

## EXEMPLE RÉHABILITATION « LOCATIF »

Dossier propriétaire bailleur  
LOGEMENT TRÈS DÉGRADÉ



→ **PROJET DE TRAVAUX**  
Régénération comprenant des travaux d'isolation, les réseaux électriques, plomberie, les équipements sanitaires, revêtements.

→ **BILAN ÉNERGÉTIQUE**  
Etiquette avant travaux : F  
Etiquette après travaux : C  
Gain énergétique réalisé : 61%

→ **DONNÉES LOCATIVES**  
1 logement à loyer maîtrisé (1 T2)

→ **BILAN FINANCIER**

Coût des travaux TTC + MO	31 599 €
Total des aides	17 200 €
Reste à charge	14 299 €
Taux de subvention	55 %

## EXEMPLE DE CONVENTION SANS TRAVAUX

Dossier propriétaire bailleur  
CONVENTION SANS TRAVAUX



→ **DONNÉES LOGEMENT**  
1 logement T 3 de 61 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup> de dépendances

→ **PROJET**  
Convention sans travaux permettant de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus locatifs.  
Montant du loyer conventionné sans travaux : 480 €

→ **BILAN FINANCIER**

Montant de la déduction fiscale	50 %
Total des aides	6 000 €

## EXEMPLE RÉHABILITATION « HABITER MIEUX »

Dossier propriétaire occupant  
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



→ **DONNÉES D'OCCUPATION**  
Ménage composé de 2 personnes  
Propriétaire - très modestes

→ **DONNÉES LOGEMENT**  
Maison T5 - 92 m<sup>2</sup> - 1973

→ **PROJET DE TRAVAUX**  
Isolation des combles, installation d'une chaudière à condensation et changement des menuiseries.  
Gain énergétique : 60%

→ **BILAN FINANCIER**

Coût des travaux TTC	18 800 €
Total des aides	11 650 €
Reste à charge	7 150 €
Taux de subvention	62 %

## EXEMPLE RÉHABILITATION « AUTONOMIE »

Dossier propriétaire occupant  
ADAPTATION



→ **DONNÉES D'OCCUPATION**  
Retraite - Propriétaire - très modeste

→ **DONNÉES LOGEMENT**  
Maison T4 - 75 m<sup>2</sup>

→ **PROJET DE TRAVAUX**  
Création wc et douche avec siège escamotable et barres d'appui au niveau des pièces de vie.

→ **BILAN FINANCIER**

Coût des travaux TTC	5 836 €
Total des aides	4 668 €
Reste à charge	1 168 €
Taux de subvention	80 %

# OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
2018-2020

Premier bilan semestriel

## LES CHIFFRES CLÉS

**500 000 €** de travaux engagés dans les logements

**30 %** pour des travaux lourds et indignité

**53 %** pour des économies d'énergie

**17 %** pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement

**313 000 €** de subventions obtenues pour la réalisation des travaux

**62 %** par la délégation de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat)

**18 %** par la Communauté de communes Rhône Crussol,

**17,5 %** par les villes de Guilhaud-Granges et Saint-Péray

**200 propriétaires informés**

**137 logements visités avant travaux**

**50 diagnostics thermiques réalisés**

**45 diagnostics autonomie effectués**

**44 logements financés grâce à l'OPAH**

**34 logements Propriétaires Occupants**

**10 logements locatifs à loyer maîtrisé**

### OBJECTIFS QUANTITATIFS

→ **236** logements privés réhabilités sur 3 ans à l'initiative des propriétaires privés

→ Dont **36** logements locatifs

→ Dont **200** logements occupés par des propriétaires modestes et très modestes

→ **150** logements conventionnés sans travaux (Guilhaud Granges, Saint Péray)

**3 400 000 €** de subventions réservés pour aider au financement des travaux de réhabilitation et financement de l'ingénierie

Des résultats qui confirment le bon démarrage de l'opération

## LE TERRITOIRE

L'opération programmée d'amélioration du parc privé s'étend sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Rhône Crussol.

Dans ce périmètre d'intervention et pour une durée limitée de trois ans, une équipe opérationnelle a été mise en place pour offrir une assistance gratuite aux propriétaires depuis le processus de réflexion jusqu'à l'aboutissement des travaux.

## LES ENJEUX DU DISPOSITIF

Durant trois ans, Urbanis intervient auprès des propriétaires privés qui occupent leur logement ou qui le mettent en location pour les inciter à engager des travaux d'amélioration. Les priorités de l'OPAH sont :

- Lutter contre l'habitat indigne ou dégradé,
- Remettre sur le marché des logements vacants et encourager la production de loyers maîtrisés (avec ou sans travaux)
- Améliorer la qualité énergétique des logements et diminuer les charges
- Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (personnes âgées et handicapées)

**Au total, l'OPAH doit permettre la réhabilitation de 236 logements sur 3 ans**

## ANIMATION RENFORCÉE

### Signature de la convention d'OPAH le 17/01/2018

La convention d'Opération a été signée le 17 janvier 2018. Elle rassemble 5 co-financeurs : l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, la Communauté de Communes Rhône Crussol, Action Logement et les communes de Saint-Péray et Guilherand-Granges.

### Animation de l'OPAH par des spécialistes de l'Habitat :

La Communauté de communes Rhône Crussol met à disposition gratuite du public une équipe de spécialistes de l'habitat.

L'équipe d'Urbanis propose :

- Animation, évaluation de l'opération
- Conseils et assistance technique
- Aide et accompagnement administratif
- Recherche de financements
- Accompagnement spécifique

## L'ACTIVITÉ

### Une équipe pluridisciplinaire au service de l'utilisateur

- Une cheffe de projet,
- Une chargée de mission,
- Un conseiller technique et référent habitat indigne
- Une assistante d'équipe

Contact : 07 60 17 21 29 / opah-rhonecrussol@urbanis.fr

### COMMUNES CONCERNÉES

- Alboussière
- Boffres
- Champis
- Charmes-sur-Rhône
- Châteaubourg
- Cornas
- Guilherand-Granges
- Saint-Georges-les-Bains
- Saint-Péray
- Saint-Romain-de-Lerps
- Saint-Sylvestre
- Soyons
- Toulaud

### OBJECTIFS QUANTITATIFS

- 236 logements privés réhabilités sur 3 ans à l'initiative des propriétaires privés
- Dont 36 logements locatifs
- Dont 200 logements occupés par des propriétaires modestes et très modestes
- 150 logements conventionnés sans travaux (Guilherand Granges, Saint-Péray)

**3 400 000 € de subventions réservés pour aider au financement des travaux de réhabilitation et financement de l'ingénierie**

### PLUS DE 200 PERSONNES RENSEIGNÉES

- Conseillées, informées et accompagnées dans leurs démarches
- Une moyenne de 25 nouveaux contacts par mois

## LES AIDES DE L'OPAH AUX PROPRIÉTAIRES

- Pour des logements de plus de 15 ans,
- Pour des travaux aux montants plafonnés, non commencés et à réaliser par des professionnels du bâtiment
  - pour les **logements indignes** ou **dégradés**
  - pour les **travaux d'économie d'énergie**
  - pour les **travaux d'adaptation** au handicap ou à la perte d'autonomie

## DES OUTILS DE COMMUNICATION DÉDIÉS

→ **Des supports de communication** élaborés par la Communauté de communes Rhône Crussol avec la collaboration d'Urbanis peuvent être mis à la disposition des partenaires et professionnels qui le souhaitent. (affiche, plaquette, site internet). Vous pouvez adresser votre demande à Urbanis ou à la CCRC : [logement@rhone-crussol.fr](mailto:logement@rhone-crussol.fr)

→ **Des articles** ont été publiés dans la lettre intercommunale ainsi que dans la presse locale pour informer les usagers lors du démarrage de l'opération et présenter les financements.

### → Réunions d'information

- La Communauté de Communes Rhône Crussol et Urbanis ont été à l'initiative de plusieurs réunions d'information destinées aux secrétaires de mairies, services et acteurs sociaux, partenaires (Plateforme de rénovation énergétique, Action Logement, Procvivis, compagnons bâtisseurs...)
- Présentation de l'OPAH en Conseil communautaire
- Participation d'Urbanis aux côtés de l'ALEC au Salon de l'Habitat de Saint-Péray afin d'informer les usagers sur les aides financières.

## LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'OPAH comprend aussi un volet coercitif contre l'habitat indigne (situations relevant d'infraction au RSD, de l'insalubrité, travaux et mesures d'urgence contre le plomb)

## LES "PLUS" DE L'OPAH

- + L'ensemble de ces projets a engendré un montant de 500 000 € de travaux financés dont 313 000 € de subventions injectées dans l'économie locale
- + 90 % des travaux sont réalisés par des entreprises locales.
- + Des logements plus économes en énergie  
Un gain moyen de consommation énergétique de 55,4 %

### PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

#### 35 % À 70 % + PRIMES

- Ressources plafonnées
- Occuper le logement pendant 6 ans
- Pour les travaux d'économie d'énergie : gain d'au moins 25 %

### PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

#### 25 % À 55 % + PRIMES

- Loyer conventionné pendant 9 ans
- Ressources de locataires plafonnées
- Logement décent après travaux
- Etiquette énergie minimum = C

### CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX PRIMES

- Primes sur Saint-Péray (5 500 €) et Guilherand-Granges (6 000 €)
- Abattement minimum de 50 % sur les revenus locatifs
- Loyer conventionné pendant 6 ans
- Ressources de locataires plafonnées
- Logement décent