

HABITAT

AMELIORER VOTRE LOGEMENT



O P A H
OPERATION
PROGRAMMEE
D'AMELIORATION
DE L'HABITAT
2016-2021



GUIDE PRATIQUE

Economies d'énergie



Adaptation



Projets locatifs



Habitat dégradé



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Sommaire :

Qu'est-ce que l'OPAH ?	4
L'objectif	
Les moyens	
Le périmètre	
Les propriétaires occupants	6
Les modalités	
Quels travaux ?	
Les aides	
Les propriétaires bailleurs	9
Les modalités	
Quels travaux ?	
Les aides	
Les autres partenaires financiers	11
Comment bénéficier de l'opération ?	12
Renseignez-vous	13
Glossaire	14

QU'EST-CE QUE L'OPAH ?

Les objectifs :

Chartres Métropole a mis en place sur son territoire une nouvelle opération d'Amélioration de l'Habitat, dont les objectifs sont de :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Adapter les logements à la perte d'autonomie

Ce dispositif prévoit d'accompagner près de 580 réhabilitations chez des propriétaires occupants ou bailleurs au cours des cinq prochaines années (avril 2016 – avril 2021).

Plus globalement, ces réhabilitations permettent d'améliorer les qualités et les conditions de vie dans les logements.

Les moyens :

Des financements exceptionnels, sont proposés par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), Chartres Métropole ainsi que d'autres partenaires (Conseil Départemental, caisses de retraite...) pour encourager la réalisation de travaux de qualité.

Cette action pour l'amélioration de l'habitat s'adresse exclusivement aux propriétaires privés.

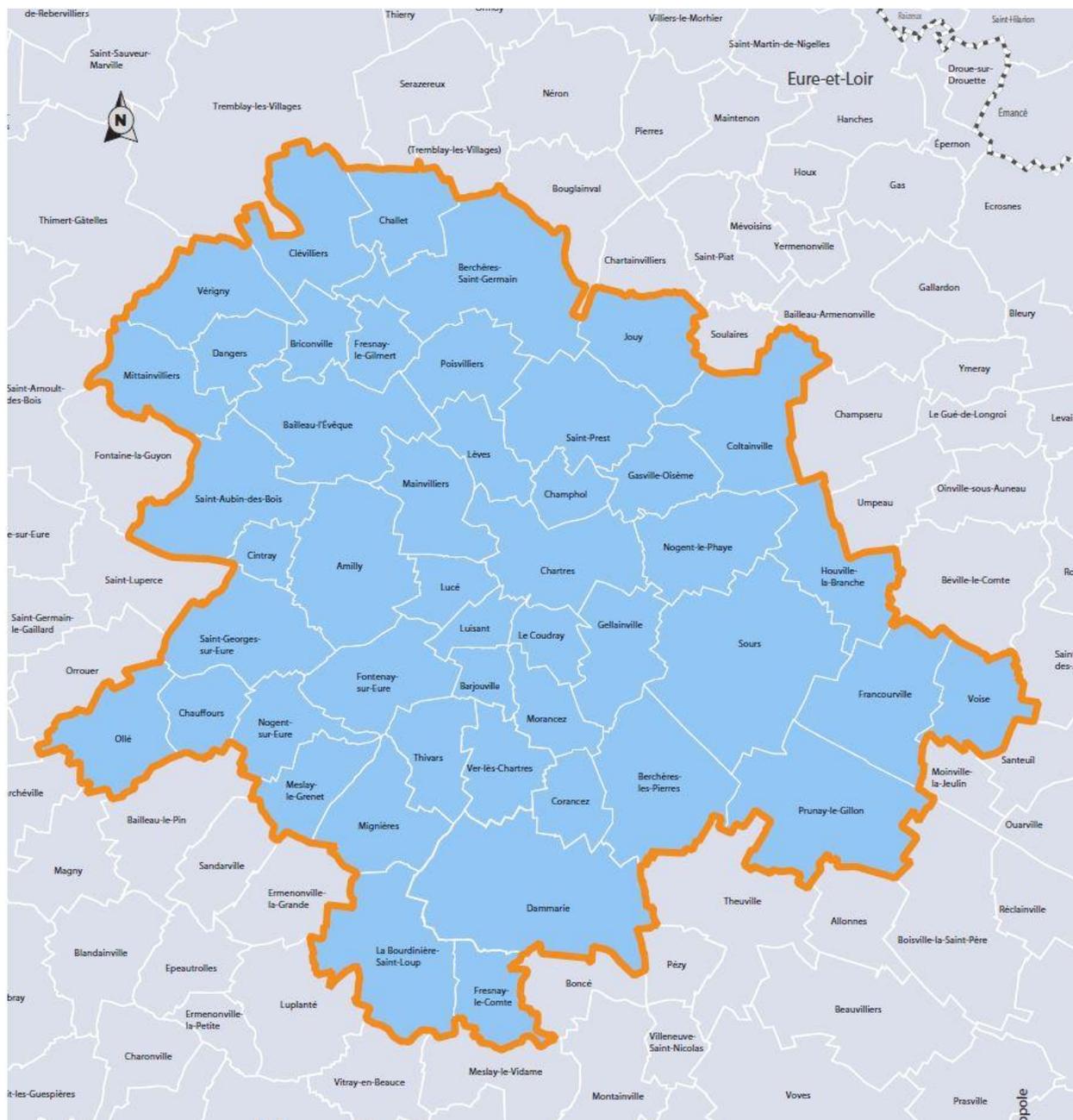
Qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs, ils peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'une ou plusieurs aides pour réaliser des travaux de remise en état, d'amélioration, de remise aux normes ou d'adaptation au handicap et au vieillissement, d'un logement occupé à titre de résidence principale (par son propriétaire ou par le locataire).

Quels avantages ?

- Des subventions pour l'amélioration de l'habitat.
- L'intervention gratuite d'un technicien pour informer sur les aides, conseiller sur les travaux, accompagner et assister les propriétaires dans leur démarche.

Le périmètre :

Les 47 communes du territoire de Chartres Métropole sont concernées.



LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Modalités :

Conditions générales de recevabilité :

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale après les travaux pendant 6 ans minimum.
- Le revenu fiscal de référence annuel du ménage ne doit pas dépasser un certain plafond de ressources, défini selon le nombre d'occupants et la nature des travaux.
- Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des professionnels du bâtiment (pour la fourniture des matériaux, la pose et la main d'œuvre).
- Les travaux ne doivent pas être démarrés avant d'avoir reçu les accords écrits du ou des financeurs, sous peine de perte des subventions.
- Si le montant des travaux dépasse 100 000 € HT, il est obligatoire de faire intervenir un maître d'œuvre.

Plafonds de ressources* :

Nombre de personnes dans le ménage	Propriétaires modestes	Propriétaires très modestes	Propriétaires très modestes +
1	18 342 €	14 308 €	11 922 €
2	26 826 €	20 925 €	17 437 €
3	32 260 €	25 166 €	20 969 €
4	37 690 €	29 400 €	24 499 €
5	43 141 €	33 652 €	28 042 €
Par personne supplémentaire	+ 5 434 €	+ 4 241 €	+ 3 532 €

*Il s'agit de la somme des revenus fiscaux de référence de toutes les personnes occupant le logement. Ce montant figure sur l'avis d'imposition.

Quels travaux ?

Type de travaux éligibles aux aides :

- Travaux liés à l'insalubrité et à l'habitat très dégradé
 (Propriétaires occupants – Lutte contre l'habitat indigne – Habitat très dégradé)

Exemples de travaux éligibles aux aides :

- Gros œuvre
- Toiture, charpente, couverture
- Réseaux (eau, électricité, gaz)
- Revêtements intérieurs, étanchéité, menuiseries, traitement spécifiques (saturnisme, amiante, xylophage...)

- Travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la qualité environnementale du logement
 (Propriétaires occupants - Habiter Mieux)

Exemples de travaux les plus fréquents éligibles aux aides :

- isolation des murs,
- isolation du toit (rampants ou combles perdus),
- renouvellement d'air (installation de système de ventilation),
- système de chauffage,
- menuiseries.

- Travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement pour l'autonomie de la personne âgée et/ou handicapée
 (Propriétaires occupants - Autonomie)

Exemples de travaux éligibles aux aides :

- Adaptation de la salle de bain et des WC,
- Travaux d'élargissement des portes,
- Installation de monte-escalier
- Travaux d'accès au logement,
- Création d'unité de vie en rez-de-chaussée

Les aides

	ANAH	CHARTRES METROPOLE
PO LHI – Très dégradé	50% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 50 000 € HT	25% de la dépense retenue par l'ANAH Dépense plafonnée à 50 000 € HT

PO Habiter Mieux		
PO très modeste et très modeste +	50% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 20 000 € HT	Projet < 20 000 € HT 15% du reste à charge Projet entre 20 000 € et 25 000 € HT 20% du reste à charge
PO modeste	25% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 20 000 € HT	Projet < 20 000 € HT 5% du reste à charge Projet entre 20 000 € et 25 000 € HT 10% du reste à charge

+ participation ASE (Aide de Solidarité Ecologique) : 10% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH (max 2 000 € ou 1 600 € selon ressources)

PO Autonomie		
PO très modeste et très modeste +	50% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 20 000 € HT	Projet avec intervention CR/APA ¹ 10% du reste à charge Projet sans intervention CR/APA 25% du reste à charge
Po modeste	35% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 20 000 € HT	Projet avec intervention CR/APA 5% du reste à charge Projet sans intervention CR/APA 15% du reste à charge

¹ Projet avec/sans intervention des caisses de retraite ou de l'APA (allocation personnalisée à l'autonomie)

LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Les modalités :

Conditions générales de recevabilité

- le logement doit être bâti depuis au moins 15 ans,
- le propriétaire s'engage :
 - à louer le logement pendant au moins 9 ans,
 - à respecter un loyer, convenu avec l'ANAH,
 - à respecter un plafond de ressources pour les locataires, variable selon le montant de loyer choisi et le nombre d'occupants du logement,
- les travaux doivent permettre d'atteindre le niveau de performance énergétique correspondant au minimum à l'étiquette D et dans tous les cas représenter au moins 35% de gain énergétique après travaux,
- le logement doit être loué à titre de résidence principale et respecter les caractéristiques de décence après travaux.

Quels travaux ?

Type de travaux éligibles aux aides :

- Travaux lourds – Habitat Indigne ou très dégradé
 (Propriétaires bailleurs - Travaux lourds)
 (logements occupés ou vacants)
- Travaux liés à une dégradation moyenne
 (Propriétaires bailleurs - Habitat dégradé)
 (logements occupés ou vacants)
- Travaux de changement d'usage
 (Propriétaires bailleurs - Changement d'usage)
- Travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la qualité environnementale du logement
 (Propriétaires bailleurs - Rénovation thermique)
- Autres situation
 - Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
 - Pour l'autonomie de la personne
 - A la suite d'une procédure RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ou d'un contrôle de décence.

Les aides :

	ANAH	CHARTRES METROPOLE
PB Travaux lourds	35% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 1 000€/m ² dans la limite de 80m ²	10% pour LCS ¹ et LCTS ² 5% pour LI ³ Dépense plafonnée à 1 000€/m ² dans la limite de 80m ²
+ Prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) : 1 500 € par logement réhabilité		
PB Dégradé	25% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²	10% pour LCS et LCTS 5% pour LI Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²
+ Prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) : 1 500 € par logement réhabilité		
PB Changement d'usage	25% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 500 €/m ² dans la limite de 80m ²	10% pour LCS et LCTS 5% pour LI Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²
PB Rénovation thermique	25% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²	10% pour LCS et LCTS 5% pour LI Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²
+ Prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) : 1 500 € par logement réhabilité		
PB autres situations	25% du montant HT des travaux Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²	10% pour LCS et LCTS 5% pour LI Dépense plafonnée à 750 €/m ² dans la limite de 80m ²

¹ LCS : Loyer conventionné social

² LCTS : Loyer conventionné très social

³ LI : Loyer intermédiaire

LES AUTRES PARTENAIRES FINANCIERS

Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

20 % du montant TTC des travaux (avec un maximum de 5 000 € de subvention) dans le cadre de projet de travaux relevant de l'habitat indigne ou très dégradé. Travaux concernant l'amélioration énergétique du logement et travaux induits.

- Allocation Personnalisée à l'Autonomie

L'APA est versée par le Conseil Départemental aux personnes de plus de 60 ans en fonction du degré de perte d'autonomie et de leurs ressources. Seules les personnes en GIR 4/3/2/1 peuvent bénéficier de l'APA.

Les caisses de retraite :

Des subventions des caisses de retraite (CARSAT, MSA, CNRACL, RSI...) existent pour les personnes retraitées qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation du logement. L'aide financière est attribuée selon les conditions de chaque organisme.

Autres :

- Les crédits d'impôt

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) permet de déduire de l'impôt sur le revenu 30% des dépenses réalisées (montant plafonné), pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique. Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, ou si la personne est non-imposable, l'excédent est remboursé.

- Les éco-prêts

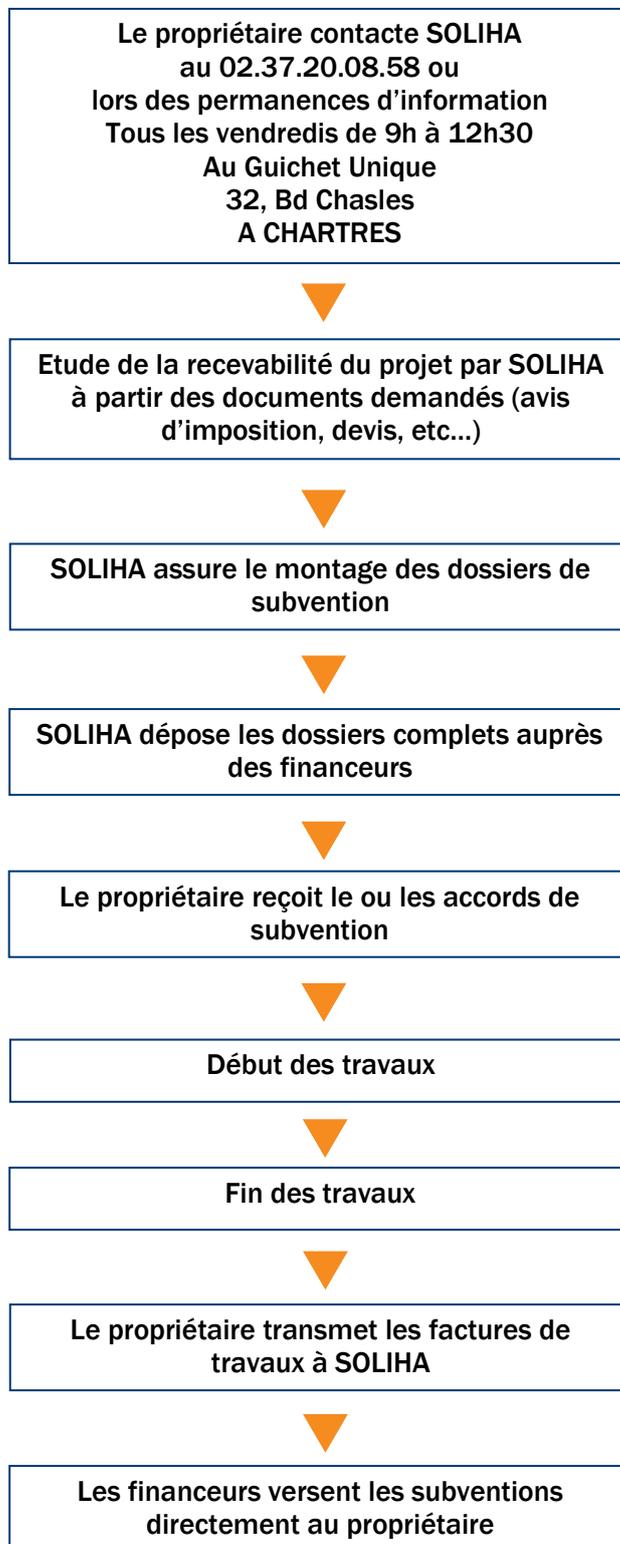
« L'éco-prêt à taux zéro » est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans conditions de ressources, pour financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

- Le Borloo « ancien » pour les propriétaires bailleurs

Le "Borloo ancien" est un dispositif qui permet de déduire 30 % à 60 % de son revenu brut foncier. En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage pour 6 ans à pratiquer un loyer raisonnable et à louer son bien nu, à usage de résidence principale à un locataire dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par l'Etat

COMMENT BENEFICIER DE L'OPERATION ?

La démarche :

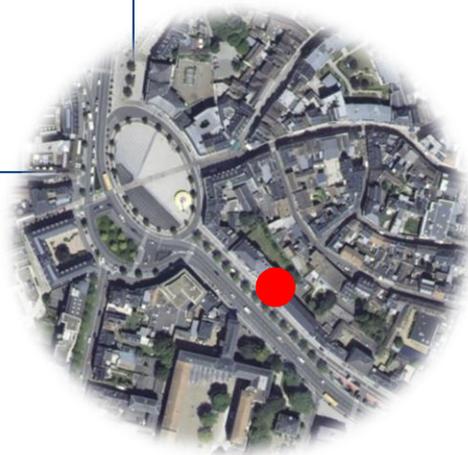


RENSEIGNEZ-VOUS GRATUITEMENT ET SANS ENGAGEMENT

Lors des permanences :

Au Guichet Unique
 Tous les vendredis de 9h à 12h30

32 Boulevard Chasles
28000 CHARTRES



Un conseiller se tiendra à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet de travaux, gratuitement et sans engagement de votre part pour des conseils techniques, sur les aides financières mobilisables (subventions, prêts, crédit d'impôt) et d'assistance dans vos démarches (constitution de dossiers de demande de subvention).

(Apportez votre dernier avis d'imposition)

Ou directement :

SOLIHA 
 Agence EURE-ET-LOIR
 SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOLIHA
 du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h
 le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30

36, avenue Maurice Maunoury
28600 LUISANT
02.37.20.08.58
hd28@hd28.com
www.hd28.fr

GLOSSAIRE

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

PO : Propriétaire Occupant

PB : Propriétaire Bailleur

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LI : Loyer Intermédiaire

LCS : Loyer Conventionné Social

LCTS : Loyer Conventionné Très Social

CR : Caisse de retraite

APA : Allocation Personnalisée à l'Autonomie

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

FART : Fond d'Aide à la Rénovation Thermique

ASE : Aide de Solidarité Ecologique

Autonomie : désigne les travaux destinés à adapter les logements à une perte d'autonomie avérée, résultant d'un handicap ou du vieillissement.

Habiter Mieux: désigne les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements.

Logement indigne : Cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets.

Habitat très dégradé : Cette notion renvoie à des logements en mauvais état. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'ANAH. Cet outil permet d'évaluer la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti. Elle ne tient pas compte de l'aspect sanitaire, environnemental, d'usage ou d'occupation. Elle vise uniquement à pointer la dégradation physique du bâti et s'applique à tout type d'habitat. L'application de cette grille conduit à un indicateur de dégradation. A partir d'un indice 0.35 la dégradation est considérée comme moyenne, au-delà de 0.55, le logement est considéré comme très dégradé.

Insalubrité : Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. Dans ce cas, une procédure est mise en œuvre par les pouvoirs publics. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas, après visite des lieux par un professionnel.