

Lancement d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le territoire dès juillet 2010

Une OPAH pourquoi ? Quels avantages ?

Une nécessité pour le territoire



L'élaboration du PLH (Plan local de l'habitat) adopté en décembre 2009 avait permis trois constats pour notre territoire :

- ▶ un parc de logements dont plus des deux tiers datent d'avant 1975,
- ▶ un taux de logements vacants élevé (8%)
- ▶ un niveau de revenus des ménages parmi les plus faibles du département.

Des aides exceptionnelles pour tous les propriétaires

Des subventions exceptionnelles pour vos travaux vous seront proposées par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) à laquelle s'associeront, sous certaines conditions, le Conseil régional, le Conseil général et la Communauté de communes.

En parallèle, un dispositif appelé "hors OPAH" est

Des services gratuits

Pendant toute la durée de l'OPAH, vous pourrez bénéficier des services gratuits de professionnels pour vous accompagner dans votre projet.

Ainsi, mandaté par votre Communauté de communes, le CDHAT (Centre de Développement pour l'Habitat et l'Aménagement des Territoires) sera à votre disposition pour :

- ▶ vous informer sur l'ensemble des aides auxquelles vous pouvez prétendre en fonction de votre projet ;
- ▶ réaliser un avant-projet sommaire après visite à domicile et réalisation d'une évaluation énergétique ;
- ▶ établir un plan de financement prévisionnel prenant en compte votre apport personnel, vos prêts

En réponse, la Communauté de communes a décidé de mettre en place une OPAH avec un volet "énergie" (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Le principe est d'inciter les propriétaires privés, par l'attribution d'aides financières incitatives, à réaliser des travaux dans leur résidence principale ou dans un logement destiné à la location.

Cette opération vise plusieurs objectifs :

- 1** Favoriser les travaux d'économies d'énergie : plus le logement sera économe en énergie, plus les aides seront importantes... ;
- 2** Développer l'offre locative de qualité et à loyers maîtrisés en réduisant notamment le nombre de logements vacants sur le territoire ;
- 3** Favoriser les travaux d'adaptation à la mobilité réduite : pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées le plus longtemps possible et dans les meilleures conditions de confort ;
- 4** Améliorer le confort des logements et rénover votre patrimoine immobilier.

également mis en place pour les propriétaires occupants désirant améliorer la performance énergétique de leur habitation ancienne et ne pouvant bénéficier des aides de l'ANAH attribuées sous conditions de ressources.

éventuels et les subventions possibles ;

- ▶ monter votre dossier de demande d'aides financières auprès des différents partenaires et en assurer le suivi.



3 questions à...

Joseph Aulnette,
Maire de Rannée et Vice-président
de la Communauté de communes en
charge de l'Habitat et des Transports

1 Pourquoi avoir lancé une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) au Pays de la Roche aux Féés ?

Le diagnostic qui a servi de base au PLH (Programme local de l'habitat) a mis en lumière deux caractéristiques de l'habitat dans notre communauté de communes : un nombre important de logements vacants alors que l'accueil de nouvelles populations contribue au "grignotage" de l'espace agricole, et l'ancienneté du parc puisque 7 logements sur dix datent d'avant 1975 et ne répondent plus aux normes actuelles en matière de confort et de consommation d'énergie. Le faible niveau du revenu moyen justifiait aussi notre intervention pour accompagner les propriétaires, bailleurs ou occupants.

2 L'opération se distingue surtout par son volet Energie ?

C'est exact. Les élus ont voulu donner une preuve concrète de leur engagement en faveur de l'environnement en votant un dispositif hors OPAH favorisant les travaux d'amélioration thermique. Les propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) mais dont les revenus n'excèdent pas de plus de 30% les plafonds d'intervention de cet organisme pourront déposer un dossier de demande de subvention. Celle-ci pourra représenter 50% des travaux dans la limite de plafonds de dépenses de 4 000, 8 000 et 12 000 € selon le gain énergétique réalisé. Celui-ci doit être au moins égal à 230 kWh/m²/an, ce qui correspond à la classe D du diagnostic de performance énergétique, en lien avec les réglementations thermiques actuellement applicables.

3 Comment les personnes concernées peuvent-elles se saisir de ce dispositif ?

En se rapprochant de la Communauté de communes. Elles pourront ainsi bénéficier d'informations mais aussi d'un accompagnement, si elles le désirent. Je leur donne également rendez-vous au Salon des économies d'énergie dans l'habitat qui aura lieu à Janzé les 16 et 17 octobre prochain.



L'OPAH par l'exemple

1 Création d'un logement locatif dans un logement vacant



Le propriétaire d'un ancien corps de ferme, vacant depuis de nombreuses années, envisage de le réhabiliter pour le mettre en location.

Les travaux sont estimés à 95 000 € pour créer un logement de type T4 d'une surface d'environ 100 m² dont 25 000 € de travaux d'amélioration thermique.

En contrepartie de subventions à taux majoré, ce propriétaire décide également de « conventionner son logement » avec l'ANAH. Par cette convention, il s'engage pour 9 ans à pratiquer un loyer ne dépassant pas un certain plafond à choisir ses locataires en dessous d'un plafond de ressources.

A noter : cette convention lui permettra également de bénéficier d'un abattement fiscal sur ses revenus fonciers.

Évaluation énergétique

	Avant travaux	Après travaux
consommation énergétique/m ² /an	739 kwh	164 kwh
frais annuels d'énergie	3451 €	769 €
émissions tonne de CO2	4,992	0,787

Simulation financière

Montant des travaux	95 000 €
Subventions	
29 000 € = 30,5% du montant des travaux :	
ANAH	15 000 €
Conseil général	7 500 €
Conseil régional	2 000 €
Communauté de communes	2 500 €
Prime éco-énergie	2 000 €
Prêt	
Eco-prêt à taux 0	25 000 €
Prêt bancaire	31 000 €
Reste à la charge du propriétaire	10 000 €

Ce propriétaire percevra 500 € de loyer mensuel qui couvre presque la totalité de ses mensualités de prêt qui s'élèvent à 570 €

2 Réhabilitation complète d'un logement

Retraité agricole âgé de 70 ans, le propriétaire habite dans une longère sans aucun élément de confort.

Il souhaite effectuer les travaux suivants :



► Création d'une salle d'eau et un WC selon les normes d'accessibilité au handicap

► installation d'un chauffage au bois,

► menuiseries double vitrage,

► isolation des murs,

► création d'un coin cuisine,

► assainissement individuel et le carrelage du sol.

Coût des travaux : 30 067 €.

Revenu fiscal du propriétaire : 7 142€

Évaluation énergétique

	Avant travaux	Après travaux
consommation énergétique/m ² /an	758 kwh	206 kwh
frais annuels d'énergie	2369 €	994 €
émissions tonne de CO2	0,104	0,099

Simulation financière

Montant des travaux	30 067 €
Subventions	
14 600 € = 46% d'aides non remboursables sans les crédits d'impôts	
ANAH	7 500 €
Eco-prime ANAH	1 000 €
Conseil régional volet social	500 €
Conseil régional volet énergie	3 000 €
Communauté de communes	800 €
Communauté de communes	1 800 €
Prêt	
Eco-prêt à taux 0 sur 3 ans	1 267 €
Reste à la charge du propriétaire	15 000 €

En améliorant la performance énergétique de son logement, ce propriétaire fera une économie de chauffage de 114 € par mois. Par ailleurs, il percevra l'allocation logement qui viendra en déduction de la mensualité de l'éco-prêt : 75 €.

3 Amélioration thermique d'un logement de propriétaires ne pouvant bénéficier des aides de l'OPAH

Agés de 58 et 54 ans, ces propriétaires ont un revenu fiscal de référence est de 22 613€, supérieur au plafond fixé par l'Anah pour bénéficier des aides, au regard de leur situation de famille.

Le logement, une maison individuelle, date de 1979. Les propriétaires souhaitent renforcer ses performances énergétiques : menuiseries double vitrage, isolation renforcée des combles et installation d'une chaudière à condensation avec régulation.

Le montant estimé des travaux est de 16 352€.

Évaluation énergétique

	Avant travaux	Après travaux
consommation énergétique/m ² /an	342 kwh	205 kwh
frais annuels d'énergie	2492 €	1542 €
émissions tonne de CO2	9,601	5,658

Simulation financière

Montant des travaux	16 352 €
Subventions	
5 853 € = 33,3% d'aides non remboursables	
Communauté de communes	4 000 €
Crédit d'impôts	1 853 €
Prêt	
Eco-prêt à taux 0 sur 8 ans	7 860 €
Reste à la charge du propriétaire	3 219 €

Mensualité du prêt : 80 €

Avantage

1/3 du montant des travaux est financé grâce à des aides non remboursables. Un éco-prêt à taux réduit leur permet de bénéficier d'une mensualité réduite (80 €).

Grace à ces travaux, des économies significatives sur les dépenses d'énergie seront réalisées en plus d'un confort amélioré.

PRATIQUE...PRATIQUE...

Permanences conseils du CDHAT de 10h à 12h :

- 1^{er} et 3^{ème} vendredi à la Maison du Développement à Retiers
- 2^{ème} vendredi à la mairie de Janzé
- 4^{ème} vendredi à la mairie de Martigné-Ferchaud

www.opah-rocheauxfees.fr