de l'isolant qui sera mis en place.

Une opération en vitesse de croisière

Depuis son lancement le 5 mai dernier, l'opération a trouvé sa vitesse de croisière, déjà plus de 85 demandes ont été faites auprès de l'opérateur. Ce succès montre les attentes des particuliers en matière de rénovation de logement et la pertinence de ce type d'opération. En effet il est difficile aujourd'hui de s'y retrouver tant les sollicitations de toute part sont importantes, offres à 1 € qui parfois se soldent par la nécessité de signer un contrat de fourniture d'énergie, ou des contrats de prêts déguisés, propositions pas toujours adaptées au bâtiment (les isolations extérieures, ou les pompes à chaleur doivent être mises en œuvre avec précautions sur certains bâtiments...).

L'information donnée par des opérateurs totalement indépendants offre le recul et l'objectivité nécessaire à ce type de projet.

Le PETR et SOLIHA sont là pour ça. Vous pouvez les rencontrer lors des permanences :

- ▣ Tous les 1^{er} mardis du mois, de 13h30 à 16h30, 1 rue de la Grande Roche, à Matour
- ▣ Tous les 3^{ème} jeudis du mois, de 9h à 12h, à la mairie de Tramayes

Nous vous invitons à contacter le conseiller avant de venir à l'une des permanences afin de vous assurer de sa présence et connaître les documents à ramener. Penser à vous munir de votre dernier avis d'imposition.

Contact : Romain TELLIER – 03.85.20.91.10 – contact@maconnais-sud-bourgogne.fr