

Communauté des Communes  
de Haute Saintonge

# OPAH-RU DE LA HAUTE SAINTONGE 2023 – 2028

## Réunion Publique



*La Nouvelle-Aquitaine et l'Europe  
agissent ensemble pour votre territoire*

# LE GUICHET UNIQUE DE L'HABITAT



GUICHET UNIQUE HABITAT :  
**05 46 04 84 51**

- 1<sup>er</sup> Accueil téléphonique ou physique
- Premier contact, échanges, orientation du demandeur
- Prise de rendez-vous

## Public Mod/Très

### Mod

Propriétaires  
Occupants  
Propriétaires  
Bailleurs  
Adaptation  
Travaux lourds



**Rémi  
POISBELAUD**



**Julie  
GROUSSEAU**



## Public Int/Sup

Propriétaires  
Occupants  
Audit énergétique



**Antoine  
METAYER**



Pour chaque projet de rénovation un accompagnement technique et financier est possible



# MaPrimeAdapt'



**MaPrimeAdapt'**  
Ma vie change, mon logement s'adapte

## CONDITIONS :

**Quels logements ?** Résidence principale construite depuis + de 15 ans

**Quels revenus ?**

Très Modestes	Modestes
---------------	----------

**Quels publics ?**

- Les + de 60 ans
- Situation de handicap

**Quels travaux ?**

Remplacement baignoire par douche, monte-escalier, WC surélevés, motorisation des volets, barre d'appui, travaux PMR...

## SUBVENTIONS :

Revenus	Très Modestes	Modestes
Taux de subvention	70 %	50 %
Plafonds de travaux	22 000 € HT	



### Cumulable avec :

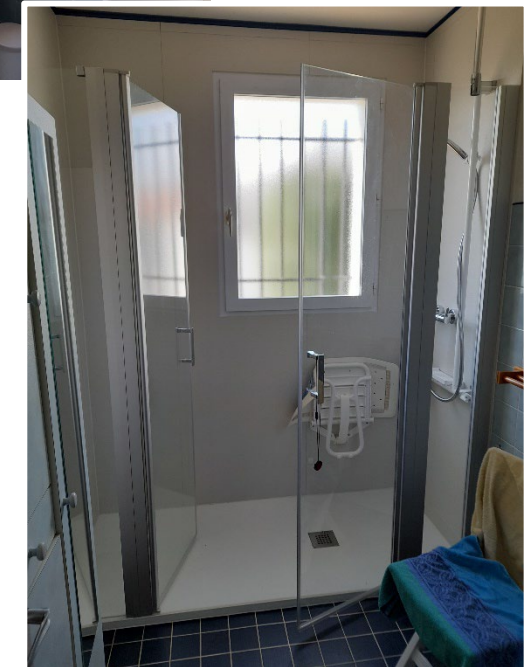
- Aides locales (1000 € de la CDCHS) et caisses de retraite

## CONTEXTE :

- Couple de retraités de plus de 60 ans
- Salle de bain avec baignoire non adaptée au vieillissement du couple

## TRAVAUX :

- Remplacement d'une baignoire par une douche avec un bac extra-plat + siège de douche + barre d'appui



**Montant total des travaux : 7 200 € TTC**

## SUBVENTIONS SELON LES REVENUS :

### Très modeste

<input type="checkbox"/> Anah 70% du HT : -----	4 900 €
<input type="checkbox"/> CDCHS : -----	1 000 €
<b>Total aides : -----</b>	<b>5 900 €</b>
<b>Reste à charge : -----</b>	<b>1 300 €</b>

### Modeste

<input type="checkbox"/> Anah 50% du HT : -----	3 500 €
<input type="checkbox"/> CC HS : -----	1 000 €
<b>Total aides : -----</b>	<b>2 500 €</b>
<b>Reste à charge : -----</b>	<b>2 700 €</b>

# MaPrimeRénov' par geste





## CONDITIONS :

Quels logements ?

Résidence principale construite depuis + de 15 ans

Quels revenus ?

Très Modestes, Modestes et Intermédiaire

Quels publics ?

- Les propriétaires occupants et bailleurs ;
- Les usufruitiers ;
- Les propriétaires en indivision
- Installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné ;
- Travaux d'isolations
- Voir liste des travaux éligibles...

Quels travaux ?

**RGE**



## Cumulable avec :

- Aides locales
- Eco-Prêt à taux zéro

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER-MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
<b>CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE</b>				
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1200 €	800 €	400 €	non éligible
Chauffe-eau thermodynamique	1200 €	800 €	400 €	non éligible
Pompe à chaleur air/eau (dont PAC hybrides)	5000 €	4000 €	3000 €	non éligible
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)	11000 €	9000 €	6000 €	non éligible
Chauffe-eau solaire individuel en Métropole (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)	4000 €	3000 €	2000 €	non éligible
Chauffe-eau solaire individuel en Outre-mer (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)	1600 €	1300 €	1000 €	non éligible
Système solaire combiné (et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux)	10000 €	8000 €	4000 €	non éligible
Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique)	2500 €	2000 €	1000 €	non éligible
Poêle à bûches et cuisinière à bûches	1800 €	1500 €	700 €	non éligible
Poêle à granulés et cuisinière à granulés	1800 €	1500 €	1000 €	non éligible
Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches)	5500 €	4500 €	2000 €	non éligible
Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes)	7000 €	5500 €	3000 €	non éligible
Foyer fermé et insert à bûches ou à granulés	1800 €	1000 €	600 €	non éligible

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER-MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
<b>ISOLATION THERMIQUE</b>				
Isolation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m <sup>2</sup> )	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	non éligible
Isolation thermique des murs par l'intérieur	25 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	non éligible
Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	non éligible
Isolation thermique des toitures terrasses	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	non éligible
Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	100 €/équipement	80 €/équipement	40 €/équipement	non éligible
Protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire (uniquement pour l'Outre-mer)	25 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	non éligible
Sur-toitures ventilées (uniquement pour l'Outre-mer)	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
Bardage ventilées (uniquement pour l'Outre-mer)	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
<b>AUTRES TRAVAUX</b>				
Audit énergétique hors obligation réglementaire (conditionné à la réalisation d'un geste de travaux)	500 €	400 €	300 €	non éligible
Dépose de cuve à fioul	1200 €	800 €	400 €	non éligible
Ventilation double flux (conditionnée à la réalisation d'un geste d'isolation)	2500 €	2000 €	1500 €	non éligible
Chauffe-eau solaire individuel en Outre-Mer (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)	1600 €	1300 €	1000 €	non éligible



# MaPrimeRénov'

## Parcours Accompagné



**MaPrimeRénov'**

Parcours  
accompagné

## CONDITIONS

**Quels logements ?** Résidence principale construite depuis + de 15 ans

**Quels revenus ?** Tous revenus

**Quels publics ?**

- Les propriétaires occupants et bailleurs ;
- Les usufruitiers ;
- Les propriétaires en indivision

**Quels travaux ?**

- Travaux permettant **2 sauts d'étiquette minimum** ;
- Obligation de réaliser **deux gestes d'isolation** ;
- Interdiction de garder un chauffage au fioul ou charbon

**RGE**



Un Accompagnateur Rénov' (MAR') est obligatoire !

## SUBVENTIONS :

	Plafond de travaux	Très Modeste	Modeste	Intermédiaire	Supérieur
2 sauts de classe	40 000 € (HT)			45 % (HT)	30 % (HT)
3 sauts de classe	55 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)		
4 sauts de classe et +	70 000 € (HT)			50 % (HT)	35 % (HT)
Bonus « sortie de passoire »		+ 10 points			



### Cumulable avec :

- Aides locales
- Eco-Prêt à taux zéro

## CONTEXTE :

- Achat d'une maison à rénover
- Etiquette énergétique **F** avant travaux

## TRAVAUX :

- Isolation des murs et des combles
- Remplacement d'une chaudière fioul par PAC air/eau
- Remplacement des menuiseries
- Installation d'une VMC
- Installation poêle à granulés

Etiquette **B** après travaux : 4 sauts de classe

Montant total des travaux : 67 000 € TTC

## SUBVENTIONS SELON LES REVENUS :

Très modeste	Modeste	Intermédiaire	Supérieur
MPR-PA 90% (du HT) : --55 800 €	MPR-PA 70% (du HT) : -- 43 400 €	MPR-PA 60% (du HT) : -- 37 200 €	MPR-PA 45% (du HT) : -- 26 800 €
CC HS : ----- 1 500 €	CC HS : ----- 1 500 €	Reste à charge : ----- 29 800 €	Reste à charge : ----- 40 200 €
Reste à charge : ----- 9 700 €	Reste à charge : ----- 22 100 €		



# Loc'Avantages

## Rénovation complète



## CONDITIONS

**Louer son bien en tant que résidence principale, non meublé, pour une durée minimale de 6 ans.**

Louer à un locataire (hors membre de sa famille ou de son foyer fiscal) dont les revenus sont inférieurs à **un plafond de ressources**.

**Loyer plafonné** déterminé selon les communes, en appliquant une décote du loyer libre, variant en fonction du type de conventionnement (Très Social, Social, Inter.)

## SUBVENTIONS

- **De 25% à 35%** par logement selon le type de dossier et l'état du logement.
- **Aide plafonnée** selon la surface du logement et le type de dossier.
- **Aide de la CC HS** : 3000 € (si gain énergétique >50%) + 3000 € si logement vacant avant travaux.
- **Aide commune de Montendre**: 2000 € si logement vacant avant travaux et minimum T3 (complément de la CDCHS) dans le périmètre RU



### Cumulable avec :

- Eco-Prêt à taux zéro

## EXEMPLE D'UN PROJET TRÈS DÉGRADÉ

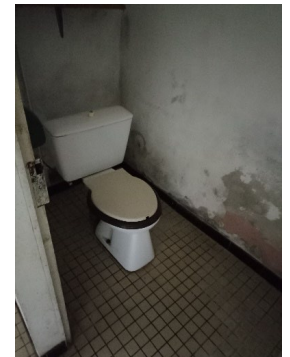
### Etat des lieux :

- Ancienne maison en pierre, vacante depuis plus de 2 ans.
- Logement de 160 m<sup>2</sup>, en mauvais état (dégradation importante : indice 0,58).
- Maison chauffée avec des radiateurs électriques et une cheminée. Isolation faible voire inexistante par endroit. Menuiseries simple vitrage.



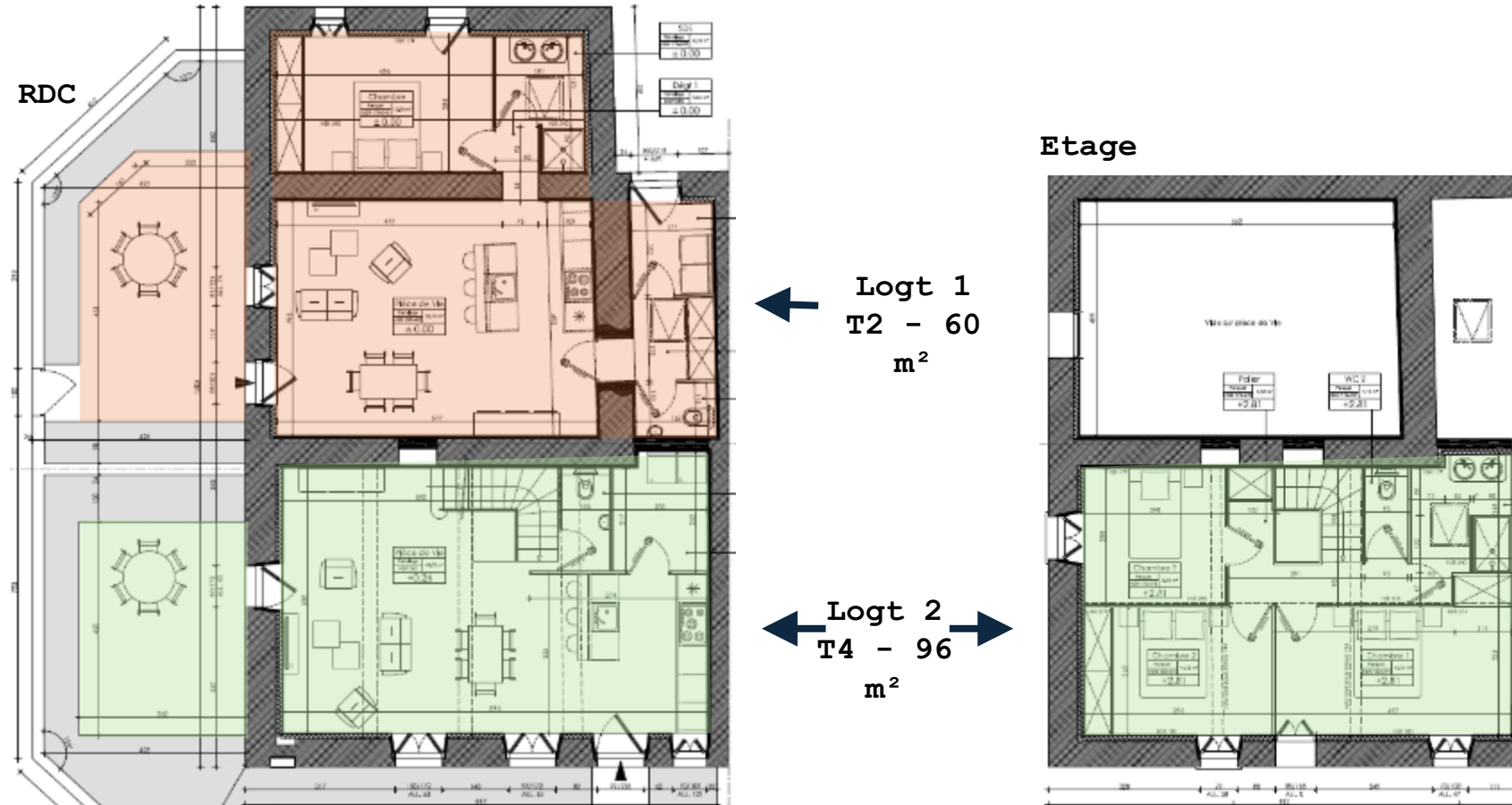
### Projet de travaux : Coût TTC = 144 737 €

- Rénovation globale du logement, avec la création d'1 logement T2 de 60m<sup>2</sup> et d'1 logement T4 de 96m<sup>2</sup>.
- Travaux envisagés:isolation complète, ouvertures, électricité, VMC, plomberie, assainissement, sanitaires, chauffage, escalier, peinture, extérieurs...





# Exemple d'un projet – Très dégradé

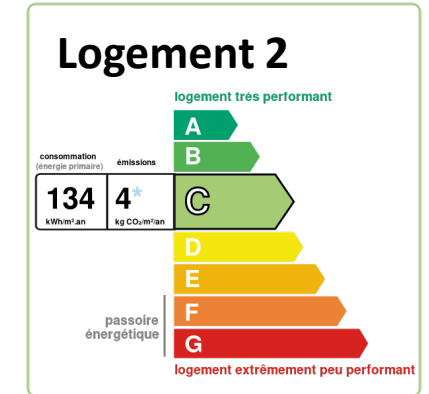
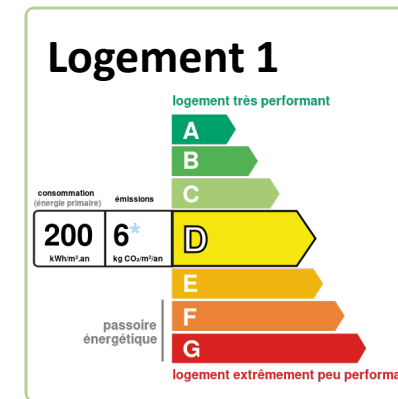




# Exemple d'un projet – Très dégradé

<b>Financement</b>	ANAH (35%)	49 000€
	Prime sortie de passoire	4 000 €
	ANAH (logement vacant > 2 ans)	10 000 €
	CC CHS (GET > à 50%)	6 000 €
	CC CHS (logement vacant > 1 an)	3 000 €
	Prime ville	2 000 €
	<b>Total aides</b>	<b>74 000 €</b>
	<b>Reste à charge</b>	<b>70 737 €</b>
<b>Loyer conventionné</b>	Loyer « Loc 1 » :	
	Logement de 60 m <sup>2</sup> + de 96 m <sup>2</sup>	1 053 € / mois
	Réduction d'impôts (15% du loyer)	11 372 € pour 6 ans

## Classement énergétique après travaux :



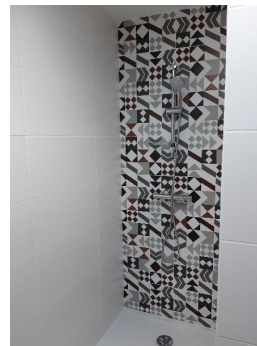
**Séjour  
Cuisine**



**Chambres**



**Sanitaires/ SDB**



# AUTRE DISPOSITIF FISCAL : LE DENORMANDIE



Dispositif Denormandie

Pour bénéficier du dispositif, l'investisseur doit :

- **Acheter un logement ou un local** (bureau, hangar...) **à transformer en logement** sur la commune de Archiac, Jonzac, Mirambeau, Montguyon, Montendre, Montlieu-la-Garde, Pons, Saint-Aigulin, Saint-Genis-de-Saintonge ;
- **et effectuer des travaux** qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération. Ces travaux doivent :
  - soit **améliorer la performance énergétique** d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
  - soit **correspondre à 2 des 5 types de travaux suivants** : la rénovation énergétique des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude.

## Le bailleur s'engage à :

- ✓ Louer en vide à titre de résidence principale,
- ✓ Louer à des locataires ne dépassant pas un plafond de ressources,
- ✓ Louer pendant 6, 9 ou 12 ans,
- ✓ Respecter un plafond de loyer (9,83 € / m<sup>2</sup>, à pondérer selon la surface).

**Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt** calculée sur le montant total de l'opération. Cette réduction varie en fonction de la durée de la mise en location du bien.

- ✓ 6 ans : **12%** (2% / an)
- ✓ 9 ans : **18%** (2% / an)
- ✓ 12 ans : **21%** (2% / an, puis 1% les 3 dernières années)

**Coût total d'opération de 240 000 €** (plafond 300 000 €)

> Acquisition et frais inhérents à la vente : 120 000 €

> Travaux : 120 000 € ( > à 25% )

**Avantages financiers et fiscaux :**

>  $240\ 000\ € \times 21\% = 50\ 400\ €$  de réduction d'impôt sur 12 ans soit une moyenne de **4 200 € / an**

> Cumulable avec les subventions de l'ANAH et des collectivités locales (à déduire du coût d'opération)

# GARANTIE LOCATIVE : LE DISPOSITIF **VISALE**





Sans distinction de statut ou de contrat, quelle que soit la situation professionnelle, tous profils de 18 à 30 ans inclus



## Sans distinction de statut ou de contrat, quelle que soit la situation professionnelle, tous profils de 18 à 30 ans inclus

### LOCATAIRE D'UN BAIL MOBILITÉ

Profils définis dans la loi ELAN à la signature du bail mobilité



- En formation professionnelle
- En études supérieures
- En contrat d'apprentissage
- En stage
- En service civique
- En mutation professionnelle
- En mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle

### JEUNE DE MOINS DE 30 ANS

Tous profils de 18 à 30 ans inclus



- Quelle que soit la situation professionnelle

### ETUDIANTS & ALTERNANTS

Tous profils de 18 à 30 ans inclus



- Etudiant boursier ou non
- Statut étudiant ou d'un contrat d'alternance y compris Service Civique.
- Plafond de loyer garanti, charges comprises, sans justification de ressources :  
800€ Ile de France  
600 € reste du territoire

**PARC LOCATIF PRIVÉ : Propriétaire personne physique ou morale hors OLS et logement non conventionné sauf PLS / ANAH**

**PARC LOCATIF SOCIAL**

**STRUCTURE COLLECTIVE : Logement Foyer et Résidence Etudiante/Universitaire (hors RHVS, résidence touristique et pension de famille)**

Plafond de loyer garanti sans justification de ressources  
(800€ IDF ou 600 € )

## Sont éligibles :

**SALARIE EN POSTE** ayant un salaire net inférieur ou égal à 1 500€  
Toute entreprise quelle que soit sa taille (secteur privé et agricole)



- Sans condition de date d'entrée dans l'emploi (y compris CDI confirmé ou CDD de plus de 6 mois)
- Si CDD de moins d'1 mois, le demandeur doit avoir travaillé au moins 1 mois dans les 3 mois précédents la demande de visa

**LOCATAIRE D'UN BAIL MOBILITÉ**

Profils définis dans la loi ELAN à la signature du bail mobilité



- En formation professionnelle
- En études supérieures
- En contrat d'apprentissage
- En stage
- En service civique
- En mutation professionnelle
- En mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle

**SALARIE ENTRANT DANS L'EMPLOI OU FUTUR SALARIE OU EN MUTATION**  
Toute entreprise quelle que soit sa taille (secteur privé et agricole)



A la date de la demande de visa:

- Si promesse d'embauche, la prise de fonction doit être dans les 3 Mois
- Si CDD ou CDI période d'essai, la date d'embauche doit être dans les 6 mois
- Si CDD de moins d'1 mois, le demandeur doit avoir travaillé au moins 1 mois dans les 3 mois précédents la demande de visa
- Si mutation, la date de mutation doit être dans les 6 mois

**PARC LOCATIF PRIVÉ : Propriétaire personne physique ou morale hors OLS et logement non conventionné sauf PLS / ANAH**



**Hatéis**  
RÉSEAU HATÉOL

**Le Guichet Unique : 05 46 04 84 51**

**Hatéis Habitat : 05 46 56 91 85**



Communauté des Communes  
de Haute Saintonge