



OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
[2022-2027]



Réunion publique d'information

EZY-SUR-EURE

Mercredi 29 juin 2022

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

NORMANDIE SEINE
Eure / Eure-et-Loir



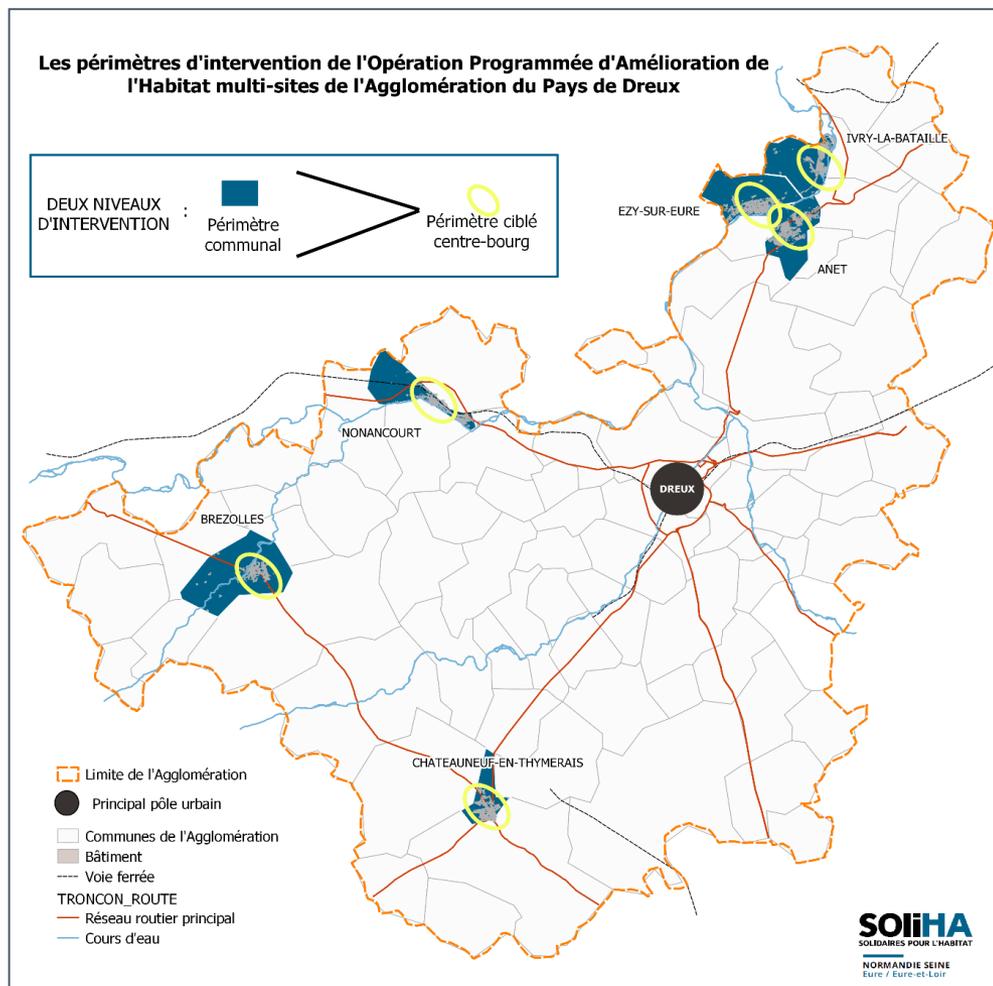
Le périmètre de l'opération

6 communes concernées :

ANET
BREZOLLES
CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS
EZY-SUR-EURE
IVRY-LA-BATAILLE
NONANCOURT

2 échelles d'intervention

- Les **périmètres communaux** des 6 communes dans une approche générale d'amélioration qualitative du parc de logements existant
- Les **périmètres spécifiques centre-bourg** avec des interventions renforcées pour favoriser la reconquête de logements et améliorer l'offre **en lien avec les projets de valorisation territoriale de chaque commune**



Indicateurs sur la commune d'Ezy-sur-Eure

- 525 logements construits avant 1975, donc potentiellement énergivores et 249 sont occupés par des propriétaires occupants aux conditions de ressources éligibles à l'ANAH
- 3,7% des logements occupés sont de qualité médiocre et 26% des logements du centre-bourg peuvent nécessiter des travaux
- Près de 31 logements dégradés, voire insalubres
- 56 logements sont structurellement vacants et représentent un potentiel pour développer une nouvelle offre locative à loyer modéré

► Des objectifs et des moyens

220 logements sur 5 ans sur les 6 communes

- ↙ dont **153** logements occupés par leur propriétaire (70%)
- ↙ dont **67** logements locatifs (30%)

Dont 48 pour la commune d'Ezy-sur-Eure

AIDES AUX TRAVAUX

ANAH/Etat : 2 266 510 €
Département de l'Eure : 208 300 €
Commune : 155 350 €

Qu'est ce que l'OPAH ?

- **Un outil pour améliorer le parc de logement privé des 6 communes** (5 ans)
- **Une action menée à l'initiative des collectivités** (Agglo du Pays de Dreux, communes), en partenariat avec l'Etat et l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
- **Des subventions importantes pour le financement de travaux** chez les particuliers, **de nombreux partenaires** (les communes, l'Agglo du Pays de Dreux, l'ANAH, le Conseil départemental 27, les caisses de retraite, la CAF...)
- **Un accompagnement complet, gratuit et neutre** des propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet
- **Une équipe à vos côtés** pour suivre et animer l'opération



Le rôle de SOLIHA

• Interlocuteur unique des propriétaires

● Informations sur les aides et conditions d'éligibilité

● Accompagnement technique

- Visites à domicile
- Préconisations de travaux
- Analyse des devis

● Montage financier

- Sollicitation des aides
- Respect des réglementations
- Constitution des dossiers et assistance pour le service en ligne de l'ANAH
- Suivi personnalisé



Structure porteuse également de **l'Espace Conseil France Rénov'**

► Service public de la rénovation énergétique

02 32 39 89 99

SOLiHA avec
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE
Eure / Eure-et-Loir

 **France Rénov'**
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Les cibles prioritaires

Traiter les différentes situations d'habitat dégradé

(logements occupés et dégradés, aussi bien en monopropriété locative qu'en propriété occupante...)

- Lutter contre le mal logement
- Engager une dynamique favorable au repérage et à la résorption des situations

Améliorer la qualité énergétique des logements et les adapter au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie

- Requalifier le parc ancien, souvent mal isolé, déperditif, et source de situations précaires
- Favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite

Réhabiliter les logements anciens et vacants structurants pour l'attractivité des centres-bourgs

(y compris recyclage)

- Résorber la vacance et dynamiser les centres-bourgs
- Développer une offre nouvelle et diversifiée pour proposer aux ménages un parcours résidentiel complet sur le territoire

Soutenir l'activité économique locale, mobiliser les artisans du secteur

Périmètre spécifique



Le cadre général

- Logements privés, occupés à titre de résidence principale
- Logements de plus de 15 ans
- Conditions de ressources pour les propriétaires occupants (nombreux financeurs, conditions variables)
- Conditions de loyer et engagement de 6 ans pour les propriétaires bailleurs
- **Ne pas commencer les travaux avant d'avoir déposé un dossier**
- **Faire réaliser les travaux par une entreprise (RGE)**

Contactez SOLIHA

02 32 39 84 00

contact27@solihha.fr



Les étapes d'un projet

■ Un accompagnement personnalisé du 1er contact à la réalisation des travaux

ETAPE 1

Prise de contact avec Soliha pour étudier votre projet (recevabilité, étude de droit,)

ETAPE 2

Visite de votre logement (si besoin)
Diagnostics techniques, conseil

ETAPE 3 & 4

Réalisation de devis et constitution de votre dossier (aide à la décision, évaluation, analyse devis, simulations,,)

ETAPE 5

Dépôt des demandes de subventions et démarrage des travaux après accord des subventions

ETAPE 6

Suivi des travaux 
Envoi des factures pour versement des subventions allouées



Process appliqué pour tous les projets

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Copropriétaires

quelle que soit la cible d'intervention

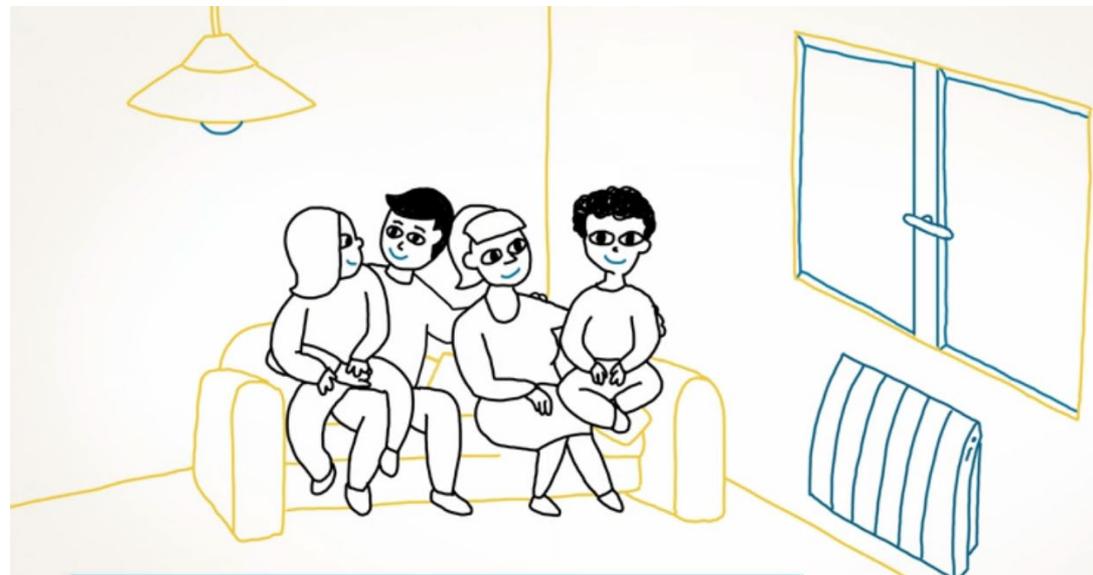
2

Les thématiques de l'OPAH





La rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique



Rénovation thermique et lutte contre la précarité énergétique

Quel public ?

Propriétaires occupants

Quelles conditions ?

Propriétaires occupants : ressources*, gain énergétique

Propriétaires bailleurs : loyer maîtrisé, gain énergétique > 35%, étiquette D

Quels travaux ?

- Isolation (toiture, combles, plancher, murs)
- Chauffage
- Menuiseries
- Ventilation

Quelles aides ?

- **Agence Nationale de l'Habitat (Ma Prime Rénov' Sérénité)** : 35% ou 50% de 30000€ HT de travaux max. (hors majoration locale) + **Bonus 1500 €** « sortie de passoire - F/G » ou « BBC - Etiquette A/B)
- **Département de l'Eure** : 20% ou 30% de 8000€ TTC de travaux max.
- **Commune** : 7,5% de 20000€ HT de travaux (1500€ max.)
- **Caisses de retraite**
- **Certificats d'Economie d'Energie (CEE)**



Avant/Après travaux



Remplacement d'une chaudière ancienne



Isolation des murs par l'intérieur



Remplacement d'un ballon d'eau chaude



Isolation des combles perdus



Isolation des murs par l'extérieur et isolation de la toiture





Le maintien à domicile, l'adaptation des logements à la mobilité réduite



Adaptation des logements

Quel public ?

Personnes en perte d'autonomie ou handicapées

Quelles conditions ?

- **Ressources**
- **Perte d'autonomie avérée** : GIR, carte d'invalidité...
- **Projet pertinent**, en lien avec les besoins et l'évolution des pathologies

Quels travaux ?

- **Adaptation de la salle de bain**
(douche à l'italienne, barres d'appui, siège escamotable, carrelage antidérapant)
- **WC**
- **Rampes, cheminements**
- **Volets roulants motorisés**
- **Unités de vie en rez-de-chaussée**
- **Monte-escalier**

Quelles aides ?

- **Agence Nationale de l'Habitat** : 35% ou 50% de 20000€ HT de travaux max
- **Caisses de retraite principales** (CARSAT, CNRACL, MSA) et **complémentaires** (Malakoff Humanis)
- **Département de l'Eure** : 20% de 8000€ TTC de travaux max. ou 30% si montant des travaux > 8000€
- **Commune** : 7,5% de 8000€ HT de travaux (max.600 €)

Adaptation des logements



Projets de remplacement d'une baignoire par une douche extra plate



Création d'un WC adapté avec barre d'appui



Installation d'un monte-escalier



Adaptation des logements



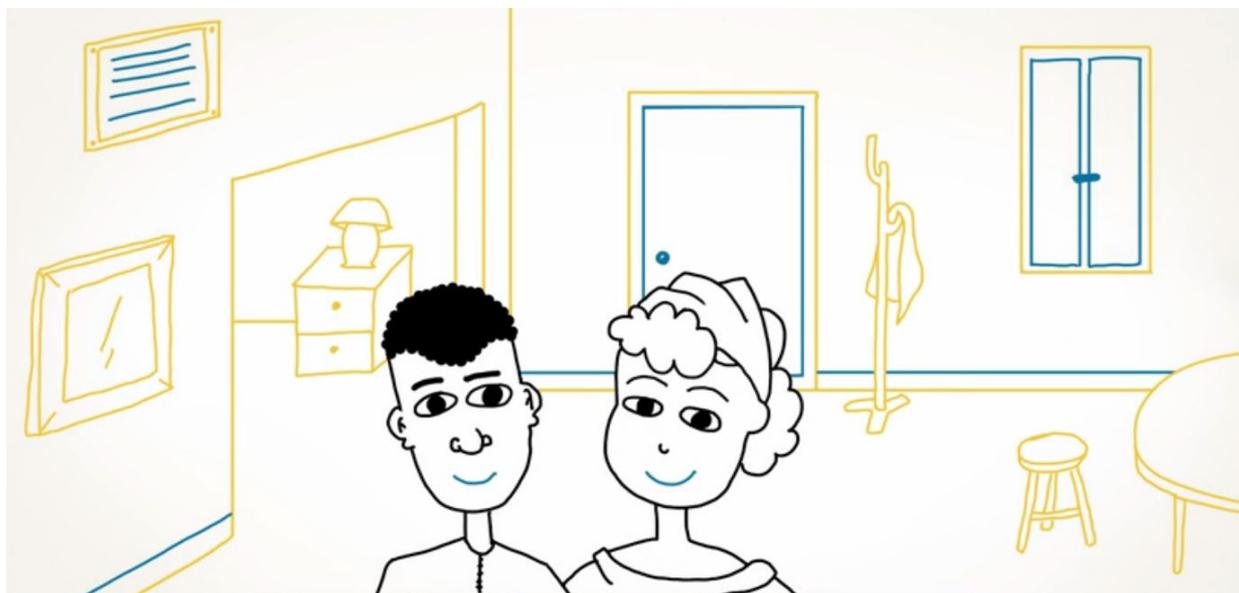
Installation d'une main courante



Installation d'une rampe d'accès extérieure



La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé



La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé (occupé ou vacant)

Quel public ?

Propriétaires occupants ou nouveaux accédants

Quelles situations ?

Logements en très mauvais état, occupés ou vacants

Nombreux travaux à prévoir, plusieurs postes concernés voire tous les corps d'état

Logements indignes ou insalubres : travaux lourds et/ou problèmes relatifs à la santé et la sécurité des occupants

Situations sociales préoccupantes (en logement occupé)

Quelles aides ?

- **Agence Nationale de l'Habitat** : 50% de 50000€ HT de travaux max. (majoration locale de 10%) ou 50% de 20000€ HT + **Bonus 1500 €** « sortie de passoire - F/G » ou « BBC - Etiquette A/B »
- **Département de l'Eure** : 30% de 30000€ TTC de travaux max.
- **Commune** : **logement occupé** ► 15% de 50000€ HT de travaux (max. 7500 €), ou 15% de 20000€ de travaux (max. 3000€)
logement vacant ► + prime 2500 €/projet, après validation du projet
(obj : résorption de la vacance et périmètre spécifique centre-bourg)
- **Caisses de retraite**
- **Autres financements exceptionnels**

Accompagnement et suivi

- **Élus**
- **Travailleurs sociaux**
- **Artisans**

Exemple de projet abouti

AVANT

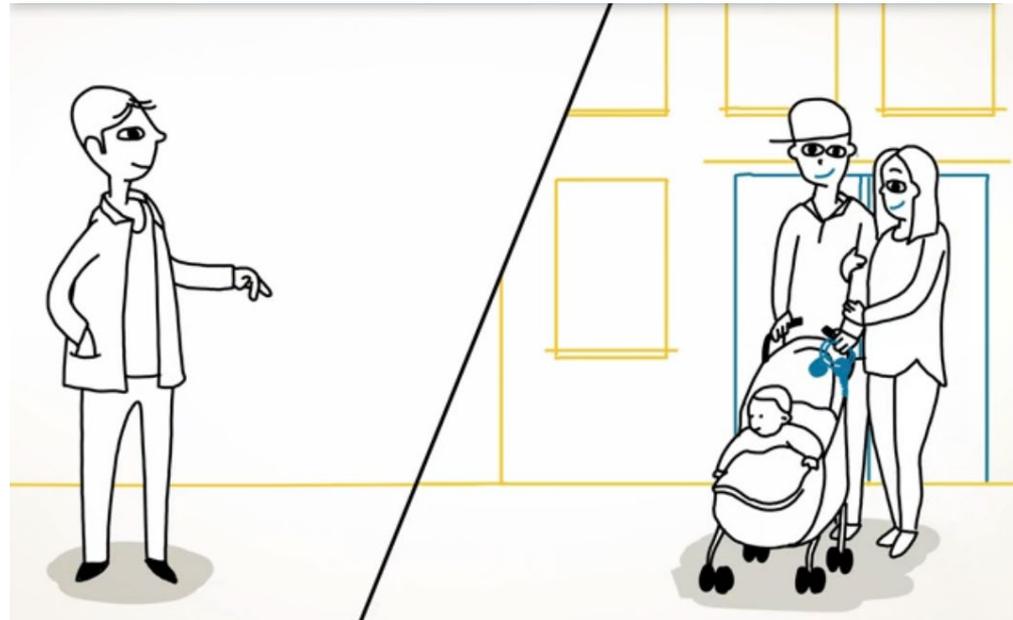


APRES





L'offre locative et la résorption de la vacance



L'amélioration des logements locatifs

Quel public ?

Propriétaires bailleurs, SCI

Quelles conditions ?

- **Obligation de loyer maîtrisé, engagement de location de 6 ans**
- **Conditions de ressources pour les locataires**
- **Projet d'amélioration pour la sécurité et salubrité, d'adaptation et/ou rénovation thermique**
- **Performance énergétique exigée (gain > 35%) et étiquette C**

Quelles aides ?

- **Agence Nationale de l'Habitat** : 35% ou 45% du montant HT de travaux (10% de majoration locale)
- **Département de l'Eure** : 5% de la dépense retenue par l'ANAH et dans le cadre de logement social ou très social
- **Commune** : **Travaux petite insalubrité** ► 10% de 30000€ de travaux max.
Travaux infraction RSD/non décence ► 7,5% de 10000€ de travaux max.
Travaux rénovation énergétique ► 5% de 25000€ de travaux max.
Travaux adaptation ► 10% de 8000€ de travaux max.

La création d'une nouvelle offre locative par la réutilisation des logements vacants

Quel public ?

Propriétaires bailleurs, SCI

Quelles conditions ?

- Logement situé dans le périmètre spécifique centre-bourg
- Obligation de loyer encadré (social ou très social), engagement de location de 6 ans
- Conditions de ressources pour les locataires
- Projet de rénovation global
- Performance énergétique exigée (gain > 35%)

Quelles aides ?

- **Agence Nationale de l'Habitat** : 35% ou 45% du montant HT de travaux (10% de majoration locale)
- **Département de l'Eure** : 5% de la dépense retenue par l'ANAH et dans le cadre de logements social ou très social
- **Commune** : 15% de 60000€ de travaux (9000€ max.)
+ Prime 2500 €/logement si sortie de vacance (> 2 ans), et selon règlement défini

+ DEFISCALISATION



Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui profite à tous

+ Agence Immobilière Sociale

SOLiHA AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE

Exemple de projet locatif abouti

Le projet : Fondations + cloisonnements du séjour, création d'un plancher intermédiaire, terrassement, dépose cheminée, remise en état de la charpente, création trémie, remise aux normes de l'installation électrique, installation de radiateurs électriques, remplacement des fenêtres et portes, isolation des rampants de toiture, doublage + isolation des murs périphériques, réfection des sols, sanitaires (WC, lave main, baignoire), installation d'une ballon d'ECS électrique, pose VMC hygroréglable, pose escalier



AVANT

APRES



Réunion publique



L'Agence Immobilière Sociale

Agence Immobilière Sociale SOLIHA

SOLiHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

NORMANDIE



**MOBILISER
LE PARC LOCATIF PRIVÉ
POUR RÉPONDRE
AUX BESOINS SOCIAUX**

**FAVORISER
L'ACCÈS AU LOGEMENT
DANS LE PARC PRIVÉ**

**Contactez l'AIS de SOLIHA
02 35 63 81 43**

• Service de gestion locative adapté aux propriétaires bailleurs

Gestion locative personnalisée

Etat des lieux

Encaissement des loyers

Suivi de l'entretien du logement et des petits travaux de réparation

Appui

Informations et conseils sur la fiscalité

Validation des critères de décence du logement

Calcul du loyer conventionné

Sécurisation

Caution VISALE gratuite pour impayés de loyers et charges

Garantie dégradation immobilière et protection juridique

• Facilité d'accès au logement privé pour les publics modestes

Examen des candidatures

Accompagnement à l'installation dans le logement

Mise en place des droits

Médiation et accompagnement en cas de difficultés

Merci pour votre attention

Une permanence exceptionnelle à Ezy-sur-Eure

• **Jeudi 7 juillet 2022 de 10h à 12h30**

Mairie – 1 rue Octave Lenoir

Nous contacter

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOLIHA
20, rue Joséphine
27 000 EVREUX



À nos bureaux : **02 32 39 84 00**

par mail : **contact27@soliha.fr**

Pour rappel : des permanences de l'Espace Conseil France Rénov'

Sur RDV

- **les 2^{ème} et 4^{ème} mercredis de chaque mois de 14h à 17h**

Maison de l'habitat - Dreux
8, rue Général De Gaulle