

OPAH BAYEUX INTERCOM

Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
2022 - 2027

RÉUNION DE PRÉSENTATION

18 octobre 2022



PRÉSENTATION DU DISPOSITIF – LES OPAH SUR BAYEUX INTERCOM

Qu'est-ce que c'est ?

Une OPAH (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat) est un dispositif qui permet d'apporter des aides aux particuliers désireux d'engager des travaux de réhabilitation de leurs logements.

Accompagner les propriétaires privés dans leurs travaux (financièrement et techniquement) = suivi animation

L'objectif : garantir la qualité du parc de logements privé, son accessibilité et sa performance énergétique.

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF – LES OPAH SUR BAYEUX INTERCOM

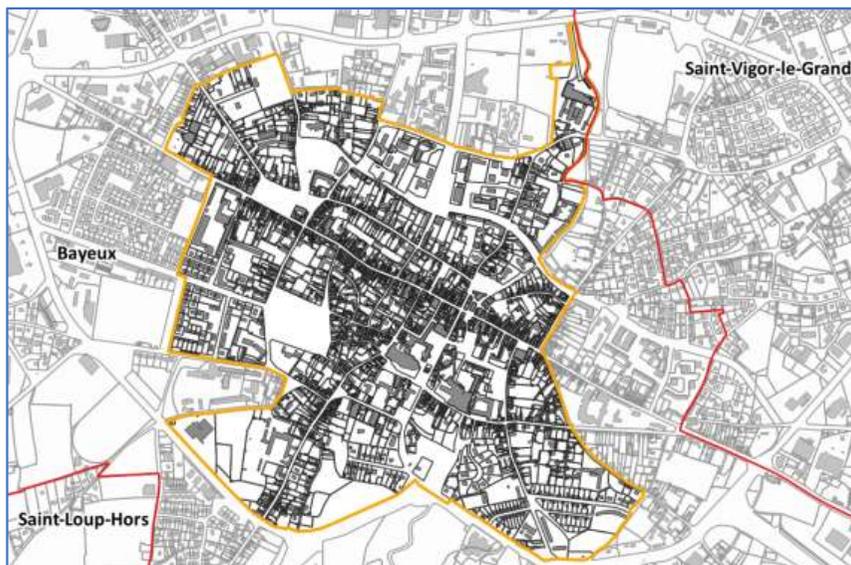
Deux opérations sur le territoire

(1) Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat **OPAH** est mise en place sur les **36 communes** de la communauté de communes pour **5 années** (2022-2027).



(2) Cette **opération** est renforcée par une **opération de revitalisation du centre-ville de Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain, OPAH-RU**, permettant de cibler les immeubles vacants ou en situation d'habitat indigne.

Périmètre OPAH-RU Bayeux



Périmètre OPAH-RU Port-en-Bessin-Huppain



LES ENJEUX D'UNE OPAH

LES ENJEUX

- Améliorer le confort des logements
- Préserver le bâti existant
- Conforter / faire revenir des ménages dans les centres-villes et centres-bourgs
- Favoriser le maintien à domicile pour les personnes âgées
- Améliorer la qualité de vie
- Soutenir la vie locale
- Préserver / Valoriser le patrimoine
- Favoriser l'amélioration des copropriétés
- Maintenir / Dynamiser la fonction économique

LES OBJECTIFS

- Lutter contre la précarité énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne
- Adapter les logements au vieillissement / handicap
- Lutter contre la vacance



LES OBJECTIFS QUANTITATIFS

► OPAH SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE LA COLLECTIVITÉ



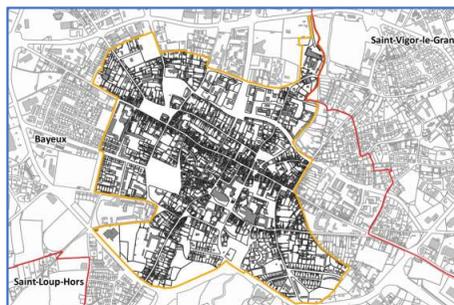
Nombre de logements à réhabiliter : **282**

Aides financières (réservation de crédits) :

- Anah : 2 488 250 €
- Bayeux Intercom : 274 000 €

Au total : **520** logements à réhabiliter sur 5 ans

► OPAH-RU SUR LES CENTRES-VILLES DE BAYEUX ET PORT EN BESSIN-HUPPAIN



Nombre de logements à réhabiliter : **238**

Aides financières (réservation de crédits) :

- Anah : 2 268 950 €
- Bayeux Intercom : 247 000 €
- Bayeux : 154 500 €
- Port-en-Bessin-Huppain : 42 000 €

ANIMATION DU DISPOSITIF

DES AIDES, POUR QUI ?



Ces aides s'adressent aux propriétaires privés pour des travaux dans :

- Leur résidence principale
- Un logement destiné à la location
- Ou les parties communes d'une copropriété ou d'une mono-propriété

QUELS TRAVAUX ?



- Économie d'énergie
- Adaptation à la perte d'autonomie
- Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne, très dégradé ou vacant
- Travaux dans les parties communes d'une copropriété ou une mono-propriété

CONDITIONS GÉNÉRALES



- Logement de plus de 15 ans
- Travaux réalisés par des professionnels
- Travaux non commencés avant le dépôt du dossier de demande de subventions.
- Sous conditions de ressources

DES AIDES, AUSSI POUR...



- La remise en location des logements vacants
- Pour l'acquisition dans l'ancien de sa résidence principale
- Pour rénover les parties communes, la façade de la copropriété

ANIMATION DU DISPOSITIF

► LE CDHAT ET SOLIHA SONT MISSIONNÉS POUR ANIMER LES OPAH

Le CDHAT et SOLIHA se chargeront de l'ensemble des démarches pour apporter aux propriétaires des solutions simples et efficaces :

- Diagnostics, conseils
- Visite diagnostic des logements
- Evaluation énergétique
- Aide à la décision, plan de financement
- Constitution des dossiers de financement...



► LES CONSEILS PEUVENT SE FAIRE :

> Lors des permanences

Bayeux : 1^{er} mardi du mois de 14h à 17h,
2^e, 3^e et 4^e mardi de chaque mois de 9h30 à 12h
1^{er} et 3^e mercredi du mois de 9h30 à 12h
Bayeux Intercom – 4 Place Gauquelin Despallières

Port-en-Bessin-Huppain : 2^e et 4^e mercredis du mois
de 9h30 à 12h
Mairie – 15 rue du Docteur Camille Huet

> **Dans les locaux du CDHAT** (du lundi au vendredi)
28 - 30 Avenue de Garbsen - Hérouville-Saint-Clair

> Par téléphone

du lundi au vendredi **02 31 53 73 73** ou agence14@cdhat.fr

> **Lors de visites** à domicile (visites « diagnostic »)

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



LES AIDES PRINCIPALES DE L'ANAH – PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Propriétaires occupants

Subventions Anah

de **35% à 50%**

Plafond travaux 20 000 €, 30 000 € ou 50 000 € HT

+

Prime Sortie de Passoire Thermique

(étiquette énergétique E après travaux)

1 500 €

+

Prime Basse consommation

(étiquette énergétique A ou B après travaux)

1 500 €

si les travaux permettent un gain énergétique
d'au moins **35%**

TYPES DE TRAVAUX :

Les travaux d'économies d'énergies - MaPrimeRénov' Sérénité

Obligations :

- Interdiction des **augmentations** des émissions de **gaz à effet de serre**
- Etiquette **E** obligatoire après travaux

Les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au vieillissement

Obligations : avoir + de 60 ans ou actif avec justificatif

Les travaux lourds (logements très dégradés, insalubres)

Une évaluation est réalisée sur place par le CDHAT pour vérifier le taux de dégradation.
L'Anah reste seule décisionnaire au vu de tous les éléments (économiques, sociales, etc.)

Obligation d' occuper le logement pendant **3 ans**
sous conditions de ressources

LES AIDES PRINCIPALES DE L'ANAH – PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

EXEMPLE AIDE MAPRIMERENOV'

Plafonds de ressources hors Île-de-France				
Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR) <i>Mon RFR est indiqué sur mon avis d'imposition</i>			
	MaPrimeRénov' Bleu <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Jaune <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Violet <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>	MaPrimeRénov' Rose <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small>
1	jusqu'à 15 262 €	jusqu'à 19 565 €	jusqu'à 29 148 €	> 29 148 €
2	jusqu'à 22 320 €	jusqu'à 28 614 €	jusqu'à 42 848 €	> 42 848 €
3	jusqu'à 26 844 €	jusqu'à 34 411 €	jusqu'à 51 592 €	> 51 592 €
4	jusqu'à 31 359 €	jusqu'à 40 201 €	jusqu'à 60 336 €	> 60 336 €
5	jusqu'à 35 894 €	jusqu'à 46 015 €	jusqu'à 69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 526 €	+ 5 797 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

Accompagnement CDHAT/SOLIHA

Accompagnement Biomasse dans le cadre de France Rénov' : 02 31 34 19 20

EXEMPLES D'INTERVENTION

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Logement occupé par une personne (PO très modeste)

Projet : isolation des murs par l'intérieur, changement du système de chauffage, mise en place d'une VMC hygro B et changement des menuiseries extérieures

Gain énergétique de 67%

FINANCEMENT :

Montant des travaux TTC	33 760 €
Subvention Anah 50% du HT	15 000 €
Prime Habiter Mieux	4 500 €
Chèque Eco-Energie Région	4 000 €
Subvention Bayeux Intercom	500 €
Total des aides non remboursables	24 000 €
Pourcentage des aides	71%
Reste à charge (apport personnel)	9 760 €

ADAPTATION À LA PERTE D'AUTONOMIE

Logement occupé par une personne âgée (PO très modeste)

Projet : Adaptation de la salle d'eau avec remplacement de la baignoire par un receveur douche extra plat équipé d'un siège et d'une barre d'appui

FINANCEMENT :

Montant des travaux TTC	11 000 €
Subvention Anah 50% du HT	5 000 €
Subvention CARSAT	3 000 €
Subvention Bayeux Intercom	200 €
Total des aides non remboursables	8 200 €
Pourcentage des aides	75%
Reste à charge (apport personnel)	2 800 €



PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



LES AIDES PRINCIPALES DE L'ANAH – PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Propriétaires bailleurs

Subventions Anah

de **20%** à **30%**

Plafond travaux 60 000 € ou 80 000 € HT / logement

+

Prime Habiter Mieux 1 500 € ou 2 000 €

si les travaux permettent un gain énergétique d'au moins **35%**

Conditions particulières pour l'obtention des aides :

Signature d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah fixant un certain nombre d'engagements à respecter sur le montant des loyers et le niveau de ressources des locataires (location 6 ans)

Plafonds de ressources des locataires dans le cadre du conventionnement Loc' avantage

	loc1	loc2	loc3
Personne seule	28 876 €	21 139 €	11 626 €
Couple	38 560 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 372 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 982 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 856 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 219 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	8 277 €	6 061 €	3 333 €

► Depuis le 1er janvier 2022, **Louer Abordable est réformé et devient Loc'Avantages**. Ce nouveau dispositif offre **une réduction d'impôt importante aux propriétaires bailleurs** (et optionnellement, une aide financière aux travaux), afin de produire du logement abordable dans le parc locatif privé.

LES AUTRES AIDES FINANCIÈRES – PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

► **Intermédiation locative** : un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des **déductions fiscales**, pouvant **atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs**, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- La location/sous-location (exemple Solibail)
- Le mandat de gestion

► **Dispositif Malraux** (uniquement dans le secteur PSMV de Bayeux) :

- Doit concerner la restauration complète d'un immeuble bâti
- Mettre le bien en location pendant 9 ans
- Réduction d'impôts de 30% dans la limite des dépenses fixée à 400 000 € sur une période globale de quatre années consécutives.

► **Dispositif Denormandie** (uniquement dans communes de Bayeux et Port en Bessin-Huppain) :

- Acheter un logement ou un local à transformer en logement
- Effectuer des travaux qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération avec obtention a minima de l'étiquette énergétique E après travaux
- Et mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné. Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération. Cette réduction varie de 12 à 21 % en fonction de la durée de la mise en location du bien

► **Fondation du Patrimoine** : (commune de Bayeux)

- Obtenir le label de la Fondation du Patrimoine
- 2% du montant TTC des travaux plafonnée à 2 000 € (voire 3 000 € pour les propriétaires non imposables)

EXEMPLES D'INTERVENTION

ECONOMIE D'ÉNERGIE

Secteur **OPAH-RU** / Logement très dégradé - **1 maison individuelle** - 80m²

Projet : rénovation globale – isolation des murs par l'intérieur, isolation en toiture, mise en place de radiateurs électriques, VMC hygro B, menuiseries extérieures en double vitrage, réfection de l'électricité, plomberie, sanitaire etc.

Gain énergétique de 62%

FINANCEMENT :

Montant des travaux TTC	95 700 €
Subvention Anah 30% du HT	24 000 €
Prime Habiter Mieux	2 000 €
Chèque Eco-Energie Région	4 000 €
Subvention Bayeux Intercom	13 000 €
Total des aides non remboursables	43 000 €
Pourcentage des aides	45%
Reste à charge (apport personnel)	52 700 €



EXEMPLES D'INTERVENTION

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Secteur **OPAH-RU** / Logements très dégradés - **3 appartements** - 50m² / logement

Projet : rénovation globale – isolation des murs par l'intérieur, isolation en toiture, mise en place de radiateurs électriques, VMC hygro B, menuiseries extérieures en double vitrage, réfection de l'électricité, plomberie, sanitaire etc.

Gain énergétique de 74%

FINANCEMENT :

Montant des travaux TTC **240 000 €**

Subvention Anah 30% du HT (compris MOE) 56 200 €

Prime Habiter Mieux 6 000 €

Subvention Région ROLC 22 500 €

Subvention Collectivité

(dont prime sortie de vacances) 38 500 €

Total des aides non remboursables **123 200 €**

Pourcentage des aides **51%**

Reste à charge (apport personnel) **116 800 €**



AIDES COMPLÉMENTAIRES



LES AIDES DE BAYEUX INTERCOM – BAYEUX ET PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Bayeux Intercom a choisi d'abonder financièrement, sur l'ensemble du territoire (OPAH Classique et OPAH RU), les aides de l'Anah à destination :

Des **propriétaires occupants** pour les travaux :

- Rénovation énergétique (500 €/log)
- Adaptation des logements (autonomie) (200 €/log)
- Travaux lourds sur logements dégradés (10% - max 3500 € /log)

Des **propriétaires bailleurs** pour les travaux :

- Rénovation énergétique (10% - max 3000 € /log)
- Travaux sur les logements moyennement (10% - max 3000 € /log) à très dégradés (10% - max 4500 € /log)

En complément des aides de l'Anah, **les collectivités** (Bayeux Intercom, ville de Bayeux et ville de Port-en-Bessin-Huppain) **ont mis en place des dispositifs financiers complémentaires** pour les deux OPAH.

	Montant subvention	
	OPAH Classique	OPAH RU
Accession dans l'ancien (sous conditions)	5000 € / logement	5500 € / logement
Prime sortie de vacance	2000 € / logement	5000 € / logement
Mise en valeur des façades	3000 € / immeuble	
Aménagement des cages d'escaliers	4500 € / immeuble	
Travaux amélioration énergétiques / copro sans MPR	500 € / lot d'habitation	

Un règlement des aides des collectivités est mis en place pour préciser les modalités d'obtention et de versement des aides de la collectivité

ET D'AUTRES AIDES...

- Région Normandie (Chèque éco-énergie et renforcement de l'offre locative dans les centres-bourgs)
- MaPrimeRenov'
- Les Caisses de retraites (CARSAT, CNRACL, SCNF...)
- Les certificats d'Economies d'Energies
(cumulables avec MaPrimeRénov' Sérénité depuis le 01/07/2022)
- Les complémentaires retraites
- Les mutuelles
- La Fondation Abbé Pierre
- Prêt Procvivis



EXIGENCES ADMINISTRATIVES

CHANGEMENT DE L'ASPECT EXTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT :

- Obligation de faire une déclaration de travaux en mairie
=> réception de l'arrêté
- Obligation de faire une déclaration de fin travaux
=> réception d'une attestation de conformité
- Les demandes peuvent se faire de manière dématérialisée

Le centre ancien de Bayeux est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – accord de l'ABF obligatoire pour tous travaux

Pour plus d'informations :

Contactez directement le service urbanisme de la ville de Bayeux, guichet unique d'accueil en la matière



Guichet unique
Autorisations
d'urbanisme

NOUS JOINDRE



PERMANENCE TÉLÉPHONIQUE

du lundi au vendredi

8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30

02 31 53 73 73

agence14@cdhat.fr

cdhat.fr / @Groupe_cdhat



ACCUEIL DANS LES LOCAUX DU CDHAT

28-30 Avenue de Garbsen

14 200 Hérouville-Saint-Clair

du lundi au vendredi

8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30

PERMANENCES

> Bayeux :

1^{er} mardi du mois de 14h à 17h,
2^e, 3^e et 4^e mardi de chaque mois
de 9h30 à 12h

1^{er} et 3^e mercredi du mois de 9h30 à 12h
Bayeux Intercom – 4 Place Gauquelin Despallières

> Port-en-Bessin-Huppain :

2^e et 4^e mercredis du mois de 9h30 à 12h
Mairie – 15 rue du Docteur Camille Huet