

L'Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat en bref

Toutes les réponses à vos questions pratiques sur l'OPAH

L'OPAH, C'EST QUOI ?

Il s'agit d'un **dispositif territorial entre plusieurs partenaires** [ANAH – CD82 – 3 Communautés de Communes – REGION] qui permet de mobiliser des aides financières pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé sur un périmètre géographique donné ici, le territoire du Pays Midi Quercy, soit 49 communes – en bourg et en rural. Ce programme prend en compte les priorités de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui sont :

- La lutte contre le logement indigne,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le maintien à domicile en favorisant les travaux nécessaires à la perte d'autonomie
- Le développement du logement locatif en centre bourg à loyer maîtrisé.

L'OPAH du Pays Midi Quercy, c'est aussi un animateur sur le terrain qui apporte une aide administrative et technique gratuite pour le montage et le suivi de votre dossier jusqu'au versement des subventions.

Des permanences sont organisées dans de nombreuses mairies du territoire.

Voir le calendrier des permanences de l'animateur : Thierry Déjean, « Acte-Habitat », affiché en mairie ou sur le site Internet du Pays Midi-Quercy : <http://www.midi-quercy.fr/Planning-des-permanences-de-l.html>

Contact de Thierry Déjean : acte.habitat@gmail.com

L'OPAH, POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

L'OPAH j'y ai droit ? Oui sous conditions :

- **Sous condition d'acceptation du dossier.**
- Dans tous les cas, les travaux doivent être réalisés par des **professionnels au moins pour partie, RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux liés aux économies d'énergie.
- **Aucuns travaux ne doit démarrer avant l'avis d'attribution des subventions.**
- **Le logement doit avoir plus de 15 ans- et si je répons aux critères de ressources ci-dessous :**
Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des **revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement**. En fonction du plafond des ressources du ménage, il existe deux taux de subvention.

Info : pour une demande de subvention faite en 2019, les revenus concernés sont ceux de 2018.

PLAFONDS DE RESSOURCES MAXIMUM : plafonds applicables au 1^{er} janvier 2019.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	39 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+ 4 385	+ 5 617

LES TRAVAUX concernés si je suis Propriétaire Occupant (PO) :

- Pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé d'un logement occupé de plus de 2 ans,
- Pour favoriser le maintien à domicile de la personne (justificatif de handicap à fournir),
- Pour réaliser des économies d'énergie avec un gain minimum de 25 % (étude thermique à l'appui).

A noter : Le territoire est engagé dans le dispositif « Habiter Mieux » qui permet notamment une bonification des aides.

LES MONTANTS d'Aides financières, si je suis Propriétaire Occupant (PO)

- Les plafonds de travaux subventionnables : 20 000 € ou 50 000 € (cas de logement très dégradé).
- Les taux d'aides sont de 35 % ou de 50 % (en fonction des conditions de ressources)
- L'Aide de Solidarité Ecologique (ASE)* : 1600 € à 2000€ (en fonction des conditions de ressources)
- L'Eco-chèque de la Région Midi-Pyrénées : 1500€.
- Et dans le cas de l'OPAH du Pays Midi-Quercy, les Communautés de Communes ajoutent 500€ aux financements publics sur les travaux d'économie d'énergie.
- Les Caisses de Retraite selon les cas.

Les aides sont toujours conditionnées par les ressources des propriétaires occupants et par la nature des travaux envisagés.

L'OPAH, POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)

L'OPAH j'y ai droit ? Oui sous conditions :

Si je suis: Je souhaite faire des travaux dans mon logement en bénéficiant des aides publiques. Voici les conditions de recevabilité :

- le logement locatif est situé **en centre bourg**,
- je m'engage à **plafonner le montant du loyer pendant 9 ans minimum** dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH
- je m'engage à **louer un logement à un tiers soumis à des conditions de revenus plafonnés** (voir tableau précédent).

LES TRAVAUX concernés si je suis Propriétaire bailleurs :

- Les travaux pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé (notamment sécurité et salubrité de l'habitat et travaux pour l'autonomie de la personne),
- Les travaux pour réaliser des travaux d'économie d'énergie.

A noter : L'évaluation de l'état du logement pourra être gratuitement réalisée par l'animateur technique en fonction d'une grille très précise. Les travaux d'économie d'énergie devront amener à une étiquette D minimum après travaux avec un gain énergétique de 35 % au moins.

QUELLES AIDES FINANCIERES MOBILISABLES ?

- Les plafonds de travaux et les taux d'aides sont variables selon l'état du bâtiment.
- Les taux d'aides de l'ANAH s'échelonnent de 25 à 35 %.
- Les plafonds de travaux sont variables (750 € HT/m² dans la limite de 40 000 € par logement ou 1000 € HT/m² dans la limite de 80 000 € par logement).
- L'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) de 1500€/logement (pour les gains énergétiques supérieur à 35%).
- L'Eco-chèque de la Région Midi-Pyrénées : 1000€.
- Et dans le cas de l'OPAH du Pays Midi-Quercy, les communautés de communes majorent de 10% les aides de l'ANAH.

En complément : Des avantages fiscaux : déficit foncier, abattement de 50% sur les revenus locatifs et selon les cas l'Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

POUR ALLER PLUS LOIN :

ANAH : <http://www.anah.fr/>

Agence Départementale d'Information sur le Logement 82 : <https://www.adil82.org/>

Crédit d'impôt : <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/le-credit-dimpot-transition-energetique>

Liste d'artisans RGE : <https://www.faire.fr/trouvez-un-professionnel> - <https://urlz.fr/>

Vos droits sur le logement : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>

Conseils en architecture -CAUE 82 : <http://www.caue-mp.fr/82-tarn-et-garonne-actualite-principale/itemid-31.html>

Connaissance et Inventaire du patrimoine : <http://www.midi-quercy.fr/-Patrimoine> – Inventaire-pmq@orange.fr

Le volet « Habitat » du Pays Midi-Quercy : <http://www.midi-quercy.fr/-Habitat-.html>

Pour plus d'informations :

Sandrine PRADIER,
Chef de projet Habitat et Patrimoine
PETR du Pays Midi-Quercy

habitat-paysmidiquercy@info82.com 05/63/67/74/95