

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Ville de Saint-Vit

18 février 2025



Présentation du dispositif d'OPAH

Qu'est ce qu'une OPAH ?

Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



Objectif : inciter les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés

- À réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements
- À favoriser la remise sur le marché de logements vacants



en leur proposant :



**Des aides
financières**



**Des conseils
techniques**



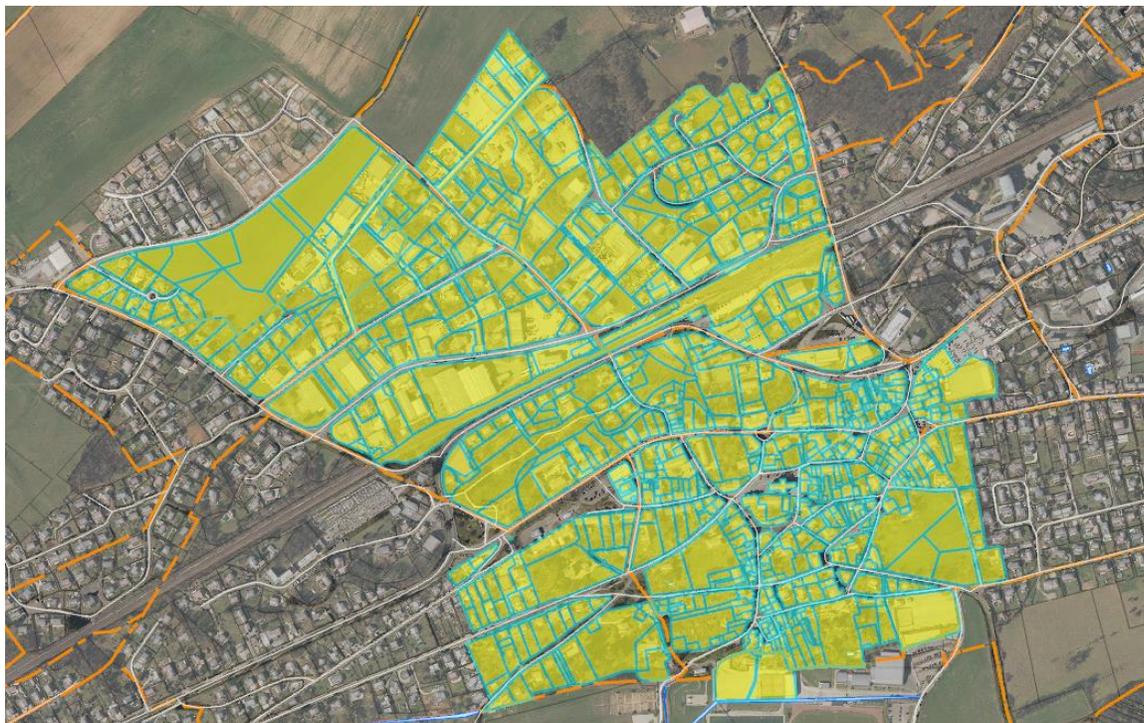
**Une assistance
administrative**

Périmètre d'intervention et objectifs



Périmètre :

La Hourette, La Coupotte et le Centre-Ville



Objectifs de rénovation :

52 logements individuels

Dont **46** Propriétaires Occupants

Dont **6** Propriétaires Bailleurs

14 logements en copropriété

Sur les **3 ans** du dispositif
du 10 janvier 2024 au 10 janvier 2027

1,2 M €



64 681 €



Les aides mobilisables



Des aides nationales



L'aide à la **rénovation énergétique**



L'aide à l'**adaptation** des logements



L'aide à la **réhabilitation** de logements dégradés



Des aides locales



**Prime
rénovation de
façades**
1 000 €
par adresse

**Prime
parasites de
charpente**
495 €
par adresse

**Prime
adaptation
de l'habitat**
495 €
par logement

Des aides spécifiques :

Caisses de retraite, organisme d'avance de subvention, etc...

SOLIHA, opérateur du dispositif

SOLIHA, Solidaires pour l'habitat

FÉDÉRATION
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DOUBS, CÔTE D'OR
& TERRITOIRE DE BELFORT

Présent sur tout le territoire
métropolitain et d'outre
mer : un réseau de 123
structures, 3550 salariés

Une action territoriale
depuis plus de 50 ans pour
le développement d'un
habitat de qualité pour tous



Une **équipe pluridisciplinaire** à l'écoute des porteurs de projets composée de :



Chargés d'études
& d'opérations



Techniciens /
thermiciens



Conseillers habitat



Conseillers en Economie
Sociale et Familiale

Le rôle de l'opérateur

L'association SOLIHA intervient en tant qu'animateur du dispositif d'OPAH en proposant un accompagnement personnalisé aux porteurs de projets, du primo-contact jusqu'au versement des subventions.



Accompagnement administratif et social adapté aux différents profils



Conseils techniques



Information et orientation des ménages

Les ménages non éligibles aux aides de l'OPAH sont renvoyés vers l'interlocuteur adapté.

Les principales missions de **SOLiHA** SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Accompagnement des porteurs de projets

- Missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation

Animation et suivi du dispositif

- Mise en place d'animations auprès de la population et des acteurs du territoire
- Réalisation de bilans et suivi des objectifs
- Propositions de potentielles mesures rectificatives en cours de dispositif

L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs

Pour quels projets ?

Afin de répondre au mieux aux attentes des habitants du territoire, la Ville de Saint-Vit s'est donnée pour mission d'accompagner les ménages dans leurs problématiques de l'habitat sur les volets suivants :



Le public cible

- Les **propriétaires occupants** leur logement à titre de résidence principale (sous conditions de revenus)
- Les **propriétaires bailleurs** possédant un ou plusieurs logements locatifs occupés / possédant un ou plusieurs logements vacants et souhaitant les remettre sur le marché de l'immobilier (sous conditions)



Les types de projets accompagnés

- Les travaux de **rénovation énergétique globale**
- Les travaux de **maintien à domicile et adaptation du logement** face aux situations de handicap et vieillissement
- Les travaux de **réhabilitation complète** de logements dégradés et indignes
- La rénovation des **façades**
- Le traitement préventif ou curatif des **parasites de charpente**

Spécificités d'accompagnement

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources		
	« très modestes » <i>(prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>	« modestes » <i>(prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>	« intermédiaires » <i>(prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>
1	17 173	22 015	30 844
2	25 115	32 197	45 340
3	30 206	38 719	54 592
4	35 285	45 234	63 844
5	40 388	51 775	73 098
Par personne supplémentaire	5 094	6 525	9 254



Les **Propriétaires occupants** ne dépassant pas ces barèmes et souhaitant faire des travaux d'économie d'énergie, d'adaptation ou de rénovation lourde



Les **Propriétaires bailleurs** rentrant dans le dispositif d'aides **Loc'Avantages** avec conventionnement du(des) logement(s)



Tout type de propriétaire demandant l'une des aides de la Ville : Lutte contre les parasites de charpentes ou Rénovation des façades

L'accompagnement proposé par SOLIHA



Accompagnement technique :

- visite du logement : conseils et état des lieux
- aide à la définition du programme de travaux
- chiffrage estimatif des travaux
- analyse des devis d'entreprises
- visite de fin de chantier



Accompagnement administratif et financier :

- recherche des financements mobilisables
- réalisation d'un plan de financement prévisionnel
- dépôt des dossiers de demande de subvention
- dépôt des demandes de versement des subventions (acomptes et solde)



Accompagnement gratuit pour les propriétaires dans le secteur de l'OPAH & respectant les conditions requises
Accompagnement payant pour les propriétaires hors secteur de l'OPAH (sous conditions)

Les principales conditions à respecter



Logement de **plus de 15 ans (hors thématique adaptation)**



Ménages aux ressources **très modestes ou modestes** (propriétaires occupants uniquement)



Occupation du bien pendant **3 ans / location** en tant que résidence principale pendant **6 ans**



Conditions techniques (étiquettes énergétiques, mode de chauffage, gestes d'isolation, niveau de dégradation du bien...)



Travaux réalisés par des **entreprises, RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)** pour les travaux énergétiques



Conditions d'âge ou de dépendance pour l'adaptation des logements



Le plus simple est de contacter SOLIHA ou de prendre RDV en permanence pour se renseigner sur son éligibilité

Propriétaires occupants : rénovation énergétique

- Au moins **2 gestes d'isolation** (*parmi Combles, Murs, Sols et fenêtres – au moins 25 % de la surface par geste*)
- **2 sauts de classes** minimum
- Pour **toutes les catégories de ressources**, même supérieures
- Pour **toutes les étiquettes énergétiques**



Non mobilisable :

- Impossible de **conserver du fioul** ou de **réinstaller du gaz**
- Pour les personnes morales, SCI...
- Logement de moins de 15 ans

MaPrimeRénov' - Parcours accompagné (MAR)

→ Montant des aides variable selon **catégorie de ressources et saut de classe :**

	Plafond des dépenses éligibles	Très Modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
2 sauts de classe	40 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	45 % (HT)	10 % (HT)
3 sauts de classe	55 000 € (HT)			50 % (HT)	15 % (HT)
4 sauts de classe	70 000 € (HT)			20 % (HT)	
Bonification sortie de passoire		+ 10 % (HT)			
Ecrêtement (TTC)		100 %	80 %	60 %	40 %

+ aides complémentaires :



Seuls les Propriétaires Occupants considérés « très modestes » et « modestes » rentrant dans le cadre du parcours MAR bénéficient de l'accompagnement gratuit de SOLIHA dans le cadre de l'OPAH.

Propriétaires occupants : adaptation

- A partir de 70 ans
- Grille GIR obligatoire entre 60 et 69 ans
- Situation de handicap (taux d'incapacité 50 % ou bénéficiaire PCH)
- Mobilisable également par les locataires du parc privé



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

	Ma Prime Adapt'	
Ressources	revenus très modestes	revenus modestes
AMO	obligatoire	obligatoire
Financement AMO	oui	Oui
Plafond max travaux	22 000€ HT	22 000€ HT
Taux de financement	70%	50%



**10 % supplémentaires
par rapport au taux ANAH**



Prime de 495 €

Propriétaires occupants : logement dégradé

→ Logements classés comme « Très Dégradés » ou insalubre suite à la réalisation d'une grille de dégradation par SOLIHA.

→ Atteinte étiquette énergétique E après travaux. Si non atteinte de l'étiquette E, plafond de travaux max 50 000 € HT.



	Ma Prime Logement Décent	
Ressources	Revenus très modestes	Revenus modestes
Financement AMO	oui	Oui
Plafond max travaux	70 000€ HT	70 000€ HT
Taux de financement	80%	60%
Taux d'écrêtement	100% TTC	80% TTC
Prime de sortie de passoire	10%	10%
Étiquette énergétique éligible	Toutes	Toutes
Étiquette de sortie minimum	E	E



10 % supplémentaires
par rapport au taux ANAH

Propriétaires bailleurs



- Conventionnement obligatoire pendant 6 ans avec un loyer plafonné
- Plafonds de ressources à respecter pour les futurs locataires
- Logement en étiquette D après travaux minimum
- Travaux fournis et posés par des entreprises, qualifiées RGE pour les travaux énergétiques
- Mobilisable par les SCI et personnes morales

Un taux de subvention variable en fonction du projet de travaux, de l'état du bien avant travaux et du niveau de conventionnement mis en place.

Une réduction d'impôts mobilisable en complément des subventions, variable en fonction du niveau de conventionnement.



Subvention allant de **10% à 45%**, sur un plafond de travaux limité à **750 € ou 1000 €/m²** selon l'état du bien et travaux prévus.



Réduction d'impôts allant de **15% à 65%**, variable si accompagnement avec une intermédiation locative. Primes supplémentaires si contractualisation avec une Agence Immobilière Sociale.

Travaux subventionnables :

- Rénovation énergétique
- Adaptation du logement
- Rénovation d'un logement très dégradé ou indigne
- Rénovation d'un logement moyennement dégradé
- Traitement de la décence

Exemple de dossier : adaptation

Installation d'un monte-escalier pour un propriétaire occupant très modeste



Montant des travaux

8 027 € HT / 8 469 € TTC



Financements : 6 917 € d'aides

Anah : 5 619 €

Ville de Saint-Vit : 495 €

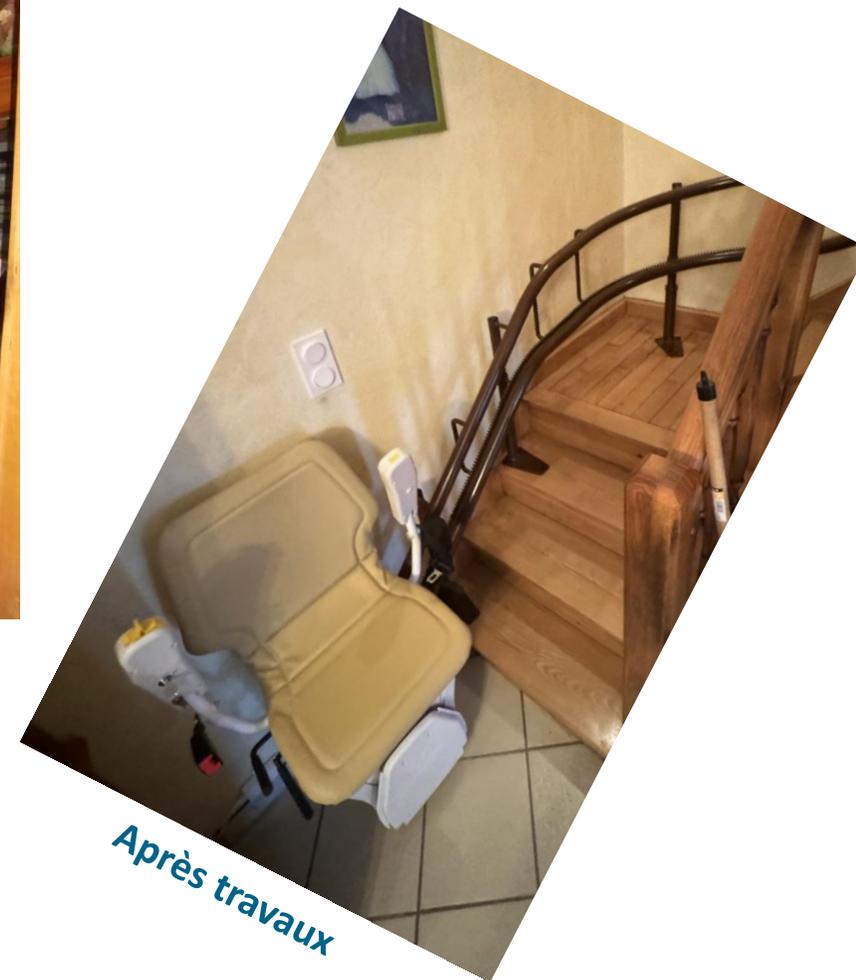
Département : 803 €

1 552 € de reste à charge

82 % du projet financé



Avant travaux



Après travaux

L'accompagnement des copropriétés

Pour quels projets ?

Dans le secteur de l'OPAH

Un accompagnement **gratuit** pour la mobilisation des **aides de la Ville** (même accompagnement que pour les propriétaires à titre individuel)

Demande faite par la copropriété et aides mobilisables quelles que soient les ressources des copropriétaires

Rénovation des façades
Ouvert à l'auto-réhabilitation



Parasites de charpente
Traitement ou prévention

Sur tout le territoire communal (secteur OPAH et hors secteur OPAH)

Un accompagnement **payant** pour la mobilisation des aides du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété de l'Anah

Un accompagnement spécifique, différent des dossiers individuels

Demande faite par la copropriété et aides mobilisables quelles que soient les ressources des copropriétaires



Rénovation énergétique d'ampleur

Les aides mobilisables par les copropriétés

Les principales conditions à respecter



Réduire les consommations énergétiques **d'au moins 35%** justifié par une évaluation thermique et non augmentation des GES



Copropriété composée **d'au moins 75% de résidences principales** (sauf pour les copropriétés de moins de 20 lots / 65%)



Copropriété inscrite au **registre national des copropriétés**



Copropriété accompagnée par un **Maître d'œuvre si travaux de + de 100 000 € HT** et accompagnement obligatoire d'un **Assistant à Maîtrise d'ouvrage**



Réaliser les travaux par des **entreprises qualifiées RGE**



Disposer d'un **compte bancaire dédié à l'opération de rénovation**



Des aides pour financer l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage



Des aides pour financer les travaux



+ aides individuelles en fonction de la situation de chaque copropriétaire

Les aides mobilisables par les copropriétés



Des aides pour financer l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage



Financement à **50% du montant de la prestation**

Copropriétés de + de 20 lots

→ Plafond de **600 € HT x nb logements**

Copropriétés de 20 lots ou moins

→ Plafond de **1000 € HT x nb logements**



Après déduction des aides des autres financeurs
et dans la limite de 70 logements maximum

Copropriétés de + de 20 lots

→ Prime de **300 € x nb logements**

Copropriétés de 20 lots ou moins

→ Prime de **500 € x nb logements**



Des aides pour financer les travaux



	MPR copropriétés		
	Petites copropriétés ne pouvant atteindre les 35%	Premier niveau	Deuxième niveau
Gain énergétique	Cf expérimentation 2024	35 %	50%
Taux de résidence principal	65% (copro de 20 lots ou moins) ou 75% (copro de plus de 20 lots)		
Plafond de dépense éligible	25 000 € / logement		
Taux de financement	30% (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)	45% (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)	
Taux Copros fragiles et en difficultés (dont CEE)	Prime de +20% avec contrepartie valorisation des CEE par l'ANAH		
Bonus sortie de passoire (F et G)	+ 10% si atteinte étiquette D		
Prime individuelle (TMO/MO)	3 000 € / 1 500 €		



35% de gain : **4 000 € x nb logements**

50% de gain : **5 000 € x nb logements**



Prime rénovation de façades : **1 000 €**

Prime parasites de charpente : **495 €**



Prime variable en fonction
de l'obligé retenu

L'accompagnement proposé par SOLIHA

PHASE 1 – Accompagnement à la définition du projet



INGÉNIERIE FINANCIÈRE

- ✓ Enquête de besoins et enquête socio-économique auprès des copropriétaires
- ✓ Recherche de financements collectifs et individuels
- ✓ Réalisation de maquettes financières et plans de financement individuels = **aide à la décision**
- ✓ Temps d'échange collectifs et réunions de restitution
- ✓ Conception et diffusion de documents (affichage, journal de bord...), permanences



INGÉNIERIE TECHNIQUE

- ✓ Assistance aux choix des prestataires techniques (bureau d'étude et/ou maître d'œuvre)
- ✓ Analyse des documents techniques (audit, APS, APD...) et recommandations techniques
- ✓ Analyse de devis des entreprises une fois la consultation du maître d'œuvre terminée

Préparation et participation à l'assemblée générale décisionnelle de vote des travaux

L'accompagnement proposé par SOLIHA

PHASE 2 – Accompagnement au suivi des travaux (si travaux votés en AG)



INGÉNIERIE FINANCIÈRE

- ✔ Actualisation des plans de financement
- ✔ Montage et suivi des dossiers de subventions collectives et individuelles
- ✔ Aide à la mobilisation des prêts collectifs
- ✔ Montage et suivi des demandes de versement d'acomptes et solde des subventions collectives et individuelles
- ✔ Diffusion de support de communication à destination des copropriétaires pour les informer de l'avancée des travaux, évènements à venir, points d'étape...

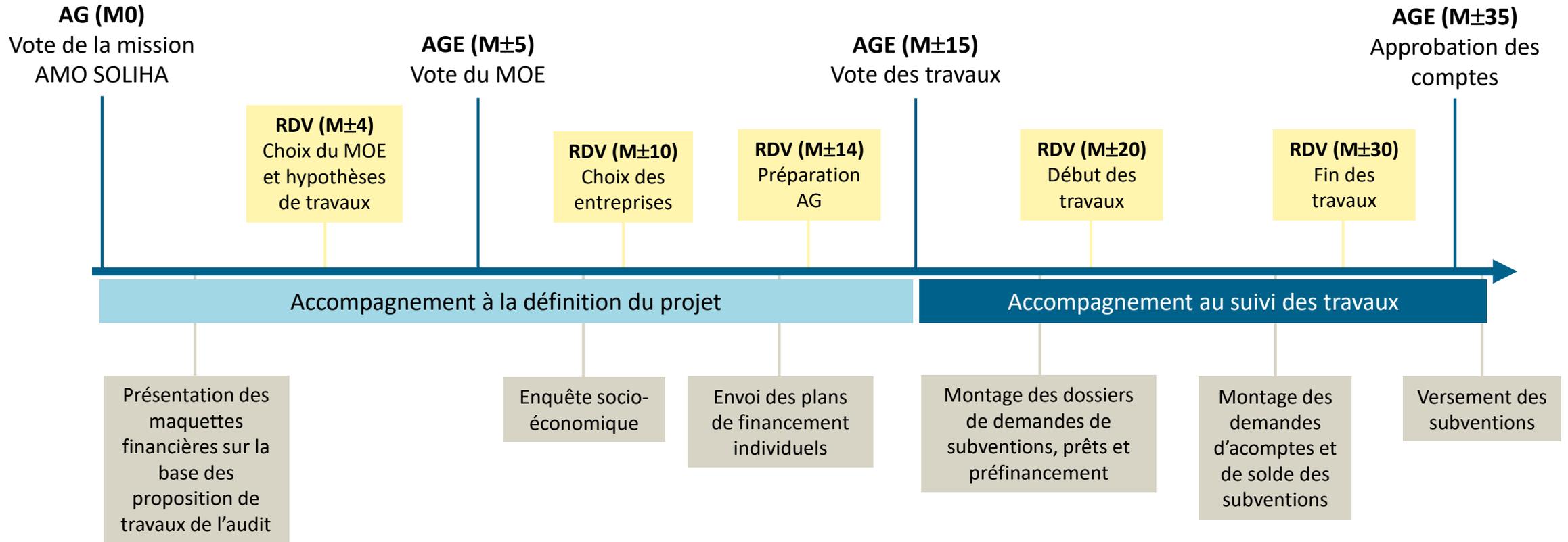


INGÉNIERIE TECHNIQUE

Accompagnement au suivi des travaux :

- ✔ Echanges avec le maître d'œuvre et syndic pendant la durée du chantier
- ✔ Analyse des factures et comptes-rendus de chantier transmis par le maître d'œuvre

Calendrier type d'intervention



Exemple d'une copropriété de 8 lots accompagnée sur le territoire de Grand Besançon Métropole



LES TRAVAUX ENVISAGÉS

- Isolation par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries en parties communes
- Remplacement des menuiseries en parties privatives
- Mise en place d'une ventilation

Estimation du coût de travaux : 267 674 € TTC

Estimation frais annexes (MOE, imprévus, dommage ouvrage, honoraires syndic, SPS) : 63 263 € TTC

Total : 330 937 € TTC



Estimation du gain énergétique : 41 % (sur consommation en kWh/m².an)

Passage d'une étiquette D à une étiquette C

SUBVENTIONS SUR L'AMO

Coût AMO : 14 200 € TTC

MaPrimeRénov' Copropriété 4 000 € TTC

Mieux chez moi, mieux pour la planète



4 000 € TTC

Reste à charge Copropriété : 6 200 € TTC

(soit 775 €/personne en moyenne)

SUBVENTIONS TRAVAUX



MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

60 000 € de subvention collective pour les travaux et environ 4 600 € pour les honoraires divers



Grand Besançon Métropole

aide de 4 000 €/logement (soit 32 000 €)



Les certificats d'Économies d'Énergie
Ministère de la Transition Écologique et Solidaire

aide de 6 330 €

Reste à charge Copropriété :

228 007 € TTC

(soit 28 500 €/personne en moyenne)

Pour en savoir plus :

Permanences SOLIHA gratuites sur RDV : à la mairie

Tous les 3^{ème} **mercredis du mois** de 10h30 à 12h00

Un numéro : Téléphone OPAH – cellule mairie : **03 81 87 40 48**

Une adresse mail dédiée à l'OPAH : opah@saintvit.fr

Une adresse :

SOLIHA - 30, rue du Caporal Peugeot 25000 BESANCON

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Tél : 03 81 81 23 33 – Fax : 03 81 81 12 34

**Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat**

