



**Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
Rénovation Urbaine**

centre-ville de Bollène

1/ Présentation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Rénovation Urbaine (OPAH-RU).

2/ Le parcours du demandeur et l'accompagnement proposé.

3/ Les aides aux propriétaires occupants.

4/ Les aides aux propriétaires bailleurs.

5/ Où se renseigner?

A large, light orange, stylized number '0' is positioned in the center of the slide, partially overlapping the text.

Présentation de l'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat, Rénovation
Urbaine.

OPAH-RU

2025-2030

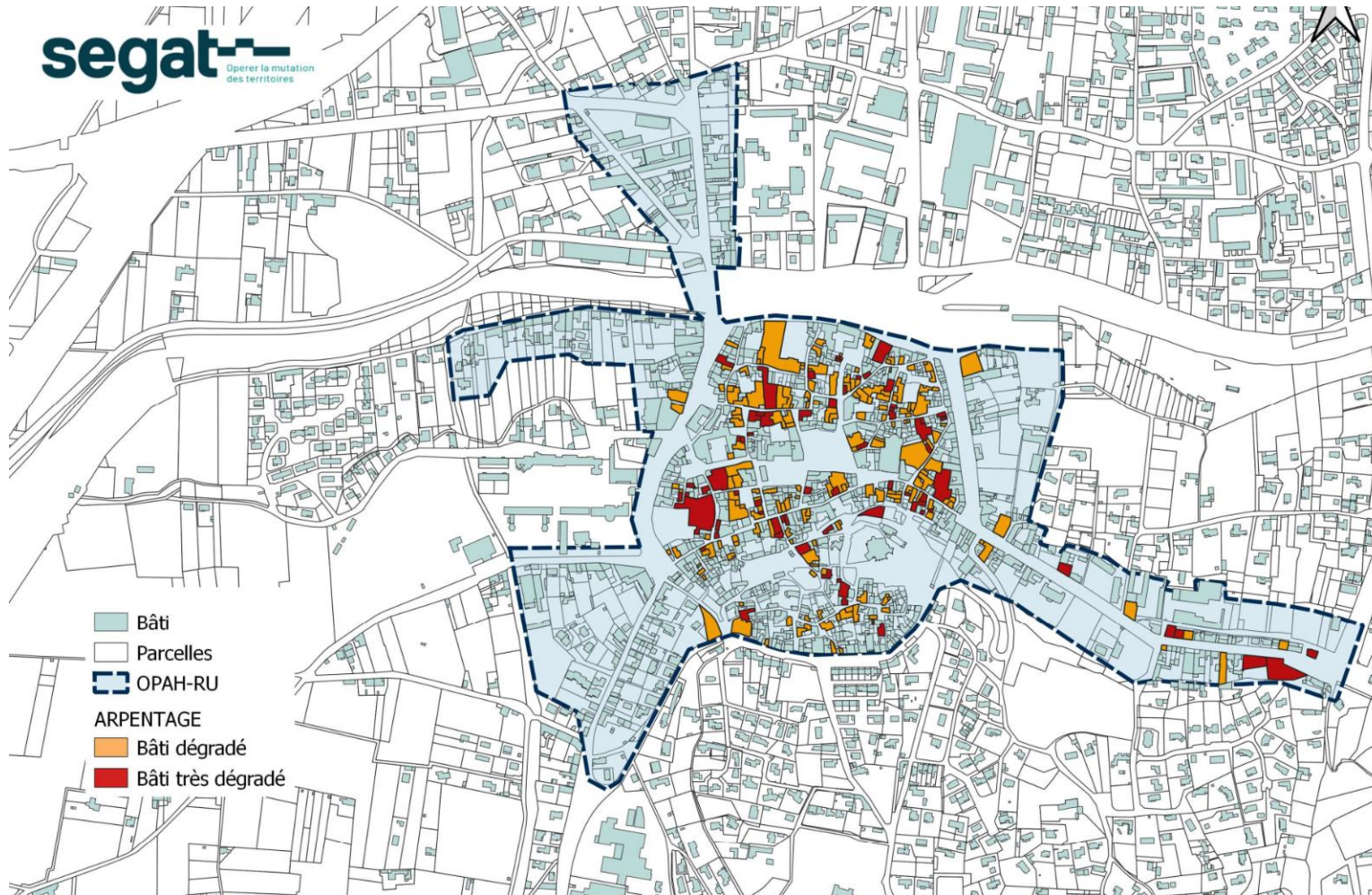
Qu'est ce qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat , Rénovation Urbaine (OPAH-RU) ?



- > 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 Conseil Départemental de Vaucluse.
- > 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*



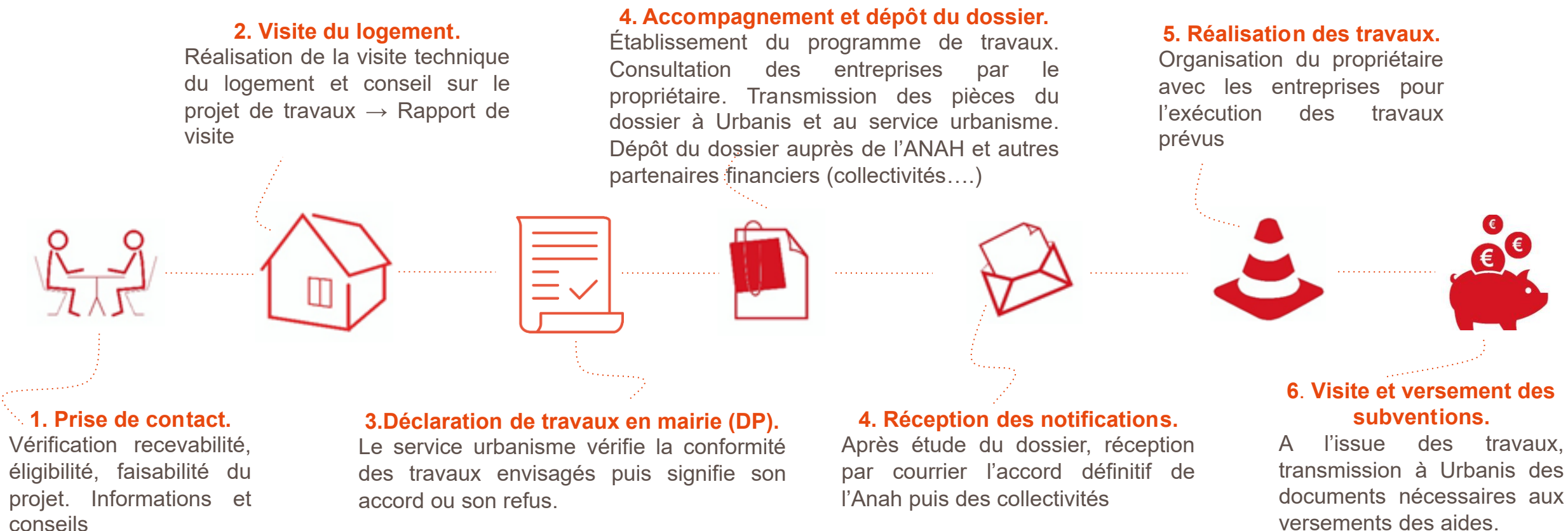
➤ Périmètre resserré sur le centre ville de Bollène, intégrant les principales avenues pénétrantes:

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



Le parcours du demandeur
et
l'accompagnement proposé.

Un accompagnement tout au long de votre projet travaux.





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**.

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).**



COÛT 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.



COÛT TRAVAUX

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



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

L'aide à l'adaptation des logements



Agence nationale de l'habitat
Anah

3750 €

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



VILLE DE BOLLÈNE

750€



Vaucluse
LE DÉPARTEMENT

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).**

COÛT 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 €

90% 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%**



Les aides aux propriétaires bailleurs.

Les aides de l'ANAH.

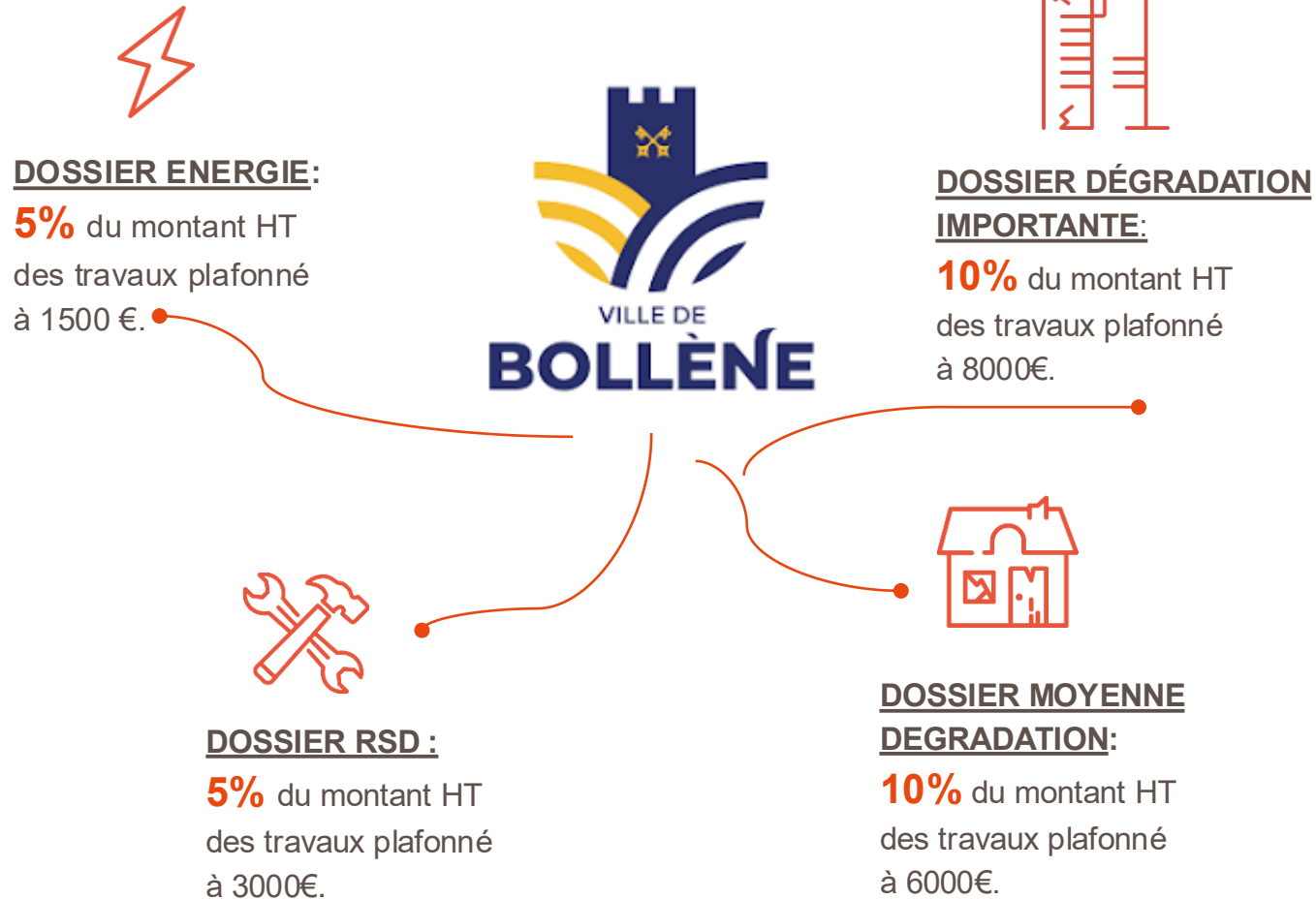


 Ma Prime Logement Décent Pour un logement digne et durable L'aide à la réhabilitation de logements dégradés	 HABITER MIEUX	 MaPrimeRénov' Mieux chez moi, mieux pour la planète L'aide à la rénovation énergétique
35% d'aides. Plafonné à 1 000 €/m ² et 80m ² par logement (soit 80 000€ HT subventionnable 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 IMPORTANTE: 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 €



 <u>Subventions ANAH</u>	 <u>Subventions Ville de Bollène</u>	 <u>Subvention Conseil Départemental 84</u>
● 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

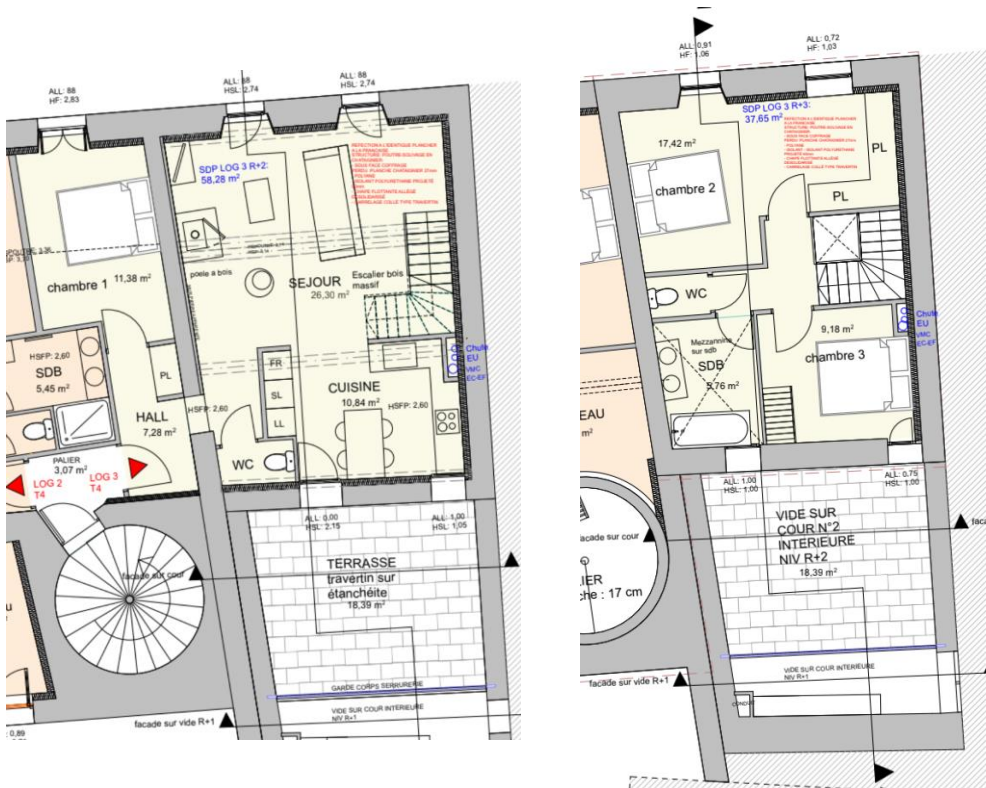


- Plafonnement ressources locataires, réduction fiscale 35% pour le propriétaire
LOC 2 soit 2321€ / an.

État initial du logement.



Travaux en cours.



- Esquisses projet du maître d'œuvre.



- Réfection des plafonds à la française.



- Isolation des murs en fibre de bois.

Le conventionnement.

- Revenus des locataires.



- 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





Où se renseigner ?

L'accueil et l'information du public.



- La permanence :
- **Le deuxième mercredi du mois de 8h30 à 12h sur RDV, Mairie,**
- **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**



Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

