



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat centre-ville de Bollène

1/ Présentation de l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH)

2/ Le parcours du demandeur et l'accompagnement proposé

3/ Les aides aux propriétaires occupants

4/ Les aides aux propriétaires bailleurs

5/ Ou se renseigner?

01

Présentation de l'Opération d'amélioration de
l'habitat 2025-2030

Qu'est ce qu'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ?



> Un **programme d'aide** pour encourager la rénovation des logements privés

> Un **accompagnement technique, administratif et financier** des projets de travaux

> Un **périmètre délimité**



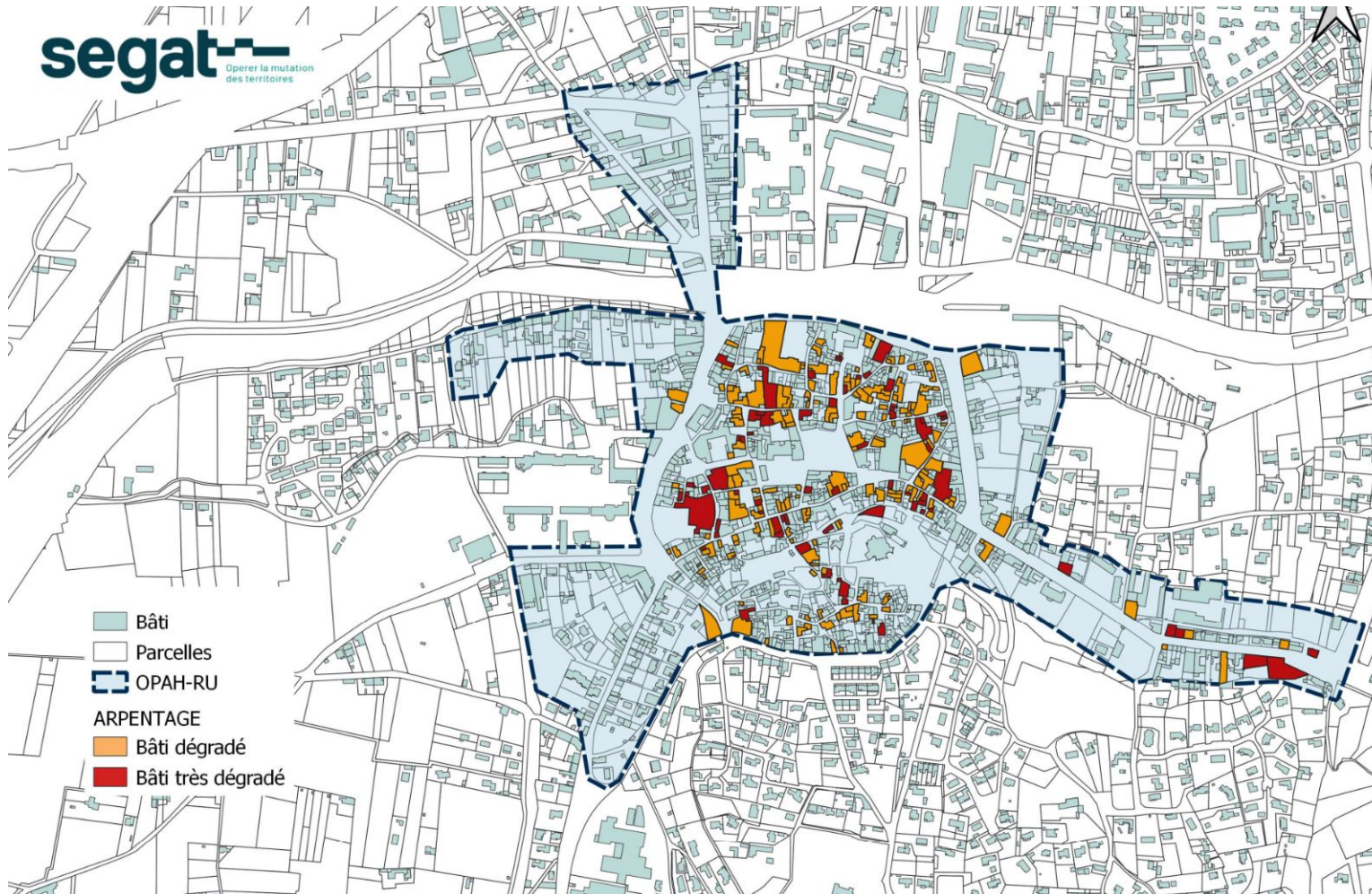
> Un **dispositif partenarial** entre la ville de Bollène, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le département

> Une **durée limitée** : 5 ans (2025 / 2030)



1,9 M€ d'aides aux travaux réservées sur 5 ans

Le périmètre de l'OPAH RU: le centre ville de Bollène



➤ Périmètre resserré sur le centre ville de Bollène, intégrant les principales avenues pénétrantes:

- Avenue Marius Coulon (Nord)
- Avenue Sadi Carnot (Nord)
- Chemin de l'Entraigues (dans la continuité ouest du cours de la république)
- Avenue Emile Lachaux (S Est)
- Avenue André Rombeau et chemin du souvenir (S Est)

02

Le parcours du demandeur et
l'accompagnement proposé

Un accompagnement tout au long de votre projet travaux

2. Visite du logement.

Réalisation de la visite technique du logement et conseil sur le projet de travaux → Rapport de visite

4. Accompagnement et dépôt du dossier.

Établissement du programme de travaux. Consultation des entreprises par le propriétaire. Transmission des pièces du dossier à Urbanis et au service urbanisme. Dépôt du dossier auprès de l'ANAH et autres partenaires financiers (collectivités....)

5. Réalisation des travaux.

Organisation du propriétaire avec les entreprises pour l'exécution des travaux prévus



1. Prise de contact.

Vérification recevabilité, éligibilité, faisabilité du projet. Informations et conseils

3. Déclaration de travaux en mairie (DP).

Le service urbanisme vérifie la conformité des travaux envisagés puis signifie son accord ou son refus.

4. Réception des notifications.

Après étude du dossier, réception par courrier l'accord définitif de l'Anah puis des collectivités

6. Visite et versement des subventions.

A l'issue des travaux, transmission à Urbanis des documents nécessaires aux versements des aides.

La ville de Bollène vous accompagne dans vos démarches



03

Les aides aux propriétaires
occupants

Les aides de l'ANAH



 Ma Prime Logement Décent Pour un logement digne et durable L'aide à la réhabilitation de logements dégradés	 MaPrimeRénov' Mieux chez moi, mieux pour la planète L'aide à la rénovation énergétique	 MaPrimeAdapt' Ma vie change, mon logement s'adapte L'aide à l'adaptation des logements
De 50 à 90% d'aides. Plafond de travaux 50 à 70 000 € HT.	De 60 à 80% d'aides. Plafond de travaux en fonction du projet (entre 30 et 40 000 €).	De 50 à 70% d'aides. Plafond de travaux 22 000 €.



- Occupés à titre de **résidence principale**.
- Travaux **réalisés par des professionnels** (labellisés RGE en cas de travaux de rénovation énergétique).
- Aides sous **conditions de ressources**.
- Engagement d'occupation à titre de résidence principale pendant **3 ans après travaux**.

Plafond de ressources 2026 pour les propriétaires occupants

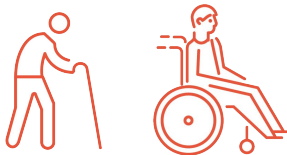
Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources		
	« très modestes » <i>(prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>	« modestes » <i>(prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>	« intermédiaires » <i>(prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>
1	17 363	22 259	31 185
2	25 393	32 553	45 842
3	30 540	39 148	55 196
4	35 676	45 735	64 550
5	40 835	52 348	73 907
Par personne supplémentaire	5 151	6 598	9 357

Aides complémentaires de la Ville de Bollène



DOSSIER ENERGIE:

5% du montant HT des travaux plafonné à 1500 €.



DOSSIER AUTONOMIE:

10% du montant HT plafonné à 2000 €.



DOSSIER DÉGRADATION:

15% du montant HT plafonné à 6000 €.

PRIMES



5 000 €

Primo-accédants.



3 000 €

Logement vacant.



Jusqu'à 4000 €

Patrimoine Fenêtre.

Projet de rénovation énergétique



SITUATION

- Propriétaires occupants.
- Revenus très modestes.
- Logement mal isolé.

PROJET

- Isolation des murs par l'intérieur, les combles, les planchers bas, les menuiseries.
- Installation d'un poêle et d'une VMC.
- **Saut de 3 classes (F → C).**



COUT TRAVAUX

- Travaux HT : 60 000 €
- Travaux TTC : 63 300 €



80% du montant HT des travaux plafonné à 40 000 €.



32 000 €



5500 €

1500 € (5% du montant HT des travaux plafonné à 1500 €).
4000 € (prime patrimoine fenêtres).

TOTAL DES AIDES PUBLIQUES



37 500 €
Soit 59,3%

Projet d'adaptation du logement



SITUATION

- Propriétaire occupant.
- 73 ans.
- Revenus modestes.



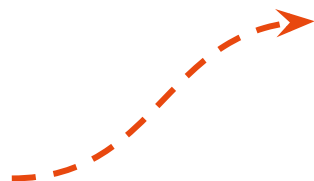
PROJET

- Remplacement d'une baignoire par une douche extra plate



COUT TRAVAUX

- Travaux HT : 7500 €
- Travaux TTC : 8250 €



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

L'aide à l'adaptation des logements

50% du montant HT des travaux plafonné à 22 000 €.



3750 €



750€



750€

10% du montant HT des travaux.

TOTAL DES AIDES PUBLIQUES



5250 €

Soit 64%

Projet de rénovation lourde

SITUATION



- Propriétaires occupants.
- Revenus très modestes.
- Primo-accédants.
- Logement à remettre en état.

PROJET



- Isoler les murs par l'intérieur, les combles, les planchers bas, les menuiseries.
- Reprise plomberie, électricité, chauffage et installation d'une VMC.
- **Sortie de passoire (G → D).**

COUT TRAVAUX



- Travaux HT : 80 000 €
- Travaux TTC : 88 000 €



Ma Prime Logement Décent
Pour un logement digne et durable

L'aide à la **réhabilitation** de logements dégradés



63 000 €

80% du montant HT des travaux plafonné à 70 000 €.



15 000 €

6000 € (15% du montant HT des travaux plafonné à 6000 €).
4000 € + 5000 € (prime fenêtre + primo-accédant).

TOTAL DES AIDES PUBLIQUES



78 000 €
Soit 89%

04

Les aides aux propriétaires bailleurs

Les aides de l'ANAH

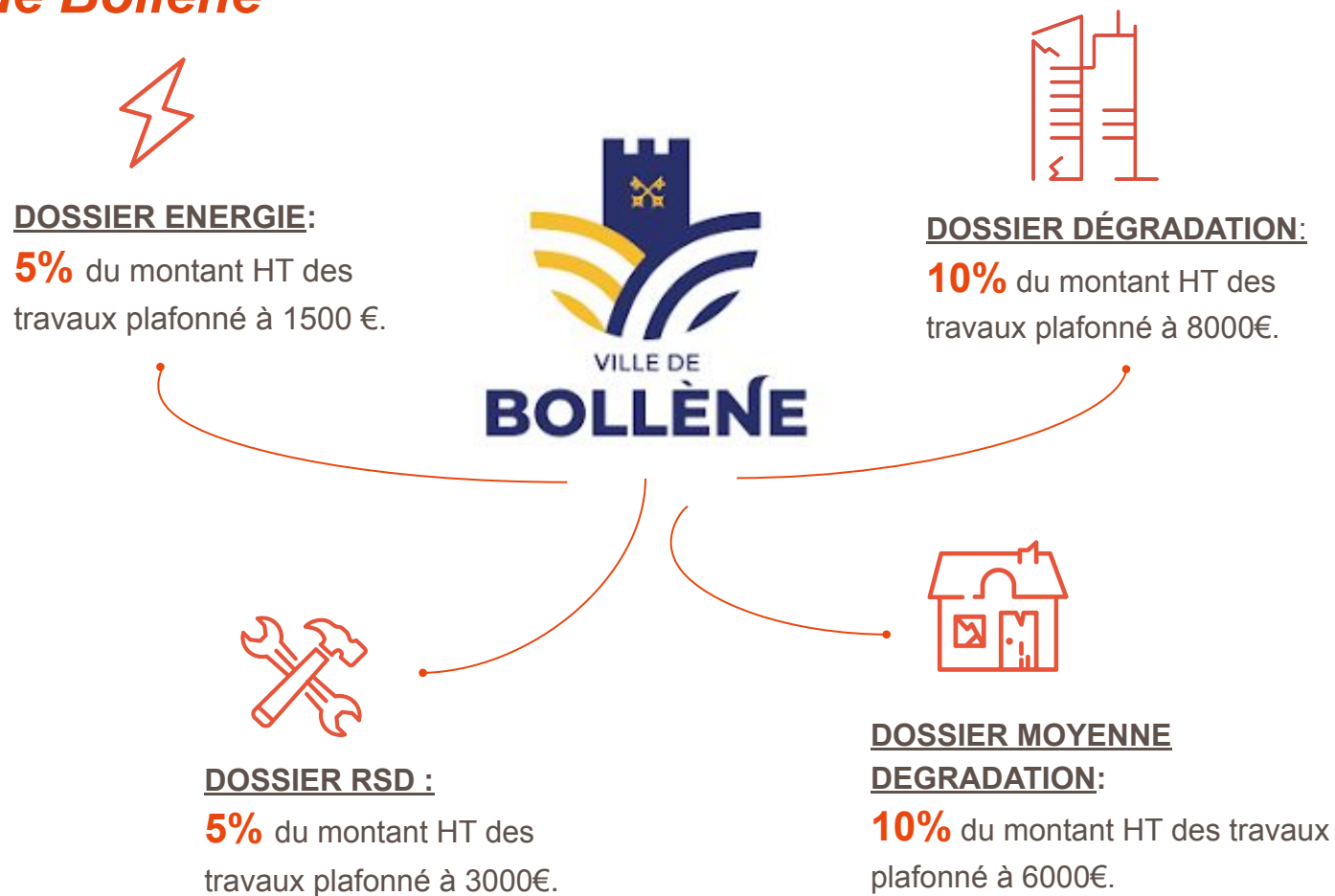


 Ma Prime Logement Décent Pour un logement digne et durable L'aide à la réhabilitation de logements dégradés	 HABITER MIEUX	 MaPrimeRénov' Mieux chez moi, mieux pour la planète L'aide à la rénovation énergétique
35% d'aides. Plafonné à 1 000 €/m ² et 80m ² par logement (soit 80 000€ HT subventionnable maximum).	25% d'aides. Plafonné à 750 €/m ² et 80m ² par logement (soit 60 000€ HT subventionnable maximum).	De 10 à 80% d'aides. Plafond de travaux en fonction du projet (de 30 000€ à 40 000€ HT).



- **Location vide** à usage de **résidence principale**.
- Travaux **réalisés par des professionnels** (pose et fournitures) labellisés RGE en cas de travaux de rénovation énergétique
- Engagement de location pendant **6 ans**.
- **Sous condition de ressources pour les locataires**.

Les aides complémentaires de la Ville de Bollène



PRIMES



500 €/logement
Sortie de passoire (F/G).



3 000 €/immeuble
Sortie de vacance.



Jusqu'à 4000 €/immeuble
Patrimoine Fenêtre.

Les aides complémentaires du Conseil Départemental de Vaucluse



DOSSIER ENERGIE :

LOC 2 et 3 :

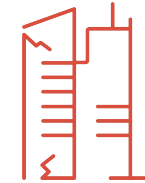
5% du montant HT
travaux plafonné à 3000€
(MOE incluse).



DOSSIER RSD :

LOC 2 et 3 :

5% du montant HT
travaux plafonné à 3000€
(MOE incluse).



DOSSIER MOYENNE DEGRADATION:

LOC 2 et 3 :

5% du montant HT travaux plafonné à
3000€ (MOE incluse).



DOSSIER DÉGRADATION:

LOC 2 et 3 :

5% du montant HT travaux
plafonné à 4000€ (MOE
incluse).

Exemple de projet propriétaire bailleur / Logement très dégradé.

SITUATION



- Propriétaire bailleur.
- Logement en centre ancien.
- Ma Prime Logement Décent.
- Logement très dégradé.

PROJET



- Rénover les 88 m2 habitable.
- **Etiquette énergétique G avant travaux.**
- **Etiquette énergétique C après travaux.**
- Gain énergétique de 76%.

COUT TRAVAUX



- Travaux HT : 88 692,48 €
- Travaux TTC : 97 562 €
- Maîtrise d'oeuvre HT : 6009 €
- Maîtrise d'oeuvre TTC : 7210,80 €

TOTAL : 104 772,80 €



 Subventions ANAH	 Subventions Ville de Bollène	 Subvention Conseil Départemental 84
30 103,15 € (soit 28 000€ aide aux travaux + 2103€ de MOE)	8000 € - Aide aux travaux.	4000 € (MOE incluse) - Aides aux travaux. LOC 2, LOC 3 uniquement.
2000€ - Prime Habiter mieux.	3000€ - Prime sortie de vacance.	
	500€ - Prime sortie de passoire.	
	4000€ - Prime Patrimoine (fenêtres).	
32 103,15 €	15 500 €	4000€

TOTAL DES AIDES PUBLIQUES



51 603,15 €

Soit 53%

Reste à charge
de 45 958,85 €



- Conventionnement des loyers après travaux pendant 6 ans.
LOC 2, loyer social
552,64€ soit 6,28€/m²

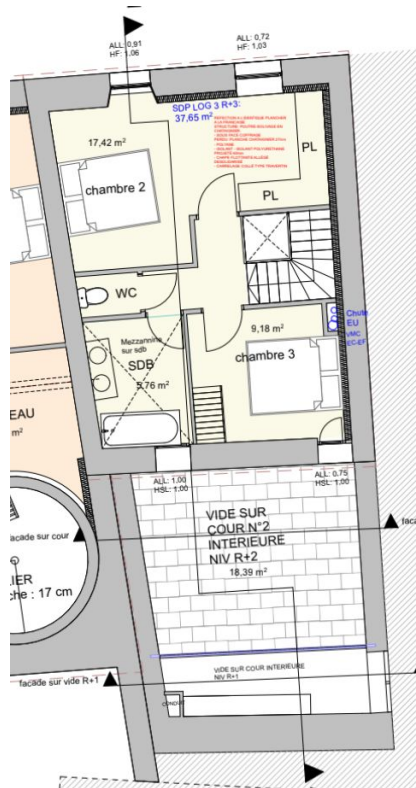
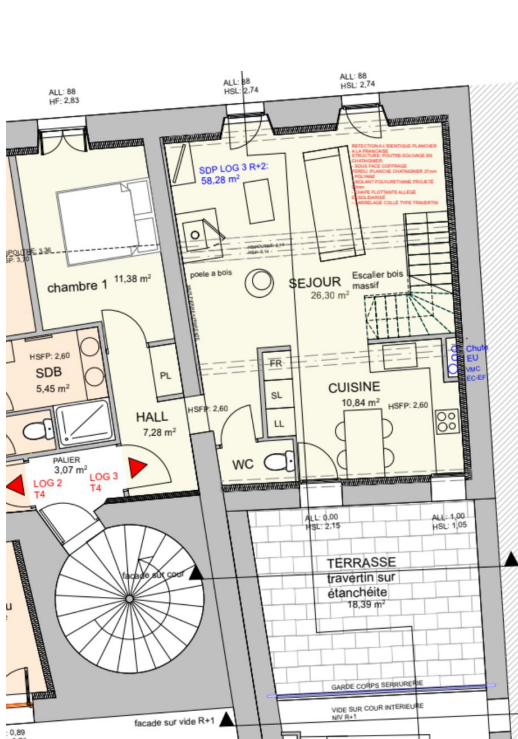


- Plafonnement ressources locataires, réduction fiscale 35% pour le propriétaire
LOC 2 soit 2321€ / an.

Etat initial du logement



Travaux en cours



- Esquisses projet du maître d'oeuvre



- Réfection des plafonds à la française



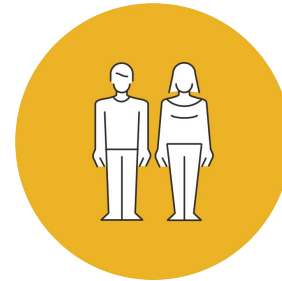
- Isolation des murs en fibre de bois

Le conventionnement

- Revenus des locataires : un public très large.



- Entre **12 840 €** et **31 892 €** pour une personne seule.



- Entre **18 708 €** et **42 588 €** pour un couple.



- Entre **22 497 €** et **51 215 €** pour une personne seule ou en couple avec un enfant..

- Loyers encadrés en fonction de la localisation et de la surface.

Exemple sur le centre ville de Bollène :

40m² > 9,78€/m² en LOC 1 ; 8,06€/m² en LOC 2 ; 6,34€/m² en LOC 3

60m² > 8,46€/m² en LOC 1 ; 6,97€/m² en LOC 2 ; 5,48€/m² en LOC 3

80m² > 7,79€/m² en LOC 1 ; 6,42€/m² en LOC 2 ; 5,05€/m² en LOC 3

- Option fiscale Loc'avantage permettant une réduction fiscale.

→ Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte.
35% dans le cas du LOC 2 (conventionnement social), la réduction s'applique sur le montant des revenus locatifs bruts du logement.

**Ex : 385,2€ de loyer HC x12 = 4 622 €. Loyer brut x 35%
= 1 617 € de réduction d'impôt**

- Possibilité de recourir à l'intermédiation locative



Aides complémentaires

Opération façades
sur le centre ville
de Bollène



TVA à taux réduit



Eco-Prêt à taux zéro
auprès de votre banque



05

Où se renseigner ?

L'accueil et l'information du public



- La permanence : **Le premier mercredi du mois de 8h30 à 12h sur RDV. Locaux du service urbanisme, Place Henri Reynaud de la Gardette.**



- Une ligne téléphonique dédiée à l'OPAH : **04 30 31 98 61.**
- Une adresse mail dédiée à l'OPAH : **opahbollene@urbanis.fr**



Des plaquettes sont à disposition
Servez-vous !

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

