



OPAH Renouveau Urbain Cœur de ville de Coulommiers

QU'EST-CE QU'UNE OPAH-RU ?

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement urbain

C'est un dispositif

- Pour accompagner les propriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique, d'importantes rénovations ou l'adaptation de leur logement au maintien à domicile
- Financé par Coulommiers Pays de Brie Agglomération et l'Anah
- Permettant de bénéficier d'aides financières complémentaires de la ville de Coulommiers
- Et d'un accompagnement par un opérateur conseil neutre et gratuit **CITÉMÉTRIE**

 Un accompagnement technique, financier et administratif

QUI M'ACCOMPAGNE ?

- L'OPAH à volet RU est suivie et animée par Citémétrie, opérateur retenu par votre agglomération
- bureau d'études indépendant créé en 1989, (plus de 200 collaborateurs)
- Met à votre service un équipe opérationnelle et expérimentée en mesure de répondre aux problématiques « habitat »
- Equipé basée à Pantin et disponible sur site en permanence ou lors des visites-diagnostic à domicile

CITÉMÉTRIE

Vous accompagne totalement **GRATUITEMENT** dans le cadre du dispositif mis en place par Coulommiers Pays de Brie Agglomération, Coulommiers en partenariat avec l'Anah

01 53 91 03 02

opahrucoeurcoulommiers@citemetrie.fr

Permanences au 17 Boulevard de la Marne à partir du 17 mai 2023
Les mercredis après-midi de 13h30 à 17h30
et vendredi matin (sur rendez-vous uniquement).



Périmètre

Le Cœur de Ville de Coulommiers (secteur Action Cœur de ville) : 2 460 logements



Durée dispositif

5 ans

mars 2023 > mars 2028

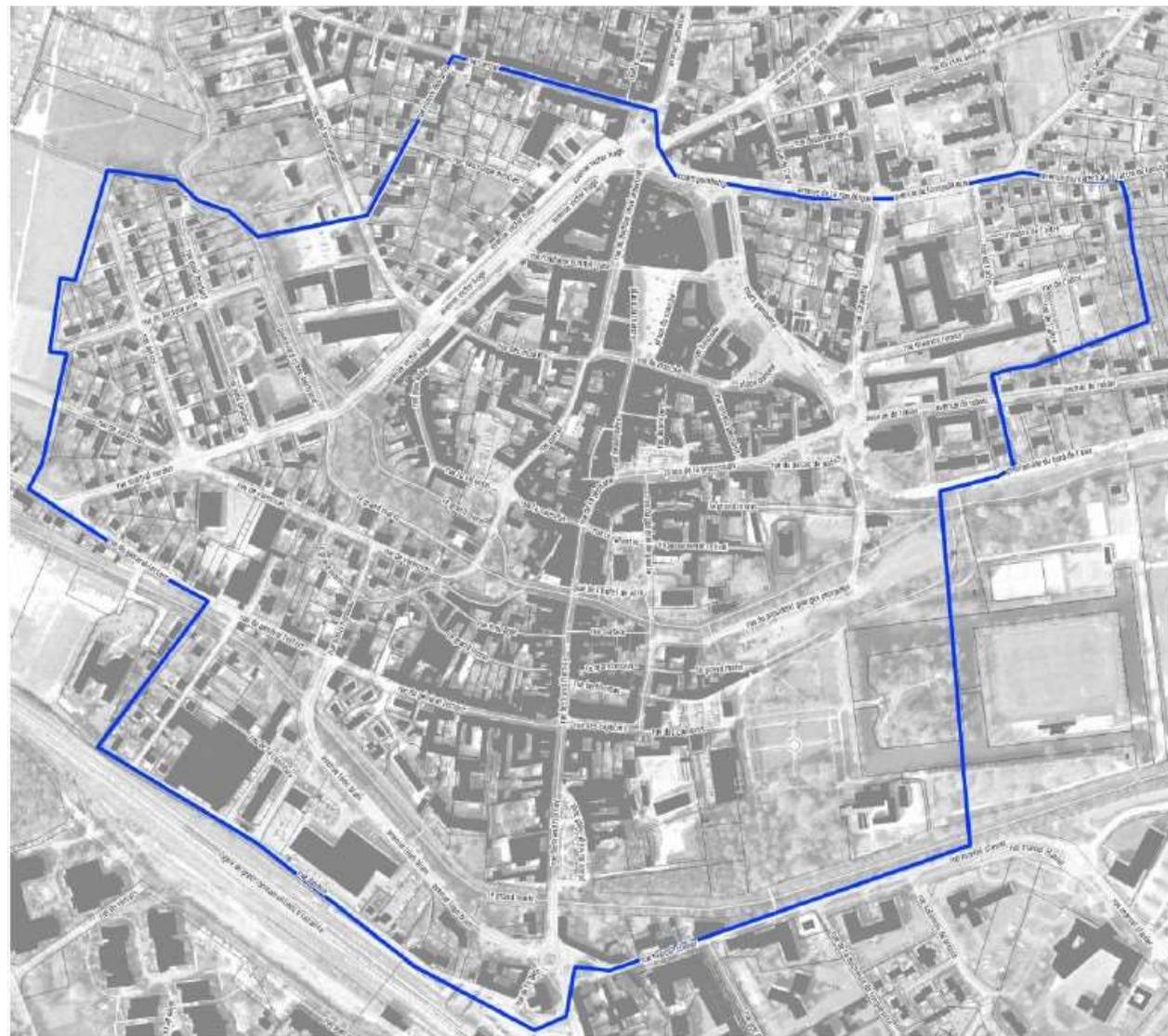


Public éligible

Propriétaire occupant

Propriétaire bailleur

Syndicat de copropriétaires



Source : CCTP Mission de suivi-animation pour l'OPAH-RU Cœur de ville de Coulommiers

L'ensemble des demandeurs qui n'entrent pas dans les publics ou les dispositifs de l'OPAH RU seront réorienté vers le **SÛRE**



Rénovation énergétique

- Programme de travaux apportant plus de 35% de gain énergétique
(+ étiquette énergétique E après travaux pour les PO et D pour les dossiers bailleurs)
- Les travaux impérativement réalisés par des professionnels RGE

- Isolation thermique des parois opaques (murs, toiture, plancher)
- Isolation des parois vitrées (fenêtres, porte d'entrée, volets isolants)
- Chauffage performante et production d'eau chaude : tout type d'énergie sauf fioul
- Ventilation mécanique



Autonomie : adaptation des logements au handicap/maintien à domicile

- A destination des occupants de + 60 ans et/ou ayant une carte d'invalidité

- Adaptation de la salle de bain, des WC, pose de mains-courantes, aménagement extérieurs, volets roulants électriques, rampes d'accès, monte escalier



Rénovation de logements dégradés ou indignes

- Aides pour des travaux importants
- Grille de dégradation/d'insalubrité Anah justifiant les aides spécifiques

- Travaux sur le gros œuvre (charpente, murs porteurs,...), second œuvre,
- Travaux d'économie d'énergie,
- Réagencement de l'espace, (sauf les travaux d'embellissement),
- Réfection du réseau électrique, rénovation des réseaux de plomberie et d'assainissement
- Installation de sanitaires et équipement cuisine
- Sortie de vacance, aide au rétablissement de l'accès aux étages, fusion de logement, démolition d'annexes, création espace extérieur



Traiter la vacance des logements

Apporter une nouvelle offre locative au cœur de ville



Ravalement de façade

- Valoriser le patrimoine en aidant au ravalement

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels (pose et fourniture)

CONDITIONS GÉNÉRALES D'ÉLIGIBILITÉ

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Comment bénéficier de Loc'Avantages ?



- Logement de + 15 ans
- Propriétaire d'un logement à portée locative
- Conventionnement du logement dispositif Loc'Avantages
- Plafonnement loyer pendant 6 ans avec condition de ressources des locataires
- Logement respectant le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le permis de louer
- Loué en non meublé - usage d'habitation principale au moins 8 mois/an
- Le locataire ne doit pas avoir de lien avec le bailleur (ascendant, descendant, conjoint, membre du foyer fiscal, et/ou avec la SCI)

Avantage fiscal cumulable aux aides de l'ANAH

Type de loyer	Décote du loyer par rapport aux prix du marché	Taux de réduction d'impôt en conventionnement classique	Taux de réduction d'impôt si intermédiation locative
Loc 1	- 15%	15%	20%
Loc 2	- 30%	35%	40%
Loc 3*	- 45%	X	65%

Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte.

Exemples	Surface 20 m ²	Surface 50 m ²	Surface 90 m ²
Loyer libre	322 €	690 €	950 €
Loc 1	254 €	573 €	869 €
Loc 2	209 €	472 €	715 €
Loc 3	164 €	371 €	562 €

Simulateur disponible sur le site de l'Anah

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/presentation-de-locavantages/>

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Rappel sur le permis de louer



Depuis 2019, le cœur de ville de Coulommiers est soumis à la demande d'autorisation préalable de mise en location.

Garantir la qualité du logement et permette d'améliorer la qualité du parc privé en ville

Pour obtenir ce permis, les propriétaires doivent déposer, ou via leur agence :

- une demande d'autorisation de mise en location : formulaire CERFA
- les diagnostics techniques de leur logement : plomb, amiante, réseau électrique, réseau gaz et DPE .

A réception du dossier complet, une visite du logement est réalisée par la ville afin de détecter d'éventuels problèmes qui n'apparaîtraient pas dans le dossier.

L'autorisation repose donc sur l'étude des diagnostics et de la visite.

Un permis sous conditions peut être repris si les travaux demandés sont effectués. Pour cela, le propriétaire ou l'agence doit envoyer des justificatifs : factures et/ou photos ou une nouvelle visite peut également être réalisée.

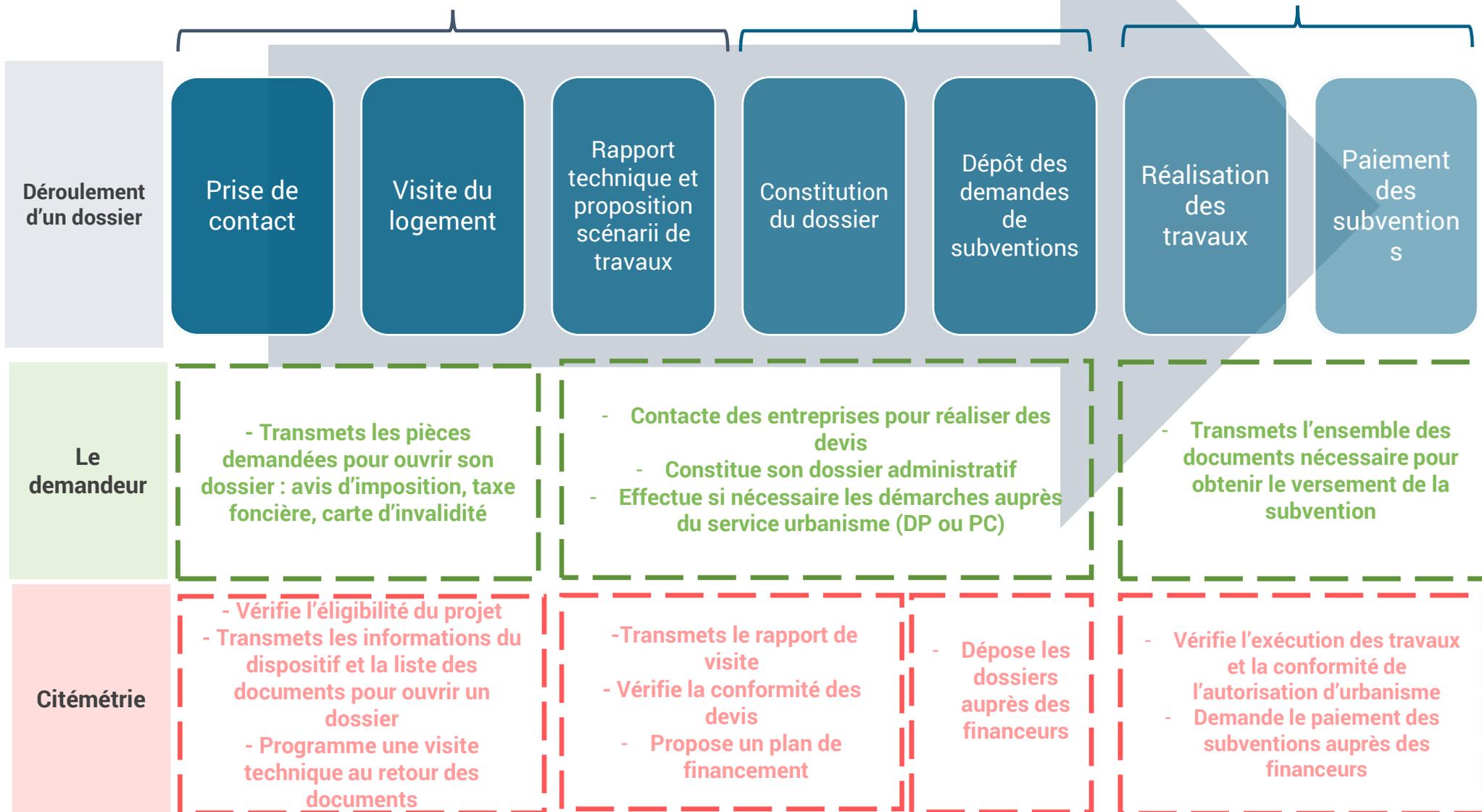
L'OPAH pour vous aider dans vos travaux

PARCOURS DU DEMANDEUR

ETAPE 1 : PRISE DE CONTACT ET VISITE TECHNIQUE

ETAPE 2 : CONSTITUTION DU DOSSIER

ETAPE 3 : REALISATION TRAVAUX ET PAIEMENT SUBVENTION



ATTENTION Ne pas commencer les travaux avant le dépôt du dossier de demande de subvention.
Les subventions sont versées à la fin des travaux (possibilité d'avance ou d'acompte sous certaines conditions).

QUELS FINANCEMENTS ?



Prime spécifique logement vacant depuis + 2 ans

Caisses de retraite et/ou complémentaires retraites



Opération façade*

Apport d'une aide Ville jusqu'à 20% du montant hors taxes des travaux *visibles depuis le domaine public



Aides NON cumulables avec Ma Prime Rénov' par geste pour les mêmes travaux

EXEMPLE DE PROJET

PROPRIÉTAIRE OCCUPANT



Autonomie



- Personne âgée à revenus « modestes »
- Descriptif projet : adaptation de la salle de bains.
- Montant travaux : 8 000€ TTC

Monsieur est en situation de handicap

ANAH 35% = 2 545 €
Complémentaire retraite = 2 500 €

Coulommiers 15% : 1 090 €

Total aides : 6 135 €
76% de financement
Reste à charge : 1 865 €

Modalité de financements : Fonds propres
Cumulable avec le Crédit d'impôt



EXEMPLE DE PROJET

PROPRIÉTAIRE OCCUPANT



Amélioration énergétique



- Couple avec enfants : 4 occupants
- Plafond très modestes
- Projet : isolation thermique des murs, VMC, pompe à chaleur air eau
- Montant travaux : 38 000 € TTC

Gain énergétique 55% avec étiquette D min. ap. travaux

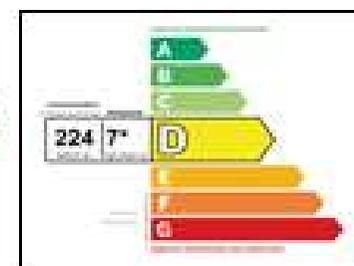
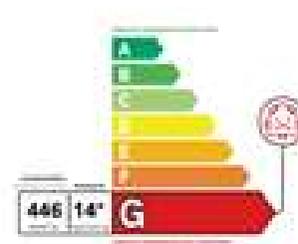
ANAH 50% = 17 500 €
Prime sortie de précarité : 1500€

CEE = 1 900 €

Coulommiers 15% plafonné : 4 500 €

Total AIDES : 25 500 €
65% de financement
Reste à charge : 12 600 €

Modalité de financements : ECO PTZ



EXEMPLE DE PROJET

PROPRIÉTAIRE OCCUPANT



Logement dégradé ou petite LHI



- Couple sans enfant souhaitant s'installer en cœur de ville
- Plafond modeste
- Rénovation complète d'un appartement dégradé et vacant depuis plusieurs années
- Montant travaux : 65 000 € TTC



Indice de dégradation : 70%

ANAH 50% = 25 000 € + prime 1 500 €
CEE = 1 500 €

Coulommiers 20% : 10 000 €
+ prime vacance PO : 3 000 €

Total : 41 000 €
63% de financement
Reste à charge : 24 000 €

Modalité de financements : Prêt travaux inclus dans le prêt immobilier

EXEMPLE DE PROJET

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Amélioration énergétique



- Logement locatif de 65m²
- Occupé par un couple avec 1 enfant
- Loc 1 : Loyer 682,50 € (10,5€/m²)
- Isolation des combles, chaudière gaz à condensation, menuiseries
- Montant travaux : 30 000 € TTC

Gain énergétique 38% avec étiquette D min. ap. travaux

ANAH 25% + prime CEE = 9 110 €

Coulommiers 15% : 1 421 €

Total : 10 531 €
35% de financement
Reste à charge : 19 469 €

Modalité de financements : Prêt travaux



Logement dégradé ou petite LHI



- Personne morale souhaitant investir en cœur de ville
- Acquisition-rénovation d'un bâtiment de 6 logements vacants de 40m² et 60m²
- Loc 2 : Loyers 412 € (10,3€/m²) et 534 € (8,9€/m²)
- Rénovation complète de l'immeuble + fusion de logements : 600 000 € TTC

Indice de dégradation : 75%

ANAH 35% = 105 000 € + primes CEE 12 000 €
Action Logement = 90 000 €

Coulommiers 20% : 72 000 €
+ prime vacance et fusion lgts : 20 000 €

Total : 299 000 €
50% de financement
Reste à charge : 301 000 €

Modalité de financements : Prêt travaux inclus dans le prêt immobilier

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Des actions ciblées en direction de copropriétés (11) :



- Copropriété en difficulté qui engage des travaux dans les parties communes
Aide 35% à 50% Anah
+ 20 % ville
- Copropriété qui améliore la performance énergétique selon les préconisations d'un audit énergétique
Aide 25% Anah +
20 % ville

Rénovation énergétique en copropriété fragile*

- Copropriété 35 logements, impayés 10%
- Travaux isolation thermique des façades et de la toiture, ventilation
- Gain énergétique 45% étiquette D après travaux
- Montant travaux : 1 120 000 € TTC (**QP 32 000 €**)

Financements

**ANAH Ma Prime Rénov Copropriété 25% = 219 000 €
+ primes 28 000 € + Anah CEE = 105 000 €**



Coulommiers 20% : 105 000 €



**Total : 457 000 €
41% de financement
Reste à charge : 663 000 €**

**Modalité de financements : Prêt travaux collectif et préfinancement
Quote-part après subvention : 18 900 €**

Contactez-nous avant le lancement de votre projet, le plus en amont possible : ne jamais commencer les travaux avant l'autorisation des financeurs.

Ne signez pas de devis avant de nous avoir consulté : la signature d'un devis vous engage...

CITĒMĒTRIE

01 53 91 03 02

opahrucoeurcoulommiers@citemetrie.fr

Permanences au 17 Boulevard de la Marne à partir du 17 mai 2023
Les mercredis après-midi de 13h30 à 17h30
et vendredi matin (sur rendez-vous uniquement).

