

Améliorez le confort de votre logement

GUIDE TECHNIQUE DES AIDES DISPONIBLES



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Communauté de Communes
de Bourganeuf-Royère-de-Vassivière

SOMMAIRE

- Page 3**
- Améliorez le confort de votre logement
- Page 4**
- Votre projet et l'OPAH
- Page 5**
- Quels travaux pour votre projet
- Page 6**
- Les aides financières destinées aux propriétaires occupants
- Page 7**
- Les aides financières pour améliorer un logement locatif
- Page 8**
- Rencontrez l'attachée technique de la mission habitat de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière



Rénover pour un nouveau confort de vie.

Le mot du Président

Le logement est un enjeu majeur du projet de territoire intercommunal. Il est essentiel dans le parcours résidentiel des ménages et doit répondre à différentes attentes : population à faibles ressources, jeunes demeurant au pays, ménages en mutation professionnelle, personnes âgées se rapprochant des services... L'accueil de nouveaux habitants repose pour partie sur la qualité, la variété d'une offre locative à coût modéré.

La communauté de communes s'est résolument engagée dans une série d'actions en faveur de l'habitat : soutien en faveur des logements sociaux (HLM rue du Billadour à Bourgneuf, Pavillons HLM à Masbaraud Mérignat), projet de restauration ou d'acquisition - restauration d'immeubles anciens...

Dans ce sens, la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une opportunité pour soutenir activement l'offre locative et moderniser l'habitat de propriétaires occupants à faibles revenus... à la condition que les crédits d'Etat de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), nécessaires à sa mise en œuvre, ne soient ni réduits, ni gelés. La communauté de communes, qui anime cette opération, a décidé d'attribuer des aides supplémentaires, complétant celles de l'Etat et du Conseil Général de la Creuse.

Alors que les prix de l'immobilier s'élèvent, l'OPAH offre une solution alternative aux propriétaires qui, en défaut de ressources, souhaiteraient vendre plutôt que de restaurer.

Malgré les restrictions budgétaires actuelles, la communauté de communes maintient l'objectif, au terme de la période de cinq ans contractualisée auprès de l'État, de rénover 140 logements de propriétaires occupants et de 92 logements locatifs. Enfin, cette opération est incontournable pour le développement économique de notre communauté de communes, à commencer par son impact sur l'activité artisanale.

Le Président, Jean-Claude MICHAUD

Améliorez le confort de votre logement

Depuis le printemps 2004, la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière anime et coordonne, sur les dix-neuf communes membres et durant cinq années, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

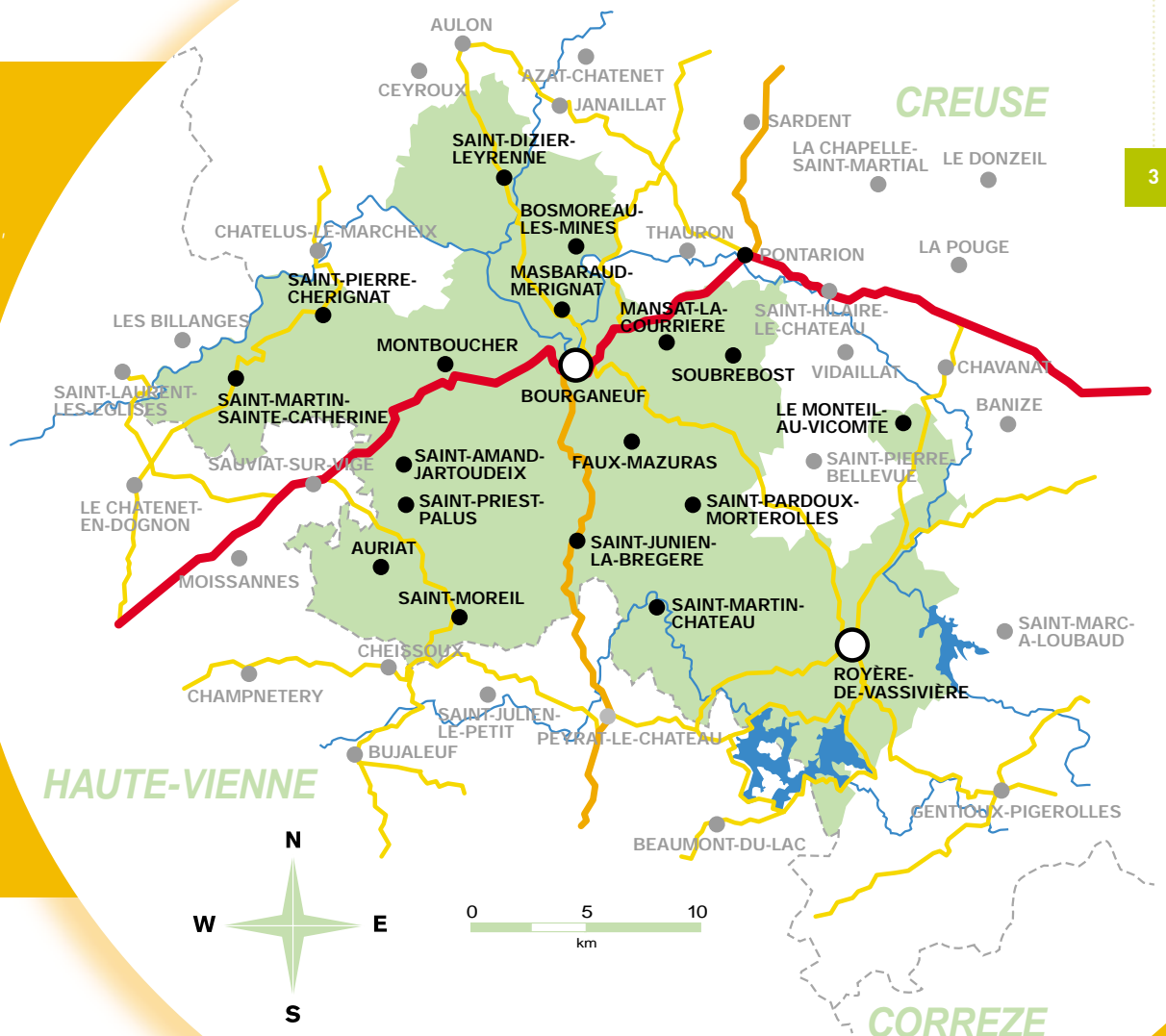
Celle-ci poursuit quatre objectifs :

- développer l'offre de logements à louer sur le territoire communautaire, notamment dans les centres et les bourgs afin de répondre aux attentes de nombreux ménages et d'accueillir de nouvelles populations ;
- construire une offre de logements de qualité pour satisfaire aux besoins de personnes à revenus modestes ;
- dynamiser la réhabilitation de logements anciens privés ;
- améliorer le confort des propriétaires occupants, particulièrement des personnes âgées ou handicapées.

Pour favoriser la réhabilitation ou l'amélioration du confort de certains logements, les propriétaires occupants ou bailleurs trouveront dans ce dispositif une assistance pour monter leur projet et, sous certaines conditions, une aide financière.

Cette action est soutenue par l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), le Conseil Général de la Creuse et le Conseil Régional du Limousin.

Pendant cinq ans, la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière anime et coordonne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur ses dix-neuf communes.





L'isolation thermique et phonique est une priorité de l'OPAH.

Votre projet et l'OPAH

Votre logement est-il concerné ?

L'OPAH cible les immeubles ou les logements achevés depuis quinze ans. L'OPAH ne s'adresse pas aux projets de gîtes ruraux, ni aux chambres d'hôtes, ni aux résidences secondaires.

Quels seraient vos engagements ?

Les propriétaires occupants ou bailleurs qui sollicitent un accompagnement financier dans la réalisation de leur projet de réhabilitation doivent s'engager, après travaux, à occuper ou à louer à titre de résidence principale le logement pendant neuf ans. Toute modification apportée à ces conditions d'occupation doit être signalée et peut donner lieu, le cas échéant, à un reversement total ou partiel de la subvention.

Votre projet pourrait-il être subventionné ?

L'OPAH prévoit l'octroi d'une subvention pour les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat, en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, liés aux économies d'énergie ou encore relevant de l'isolation acoustique, de l'accessibilité et de l'adaptation des logements permettant le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap.

Ces travaux doivent figurer dans la liste des travaux éligibles par l'ANAH et correspondre aux conditions et priorités fixées par la Commission Départementale d'Amélioration de l'Habitat (CDAH) et définies dans le cadre de l'OPAH de revitalisation rurale.

Précisions sur la réalisation des travaux

Les travaux ne peuvent débuter qu'après réception des notifications écrites des subventions.

La réalisation des travaux, comprenant la fourniture et la pose, doit être confiée à des professionnels du bâtiment inscrits soit au répertoire des métiers, soit au registre du commerce et des sociétés.

⚠ Attention !

N'acceptez un devis que lorsque vous avez reçu des notifications écrites favorables de l'ANAH pour vos subventions.



L'OPAH soutient l'installation ou la mise aux normes des éléments de confort intérieur des logements anciens = sanitaire, chauffage électrique.

Quels travaux pour votre projet ?

L'OPAH soutient des projets visant à améliorer les logements et immeubles en matière de sécurité, de confort et de salubrité, selon la liste (non exhaustive) des actions décrites ci-après. Les travaux surlignés (en orange) sont prioritaires pour prétendre à subvention.

Les travaux destinés à l'amélioration de l'immeuble ou du logement

- Raccordements et branchements : réseaux gaz, électricité, eau ; **création ou remplacement sanitaire vétuste ou non adapté** ; dispositif d'assainissement individuel.
- Gros œuvre : renforcement des fondations, murs, cheminées, planchers, escaliers ; création ou adaptation des cloisons existantes ; travaux de lutte contre l'humidité, étanchéité des pièces humides.
- Façades : ravalement et traitement des façades, zinguerie, ferronnerie, en cas d'intervention globale sur le gros œuvre.
- Couvertures : remplacement et renforcement des charpentes, traitement et réfection générale, grosses reprises, éléments annexes de zinguerie.
- Ouvertures et menuiseries : travaux de création d'ouvertures pour baies vitrées ou portes ; **pose ou remplacement de menuiseries** pour respecter les niveaux de performance thermique TH5 à TH7.
- Ventilation et renouvellement d'air.
- **Accessibilité, sécurité des personnes** : création, adaptation ou réfection d'escalier, notamment pour rétablir un accès à l'étage, travaux d'aménagement et d'équipements de sécurité.
- **Hygiène, santé publique** : élimination ou isolation de matériaux contenant du plomb, de l'amiante ; ventilation des immeubles avec présence de radon.
- **Chauffage et eau chaude** : création ou remplacement d'une installation de chauffage ou d'eau chaude, sous réserve de la réalisation d'un système de régulation et d'isolation performant.
- **Electricité, gaz** : création ou mise en conformité des installations.
- Sols : revêtement des sols, dans le cadre d'une réfection globale (sauf sols souples de type lino et moquette).

Les travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux personnes âgées ou en situation de handicap

- Travaux extérieurs d'accessibilité de l'immeuble : élargissement du cheminement ou du portail d'entrée, construction de rampes d'accès, amélioration du revêtement au sol.

- Travaux intérieurs d'accessibilité et d'adaptation du logement : élargissement des portes et des couloirs, réfection ou amélioration des sols, suppression des marches ou seuils, adaptation des systèmes de fermeture (portes, fenêtres, volets).
- Modification de l'équipement des pièces d'eau (particulièrement toilettes et salle de bains).
- Installation ou modification de systèmes d'alertes à distance.

Les travaux d'économie d'énergie et d'isolation acoustique

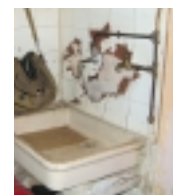
- Amélioration de l'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur, isolation des parois vitrées (double vitrage, doubles fenêtres).
- Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.
- Systèmes utilisant des énergies renouvelables ou insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets).
- Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale)
- Amélioration de l'acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements, entre logements et parties communes.

Les travaux lourds

- Travaux de réhabilitation lourde liés à la sortie d'insalubrité ou de péril.

⚠ Attention !

Les travaux assimilés à la reconstruction (intervention très lourde sur le gros œuvre), à l'entretien (peintures, papiers peints, sols souples...) ou à l'agencement (création de placards, cuisines équipées...) ne peuvent prétendre aux subventions de l'ANAH.



Les aides financières destinées aux propriétaires occupants

Les priorités de l'OPAH concernent :

- l'amélioration du confort thermique des logements (chauffage, isolation) et des sanitaires ;
- l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement afin de favoriser un maintien à domicile des personnes dépendantes ;
- la résorption des situations d'insalubrité.

Les taux d'intervention sont toujours soumis à des conditions de ressources pour les propriétaires occupants :

- Jusqu'à 40 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention, sur 13 000 € HT maximum de travaux.
- Jusqu'à 75 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention concernant les travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap, sur 8 000 € HT maximum de travaux.
- Jusqu'à 90 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention concernant les logements en sortie d'insalubrité ou de péril, sur 26 000 € HT maximum de travaux.

⚠ Attention !

Le montant des travaux subventionnables étant plafonné, le taux réel des subventions attribuées par rapport au montant total des travaux prévus, est souvent inférieur aux taux cités ci-dessus.



Trop d'habitations demeurent vacantes ou insalubres.

◆ Avantage du dispositif OPAH

Un financement de la part de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière à hauteur de 5 % du montant hors taxes des travaux correspondant aux priorités précitées (intégré dans les taux maximum de subvention cités sur cette page).

◆ Financements complémentaires possibles

- Des possibilités de financement offertes par les caisses de retraites pour les propriétaires occupants retraités (conditions variables en fonction de chaque caisse).
- Des prêts bonifiés éventuels auprès de la Caisse d'Allocations Familiales, des caisses de retraites, des mutuelles ou des employeurs au titre du «1 % logement».
- Une subvention éventuelle du Conseil Régional pour valoriser l'habitat ancien de caractère en zone rurale.



Les aides financières pour améliorer un logement locatif

Les priorités de l'OPAH concernent :

- la remise sur le marché locatif de logements vacants ;
- l'amélioration qualitative du parc locatif privé, notamment le confort thermique ;
- l'offre de logements à loyers maîtrisés (plafonnés), par conventionnement, à destination des locataires à revenus modestes.

Des aides financières adaptées à vos projets locatifs

Le type de loyer pratiqué après les travaux (libre ou conventionné) et la localisation géographique des projets locatifs conditionnent le taux de subvention applicable.

Pour les logements locatifs à loyers maîtrisés

(loyer plafonné, conditions de ressources pour le locataire à l'entrée dans le logement)

Jusqu'à 55 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention pour les projets locatifs situés sur la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière.

Pour les logements locatifs à loyers libres

Jusqu'à 27,5 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention pour les projets locatifs situés sur les communes de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière.

⚠ Attention !

Le montant des travaux subventionnables étant plafonné, le taux réel des subventions attribuées par rapport au montant total des travaux prévus, est souvent inférieur aux taux cités ci-contre.



Par la rénovation des logements, l'OPAH souhaite favoriser l'accueil de nouvelles familles

◆ Avantage du dispositif OPAH

Des subventions de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière (intégrées dans les taux maximum de subvention cités sur cette page) :

- De 7,5 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention pour les logements locatifs à loyers maîtrisés.
- De 2,5 % à 5 % du montant hors taxes des travaux éligibles à subvention pour les logements locatifs à loyers libres selon leur localisation géographique.

◆ Financements complémentaires possibles

Des prêts plafonnés au titre du «Fonds d'Habitat Rural» (FHR) en faveur des propriétaires bailleurs, bonifiés par le Conseil Régional du Limousin et distribués par le Crédit Agricole, la Caisse d'Épargne et la Banque Populaire, dans les conditions suivantes :

- un taux final privilégié, de 2,25 % ou 2,35 %, hors frais de dossier et d'assurances ;
- en complément d'une subvention de l'ANAH ;
- lors de l'acquisition et/ou l'amélioration de logements vacants depuis au moins un an et destinés à la location à l'année ;
- des conditions de ressources à respecter pour le locataire à l'entrée dans le logement.

Pièces à fournir au dossier par les propriétaires bailleurs et occupants

- Un imprimé de demande de subvention dûment complété (fourni par la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière).
- Un dossier technique, comprenant les devis détaillés, descriptifs et estimatifs des travaux, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet.
- Une attestation de propriété de l'immeuble à réhabiliter ou une copie du titre de propriété pour les immeubles acquis depuis moins de trois mois.
- L'avis d'imposition ou de non-imposition datant de une ou deux années avant la demande de subvention pour les propriétaires occupants.
- Un relevé d'identité bancaire.

Géraldine Devaux
attachée technique
de la mission habitat



Local de la mission habitat
à Bourgneuf

Pour vous renseigner, venez nous rencontrer sans rendez-vous

- Lors des permanences hebdomadaires en centre-ville de Bourgneuf :
lundi après-midi de 14h00 à 17h00
mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

34 rue de Verdun - 23400 Bourgneuf
Tél. 05 55 64 45 60

- Lors des permanences mensuelles dans une commune proche de chez vous :
Premier mardi du mois : mairie de Royère-de-Vassivière de 9h00 à 11h00
Deuxième mardi du mois : mairie de Saint-Dizier-Leyrenne de 14h00 à 16h00
Troisième vendredi du mois : mairie de Montboucher de 9h00 à 11h00
Quatrième mardi du mois : mairie de Saint-Moreil de 14h30 à 16h30

Nota : ces horaires sont susceptibles d'évoluer pendant la durée des cinq années de l'OPAH. Les lieux et horaires des permanences seront systématiquement affichés dans les mairies de chaque commune de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière.

- Pour fixer un rendez-vous, contactez la mission habitat de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière :

Tél. 05 55 54 04 95
Fax 05 55 64 17 66

Courriel : opahccbrv.geraldine.devaux@wanadoo.fr

**Les services de la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière
sont à votre disposition pour vous fournir un conseil gratuit et personnalisé :**

- Vous aider à définir votre projet avec une visite des lieux.
- Vous apporter un conseil technique sur la faisabilité de l'opération, le choix des matériaux et des énergies.
- Vous apporter un conseil financier pour établir un plan de financement prévisionnel et pour réaliser des simulations financières conformes à vos choix.
- Vous fournir une assistance juridique et administrative pour monter le dossier de demande de subvention et un suivi durant son instruction.

Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère-de-Vassivière

