



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<sup>er</sup> 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 :

<b>Quels logements ?</b>	Résidence principale construite depuis + de 15 ans	
<b>Quels revenus ?</b>	Très Modestes	Modestes
<b>Quels publics ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les + de 60 ans</li> <li>• Situation de handicap</li> </ul>	
<b>Quels travaux ?</b>	Remplacement baignoire par douche, monte-escalier, WC surélevés, motorisation des volets, barre d'appui, travaux PMR...	

## SUBVENTIONS :

<b>Revenus</b>	Très Modestes	Modestes
<b>Taux de subvention</b>	70 %	50 %
<b>Plafonds de travaux</b>	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
<b>CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE</b>				
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
<b>ISOLATION THERMIQUE</b>				
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
<b>AUTRES TRAVAUX</b>				
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 usagers ;
- 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	<b>E</b>	→	<b>C</b>
Gain de 3 classes	<b>F</b>	→	<b>C</b>
Gain de 4 classes	<b>G</b>	→	<b>C</b>



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 €  
Montguyon : ----- 2 000 €  
**Reste à charge : ----- 41 500 €**

### Modeste

MPR-PA 70% (du HT) : -- 49 000 €  
CC HS : ----- 1 500 €  
Montguyon : ----- 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 :

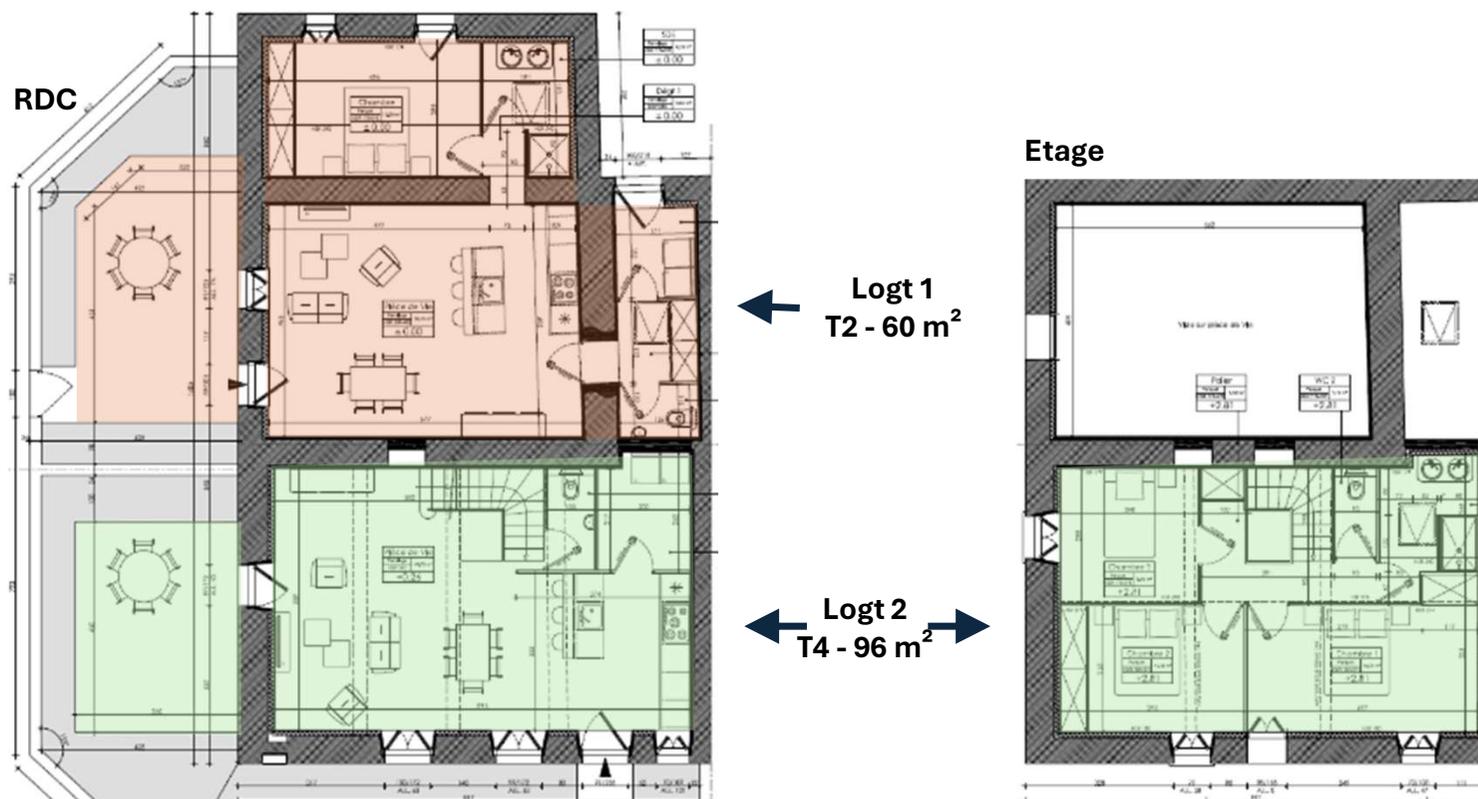
- Ancienne maison en pierre vacante depuis plus de 2 ans.
- Logement de 160 m<sup>2</sup>, en mauvais état (dégradation importante : indice 0,58).
- Maison chauffée avec des radiateurs électriques et une cheminée. Isolation faible voire inexistante par endroit. Menuiseries simple vitrage.

### Projet de travaux : Coût TTC = 144 737 €

- Rénovation globale du logement, avec la création d'1 logement T2 de 60 m<sup>2</sup> et d'1 logement T4 de 96 m<sup>2</sup>.
- Travaux envisagés : isolation complète, ouvertures, électricité, VMC, plomberie, assainissement, sanitaires, chauffage, escalier, peinture, extérieurs...



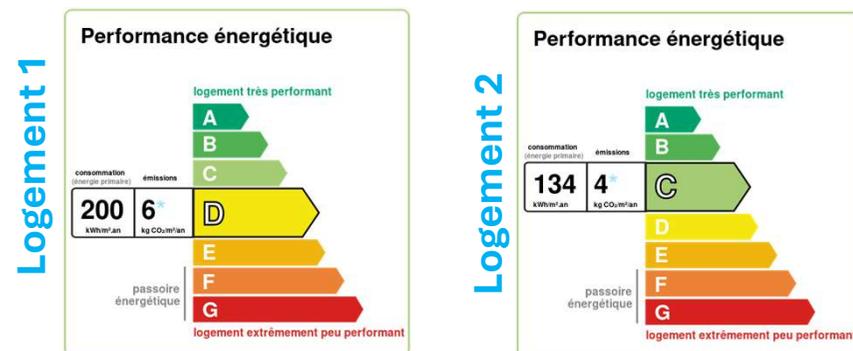
# Exemple d'un projet – Très dégradé



## EXEMPLE D'UN PROJET – TRÈS DÉGRADÉ

<b>Financement</b>	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 Montguyon	2 000 €
	<b>Total aides</b>	<b>74 000 €</b>
	<b>Reste à charge</b>	<b>70 737 €</b>
<b>Loyer conventionné</b>	Loyer « Loc 1 » : Logement de 60 m <sup>2</sup> + de 96 m <sup>2</sup> <i>Réduction d'impôts (15% du loyer)</i>	978 €(405 € + 573 €)/mois 10 562 € 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 € / m<sup>2</sup>, 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