



*Etude pré-opérationnelle d'une
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Comité des Maires – 07 octobre 2021*



3 ambitions

7 ENJEUX

- 1 **Accueillir et maintenir** des habitants en cœur de villes
- 2 Améliorer la **performance énergétique** des logements
- 3 **Bien vieillir** en Cœur de Savoie
- 4 **Limiter la vacance** à l'échelle des cadres de vie les plus concernés
- 5 Accompagner les **petites copropriétés** non organisées
- 6 Conforter la **beauté et l'identité** du territoire
- 7 Proposer un **accompagnement sur mesure** aux porteurs de projets

3 AMBITIONS

Traiter la **dégradation et le mal logement**



Accueillir **des familles**



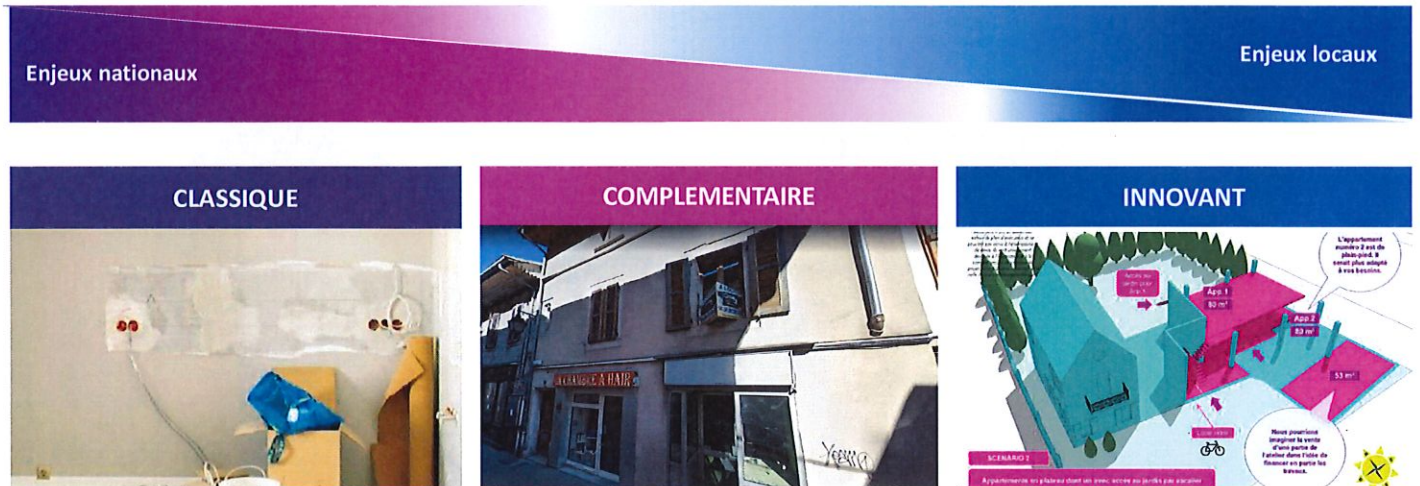
Adapter le territoire aux **nouvelles demandes et envies**



Je suis...	Un propriétaire occupant qui veut isoler ses combles et changer sa chaudière
	Un propriétaire occupant qui voudrait retrouver un logement décent
	Un couple âgé qui veut repenser les pentés et les seuils du logement
	Un bailleur qui veut réaliser une rénovation thermique complète
	Une dame retraitée qui veut une douche à siphon de sol et une SDB adaptée
	Un investisseur qui veut acheter et réhabiliter un petit immeuble
Je suis...	Une famille qui veut créer une belle terrasse sinon déménager
	Un épicier qui veut louer les logements vides au-dessus de sa boutique
	Façade, clôture, jardin , notre logement mérite une cure de beauté
	Un investisseur qui veut acheter, réhabiliter et créer des terrasses
	Une famille qui voudrait acheter et améliorer un logement pour y habiter
Je suis...	Notre famille a besoin d'une chambre supplémentaire pour le petit dernier
	Un couple qui souhaite acheter un logement et auto-réhabiliter
	Je voudrais accueillir mon papa âgé chez moi dans un studio indépendant
	J'investis en réhabilitant moi-même des logements pour les louer
	Je veux un logement de plain-pied au RDC et louer l'étage
	Je veux me faire construire un plain-pied sur ma parcelle et vendre la maison
	Nous bâtissons un locatif neuf dans le jardin , il sera pour nous plus tard

Une **dynamique immobilière globale** à l'échelle de Cœur de Savoie

Trois niveaux de service pour **l'ensemble des besoins** des habitants



Quel **volume de projets** à accompagner pour **renouveler l'offre** de logements CDS ?



239 dossiers accompagnés entre 2015 et 2021 par l'Anah 73 (engagés-soldés)

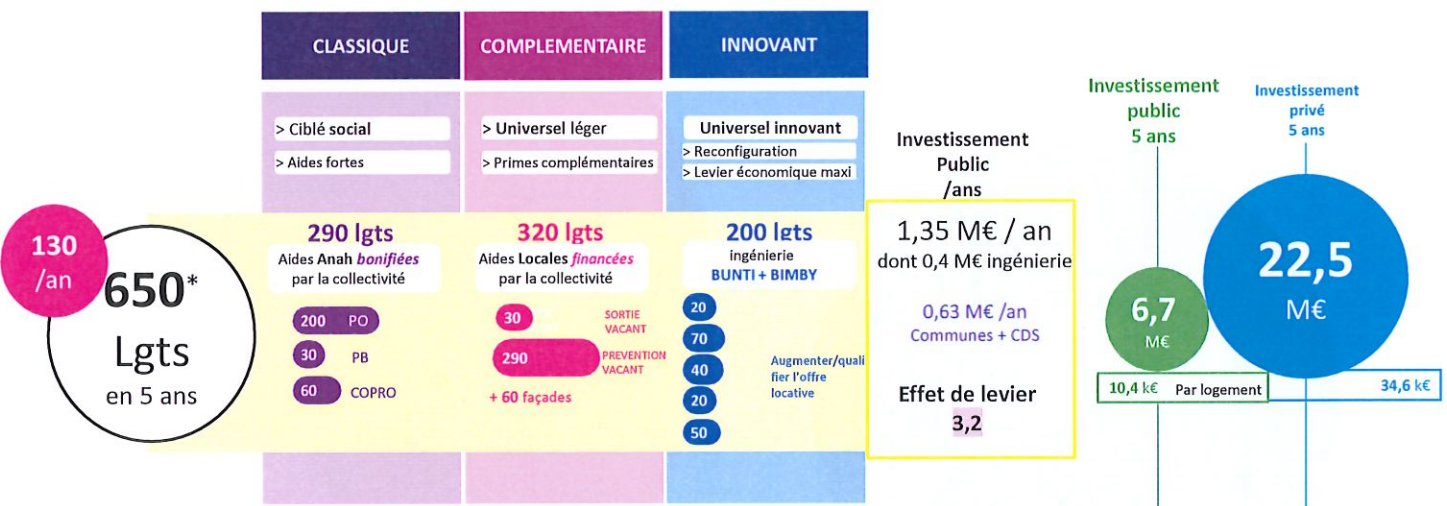


280 dossiers énergie aidés entre 2019 et 2021 par CDS



100 à 200 logements/an à
traiter pour **renouveler** l'offre en
CDS

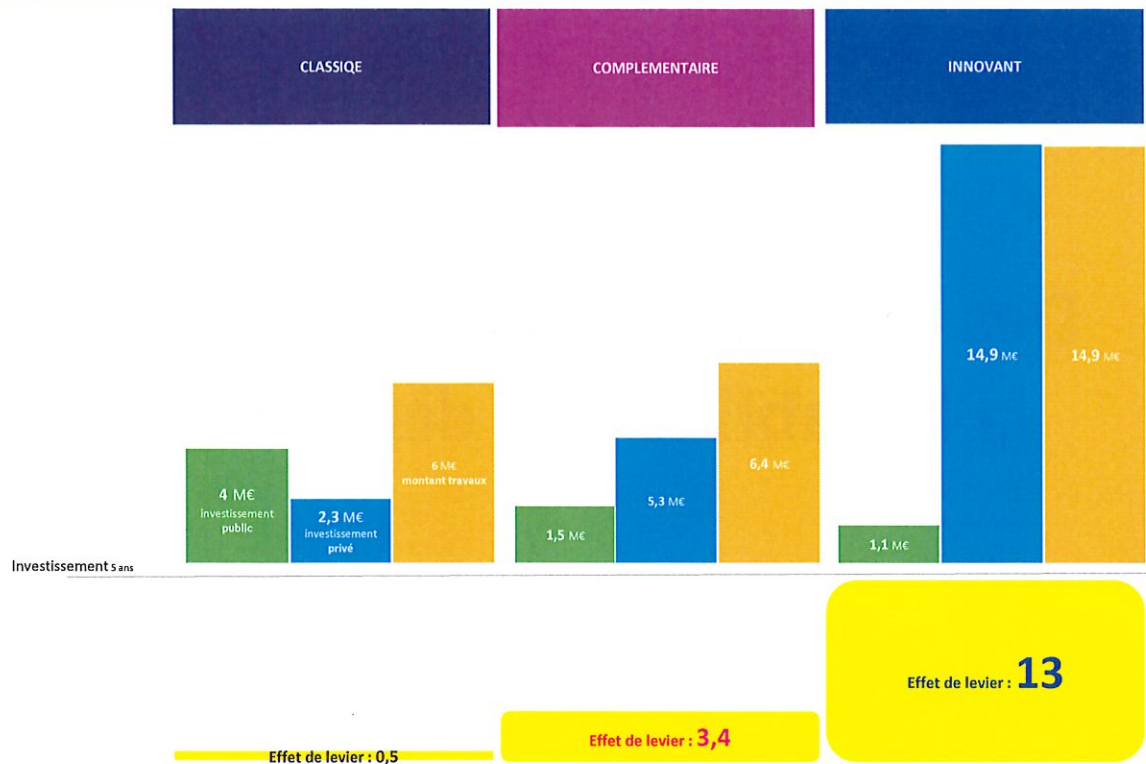
Scénario de référence Dispositifs habitat privé « Mon Projet Logement en Cœur de Savoie » 2022 – 2027
650 logements rénovés / reconfigurés / réhabilités



3,3% du parc touché (/ 19 418 logts)

Scénario de référence

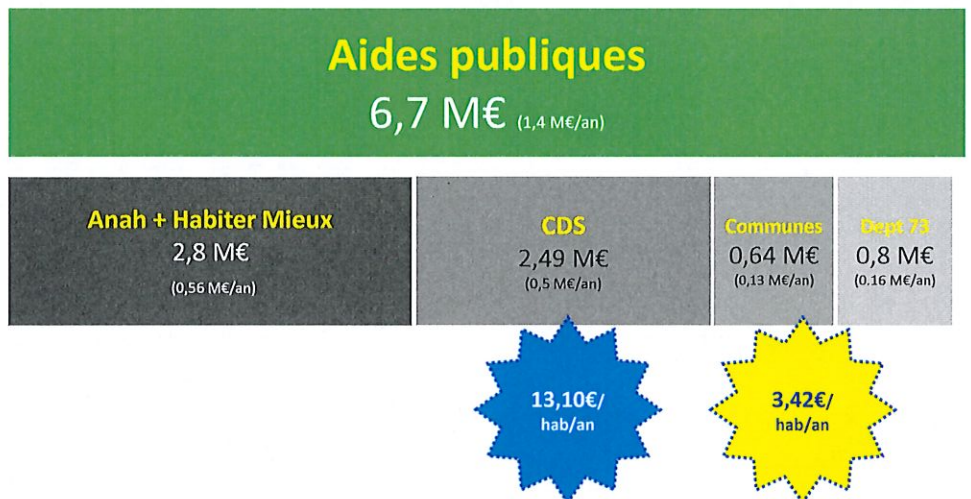
Dispositifs habitat privé « Mon Projet Logement en Cœur de Savoie » 2022 – 2027
650 logements rénovés / reconfigurés / réhabilités



Scénario de référence

Dispositifs habitat privé « Mon Projet Logement en Cœur de Savoie » 2022 – 2027
650 logements rénovés / reconfigurés / réhabilités

650*
Lgts
en 5 ans
Soit 130 lgts/an



*Le volet « Universel léger » se superpose pour partie sur le volet « Ciblé social »

Des études de cas pour tester la faisabilité des dispositifs

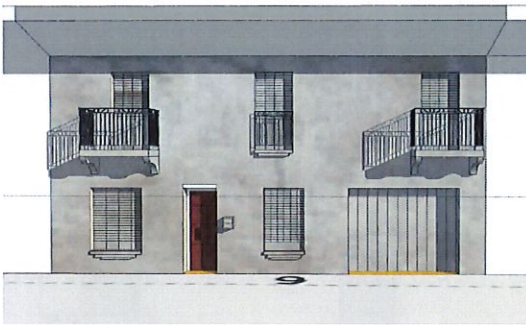
Rénovation globale PO

Scénario abordé lors des entretiens de modélisation avec les habitants

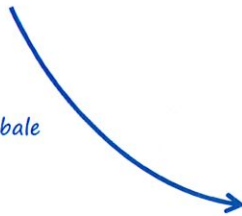
Entretien
réalisé avec
l'habitant le
18 mai 2021



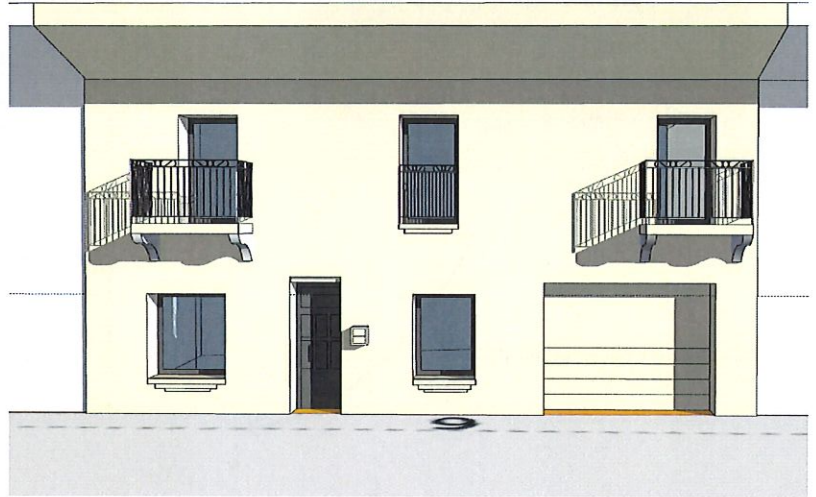
Projet réalisé par une personne seule dépendante



Rénovation thermique globale + adaptation à l'âge



- 1 Remplacement de la chaudière + Chauffe eau
- 2 Mise en place d'une isolation par l'extérieur
- 3 Changement des menuiseries extérieures
- 4 Mise en place d'une VMC double-flux
- 5 Adaptation de la salle de bain



Ménage d'une personne seule	Ménage très modeste ANAH < 14 879€	Ménage modeste ANAH < 19 074 €	MaPrime Rénov' Violet < 29 148 €	MaPrime Rénov' Rose > 29 148 €
Travaux 58 k€ dont 20k€ de ravalement de façades et 8k€ d'adaptation <ul style="list-style-type: none"> Chaudières à gaz très haute performance Chauffe-eau thermodynamique Isolation des murs par l'extérieur Isolation des plafonds de combles Changement des menuiseries extérieurs Ventilation double flux Adaptation de la pièce d'eau 	ANAH + habiter mieux + sortie passoire thermique -19,5 k€ - 3,5 k€**	ANAH + habiter mieux + sortie passoire thermique -14 k€ - 2,5 k€**	Ma Prime Rénov' 2021 -8 k€	Ma Prime Rénov' 2021 -4 k€
			Estimation CEE**** -7 k€	Estimation CEE**** -7 k€
	Aides CCCDS -2 k€ - 4 k€* - 0,5 k€**	Aides CCCDS -2 k€ - 4 k€* - 0,5 k€**	Aides CCCDS - 4 k€*	Aides CCCDS - 4 k€*
	Aides communes -2 k€ - 6 k€* - 0,5 k€**	Aides communes -2 k€ - 6 k€* - 0,5 k€**	Aides communes - 6 k€*	Aides communes - 6 k€*
	Aides DPT 73 -2 k€ - 2 k€*	Aides DPT 73 -2 k€ - 2 k€*	Aides DPT 73 - 2 k€*	Aides DPT 73 - 2 k€*
PIV adaptation - 5 k€*****	PIV adaptation - 5 k€*****	PIV adaptation - 5 k€*****	PIV adaptation - 5 k€*****	
Reste à charge 11 k€***	Reste à charge 18 k€***	Reste à charge 26 k€***	Reste à charge 30 k€***	

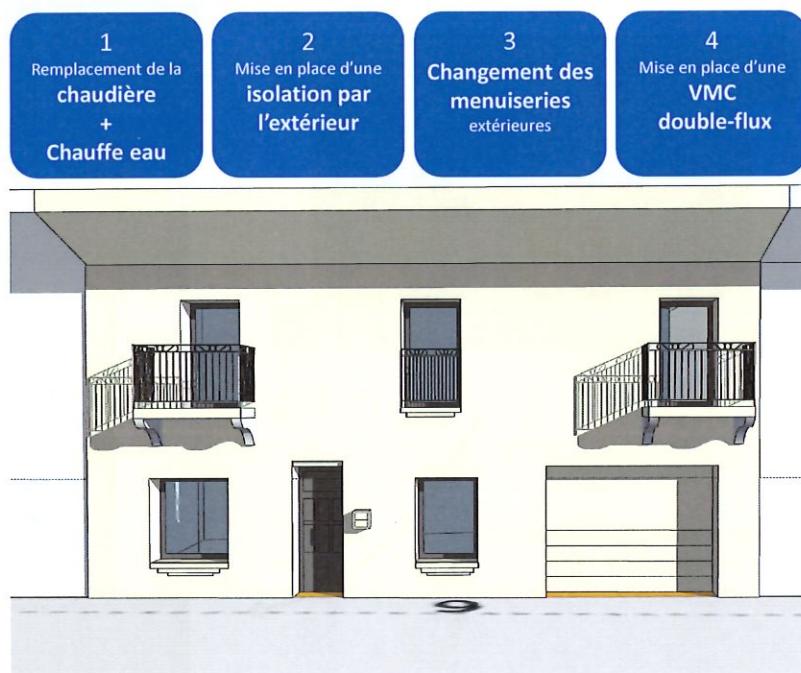
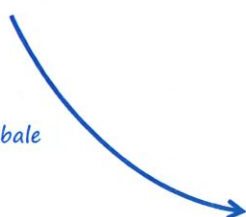
* Campagnes incitatives d'isolation de façades
 ** lié à la perte d'autonomie
 **** certificats d'économie d'énergie

*** des aides complémentaires peuvent être perçues pour l'adaptation à l'âge auprès des caisses de retraite, etc.
 ***** pour les salariés ou ex salariés du secteur privé

Projet réalisé par une famille avec 2 enfants



Rénovation thermique globale



Ménage de 4 personnes	Ménage très modeste ANAH < 30 572 €	Ménage modeste ANAH < 39 192 €	MaPrime Rénov' Violet < 60 336 €	MaPrime Rénov' Rose > 60 336 €
Travaux 50 k€ Dont 20k€ de ravalement de façades	ANAH + habiter mieux + sortie passoire thermique -19,5 k€	ANAH + habiter mieux + sortie passoire thermique -14 k€	Ma Prime Rénov' 2021 -8 k€	Ma Prime Rénov' 2021 -4 k€
		Aides CCCDS -2 k€ - 4 k€*	Estimation CEE** -7 k€	Estimation CEE** -7 k€
	Aides CCCDS -4 k€ - 4 k€*	Aides communes -2 k€ - 6 k€*	Aides CCCDS -4 k€*	Aides CCCDS -4 k€*
	Aides communes -2 k€ - 6 k€*	Aides communes -6 k€*	Aides communes -6 k€*	Aides communes -6 k€*
	Aides DPT 73 -2 k€ - 2 k€*	Aides DPT 73 -2 k€ - 2 k€*	Aides DPT 73 - 2 k€*	Aides DPT 73 - 2 k€*
	Reste à charge 10,5 k€	Reste à charge 18 k€	Reste à charge 23 k€	Reste à charge 27 k€

* Campagnes incitatives d'isolation de façades

** Certificats d'économie d'énergie

Scénario propriétaire occupant

Immeuble très dégradé et stratégique en cœur de bourg



10 000 € / Vente*
18/12/2017
87 RTE DE LA COMBE DE SAVOIE

160 m²
Maison / 9 p

*Un tel prix de vente doit être lié à une donation ou une succession





PO modeste en acquisition amélioration, logement très dégradé*

Travaux réalisés par des entreprises certifiées

Acquisition : 10 k€

d'un immeuble mixte de 80 m² de logement + 80 m² de local commercial + dépendances

Coût travaux

Rénovation lourde sans reprise structurelle
1 100 €/m²

176 k€

Aides PO modeste
logement très dégradé

34 k€*

50% Anah + 5% CDS + 5% communes
+ 2 000 € DPT 73
+ Habiter mieux

*Sur travaux éligibles après plafonnements à 50 k€ et écrêtements

Reste à charge
152 k€

* Pour présentation et à titre d'étude exploratoire l'hypothèse d'une éligibilité dans le contexte particulier d'une transformation partielle d'usage et d'une acquisition amélioration propriétaire occupant a été retenue. En situation opérationnelle, un dépôt en avis préalable serait pertinent. Le simulation tient compte des plafonnements et des travaux recevables.

Le prix moyen d'une **maison neuve** dans le diffus de cœur de Savoie est de 2 200 €/m² soit

265 k€ pour 120 m²

Si le bien avait été vendu au **prix du marché**, il se serait vendu à minima aux alentours de **100 k€** et de fait le projet **ne serait plus compétitif vis-à-vis du neuf**.

Scénario pour une famille avec 3 enfants soit des **revenus annuels** compris entre **34 993 € et 44 860 €** « plafonds modestes »

Exemple : emprunt **165K€** sur **20 ans** à **1,35%** dont 0,35% assurance
Mensualité de **785€**

PO modeste, logement très dégradé



PO modeste, logement très dégradé



Ce type de projet est économique, mais complexe et doit être accompagné :

- Pour un meilleur accès à l'emprunt
(au vu du montant du bien, qui ne permet une inscription hypothécaire significative plusieurs prêts peuvent être nécessaires)
- Pour prioriser les travaux et configurer la première étape de façon optimale pour une bonne occupation des lieux
- Pour phaser la réhabilitation complète en fonction du budget et des prêts



Existant

Scénario propriétaire bailleur

40 300 € / Vente
20/07/2018
134 RTE ROYALE

73 m²
Appartement / 4 p

Achat d'un bien très dégradé pour le rénover afin de le louer



Commune de Chateaneuf

Scénario avec loyer conventionné et aides OPAH

Dépenses
141 k€

Fiscalité (17ans) **0 k€**

Charges **21 k€**

- 20% de charges (assurance, intérêts d'emprunts, taxe foncière, travaux d'entretien)

Travaux

80 k€ pour 73 m²

55 k€ HT montant travaux subventionnable
Lgt : 1100 €/m² travaux de rénovation lourde sans reprise structurelle

Acquisition
40 k€

Soit 547 €/m²

7k€
déficit
sur 17 ans*

Recettes
134 k€

Subvention OPAH

31 k€

Lgt très dégradé
ANAH 35% + CCSDS 10% + Com 5%
Primes : 2000€ habiter mieux + 2000 € DPT

Loyers
103 k€

Lgts : 526 €/mois
Source: PA 2021 zone C
(7,20 €/m² hors charges)

Scénario avec loyer libre

Dépenses
173 k€

Fiscalité (17ans) **21k€**

SCI IR TMI 30% + CSG 17,2% - 50% ANAH

Charges **31k€**

- 20% de charges (assurance, intérêts d'emprunts, taxe foncière, travaux d'entretien)

Travaux

80 k€ pour 73 m²

55 k€ HT montant travaux subventionnable
Lgt : 1100 €/m² travaux de rénovation lourde sans reprise structurelle

Acquisition
40 k€

Soit 547 €/m²

16k€
déficit
sur 17 ans*

Recettes
157 k€

Loyers
157 k€

Lgts : 730 €/mois
Source: analyse marché immo
(10 €/m² hors charges)

* durée moyenne d'emprunt dans le cadre d'un investissement locatif avec réhabilitation en OPAH

Scénario de référence

Dispositifs habitat privé « Mon Projet Logement en Cœur de Savoie » 2022 – 2027
650 logements rénovés / reconfigurés / réhabilités

PB, PO, COPROPRIÉTÉS + Investisseurs

ACCUEIL UNIQUE

N°vert, permanences, événements, mail, landing page

Accueil information et orientation de tous les porteurs de projets



Email sous 3 jours

RDV de conception

Travail d'équipe et partage des contacts

Orientation de porteurs de projets qualifiés, pré éligibilité vérifiée à l'amont l'opérateur OPAH libéré de la communication et de l'accueil peut se concentrer sur l'accompagnement

Projets hors éligibilité Anah

Équipe Villes Vivantes

Équipe suivi animation OPAH

Coaching reconfigurations

Suivi-animation OPAH

DEMAIN

Scénario de référence – Chemins procéduraux

Ingénierie universelle (BUNTI-BIMBY)

Préparation de la **convention recherche & développement**
CDS / LIV Villes Vivantes

Signature de la **convention recherche & développement**
CDS / LIV Villes Vivantes

Opération **BUNTI - BIMBY**

Octobre 2021

Novembre 2021

Décembre 2021

Janvier 2022

Février 2022

Mars 2022

Préparation **convention OPAH**
+ règlement des aides + CCTP opérateur

Délibération CDS **convention d'opération OPAH**

Transmission et instruction **convention DREAL**

Consultation opérateur OPAH

Délibérations des **Conseils municipaux** règlement des aides

OPAH

Convention OPAH

Financement ANAH + CDS + Dept 73 + Communes

AIDES LOCALES

AIDES ANAH

DISPOSITIFS FACADES

