

# Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**OPAH (2023-2028)**

**Communauté de Communes du Pays du Neubourg**

**GUIDE PRATIQUE**

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

NORMANDIE SEINE  
Eure / Eure-et-Loir

Janvier 2025

# SOMMAIRE

<b>1- QU'EST-CE QUE L'OPAH ?</b> .....	<b>3</b>
LES OBJECTIFS .....	3
LES MOYENS .....	4
LE PERIMETRE .....	4
LE CALENDRIER .....	4
<b>2- LE RÔLE DE SOLIHA</b> .....	<b>4</b>
<b>3- LE RÔLE DES COMMUNES</b> .....	<b>5</b>
<b>4- LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> .....	<b>6</b>
4.1. Les modalités générales .....	6
4.2. Rénovation thermique .....	7
4.3. Adaptation à la perte d'autonomie .....	8
4.4. Insalubrité et habitat très dégradé .....	9
<b>5- LES PROPRIETAIRES BAILLEURS</b> .....	<b>10</b>
5.1. Les modalités générales .....	10
<b>6- Aides complémentaires de la ville du Neubourg</b> .....	<b>12</b>
<b>7- COMMENT BENEFICIER DE L'OPERATION ?</b> .....	<b>13</b>
<b>8- SE RENSEIGNER GRATUITEMENT ET SANS ENGAGEMENT</b> .....	<b>14</b>



**Ce guide d'information sur l'OPAH de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg (CCPN) est destiné aux élus et services communaux. Les municipalités constituent un relais primordial auprès des administrés sur toute la durée de l'opération qui est indispensable pour garantir la réussite du programme. Le guide contient une base d'informations utiles sur le dispositif, pour mieux le connaître et orienter les particuliers.**

## 1- QU'EST-CE QUE L'OPAH ?

- Un outil opérationnel en faveur de l'amélioration du parc d'habitat privé
- Un dispositif porté par la CCPN en partenariat avec l'Etat et l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
- Des subventions importantes pour le financement de travaux chez les particuliers, de multiples partenaires financiers (ANAH, Conseil Départemental, la ville du Neubourg, Action Logement, etc.)
- Un accompagnement complet, gratuit et neutre des propriétaires dans leur projet
- Un opérateur unique pour suivre et animer l'opération →



## LES OBJECTIFS

- Renforcer la remise à niveau du parc privé occupé des habitants du territoire tout en préservant les qualités patrimoniales et architecturales :
  - ✚ Améliorer la qualité énergétique et lutter contre la précarité énergétique
  - ✚ Accompagner l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie et au vieillissement
  - ✚ Traiter les situations de mal logement, lutter contre l'habitat indigne
- Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé
- Réinvestissement des logements vacants

Ce dispositif prévoit d'accompagner **125** réhabilitations chez des propriétaires occupants ou bailleurs au cours des trois prochaines années :

- ✚ **109 logements** occupés par leur propriétaire
- ✚ **16 logements** locatifs



## LES MOYENS

Des financements exceptionnels sont proposés par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), le Département de l'Eure, la CCPN, la ville du Neubourg, ainsi qu'Action Logement pour encourager la réalisation de travaux de qualité.

- **ANAH/Etat : 3 528 200 €** de crédits réservés pour les projets portés par les propriétaires du territoire
- **Département de l'Eure : 429 500 €** d'aides aux travaux
- **Communauté de Communes du Pays du Neubourg : 198 000 €** mobilisables en complément.
- **Commune du Neubourg : 127 000 €**

## LE PERIMETRE

Les 41 communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg sont couvertes par le dispositif.

## LE CALENDRIER

- **Démarrage** : janvier 2025
- **Fin de l'opération** : Décembre 2027

## 2- LE RÔLE DE SOLIHA

**SOLIHA Normandie Seine est l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'opération, retenu par Evreux Portes de Normandie.**

A ce titre, SOLIHA est l'interlocuteur privilégié des propriétaires pour :

### - Informations sur les aides et conditions d'éligibilité

### - Accompagnement technique

- ✚ Visites à domicile
- ✚ Préconisations de travaux
- ✚ Analyse des devis

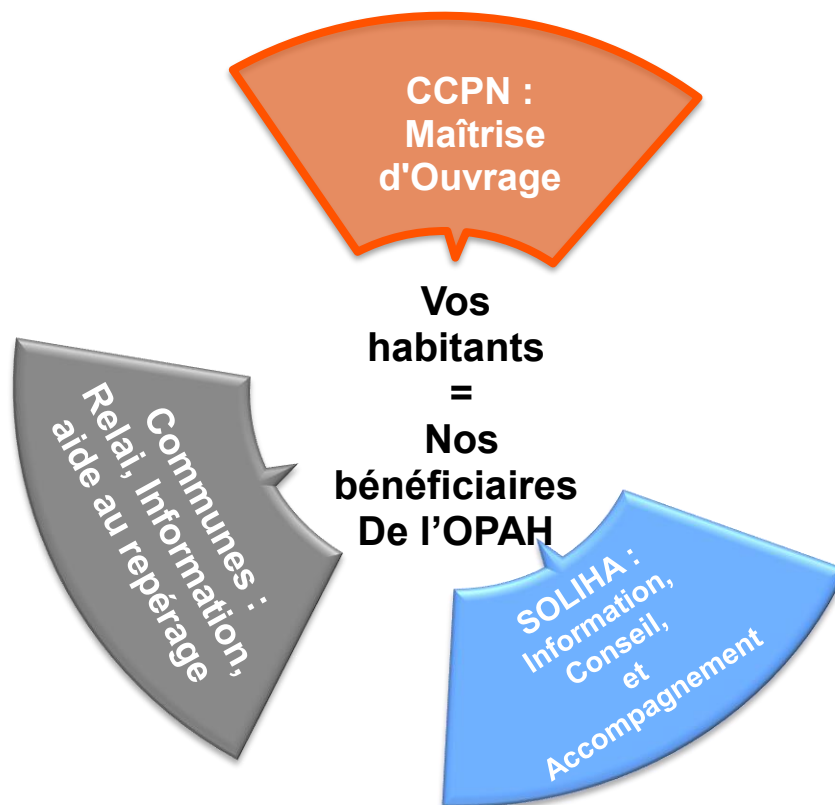
### - Montage financier

- ✚ Respect des réglementations en vigueur
- ✚ Constitution des dossiers de demandes de subventions,
- ✚ Suivi personnalisé jusqu'au paiement des subventions



### 3- LE RÔLE DES COMMUNES

- Informer la population de l'existence de l'opération, et apporter si nécessaire un 1<sup>er</sup> niveau d'information.
- Communiquer à travers les magazines, bulletins, sites internet communaux, application Panneau Pocket, etc. (contenus envoyés sur demande), relayer toutes les informations relatives à l'OPAH.
- Orienter les personnes intéressées vers SOLIHA Normandie Seine ou vers la CCPN.
- Signaler à SOLIHA Normandie Seine ou à la CCPN toute situation repérée concernant des logements potentiellement insalubres ou indignes. Participer à l'accompagnement de ces projets spécifiques nécessite la mobilisation de tous les acteurs, et de prendre part aux décisions d'attribution des financements engagés par la collectivité.



#### Contact Communauté de Communes du Pays du Neubourg

**Julie DONNEFOY-MULOT**



Responsable du service Urbanisme

02.32.24.80.94

[julie.DONNEFOY-MULOT@paysduneubourg.fr](mailto:julie.DONNEFOY-MULOT@paysduneubourg.fr)

## 4- LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

### 4.1. Les modalités générales

#### Conditions principales de recevabilité :

- **Aides soumises à conditions de ressources** (nombreux financeurs, conditions variables, financements cumulables)

Exemple : Les plafonds de ressources ANAH 2025\*

Nombre de personnes dans le ménage	Propriétaires très modestes	Propriétaires modestes
1	17 173€	22 015€
2	25 115€	32 197€
3	30 206€	38 719€
4	35 285€	45 234€
5	40 388€	51 775€
Par personne supplémentaire	+ 5 094€	+ 6 525€



Il s'agit de la somme des revenus fiscaux de référence de toutes les personnes occupant le logement. Ce montant figure sur l'avis d'imposition.

**Attention** : critères de ressources révisés chaque année et variables d'un financeur à l'autre. Se renseigner auprès de SOLIHA qui étudiera tous les droits.

- Logement privé, occupé à titre de résidence principale
- Logement achevé depuis plus de 15 ans \*  
*\*Critère propre à l'ANAH, au Département de l'Eure, CCPN ... – Se renseigner pour les autres financeurs*
- Logement acquis depuis moins d'un an pour les primo-accédants
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant 3 ans minimum après les travaux\*  
*\*Critère propre à l'ANAH*
- Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des professionnels du bâtiment (*pour la fourniture des matériaux, la pose et la main d'œuvre*)  
Qualification RGE requise pour les travaux de rénovation énergétique
- Les travaux ne doivent pas être démarrés avant d'avoir reçu les accords des financeurs
- Si le montant des travaux est supérieur à 100 000 € HT, il est obligatoire de faire intervenir un maître d'œuvre pour prétendre aux aides de l'ANAH

## 4.2. Rénovation thermique

### Quels travaux ?

- ✚ Isolation (toiture, combles, plancher, murs)
- ✚ Chauffage
- ✚ Menuiseries
- ✚ Ventilation

### Quelles aides ?



### Agence nationale de l'habitat (MaPrimeRénov', parcours accompagné)

Montant maximum des travaux entre 40 000 € et 70 000 € (en fonction du nombre de sauts de classes énergétiques réalisé)

#### Taux de financement :

- ✚ 80% pour les ménages très modestes
- ✚ 60% pour les ménages modestes
- ✚ + Prime 10%, bonification « sortie de passoire énergétique »



### Département de l'Eure :

#### Sous conditions de ressources :

- ✚ 20% ou 30% en fonction de la nature du projet et d'un montant de travaux TTC maxi
- ✚ + Prime énergie, conditionnée à l'atteinte d'un gain de performance énergétique de 35 %



### Communauté de Communes du Pays du Neubourg :

- ✚ 10% du montant de travaux HT subventionnables, maximum 750 € par logement
- ✚ Pour les Primo-accédants : prime de 1 000 €



### Région Normandie :

- ✚ Un **chèque éco-énergie** d'un montant max de 11 000 € en fonction du nombre de sauts de classes énergétiques réalisé.

### 4.3. Adaptation à la perte d'autonomie

#### Quel public ?

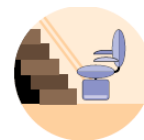
- ✚ Personnes en perte d'autonomie (publics séniors)
- ✚ Personnes en situation de handicap

#### Quelles conditions ?

- ✚ Personnes âgées de plus de 70 ans sans conditions de GIR
- ✚ Personnes âgées entre 60 à 69 ans sous condition de GIR (1 à 6)
- ✚ Personnes en situation de handicap sans condition d'âge

#### Quels travaux ?

- ✚ Adaptation de la salle de bain (douche à l'italienne, barres d'appui, siège escamotable, carrelage antidérapant...), WC
- ✚ Rampes, cheminements, Monte-escalier
- ✚ Volets roulants motorisés
- ✚ Unités de vie en rez-de-chaussée



→ Monte-escalier électrique



→ Volets roulants électriques



→ Douche de plain-pied

#### Quelles aides ?



Montant maximum des travaux : 22 000 €

#### **Taux de financement :**

70% pour les ménages très modestes

50 % pour les ménages modestes



#### **Sous conditions de ressources.**

20 ou 30% en fonction du montant de travaux TTC subventionnables.



20 % du montant de travaux HT subventionnables, maximum 2 000 € par logement





#### 4.4. Insalubrité et habitat très

##### Quelles situations ?

- ✚ Logements en très mauvais état, occupés (ou vacants)
- ✚ Logements occupés indignes ou insalubres
- ✚ Situations sociales parfois préoccupantes

##### Quelles aides ?



Montant maximum des travaux : 70 000 €

##### **Taux de financement :**

**80 %** pour les ménages très modestes

**60 %** pour les ménages modestes



**30% ou 20%** en fonction des conditions de ressources et d'un plafond de travaux de 30 000 € TTC.



Subvention de **10 %** du montant de travaux HT subventionnables, maximum 5 000 € par logement

## 5- LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

### 5.1. Les modalités générales

#### Conditions principales de recevabilité pour l'ANAH

- Logement achevé depuis plus de 15 ans
- Engagement de loyer maîtrisé pendant 6 ans
- Logement loué à titre de résidence principale
- Respect des normes de décence après travaux

#### Quels travaux ?

- ✚ Travaux lourds : habitat très dégradé, rénovation globale
- ✚ Rénovation partielle (selon critères ANAH)
- ✚ Rénovation thermique
- ✚ En lien avec la sécurité et la salubrité de l'habitat
- ✚ Pour l'autonomie de la personne
- ✚ A la suite d'une procédure RSD (Règlement Sanitaires Départemental) ou d'un contrôle de décence

#### • Quelles aides ?



#### Quels logements ?



Logements loués ou vacants

#### Rénovation énergétique

Plafond max des travaux :  
40 000 € à 70 000 €  
(En fonction du nombre de sauts de classes  
énergétiques réalisés).

#### Taux de financement :

**80%** pour les propriétaires très modestes

**60%** pour les propriétaires modestes

**+ Prime 10%**, bonification

« Sortie de passoire énergétique »

#### Adaptation des logements

Plafond max des travaux  
:  
**21 000 €**

#### Taux de financement :

**70%** pour les  
propriétaires très  
modestes

**50 %** pour les  
propriétaires modestes

#### Habitat dégradé

Plafond max des travaux :  
**80 000 €**

#### Taux de financement :

**80%** pour les propriétaires  
très modestes

**60 %** pour les propriétaires  
modestes





5 % de la dépense retenue par l'ANAH pour les logements sociaux et très sociaux



**Rénovation énergétique** : 20 % du montant de travaux HT subventionnables, maximum 2 000 € par logement

## 6- Aides complémentaires de la ville du Neubourg

Les aides aux travaux mises en place par la ville du Neubourg s'appliqueront exclusivement aux projets situés sur le territoire communal

### Montant des aides et nombres de dossiers – propriétaires occupants (nombre dossiers sur 3 ans)

Nature des travaux	Eligibilité*	Nombre de dossiers	Taux	Montant plafonné	crédits réservés
Autonomie	Revenus très modestes et modestes	8	20%	2 000 €	16 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	Revenus très modestes et modestes	12	Prime	500 €	6 000 €
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	Revenus très modestes et modestes	2	20%	5 000 €	10 000 €
Primo accédant	Cf définition au 1.2	5	Prime	1 000 €	5 000 €
Sortie de vacance: travaux de rénovation important (obtention d'un DPE de classe D minimum)	Propriétaire d'un logement vacant de plus de 2 ans.	5	Prime	1 000 €	5 000 €
Surcoût architectural	Lié à des travaux économie d'énergie, façade visible de la voie publique en secteur ABF Périmètre 1 de l'ORT.	10	Prime	2 500 €	25 000 €

### Montant des aides et nombres de dossiers – propriétaires bailleurs (nombre dossiers sur 3 ans)

Nature des travaux	Eligibilité	Nombre de dossiers	Taux	Montant plafonné	crédits réservés
Lutte contre la précarité énergétique	Revenus très modestes et modestes	6	20%	2 000 €	12 000 €
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé	Sans condition de ressources	4	20%	5 000 €	20 000 €
Restructuration grand logement	Propriétaire de plusieurs logements dans le même immeuble avec un projet de création d'un logement de 50 m2 minimum	7	20%	2 000 €	14 000 €
Sortie de vacance (travaux de rénovation lourds (D min) et)	Propriétaire d'un logement vacant de plus de 2 ans. conventionnement Anah	7	Prime	2 000 €	14 000 €

## 7- COMMENT BENEFICIER DE L'OPERATION ?



### Le propriétaire contacte SOLIHA

- au **02.32.39.84.00 / [contact27@solihha.fr](mailto:contact27@solihha.fr)**
- lors des permanences d'information régulières sur le territoire

A noter, le service en ligne [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr) permet d'initier soi-même la demande d'aide qui correspond à son projet de travaux. A la suite de cette démarche engagée par le particulier, SOLIHA prend contact pour assurer le suivi du projet



### Etude de la recevabilité du projet par SOLIHA

- Etude des droits à partir des documents demandés
- Selon la nature du projet



### Conseil et accompagnement par SOLIHA

- Evaluation des besoins et des possibilités de travaux
- Conseils, préconisations de travaux, visite sur place, diagnostic technique
- Analyse des devis transmis par le propriétaire
- Constitution des dossiers de demande de subventions
- Dépôt des dossiers complets auprès des financeurs
- Demandes d'avances de fonds si nécessaire



### VALIDATION DU PROJET PAR LES FINANCEURS

Validation des aides de la collectivité

### Information au propriétaire

- Notification de tous les accords de subvention
- Autorisation de démarrage des travaux



### TRAVAUX

### Suivi de fin de travaux par SOLIHA

- Contrôle des factures et visite sur place si besoin
- Collecte des documents nécessaires au paiement des subventions
- Sollicitation des paiements auprès de tous les financeurs



### Paiement des subventions

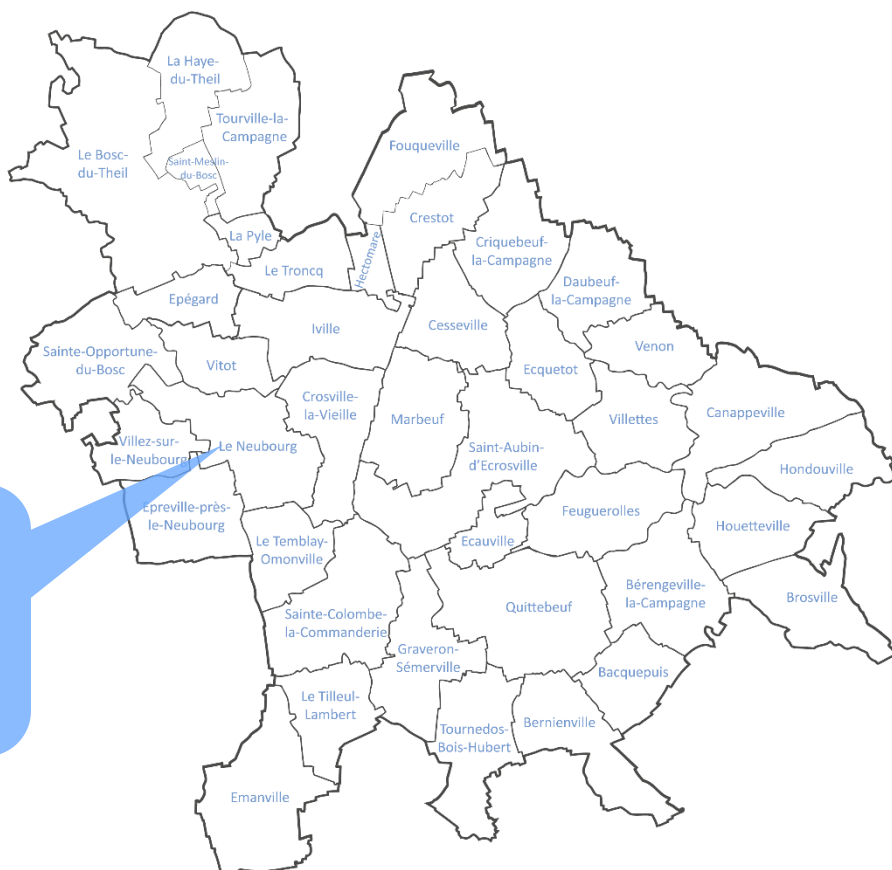
- Selon process convenu avec les particuliers (aux propriétaires directement, aux artisans)



Chaque projet fait l'objet de plusieurs étapes, dont certaines relèvent directement de la mobilisation des particuliers. Les délais propres au montage des dossiers dépendent particulièrement de cette dynamique (transmission des documents demandés, établissement des devis, etc.).

## 8- SE RENSEIGNER GRATUITEMENT ET SANS ENGAGEMENT

Lors des permanences mensuelles d'information (Excepté août et jours fériés)




Le 1<sup>er</sup> mercredi et le 3<sup>ème</sup> mercredi du  
mois  
de : 9h30 -12h  
À  
Espace France Services  
Le Neubourg




**Pensez à apporter votre dernier avis d'imposition**

**Ou directement auprès de SOLIHA**

 20 rue Joséphine, 27000 Evreux

 02.32.39.84.00

 [contact27@soliha.fr](mailto:contact27@soliha.fr)