



**OPAH DU GRAND SAINT EMILIONNAIS  
BUREAU ELARGI - HABITAT  
15 OCTOBRE 2020**

**RAPPEL DES ENJEUX PROPRES AU TERRITOIRE**

**Une OPAH lancée dans le cadre globale de la politique de l'habitat du territoire :**

- **Prévue par le PLH** adopté en octobre 2016
- **Un diagnostic territorial réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle** et dont les enjeux mis en lumière sont les suivants :
  - Lutter contre la vacance des logements sur un territoire marqué par une certaine déprise démographique et une dévitalisation prononcée des centres-bourgs
  - Lutter contre les situations d'habitat indigne et de mal logement
  - Favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées ou personnes âgées
  - Communiquer et aider sur les travaux liés aux économies d'énergie en lien avec un parc bâti ancien et dégradé
  - Produire des logements avec des loyers maîtrisés répondant aux besoins locaux (personnes âgées, décohabitants, travailleurs agricoles, etc...)

# RAPPEL - QU'EST-CE QU'UNE OPAH ?

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



### Un dispositif partenarial

- Une action concertée entre la Communauté de Communes, l'Etat, l'Anah, le Conseil Départemental et d'autres partenaires du logement en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti et de l'amélioration du confort des logements.

### Un dispositif d'incitation

- Pour permettre à des **propriétaires privés** de bénéficier de **subventions** lorsqu'ils souhaitent réaliser des travaux dans leur(s) logement(s)
- En leur proposant une **ingénierie technique et administrative gratuite**

### Décliné par une convention

- d'une durée limitée de **cinq ans maximum** et signée entre l'ensemble des partenaires
- Signature le 26 juin 2018 mais démarrage effectif



GIRONDE

## POUR QUELS TRAVAUX ET DANS QUEL BUT ?



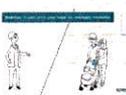
**Réaliser des travaux d'économie d'énergie**  
Travaux d'isolation des combles ou des murs périphériques, de menuiseries, de chauffage, de ventilation ... avec un gain énergétique de 25 % minimum



**Favoriser le maintien à domicile**  
Adaptation des logements au vieillissement et à l'handicap: salle de bain, accessibilité, monte personne ...



**Assurer un meilleur confort de vie**  
Travaux de réhabilitation dans des logements très dégradés et indignes



**Développer l'offre de logements locatifs privés**  
Travaux de remise en état complète de logements mis sur le marché locatif sous réserve d'application de loyers encadrés

**Le programme d'intervention sur le Grand Saint Emilionnais vise la réhabilitation sur 5 ans de :**

- **155 logements de propriétaires occupants**, une moyenne de 31 par an
- **30 logements de propriétaires bailleurs**, une moyenne de 6 par an

## UNE OPAH POUR QUI ?

### ▪ Critères d'éligibilité :

- Les logements doivent avoir **plus de 15 ans**
- Les travaux doivent être réalisés par des **professionnels du bâtiment (RGE pour énergie)**
- **Les travaux ne doivent pas commencer avant l'obtention des accords de subventions**

### ▪ Pour les propriétaires occupants, sous condition de ressources (RFR N-1) :

- Pour une personne seule : < 1 760 € / mois
- Pour un couple : < 2 580 € / mois
- Pour un couple avec un enfant : < 3 100 € / mois
- Pour un couple avec 2 enfants : < 3 600 € / mois
- Travaux Energie : gain de 25% minimum après travaux

### ▪ Pour les bailleurs, condition de conventionnement et de gain énergétique :

- Les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique de 35% minimum
- Les logements doivent être loués pendant 9 ou 12 ans, à des loyers plafonnés (selon la surface et la commune) :
  - Loyer intermédiaire : de 6 € et 7,95 € / m<sup>2</sup>/mois
  - Loyer social : de 5,60 € et 5,70 €/m<sup>2</sup>/mois
  - Loyer très social : de 4,95 € et 5,10 €/m<sup>2</sup>/mois

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GIRONDE

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GIRONDE



**LES CHIFFRES CLES DEPUIS LE  
LANCEMENT DE L'OPAH**

# Chiffres clés

## Depuis le lancement de l'OPAH



- 1 600 K€ DE TRAVAUX ENGAGES
- 867 K€ DE SUBVENTIONS ACCORDEES
- 166 K€ DE PRÊTS SOCIAUX ACCORDES



52 LOGEMENTS  
REHABILITES OU  
EN COURS DE TRAVAUX



10 DOSSIERS DE DEGRADATION LOURDE



116 PERSONNES AU  
CONFORT AMELIORE



42 DOSSIERS D'ECONOMIE D'ENERGIE



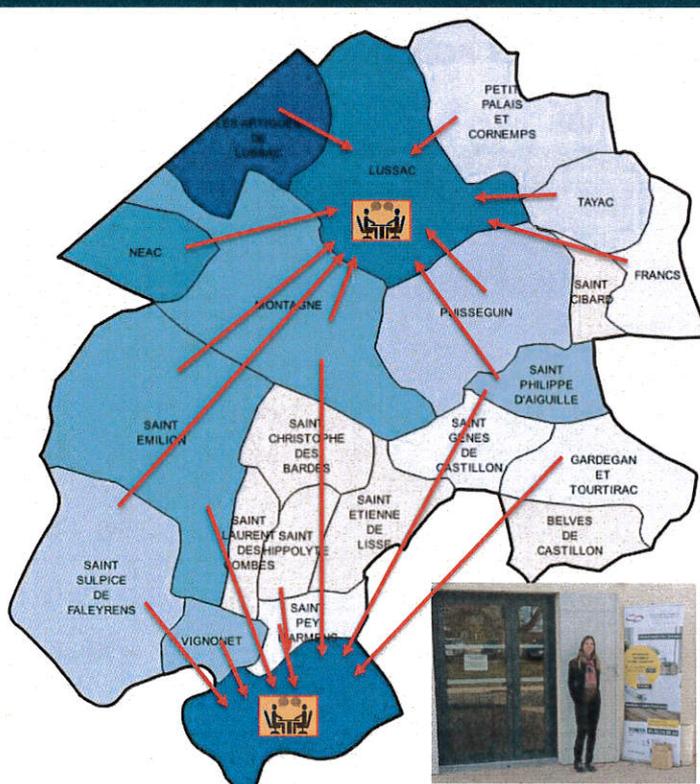
217 PROPRIETAIRES  
RENSEIGNES



10 DOSSIERS DE MAINTIEN A DOMICILE

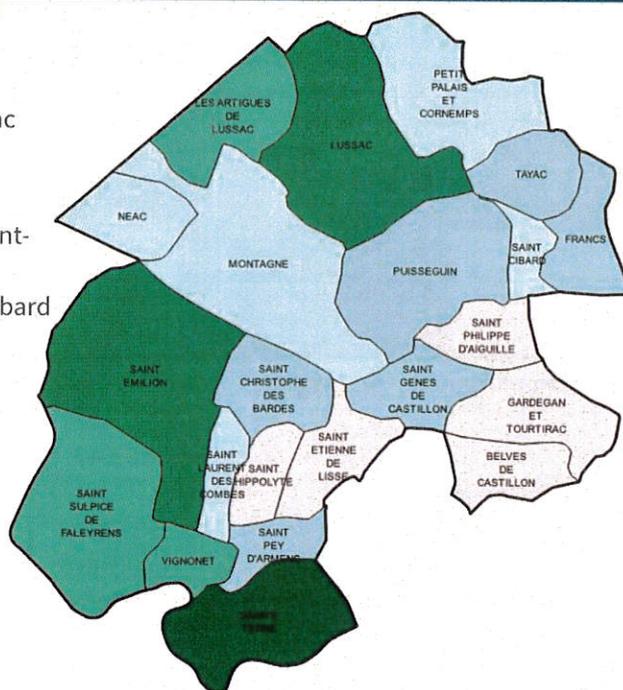
## Des permanences permettant d'assurer un service de proximité

- **35 permanences tenues**  
92 consultations (1ers renseignements, suivi du dossier, remise de documents,...)
- **217 propriétaires renseignés**  
165 propriétaires occupants et 52 propriétaires bailleurs
- **91 visites de logements réalisées**

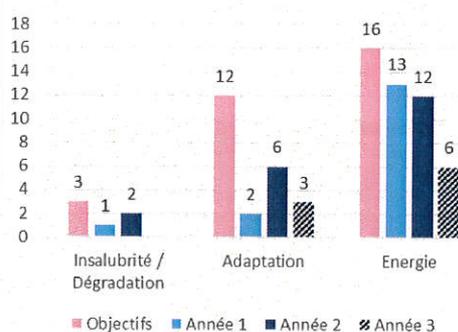


# 43 propriétaires occupants accompagnés dans leurs travaux depuis le lancement de l'OPAH

- **17 communes concernées sur 22**
- 6 dossiers sur Sainte-Terre, 5 sur Saint-Emilion et Lussac
- 4 dossiers sur Saint-Sulpice-de-Faleyrens
- 3 aux Artigues-de-Lussac et Vignonet
- 2 sur à Tayac, Saint-Christophe-des-Bardes, Francs, Saint-Pey-d'Armens, Puisseguin et Saint-Genès-de-Castillon
- 1 à Montagne, Néac, Petit-Palais-et-Cornemps, Saint-Cibard et Saint-Laurent-des-Combes



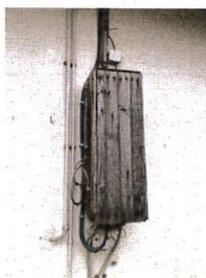
Objectifs et dossiers déposés par type de travaux (occupants)



**SC**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

 Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionnais  
Cultiver l'exception !

## L'amélioration du confort des propriétaires : Exemple de travaux lourds à Saint Sulpice de Faleyrens (PST)



### 114 364 € de travaux

- Réfection des sols avec chape isolée + plancher hourdis combles
- Isolation des plafonds + combles rampants
- Isolation des murs par l'intérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures par du PVC DV + VR motorisés
- Création réseau de chauffage hydraulique et mise en place d'une PAC air/eau double service
- Installation d'une VMC hygro B
- Mise en conformité de l'installation d'assainissement avec la mise en place d'une micro station

#### Le Montage Financier du projet :

ANAH :	25 000 €
PHM :	4 000 €
Département :	15 525 €
Communauté de communes :	4 500 €
Caisse de retraite :	3 500 €
Apport personnel + prêt bancaire :	65 639 €

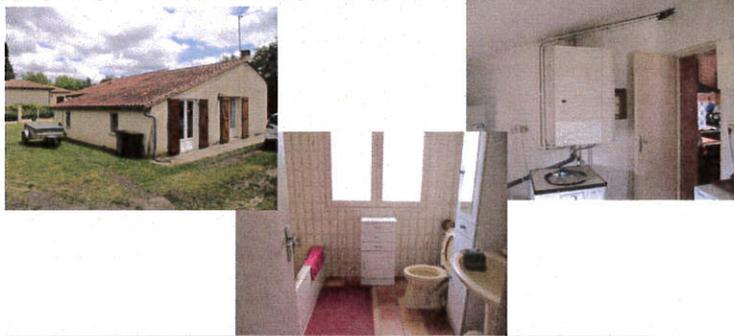
**48 725€ de subventions (43%)**

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

 Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionnais  
Cultiver l'exception !

# L'amélioration du confort des propriétaires :

## Exemple de travaux mixte aux Artigues de Lussac (Très Modeste)



### 27 861 € de travaux

- Remplacement de la vieille chaudière gaz par une chaudière gaz à condensation mixte avec régulation
- Remplacement des menuiseries bois SV par des menuiseries PVC en double vitrage, + porte d'entrée. Remplacement des volets par des volets battants alu.
- Compte tenu des maux liés à l'âge, la salle de bain sera également adaptée, avec le retrait de la baignoire pour une douche à l'italienne.

#### Le Montage Financier du projet :

ANAH :	10 000 €
Prime Habiter Mieux :	2 000 €
Communauté de communes :	3 000 €
Caisse de retraite :	2 500 €
Prêt PROCIVIS :	10 000 €
Apport personnel :	361 €
<b>17 500€ de subventions (63%)</b>	

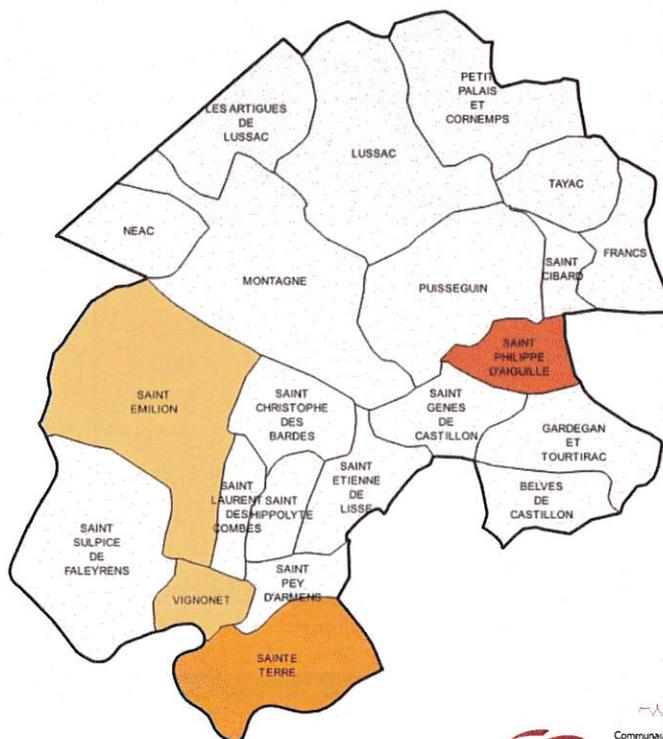
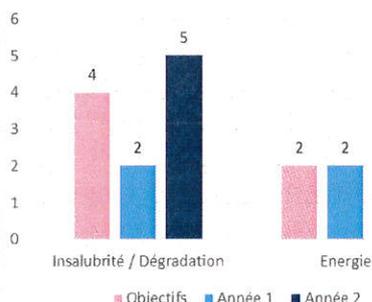


**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

## 4 propriétaires bailleurs accompagnés pour la réhabilitation de 9 logements locatifs depuis le lancement de l'OPAH

- **4 communes concernées sur 2**
- Saint-Philippe d'Aiguille (5 logements -
- Sainte-Terre (2 logements – 1 LI, 1 LCS)
- Saint-Emilion (1 logement LI)
- Vignonet (1 logement LCS)

Objectifs et dossiers déposés par type de travaux (bailleurs)

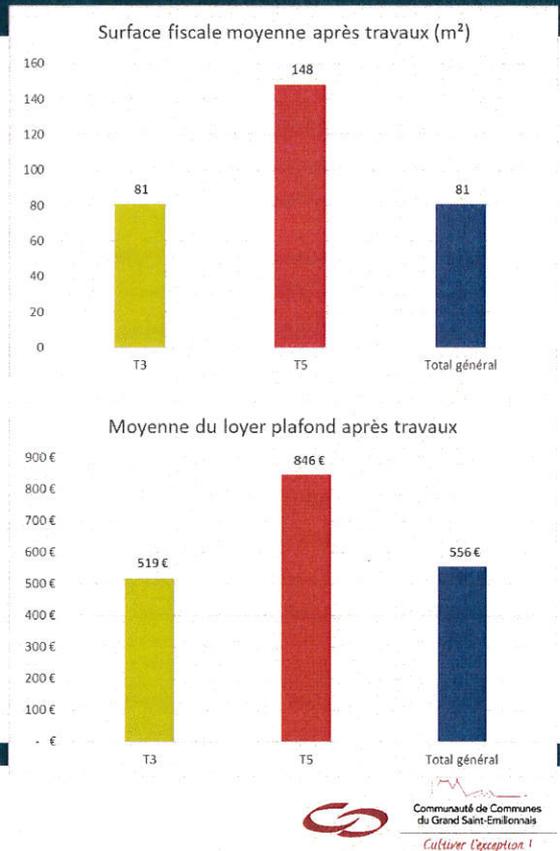


**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionois  
*Cultiver l'exception !*

# Les logements mis sur le marché

- **Des programmes de travaux complets**
  - 62% de gain énergétique moyen par logement
- **Des surfaces moyennes de logements relativement importantes**
  - 8 T3 compris entre 65 et 95 m<sup>2</sup>
  - Une grande maison avec 3 chambres de 148 m<sup>2</sup>
  - A titre indicatif, la surface moyenne des locatifs à loyer libre dans le Grand Saint Emilionnais est de 59,1m<sup>2</sup> (source : Clameur)
- **Des loyers modérés inférieurs aux prix de marché**
  - 5,70 €/m<sup>2</sup> pour les 4 LCS et 7 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour les 5 LI
  - Contre un prix moyen des loyers libres pratiqués sur le Grand Saint Emilionnais de 9,60€/m<sup>2</sup> (source : Clameur)



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

## L'amélioration du confort des locataires :

*Exemple de travaux de rénovation globale à Saint Philippe (LI et LCS)*



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais  
Cultiver l'exception !

## La mise sur le marché de logements locatifs de qualité :

### Exemple de travaux de rénovation globale à Saint Philippe (3 LI et 2 LCS)

#### 496 858 € de travaux

Restructuration complète du bâtiment.

Création de 5 logements, deux en RDC, deux au 1er étage et un sous les combles :

- Réfection de la couverture dégradée avec isolation en rampants
- Isolation du plancher des combles
- Réfection de l'électricité et de la plomberie, avec création de sanitaires pour chaque appartement
- Mise en place d'un système de chauffage performant pour chaque appartement
- Isolation des murs par l'intérieur
- Mise en place d'une VMC et d'un cumulus de 200L pour chaque logement

**Gain énergétique moyen : 69 %**

#### Le Montage Financier du projet :

ANAH :	132 809 €
Prime Habiter Mieux :	7 500 €
Communauté de communes :	54 275 €

**194 584 € de subventions (39 %)**

Convention	Type	Surface fiscale	loyer mensuel	loyer au m <sup>2</sup>
LI	T3	87	594,0 €	6,8 €
LC	T3	74	421,2 €	5,7 €
LC	T3	85	482,2 €	5,7 €
LI	T3	78	532,6 €	6,8 €
LI	T3	69	468,0 €	6,8 €

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

  
Communauté de Communes  
du Grand Saint-Émilionais  
*Cultiver l'exception !*

## La mise sur le marché de logements locatifs de qualité :

### Exemple de travaux d'amélioration énergétique à Vignonet (1 LCS)

#### 26 346,52€ de travaux

Le projet consiste à réaliser les travaux d'amélioration énergétique permettant de rendre le logement confortable en vue de le louer :

- Isolation des murs avec un  $R=3,75m^2.K/W$
- Isolation des combles rampants (création nouvelle chambre) avec un  $R=6,85m^2.K/W$
- Isolation des combles perdus avec  $R=7,5$
- Remplacement du cumulus électrique par un cumulus de 200L
- Remplacement de la VMC défaillante par une VMC simple flux



#### Le Montage Financier du projet :

ANAH :	6 139 €
Prime Habiter Mieux :	1 500 €
Communauté de communes :	3 683 €

**11 322€ de subventions (43 %)**

**Gain énergétique : 61 %**



**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Convention choisie	Surf. Hab. en m <sup>2</sup>	Surface Fiscale	Loyer au m <sup>2</sup>	Loyer mensuel
LCS	148,42m <sup>2</sup>	148,42m <sup>2</sup>	5,70€	845,99€

  
*Cultiver l'exception !*



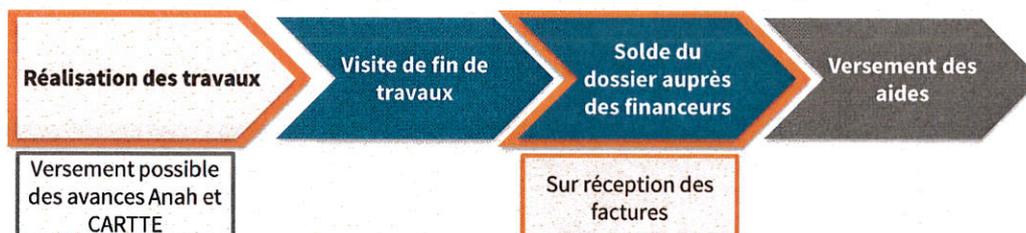
## L'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES EN PRATIQUE

### DANS LES FAITS : LA CONSTITUTION DU DOSSIER

#### Phase projet



#### Phase travaux : gestion possible des fonds sous mandat par Soliha



**A QUI S'ADRESSER ?**



**Contactez SOLiHA Gironde**

**05.56.33.88.94**

### **Vos interlocutrices privilégiées :**



**Marion DELPLANQUE - Chef de projet**

Coordination de l'OPAH avec la CdC grand Saint Emilionnais et les partenaires - Communication

[m.delplanque@solihha.fr](mailto:m.delplanque@solihha.fr)



**Juliette PIQUART - Chargée d'opérations**

Animation et communication

Visites et assistance administrative, financière et technique pour les propriétaires

[j.piquart@solihha.fr](mailto:j.piquart@solihha.fr)

### **Avec l'appui de nos spécialistes :**



**Rodolphe BAILLIF – Ergothérapeute**

Réalisation des visites pour les travaux d'adaptation du logement et du maintien de l'autonomie



**Aurélien DEJEAN – Ingénieur thermicien et énergétique**

Réalisation des bilans énergétiques avant et après travaux, préconisation de travaux d'amélioration thermique , analyse des devis

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GIRONDE

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GIRONDE



**Les autres aides  
à l'amélioration de l'habitat**

# COLLECTIVITES : SOLIHA VOUS ACCOMPAGNE DANS LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE COMMUNAL

## QUELS SONT VOS BESOINS ?

- > Réhabiliter votre patrimoine immobilier
- > Acquérir et améliorer un patrimoine communal
- > Trouver des réponses aux problématiques énergétiques du bâti



AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE :



## QUEL ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉ ?

- 1 Visite sur site** > Rencontre avec la collectivité et visite technique du bâti communal ou à acquérir
- 2 Pré-programme** > Définition d'un pré-programme de l'opération et établissement d'un plan de financement
- 3 Décision** > Présentation à la collectivité pour une prise de décision sur l'opération



GIRONDE

## PARTICULIERS : LES AIDES ACTION LOGEMENT



### Aides à l'adaptation :

- Subvention de 5 000 € maximum pour l'adaptation des sanitaires
- Retraités de plus de 70 ans d'une entreprise du secteur privé, plafonds de ressources Anah

### Aides à l'amélioration énergétique :

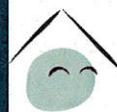
- Subvention de 20 000 € maximum pour la rénovation énergétique
- Salariés d'une entreprise du secteur privé, plafonds de ressources Anah
- Isolation thermique en priorité, remplacement du système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire
- Accompagnement obligatoire par un opérateur

***Cumulable avec les aides Anah OPAH (Habiter Mieux Sérénité)***



GIRONDE

## PARTICULIERS : LES AIDES ANAH MOBILISABLES EN DEHORS DE L'OPAH



**MaPrimeRénov'**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète

L'aide Anah, **Maprimrenov'** (travaux d'économie d'énergie) :

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, transformation du crédit d'impôt en prime et fusion avec l'aide Habiter Mieux Agilité
- Financement « au geste » (système de chauffage / VMC / Isolation)
- Au 1<sup>er</sup> octobre 2020 : ouverture à l'ensemble des propriétaires occupants, aux bailleurs et aux copropriétés
- Aides dégressives selon les plafonds de ressources
- Accompagnement des ménages par un opérateur facultatif

***Non cumulable avec les aides Anah OPAH (Habiter Mieux Sérénité)***

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GIRONDE

**SOLiHA, Solidaires pour l'Habitat, Gironde**

Merci de votre  
attention

**Contactez nous:**



**05.56.33.88.88**



**info.gironde@soliha.fr**



**www.gironde.soliha.fr**

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GIRONDE