



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^{er} Accueil téléphonique ou physique
- Premier contact, échanges, orientation du demandeur
- Prise de rendez-vous en permanence

Public Mod/Très Mod
Propriétaires Occupants
Propriétaires Bailleurs
Adaptation
Travaux lourds



**Rémi
POISBELAUD**



**Julie
GROUSSEAU**



Public Int/Sup
Propriétaires Occupants
Audit énergétique

**Johann
BOUTOULE**

**Auréli
COUEGNAS**

**Antoine
METAYER**



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



MaPrimeAdapt'



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

LES CRITÈRES DE REVENUS



NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	supérieur à 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	supérieur à 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	supérieur à 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	supérieur à 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	supérieur à 73 098 €
par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €	+ 9 254 €	+ 9 254 €

CONDITIONS :

Quels logements ?	Résidence principale construite depuis + de 15 ans	
Quels revenus ?	Très Modestes	Modestes
Quels publics ?	<ul style="list-style-type: none"> • 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 CC HS) et caisses de retraite

CONTEXTE :

- Couple de retraités de 83 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 + barre d'appui

Montant total des travaux : 4 585 € TTC

SUBVENTIONS SELON LES REVENUS :

Très modeste

Anah 70% du HT : --- 2 918 €

CC HS : ----- 1 000 €

Total aides : ----- 3 918 €

Reste à charge : ----- 667 €

Modeste

Anah 50% du HT : ---- 2 084 €

CC HS : -----1 000 €

Total aides : ----- 3 084 €

Reste à charge : ----- 1 501 €



MaPrimeRénov'

par geste



LES CRITÈRES DE REVENUS



NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	supérieur à 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	supérieur à 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	supérieur à 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	supérieur à 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	supérieur à 73 098 €
par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €	+ 9 254 €	+ 9 254 €



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

Quels travaux ?

RGE

- Installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné ;
- Travaux d'isolations
- Voir liste des travaux éligibles...

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER-MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE				
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 €	nor
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)	11000 €	9000 €	6000 €	nor
Chauffe-eau solaire individuel en Métropole (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)	4000 €	3000 €	2000 €	nor
Chauffage solaire combiné (et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux)	10000 €	8000 €	4000 €	nor
Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique)	2500 €	2000 €	1000 €	nor
Poêle à bûches et cuisinière à bûches	1250 €	1000 €	500 €	nor
Poêle à granulés et cuisinière à granulés	1250 €	1000 €	750 €	nor
Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches)	3750 €	3150 €	1400 €	nor
Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes)	5000 €	3850 €	2100 €	nor
Foyer fermé et insert à bûches ou à granulés	1250 €	750 €	500 €	nor

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER-MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
ISOLATION THERMIQUE				
Isolation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m²)	75 €/m²	60 €/m²	40 €/m²	non éligible
Isolation thermique des murs par l'intérieur	25 €/m²	20 €/m²	15 €/m²	non éligible
Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m²	20 €/m²	15 €/m²	non éligible
Isolation thermique des toitures - terrasses	75 €/m²	60 €/m²	40 €/m²	non éligible
Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	100 €/équipement	80 €/équipement	40 €/équipement	non éligible
AUTRES TRAVAUX				
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
VMC double flux (conditionnée à la réalisation d'un geste d'isolation thermique)	2500 €	2000 €	1500 €	non éligible

Cumulable avec :

- Aides locales
- Primes des fournisseurs d'économie d'énergie (CEE)
- Eco-Prêt à taux zéro



MaPrimeRénov'

EXEMPLES D'AIDES



De 3 000 € à 5 000 € pour une PAC air/eau



De 1 400 € à 5 000 € pour une chaudière bois



De 750 € à 1 250 € pour un poêle à granulés



De 400 € à 1 200 € pour un chauffe-eau thermodynamique

MaPrimeRénov'

Parcours Accompagné



LES CRITÈRES DE REVENUS



MaPrimeRénov'

Parcours
accompagné

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	supérieur à 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	supérieur à 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	supérieur à 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	supérieur à 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	supérieur à 73 098 €
par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €	+ 9 254 €	+ 9 254 €



DESCRIPTION DU DISPOSITIF

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

Subventions



	Plafond de travaux	Très Modeste	Modeste	Intermédiaire	Supérieur
2 sauts de classe	40 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	45 % (HT)	10 % (HT)
3 sauts de classe	55 000 € (HT)			50 % (HT)	20 % (HT)
4 sauts de classe et +	70 000 € (HT)				
Bonus « sortie de passoire »		+ 10 points			

Cumulable avec :

- Aides locales
- Eco-Prêt à taux zéro



Gain de 2 classes	E	→	C
Gain de 3 classes	F	→	C
Gain de 4 classes	G	→	C



Un Accompagnateur Rénov' (MAR') est obligatoire !

MaPrimeRénov' : Parcours accompagné - Exemple



CONTEXTE :

- Achat d'une maison à rénover, vacante depuis au moins 1 an
- Etiquette énergétique **F** avant travaux

TRAVAUX :

- Isolation des murs et des plafonds
- Réfection complète de la toiture
- Remplacement d'une chaudière gaz par PAC air/eau avec production d'eau chaude sanitaire
- Remplacement des menuiseries et de la porte d'entrée

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

Montant total des travaux : 108 000 € TTC



SUBVENTIONS SELON LES REVENUS :

Très modeste

MPR-PA 90% (du HT) : --63 000 €
CC HS : ----- 1 500 €
Commune (vacant) : - 2 000 €
Reste à charge : ----- 41 500 €

Modeste

MPR-PA 70% (du HT) : -- 49 000 €
CC HS : ----- 1 500 €
Commune (vacant) : -- 2 000 €
Reste à charge : ----- 55 500 €

Intermédiaire

MPR-PA 60% (du HT) : --- 42 000 €
Reste à charge : ----- 66 000 €

Supérieur

MPR-PA 30% (du HT) : --- 21 000 €
Reste à charge : ----- 87 000 €

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** déterminés selon les communes, en appliquant une décote du loyer libre, variant en fonction du niveau de loyer choisi

Subvention :



- 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 CCHS : 3 000 € (si gain énergétique > 50%)
+ 3 000 € si logement vacant avant travaux

Cumulable avec :

- Eco-Prêt à taux zéro

Etat des lieux :

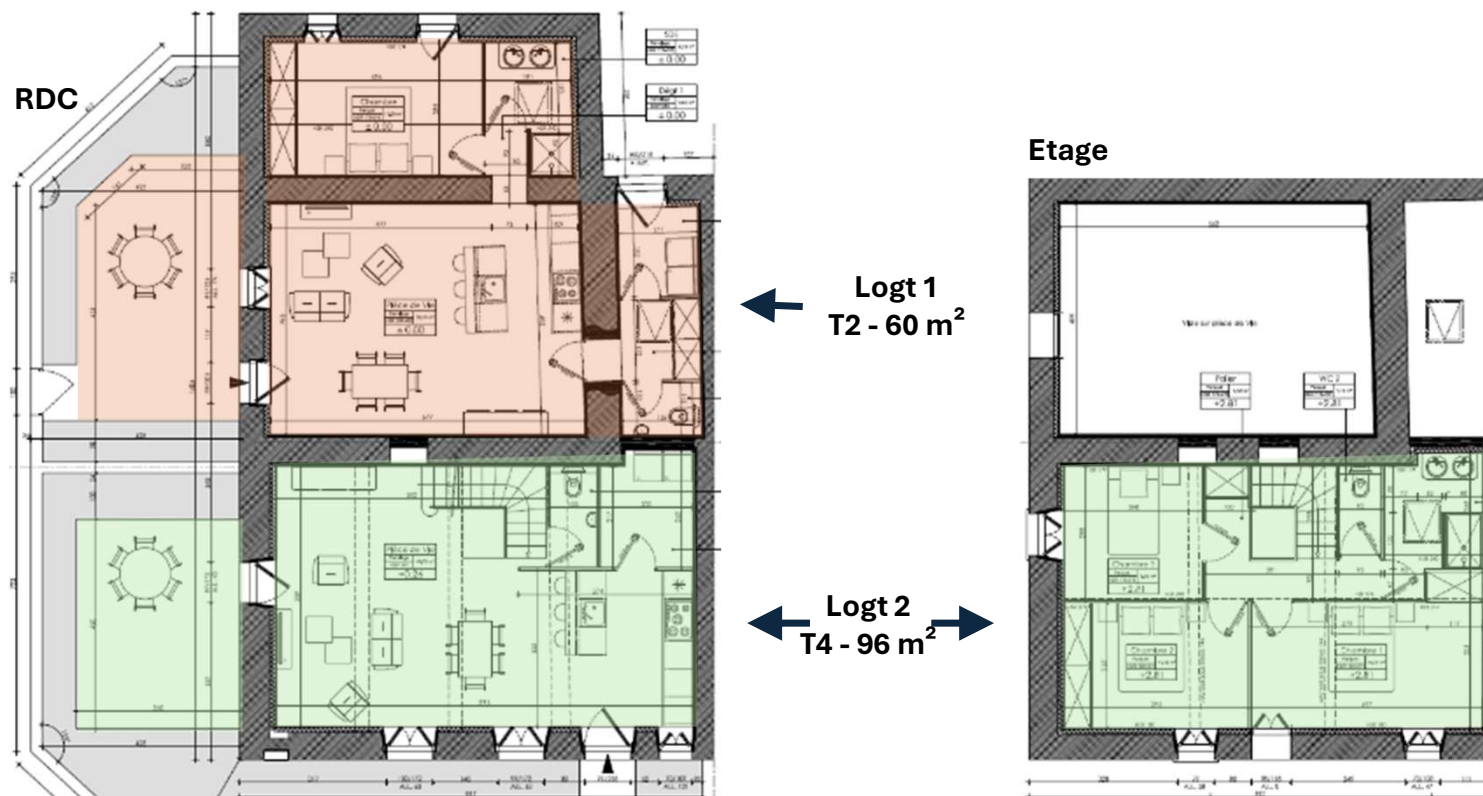
- Ancienne maison en pierre vacante depuis plus de 2 ans.
- Logement de 160 m², en mauvais état (dégradation importante : indice 0,58).
- Maison chauffée avec des radiateurs électriques et une cheminée. Isolation faible voire inexistante par endroit. Menuiseries simple vitrage.

Projet de travaux : Coût TTC = 144 737 €

- Rénovation globale du logement, avec la création d'1 logement T2 de 60 m² et d'1 logement T4 de 96 m².
- Travaux envisagés : isolation complète, ouvertures, électricité, VMC, plomberie, assainissement, sanitaires, chauffage, escalier, peinture, extérieurs...



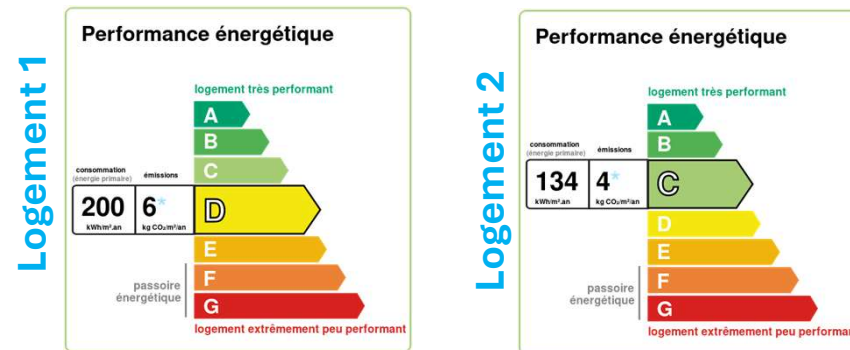
Exemple d'un projet – Très dégradé



EXEMPLE D'UN PROJET – TRÈS DÉGRADÉ

Financement	ANAH (35%)	49 000 €
	Prime sortie de passoire	4 000 €
	ANAH (vacant depuis plus de 2 ans)	10 000 €
	CC CHS (GET > à 50%)	6 000 €
	CC CHS (logement vacant > 1 an)	3 000 €
	Prime Montlieu-la-Garde	2 000 €
	Total aides	74 000 €
	Reste à charge	70 737 €
Loyer conventionné	Loyer « Loc 1 » : Logement de 60 m ² + de 96 m ² <i>Réduction d'impôts (15% du loyer)</i>	984 €(408 € + 576 €)/mois 10 627 € pour 6 ans

Classement énergétique après travaux :



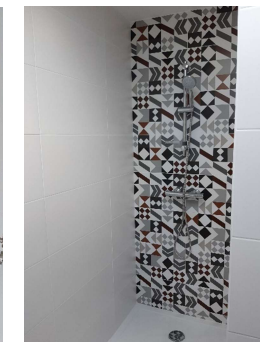
Séjour



Chambres



Sanitaires



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 € / m², 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 :

> $240\,000\text{ €} \times 21\% = 50\,400\text{ €}$ 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**



Visale : la garantie clés en main pour les 18-30 ans



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