



Réunion d'informations services techniques OPAH-RU Cœur de ville de Coulommiers





QUI SOMMES-NOUS ?

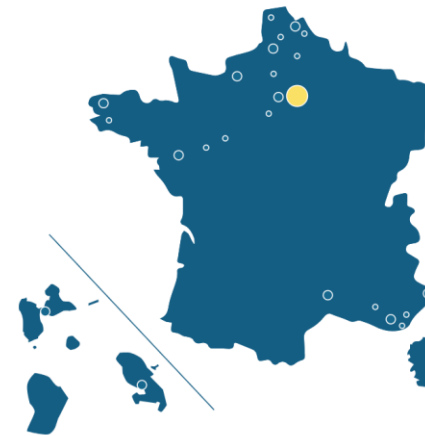
Créé en 1989 et **Composé de plus de 200 professionnels** de profils ingénieur, architecte, urbaniste, sociologue, juriste,... et d'un réseau de consultants associés, Citémétrie est un bureau d'études et de conseil indépendant, opérateur spécialiste de l'habitat présent sur tout le territoire national.

Une expertise qui s'articule autour de 3 métiers :

Audits & diagnostics	AMO Assistance à Maitrise d'Ouvrage	Conseil stratégique
---------------------------------	---	----------------------------

... à destination de 4 publics

Particuliers 	Copropriétés 
Collectivités 	Bailleurs sociaux 



Bureau Local Pantin

4, rue des Grilles
93500 Pantin
01 53 91 03 07
citemetrie93@citemetrie.fr

Nous contacter pour l'OPAH RU

 **01 53 91 03 02**

 **opahrucoeurcoulommiers@citemetrie.fr**

 **Permanences : 17 Boulevard de la Marne les mercredis de 14h à 17h**

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



Un programme de 5 ans



*La signature d'une convention
multi-partenaire
avec des objectifs pluriannuels*



*Des partenariats financiers et
opérationnels*



*Une communication ciblée et la
mobilisation des acteurs du
territoire*



Des aides financières aux travaux

- Aides droit Commun Anah propriétaires occupant, bailleurs et copropriétaire
- Aides locales exceptionnelles

Thématiques



L'amélioration énergétique



L'adaptation des logements à la perte de l'autonomie



La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé



Les propriétaires bailleurs



Valorisation patrimoniale



Une ingénierie sur-mesure financé par l'Anah et la collectivité pour...

- Accompagner les propriétaires et copropriétés dans leurs démarches travaux (technique, administratif, financier)
- Initier une démarche pro-active en Renouvellement Urbain (RU)



Périmètre

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



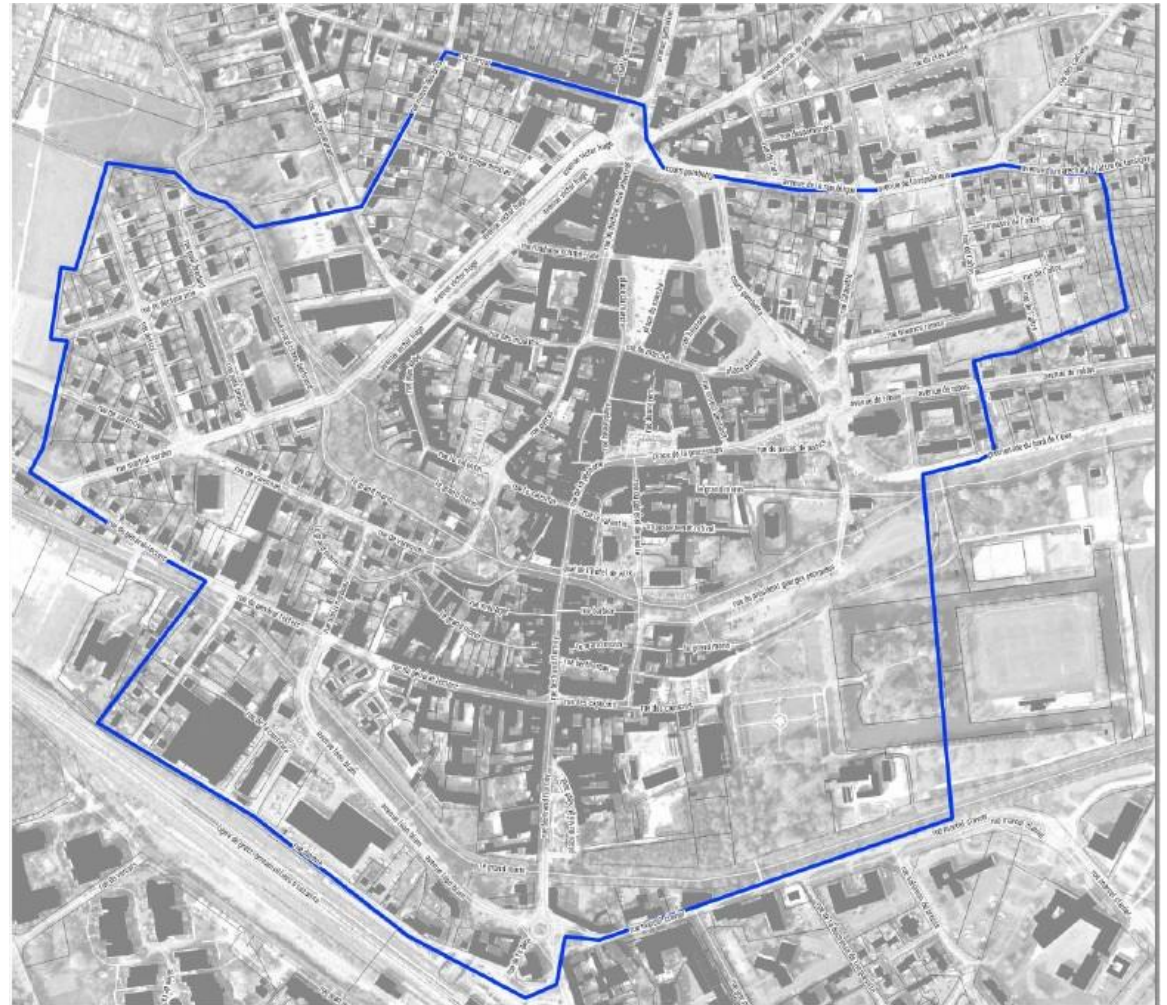
Durée dispositif

5 ans
mars 2023 > mars 2028

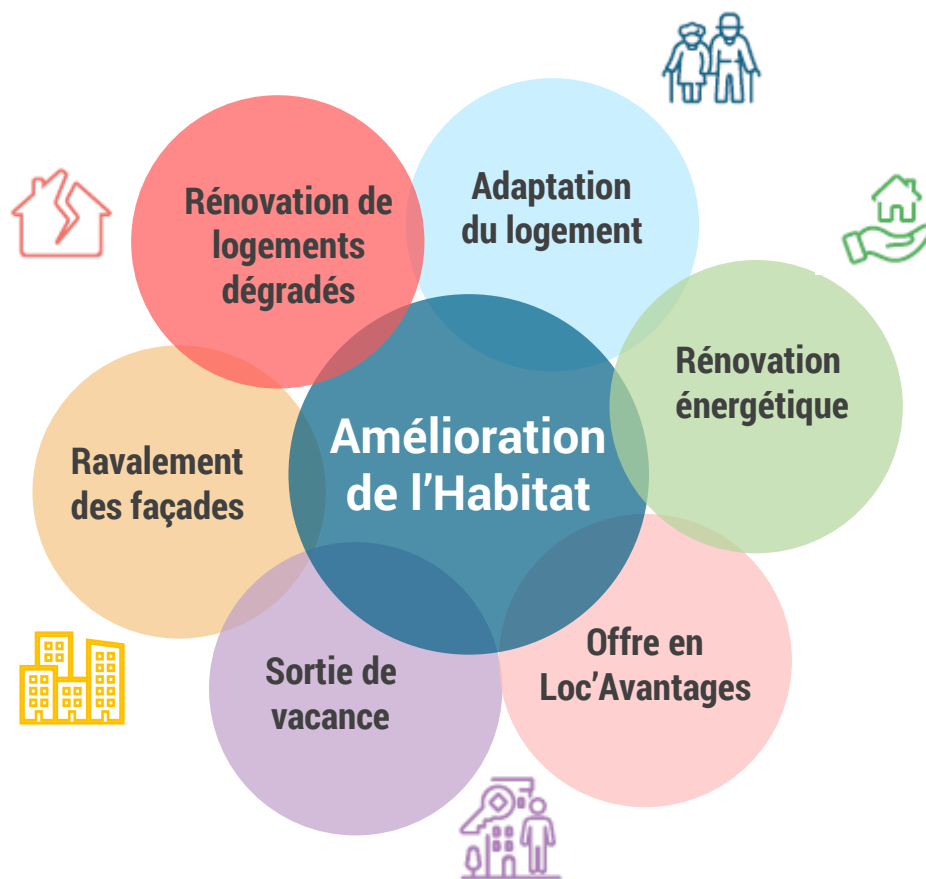


Public éligible

Propriétaire occupant
Propriétaire bailleur
Syndicat de copropriétaires



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



Les objectifs du dispositif :

- La lutte contre la précarité énergétique, en prenant en compte les spécificités du bâti ancien pour offrir des **logements confortables et à charges maîtrisées**
- La **sortie de la vacance** des logements notamment en développant du parc de logements conventionnés
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- La requalification et **préservation du patrimoine** bâti et revalorisation des façades
- L'accompagnement des publics les plus **modestes**, afin de maximiser leur accompagnement pour des rénovations de qualité et un reste à charge maîtrisé.

TRAVAUX ÉLIGIBLES DOSSIERS INDIVIDUELS

Amélioration énergétique



Saut 2 étiquettes et 2 postes de travaux mini (PO) – gain énergétique 35% (PB)

- 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 : VMR, VMC simple flux ou double flux

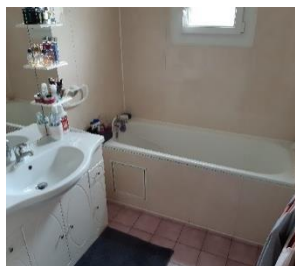


Autonomie



Justificatif de handicap ou personne + 60 ans

- Aménagement ou adaptation de salle de bain et/ou cuisine
- Pose de WC surélevés
- Monte escalier et rampes d'accès
- Aménagement intérieur ou extérieur
- Pose volets roulants motorisés
- Aménagement de pièces de vie



Logement dégradé ou petite LHI



Grille de dégradation/d'insalubrité justifiant d'un logement indigne

- Remise aux normes ou réfection complète du réseau électrique
- Rénovation des réseaux de plomberie et d'assainissement
- Installation de sanitaires et équipement cuisine
- Confortement des fondations, gros œuvre
- Rénovation de la toiture (charpente, tuiles...etc.)
- Revêtements et aménagement des pièces de vie





Transformation d'usage



Transformation d'un local dont l'usage actuel n'est pas de l'habitation en logement, transformation d'un local attenant au logement principal
Uniquement propriétaire bailleur

Plusieurs conditions sont à remplir pour bénéficier des aides d'une opération programmée cofinancée par l'Anah :

-  **Logements de plus de 15 ans présentant un besoin de travaux** (dérogation possible si handicap),
-  **Réalisation de travaux éligibles et avoir recours à un artisans RGE, et à partir de 100 00 € HT de travaux recours obligatoire à une maîtrise d'œuvre (architecte)**

Propriétaires occupants / PO



Propriétaires sous les **plafonds de ressources très modestes ou modestes** de l'Anah



Engagement d'occupation de 3 ans

Propriétaires bailleurs / PB




Des plafonds de loyers et des ressources des locataires à respecter

Conventionnement pour une **durée de 6 ans**

Des principes de financement de l'Anah :

-  Des plafonds de travaux et taux de subvention en fonction de la nature des travaux
-  Des primes supplémentaires selon les projets (sortie de précarité énergétique, prime de réduction de loyer...etc.)

D'autres **aides complémentaires** mobilisables :

-  **Des aides cumulables avec les aides de l'Anah** (ravalement de façade, primes spécifiques...)
-  **Des avantages fiscaux à destination des propriétaires bailleurs et une TVA à taux réduit**
-  Des avances ou acomptes possibles

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



Parcours Accompagné

- 2 postes de travaux d'isolation (murs, plafonds, planchers, menuiseries)
- 2 sauts de classe énergétique au minimum (ex : F -> D // E -> C)
- Sortir d'un système de chauffage fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles (remplacement chaudière fioul obligatoire, pas d'installation de chaudière gaz mais autorisation de rester au gaz)



PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	23 541 €	28 657 €	40 018 €	supérieur à 40 018 €
2	34 551 €	42 058 €	58 827 €	supérieur à 58 827 €
3	41 493 €	50 513 €	70 382 €	supérieur à 70 382 €
4	48 447 €	58 981 €	82 839 €	supérieur à 82 839 €
5	55 427 €	67 473 €	94 844 €	supérieur à 94 844 €
par personne supplémentaire	+ 6 970 €	+ 8 486 €	+ 12 006 €	+ 12 006 €

Plafond de travaux = 40 000 € HT à 70 000 € HT selon nb sauts de classe

Très Modeste

80% + 10% si sortie de passe de passoire, soit jusqu'à 63 000 € d'aides

Modeste

60% + 10% si sortie de passe de passoire soit jusqu'à 49 000 € aides



**15% du montant HT – Plafond 30 000 € HT
Max 4 500 € / dossier**

Primes non cumulables avec CEE (certificats d'économie d'énergie)

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS & LOCATAIRES



- + 70 ans sans condition de GIR
- Entre 60 et 69 ans avec GIR réalisé par la MPDH ou un médecin
- Personne en situation de handicap : titulaire carte d'invalidité ou carte mobilité inclusion mention « invalidité » ou « priorité », titulaire AEEH, AAH, PCH
- Sont exclus : locataire du social, nu-propriétaire, Dérogation possible pour les locataires du privé



PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	23 541 €	28 657 €	40 018 €	supérieur à 40 018 €
2	34 551 €	42 058 €	58 827 €	supérieur à 58 827 €
3	41 493 €	50 513 €	70 382 €	supérieur à 70 382 €
4	48 447 €	58 981 €	82 839 €	supérieur à 82 839 €
5	55 427 €	67 473 €	94 844 €	supérieur à 94 844 €
par personne supplémentaire	+ 6 970 €	+ 8 486 €	+ 12 006 €	+ 12 006 €



Plafond de travaux = 22 000 € HT

Très Modeste : 70% soit jusqu'à 15 400 € d'aides

Modeste : 50% soit jusqu'à 11 000 € d'aides



15% du montant HT – Plafond 20 000 € HT
Max 3 000 € / dossier

Primes cumulables avec le crédit d'impôt pour l'adaptation des logements sous certaines conditions

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



- Existence avérée d'une situation d'insalubrité ou de dégradation importante du logement
- Si rénovation énergétique, même critères techniques que Ma Prime Rénov PA : 2 postes de travaux d'isolation, 2 sauts de classe énergétique au minimum, et sortir d'un système de chauffage fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles



PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	23 541 €	28 657 €	40 018 €	supérieur à 40 018 €
2	34 551 €	42 058 €	58 827 €	supérieur à 58 827 €
3	41 493 €	50 513 €	70 382 €	supérieur à 70 382 €
4	48 447 €	58 981 €	82 839 €	supérieur à 82 839 €
5	55 427 €	67 473 €	94 844 €	supérieur à 94 844 €
par personne supplémentaire	+ 6 970 €	+ 8 486 €	+ 12 006 €	+ 12 006 €

Plafond de travaux = 70 000 € HT si atteinte de l'étiquette après travaux E (50 000 € HT les autres cas)



Très Modeste
Modeste

80% + 10% si sortie de passe de passoire, soit jusqu'à 63 000 € d'aides

20% du montant HT – Plafond 50 000 € HT
Max 10 000 € / dossier

+ prime remise sur le marché d'un logement vacant
1 000 € pièce principale / max 3 000 €



Primes non cumulables avec CEE (certificats d'économie d'énergie)

EXEMPLES : 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 : 50 000 € TTC

2 sauts de classes énergétiques

ANAH 80% = 32 000 €

Coulommiers 15% : 4 500 €

Total : 36 500 €
73% de financement
Reste à charge : 13 500 €

Modalité de financements : ECO PTZ

Autonomie



- Personne seule 85 ans
- Plafond modeste
- Monte escalier pour accéder à l'étage, salle de bain adaptée
- Montant travaux : 15 000€ TTC

Monsieur est en situation de handicap

ANAH 50% = 6 800 €

Coulommiers 15% : 2 000 €

Total : 8 800 €
59% de financement
Reste à charge : 6 200 €

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

Logement dégradé



- Couple sans enfant souhaitant s'installer en cœur de ville
- Plafond modeste
- Rénovation complète d'un appartement dégradé
- Montant travaux : 75 000 € TTC

Indice de dégradation : 70% 3 sauts de classe énergétique

ANAH 80% = 63 000 €

Coulommiers 20% : 10 000 €

Total : 73 000 €
97% de financement
Reste à charge : 2 000 €

Modalité de financements : Prêt travaux
inclus dans le prêt immobilier

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Amélioration
énergétique



Autonomie



Logement dégradé ou petite
LHI



Transformation d'usage



- Propriétaire d'un logement à portée locative (personne physique ou morale)
- Logement non meublé à usage d'habitation principale
- Logement décent respectant le RSD
- Conventionnement du logement avec

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%

Loyers applicables	Loyer libre	Loc 1	Loc 2	Loc 3
Surface 20 m ²	325 €	277 €	228 €	179 €
Surface 50 m ²	734 €	624 €	514 €	404 €
Surface 90 m ²	1112 €	946 €	779 €	612 €

Simulateur disponible sur le site de l'Anah

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

*Le propriétaire réserve le logement au contingent préfectoral de logements d'urgence

**Exemple pour un couple avec un enfant : RFR 45 558 € en Loc1, RFR 33 354 € en Loc2 et 20 013 en Loc3

1 Plafonnement du loyer pendant 6 ans

2 Condition de ressources des locataires**

3 Avantages fiscaux

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Amélioration
énergétique



Autonomie



Logement dégradé ou petite
LHI




Transformation d'usage



Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui profite à tous

Volet énergétique

- 35 % de gain énergétique après travaux
- Atteindre la classe énergétique D au minimum après travaux

Subventions	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Anah	25% à 35% du montant HT plafonné à 750 € /m ² (max 80m ²) + prime Habiter Mieux 1500 € (ou 2 000 €) par logement		
Prime réservation*	-	-	4 000 € par logement
Prime intermédiation locative *	-	1 000 € + 1 000 € si mandat de gestion + 1 000 € si < 40 m ²	
 + Primes ville*	5% du HT (ou 15% si logement dégradé) Plafond Anah Maximum 3 000 € / logement		15% du HT Plafond Anah Maximum 9 000 € / logement
	+ prime remise sur le marché d'un logement vacant 1 000 € pièce principale / max 3 000 € + rétablissement accès étage 5 000 € + fusion de logements 5 000 €		

*Prime par logement

EXEMPLES DE FINANCEMENTS – PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Amélioration énergétique



Autonomie



Logement dégradé



Transformation d'usage



Logement 50m²
Rénovation énergétique dont
isolation des combles, des
murs, menuiseries et vmc
40% gain
Etiquette C après travaux

Logement 60m²
Adaptation de la salle de bain
pour locataire en situation de
handicap

4 logements 20m²
Rénovation globale dont
amélioration énergétique d'un
immeuble vacant
Intermédiation locative avec
agence locative sociale

Transformation d'un ancien
atelier délaissé en logement,
fusion de 2 studios pour créer
un logement locatif de 100m²

Montant TTC
35 000 €

Montant TTC
12 000 €

Montant TTC
150 000 €

Montant TTC
90 000 €

ANAH = 10 200 €

ANAH = 2 700 €

ANAH = 44 000 €

ANAH = 21 000 €

Coulommiers = 1 600 €

Coulommiers = 1 600 €

Coulommiers = 16 000 €

Coulommiers = 19 000 €

Reste à charge 23 200€
33% financement

Reste à charge 7 700 €
35% financement

Reste à charge 90 000 €
40% financement

Reste à charge 50 000 €
44% financement

Loyer Loc1 = 624 €/mois max
Réduction impôts 15%

Loyer Loc2 = 582 €/mois max
Réduction impôts 30%

Loyer Loc1 = 277 €/mois max
Réduction impôts 20%

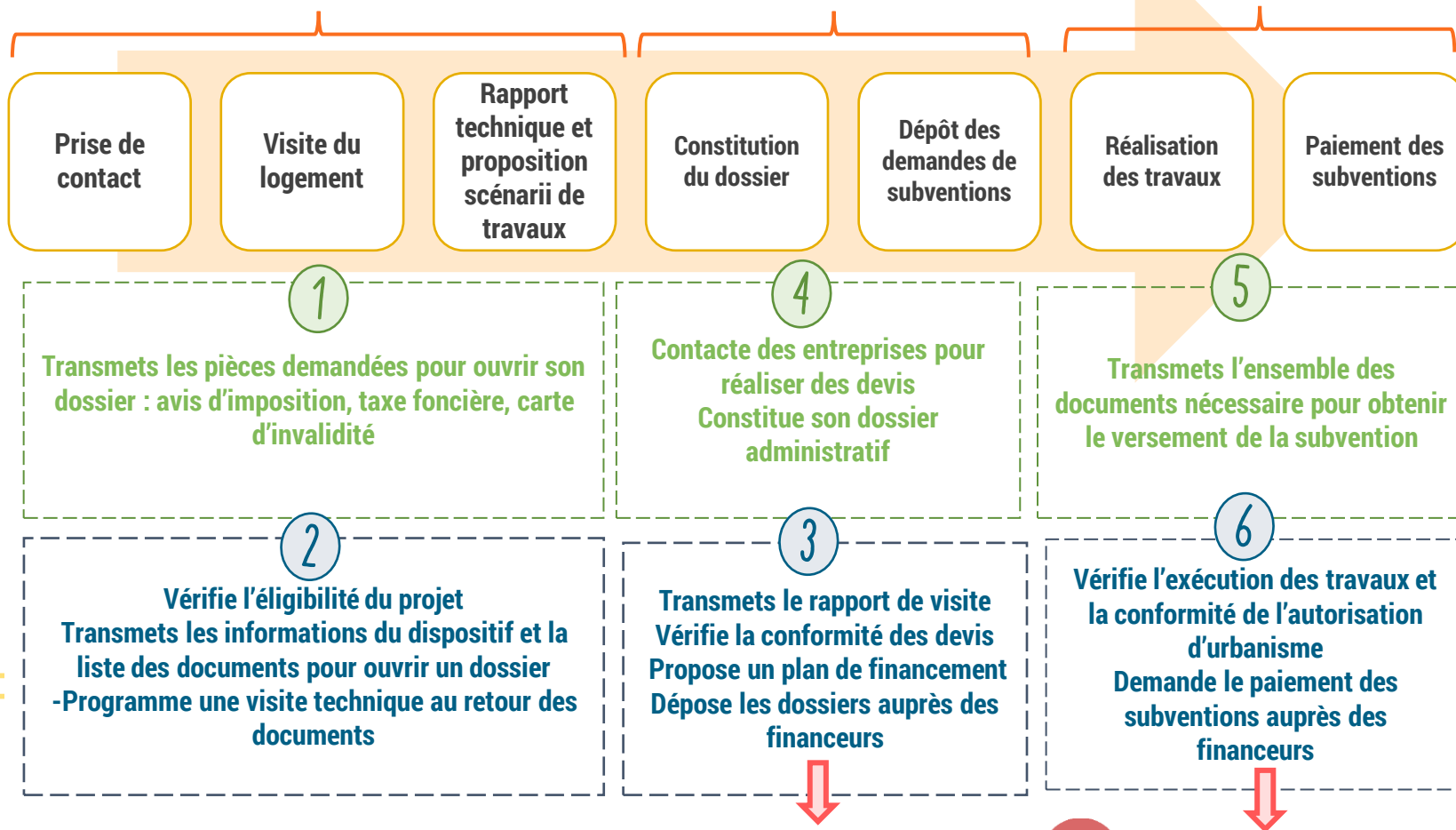
Loyer Loc1 = 1 029 €/mois max
Réduction impôts 30%

PARCOURS DU DEMANDEUR

ETAPE 1 : PRISE DE CONTACT ET VISITE TECHNIQUE

ETAPE 2 : CONSTITUTION DU DOSSIER

ETAPE 3 : REALISATION TRAVAUX ET PAIEMENT SUBVENTION



Commission d'attribution des aides



Versement des aides

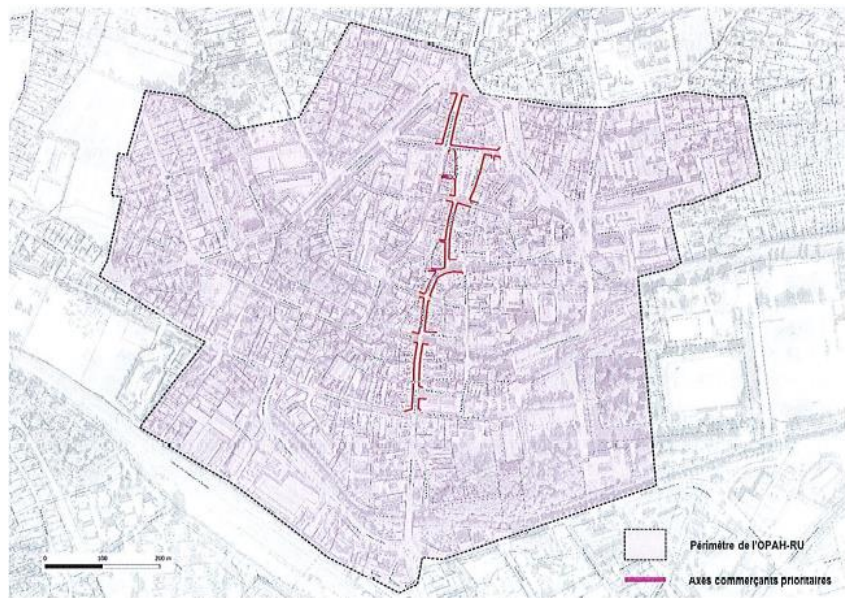
Opération façade

Axe prioritaire commerçant
45% du montant HT plafonné à 8 000 € par façade

- Demandeurs éligibles : propriétaires occupants, bailleurs ou syndicats de copropriétés
- Déclaration préalable de travaux validée en mairie
- Une logique incitative avec des aides locales et un accompagnement renforcé

Autre périmètre
20% du montant HT plafonné à 8 000 € par façade

- Dossier à fournir : devis, autorisation d'urbanisme, formulaire (transmis par Citémétrie), autres documents administratifs
- Dossiers instruits par la ville de Coulommiers



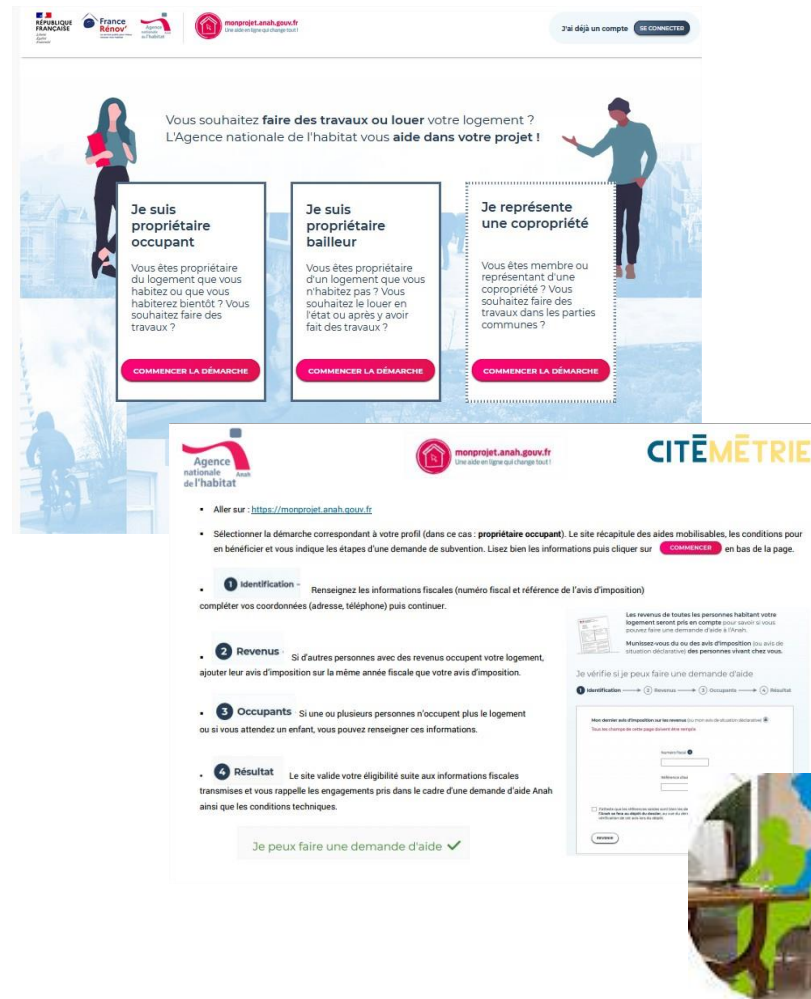
PUBLIC ÉLOIGNÉ DU NUMÉRIQUE

Depuis janvier 2019, les demandes de subvention auprès de l'Anah sont **dématérialisées**.

Le propriétaire doit s'inscrire sur le site dédié afin que l'opérateur puisse compléter et transmettre le dossier via cette plate-forme.

Les outils proposés au public éloigné du numérique

- Tutoriel pour s'inscrire en ligne et/ou aide d'un proche
- Aide à l'inscription lors de la visite à domicile ou lors d'une permanence
- En dernier recours, l'utilisation du « mandat en ligne » donnant l'autorisation à l'opérateur de faire les démarches pour le demandeur
- Relais auprès de la Maison France Service de Coulommiers



The screenshot displays the 'monprojet.anah.gov.fr' website interface. At the top, there are logos for the French Republic, France Relance, and the Agence nationale de l'habitat. A navigation bar includes a 'SE CONNECTER' button. The main content area features three columns of options for users: 'Je suis propriétaire occupant', 'Je suis propriétaire bailleur', and 'Je représente une copropriété'. Each column contains a brief description and a 'COMMENCER LA DÉMARCHE' button. Below this, a detailed step-by-step guide is provided: 1. Identification (fiscal information), 2. Revenus (tax returns), 3. Occupants (household details), and 4. Résultat (eligibility check). A 'Je peux faire une demande d'aide' button with a green checkmark is visible at the bottom. An inset image shows a person at a computer workstation, illustrating the digital process.

CITĒMĒTRIE

01 53 91 03 02

opahrucoeurcoulommiers@citemetrie.fr

Permanences au 17 Boulevard de la Marne

Les mercredis après-midi de 14h à 17h

