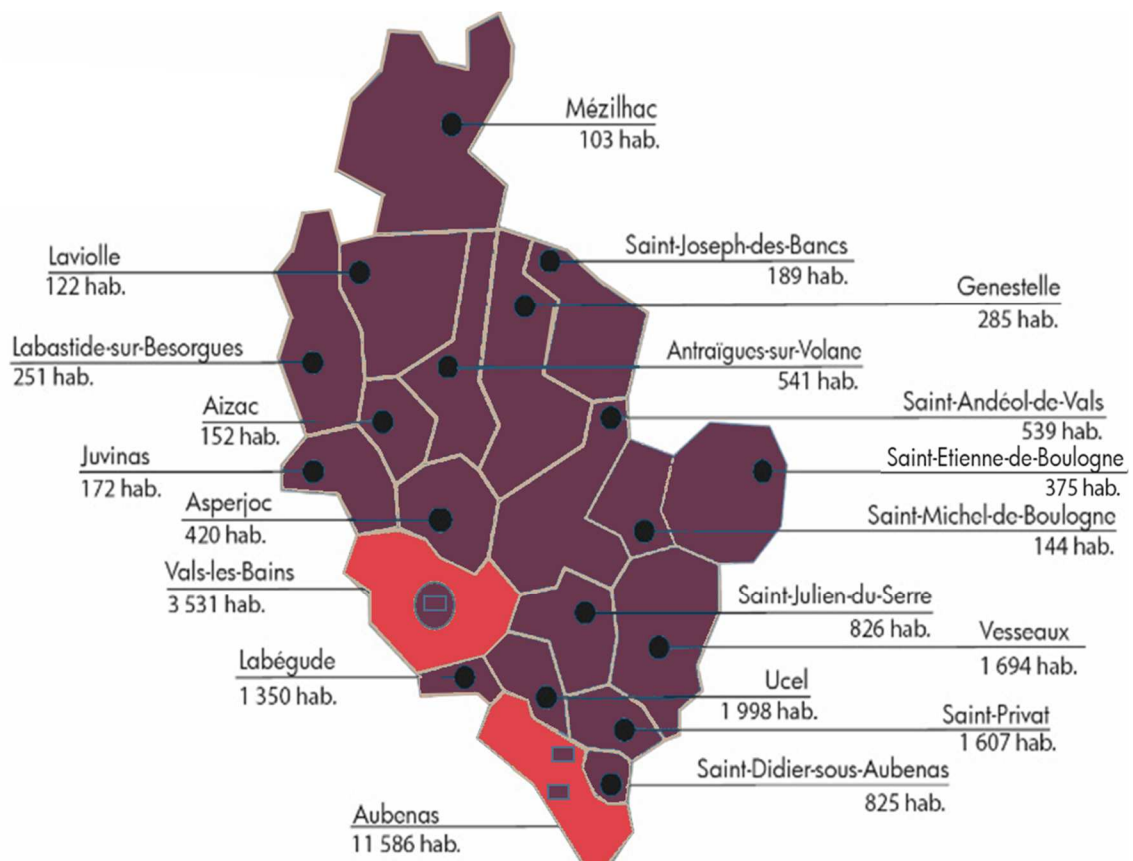


Qui est concerné par l'OPAH-RU ?

1. Les Périmètres

Le périmètre d'intervention concerne **20 communes** de la CCBA, soit : Aizac, Antraigues-sur-Volane, Asperjoc, Aubenas (maîtrise d'ouvrage déléguée à la CCBA), Genestelle, Juvinas, Labastide-sur-Besorgues, Labégude, Laviolle, Mézilhac, Saint-Andéol-de-Vals, Saint-Didier-sous-Aubenas, Saint-Etienne-de-Boulogne, Saint-Joseph-des-Bancs, Saint-Julien-du-Serre, Saint-Michel-de-Boulogne, Saint-Privat, Ucel, Vals-les-Bains (maîtrise d'ouvrage déléguée à la CCBA) et Vesseaux.

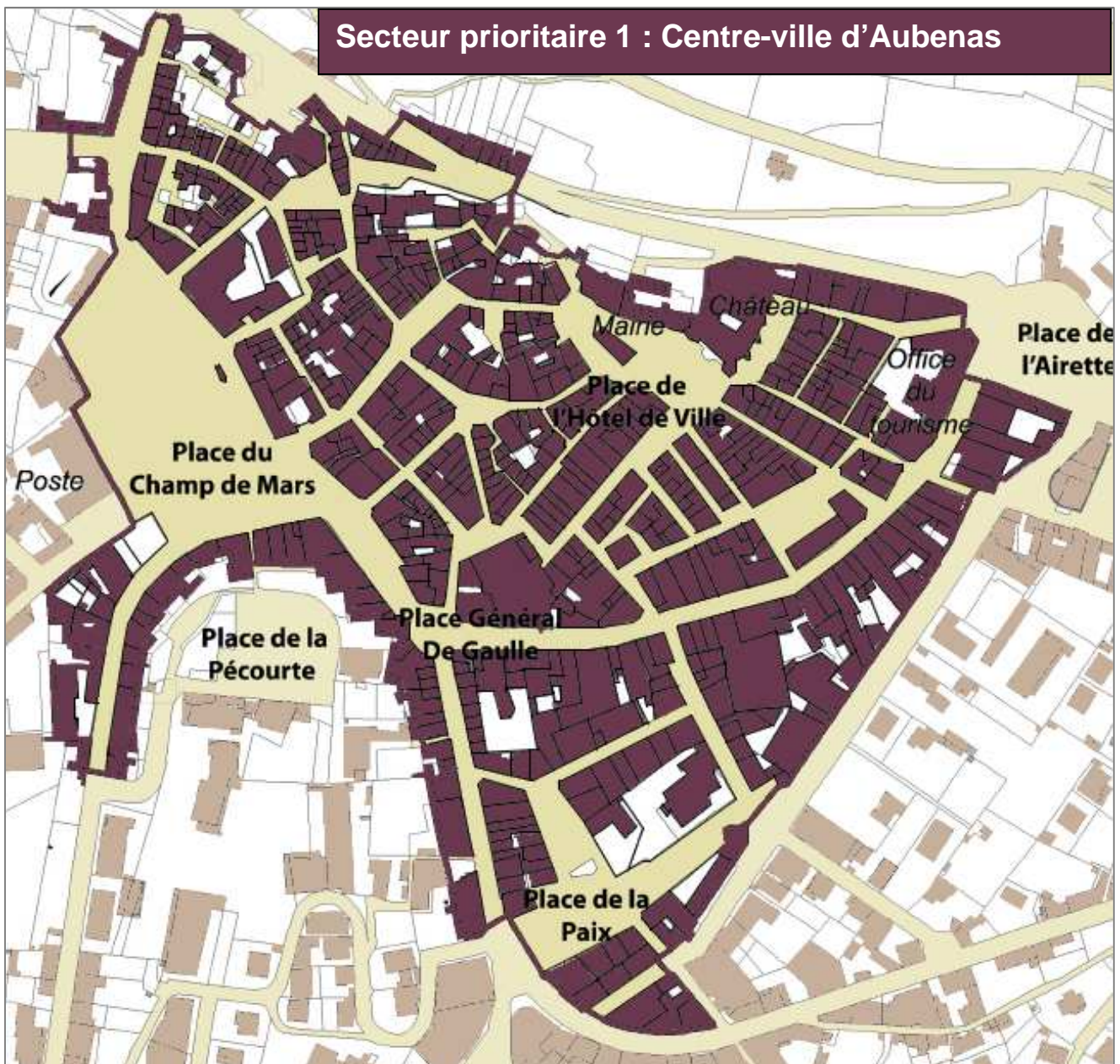
Périmètres et champs d'intervention de l'OPAH-RU
sur le territoire de la CCBA au 1/01/2017



Les 9 autres communes de la CCBA restent en secteur diffus, les propriétaires peuvent prétendre aux aides de l'Anah mais non à celles de la CCBA. Sont concernées : Ailhon, Fons, Lachapelle sous Aubenas, Lavilledieu, Lentillères, Mercuer, Saint-Etienne-de-Fontebellon, Saint Sernin et Vinezac.

→ Dans le cadre de cette OPAH-RU, le dispositif opérationnel mis en place est à trois niveaux. Ainsi, **selon le lieu où se trouve votre bien, vous ne pourrez pas prétendre aux mêmes aides :**

- > **Une intervention renforcée** visant à développer une offre nouvelle en logements locatifs qui s'appuiera sur la rénovation du bâti existant des **centres-bourgs et des hameaux significatifs.**
- > **Trois périmètres prioritaires** qui concernent le quartier du **centre historique d'Aubenas**, le **quartier du Pont d'Aubenas**, et le **quartier du Château à Vals-les-Bains** (cf. cartes ci-dessous).
- > En dehors des centres-bourgs et des quartiers prioritaires, vous pouvez bénéficier d'aides au titre des **secteurs communautaires de l'OPAH-RU.**



**Secteur prioritaire 2 :
Pont d'Aubenas**



**Secteur prioritaire 3 :
Centre-Ville Vals-les-Bains**



2. Propriétaires occupants : des conditions de ressources

Plafonds de ressources pour l'année 2020 :

Nombre de personnes dans le ménage	Ménages aux <u>ressources très modestes</u>	Ménages aux <u>ressources modestes</u>
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651



Ces montants sont des « revenus fiscaux de référence » indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2020 avant le mois d'août, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2018 (sur l'avis d'imposition adressé en 2019).

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours.

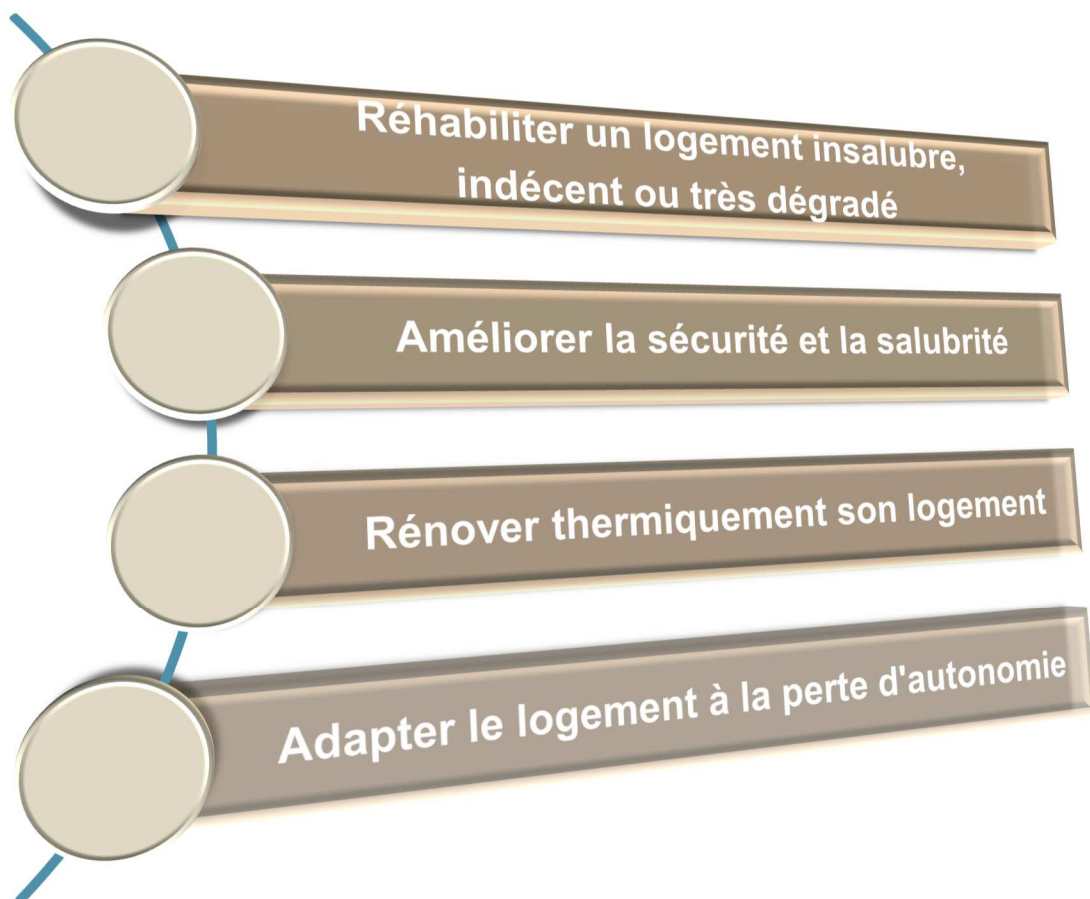
3. Propriétaires bailleurs : le conventionnement du logement

Plafonds de loyer mensuel par mètre carré pour les baux en 2019 : (Hors charges)

	Conventions conclues <u>après 1/01/12</u>
Loyer conventionné <u>MIN</u>	5.64 €/m ²
Loyer conventionné <u>MAX</u>	7,00 €/m ²

Attention : Les loyers indiqués sont indicatifs, leurs plafonds sont calculés selon la localisation et le superficie du logement.

4. Les travaux éligibles



Les aides de l'Anah et des collectivités sont à destination de travaux de confort nécessaires pour améliorer le confort des logements.

Une liste de travaux recevables est établie par l'Anah (voir les aides sur le site anah.fr). Vous pouvez vous en référer pour connaître les différents travaux possibles

Conditions générales

- **Ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt de votre dossier.**

De plus, il est préférable d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux (compter en moyenne entre 2 à 4 mois pour réaliser le dossier en tant que propriétaire occupant et entre 8 mois et 1 an en tant que propriétaire bailleur)

- Votre logement doit avoir **plus de 15 ans** à la date où est acceptée votre demande d'aide.
- Pour les propriétaires occupants : vous devrez habiter votre logement en tant que résidence principale pendant **au moins 6 ans** après la fin des travaux.
- Pour les propriétaires bailleurs : vous devrez conventionner votre logement avec l'Anah **pendant 9 ans** (plafond de loyer + plafond de ressources des locataires)
- Vous ne devez pas avoir bénéficié d'aides de l'Anah au cours des cinq dernières années.
- **Inscription obligatoire sur : monprojet.anah.gouv.fr** lors de la création du dossier (nécessité d'avoir une adresse email ou accompagnement par un proche ayant accès à internet).
- Vous devrez réserver à l'Anah l'enregistrement des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) générés par les travaux de rénovation thermique (non cumul avec les aides ANAH et aides via les CEE)

Les aides pouvant être apportées

EN SECTEUR PRIORITAIRE (Centre-ville Aubenas, Pont d'Aubenas et Vals)

Propriétaires Occupants Très Modestes	Aides Anah Taux / Plafond de travaux	Aides collectivités Taux / Plafond de travaux	Prime Habiter Mieux	TOTAL SUBV. <u>MAX*</u>	
TRV logement indigne ou très dégradé	50% plafond 50 000 € HT	5% sur plafond de 30 000€ HT de travaux	Si travaux d'énergie 25% : 10% HT des travaux (2 000€ max) 35% : 20% HT des travaux (4 000€ max)	30 500 €	
TRV rénovation énergétique (+25%)	50% plafond 20 000 € HT	500 € (si gain 25 à 50%) ou 1 500 € (si gain > 50%)		12 500 €	
TRV rénovation énergétique (+35% + étiquette +2)	50% plafond 30 000 € HT			20 500 €	
TRV sécurité, salubrité	50% plafond 20 000 € HT	-		10 000 €	
TRV autonomie GIR 1 à 5	50% plafond 20 000 € HT	10% /plafond 15 000€ HT (si TRV > 5000€)		11 500 €	
Propriétaires Occupants Modestes					
TRV logement indigne ou très dégradé	50% plafond 50 000 € HT	5% sur plafond de 30 000€ HT de travaux	Si travaux d'énergie 25% : 10% HT des travaux (1 600€ max) 35% : 20% HT des travaux (2 000€ max)	30 500 €	
TRV rénovation énergétique (+25%)	35% plafond 20 000 € HT	500 € (si gain 25 à 50%) ou 1 500 € (si gain > 50%)		9 100 €	
TRV rénovation énergétique (+35% + étiquette +2)	35% plafond 30 000 € HT			14 000 €	
TRV sécurité, salubrité	50% plafond 20 000 € HT	-		10 000 €	
TRV autonomie GIR 1 à 6	35% plafond 20 000 € HT	10% /plafond 15 000€ HT (si TRV > 5000€)	-	8 500 €	
Propriétaires Accédants PSLA					
TRV logement indigne ou très dégradé (CD > 0.55) ou vacant	-	Seulement sur Aubenas : 40 % plafond 30 000 € HT	-	12 000 €	
Propriétaires Bailleurs					
TRV logement indigne ou très dégradé (CD > 0.55)	35% plafond 80 000 € pour 1 000€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	Vals : 10% ou Aubenas : 20% plafond 60 000 € HT	1 500 € ou 2 000 € si sortie PE	Etiquette C après travaux	Vals : 36 000 € Aubenas : 42 000 €
TRV sécurité, salubrité	35% plafond 60 000 € pour 750€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	-			-
TRV autonomie					
TRV logement dégradé	25% plafond 60 000 € pour 750€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	-	1 500 € ou 2 000 € si sortie PE	Etiquette D après travaux	17 000 €
TRV procédure RSD, décence		Seulement sur Aubenas : 15% plafond 40 000 € HT			Vals : 17 000 € Aubenas : 23 000 €
TRV rénovation énergétique (min de 35 % + CD < 0.35)		-			17 000 €

EN SECTEUR COMMUNAUTAIRE (selon la localisation du logement pour les propriétaires bailleurs)

Propriétaires Occupants Très Modestes	Aides Anah Taux / Plafond de travaux	Aides collectivités (sauf sur Aubenas et Vals)	Prime Habiter Mieux	TOTAL SUBV. MAX*	
TRV logement indigne ou très dégradé	50% plafond 50 000 € HT	-	Si travaux d'énergie 25% : 10% HT des travaux (2 000€ max) 35% : 20% HT des travaux (4 000€ max)	29 000 €	
TRV rénovation énergétique (+25%)	50% plafond 20 000 € HT	500 € (si gain 25 à 50%) ou 1 500 € (si gain > 50%)		12 500 €	
TRV rénovation énergétique (+35% + étiquette +2)	50% plafond 30 000 € HT			20 500 €	
TRV sécurité, salubrité	50% plafond 20 000 € HT	-	-	10 000 €	
TRV autonomie GIR 1 à 5	50% plafond 20 000 € HT	10% plafond 15 000€ HT (si TRV > 5000€)	-	11 500 €	
Propriétaires Occupants Modestes					
TRV logement indigne ou très dégradé	50% plafond 50 000 € HT	-	Si travaux d'énergie 25% : 10% HT des travaux (1 600€ max) 35% : 20% HT des travaux (2 000€ max)	29 000 €	
TRV rénovation énergétique (+25%)	35% plafond 20 000 € HT	500 € (si gain 25 à 50%) ou 1 500 € (si gain > 50%)		9 100 €	
TRV rénovation énergétique (+35% + étiquette +2)	35% plafond 30 000 € HT			14 000 €	
TRV sécurité, salubrité	50% plafond 20 000 € HT	-	-	10 000 €	
TRV autonomie GIR 1 à 6	35% plafond 20 000 € HT	10% /plafond 15 000€ HT (si TRV > 5000€)	-	8 500 €	
Propriétaires Bailleurs					
TRV logement indigne ou très dégradé (CD > 0.55)	30% plafond 80 000 € pour 1 000€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	10% plafond 60 000€ HT	1 500 € ou 2 000 € si sortie PE	Etiquette C après travaux	32 000 €
TRV sécurité, salubrité	30% plafond 60 000 € pour 750€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	-			-
TRV autonomie		25% plafond 60 000 € pour 750€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	-	1 500 € ou 2 000 € si sortie PE	Etiquette D après travaux
TRV logement dégradé					
TRV procédure RSD, décence					
TRV rénovation énergétique (min de 35 % + CD <0.35)					

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ASE : Aide Solidaire Ecologique

CD : Coefficient de dégradation (selon rapport d'évaluation réalisé par Soliha)

GIR : Groupes Iso-Ressources (classement en fonction de différents stades de perte d'autonomie, établi par une équipe médico-sociale)

HM : Habiter Mieux, prime en plus des subventions de l'Anah et collectivité

Lgt. : logement

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

PB : Propriétaire bailleur

PO : Propriétaire occupant

PO M : Propriétaire occupant aux ressources modestes

PO TM : Propriétaire occupant aux ressources très modeste

PO PSLA : Propriétaire occupant avec prêt social Location-Accession

RSD (procédure) : en cas d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental

Subv. : subvention

TRV : travaux

Exemple 1 : Vous êtes propriétaire et habitez en secteur prioritaire à Pont d'Aubenas...

→ Vous êtes en couple, vos revenus fiscaux de 2019 ne dépassent pas 21 760 €, et vous souhaitez faire des travaux d'isolation de votre logement estimés sur devis à 15 000 €

PO TM	Plafond des travaux Aides Anah	Plafond des travaux Aides collectivités	Prime Habiter Mieux	Total AIDES MAX
TRV rénovation énergétique (25% de gain)	20 000 € max 50%	500 € (si gain 25 à 50%) ou 1 500 € (si gain > 50%)	si gain énergétique min de 25 % 10% HT des TRV = + 2 000 € max	13 500 €

Avec un gain après travaux de plus de 25% de performance énergétique, vous pourriez bénéficier d'aides de l'Anah de 7 500 € + 1500 € de prime Habiter Mieux.

De plus, étant en secteur prioritaire, les subventions de l'Etat se cumulent aux aides de la commune d'Aubenas de 500 € ici avec gain énergétique de 25%.



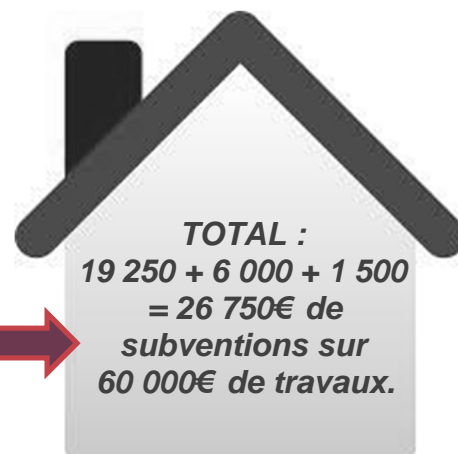
Exemple 2 : Vous êtes propriétaire bailleur et votre bien se situe dans le centre-ville de Vals...

→ Vous êtes propriétaire d'un logement vacant et dégradé. Vous souhaiteriez le mettre en location sociale en bénéficiant d'aides sur des travaux estimés sur devis à 60 000€ pour un logement de 55m²

PB	Pour loyer social ou très social	Pour loyer social ou très social	Prime HM	TOTAL AIDES MAX	Eco-condition
TRV logement indigne ou très dégradé (CD > 0.55)	35% plafond 80 000 € pour 1000€HT/m ² (limite 80m ² /lgt)	Vals 10% sur plafond 60 000 €	ASE si gain énergétique min de 35% = + 1 500 € max	Vals : 35 500 €	Etiquette C après travaux

Dans ce cas, vous pourriez bénéficier d'une aide de l'Anah de 19 250€ si vous obtenez un gain énergétique après travaux de plus de 35% et l'atteinte de l'étiquette C. De plus, vous pourriez bénéficier de la prime Habiter Mieux de 1 500 €.

Etant en secteur prioritaire de Vals-les-Bains, les subventions de l'Etat se cumulent aux aides de la commune de Vals, ici de 6 000 €.



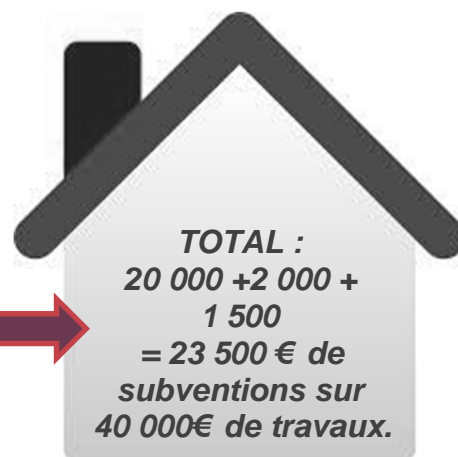
Exemple 3 : Vous êtes futur accédant à la propriété dans le centre-ville d'Aubenas...

→ Vous êtes nouveau propriétaire d'un logement très dégradé, en couple avec un enfant et vous souhaiteriez le réhabiliter pour y habiter. Vos revenus fiscaux de 2019 n'excèdent pas 33 547 € et le montant des travaux estimés sur devis s'élève à 40 000€.

PO ACCEDANT Modeste	Plafond des travaux Aides Anah	Plafond des travaux Aides collectivités	Prime Habiter Mieux	TOTAL AIDES <u>MAX</u>
TRV logement indigne ou très dégradé (CD > 0.55)	50% plafond 50 000 €	5% plafond 30 000€	Idem PO M selon gain	28 500 €

Dans ce cas, avec un gain après travaux lourds de plus de 35% de performance énergétique, vous pourriez bénéficier d'aides de l'Anah de 20 000€ + 2000€ de prime Habiter Mieux.

De plus, étant en secteur prioritaire du centre-ville d'Aubenas, les subventions de l'Etat se cumulent aux aides de la commune d'Aubenas de 1 500 €.



Contact

SOLIHA ARDECHE

462, avenue Marc Seguin - 07000 PRIVAS

Tél. : 04 75 29 51 35

Mail : contact.ardeche@soliha.fr

