

Aide aux travaux pour l'amélioration de l'Habitat

17 mars 2025
Réunion d'information
Peymeinade

Des aides financières et techniques pour les travaux : l'OPAH du Pays de Grasse

OPAH : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat »

Un dispositif d'accompagnement des propriétaires souhaitant réaliser des travaux pour l'amélioration de leur logement

Les propriétaires bénéficient d'un **accompagnement complet et gratuit** :

Accompagnement technique et administratif

- ▶▶ **Un accompagnement gratuit et personnalisé** financé par la CAPG, confié à l'équipe de la SPL Pays de Grasse Développement
- visites, conseils travaux, montage et suivi du dossier jusqu'au paiement

Accompagnement financier

- ▶▶ **Des aides financières directes** de la CAPG, l'ANAH et la Région PACA
- ▶▶ Des aides complémentaires mobilisées auprès du Département 06, des caisses de retraites
- ▶▶ Des prêts d'Action Logement

Qui peut en bénéficier ?

Les habitants et occupants du Pays de Grasse



L'OPAH du Pays de Grasse a une durée de **5 ans** et court jusqu'à l'automne 2027.

Elle couvre les 23 communes de la Communauté d'agglomération.

Qui peut en bénéficier ?

Les habitants et occupants du Pays de Grasse

Bénéficiaires

Propriétaires occupants

Propriétaires bailleurs

Syndicats des copropriétaires

Les propriétaires privés de biens à rénover sur le territoire de la CAPG :

- **Propriétaires occupant** leur logement à titre de résidence principale (et locataires)
→ sur conditions de ressources
- **Propriétaires bailleurs** de logements locatifs occupés ou vacants
→ sur conditions de ressources ou de conventionnement des logements

Travaux éligibles



- Les travaux de **rénovation complète** (vétusté des installations, mise aux normes de décence et de sécurité, etc.)
- Les travaux liés aux **économies d'énergie** (isolation, remplacement du mode de chauffage, ventilation, etc.)
- Les travaux d'**adaptation pour les personnes âgées ou handicapées** (salle de bains, monte escalier, etc...)



Une opération qui permet de mobiliser et de cumuler les aides de plusieurs partenaires

**Des aides financières directes versées sous forme de subventions
+
Des aides complémentaires et des prêts**



**Un reste à charge après travaux réduit :
Des aides allant jusqu'à 80% du coût travaux TTC
(voire 100% pour les propriétaires réalisant des travaux d'autonomie)**



**Un interlocuteur unique :
la SPL Pays de Grasse Développement**

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE



L'équipe projet de Pays de Grasse Développement dédiée à l'OPAH

17 mars 2025 – Réunion information Peymeinade -
OPAH PAYS DE GRASSE – 2022-2027



Audrey Rodriguez
Opah – Référente Autonomie



Nicolas Tcherniatine
Directeur



Isabelle Blardone
Cheffe de projets



Isabelle Kaminski
Chargée d'Opérations



Nathalie Blouin
Chargée de mission OPAH



Elena Gonzalez
Opah – Référente Economie d'énergie



UN ACCOMPAGNEMENT GRATUIT PAR PAYS DE GRASSE DÉVELOPPEMENT : ÉTAPE PAR ÉTAPE



- Entretien téléphonique
- Ouverture d'un dossier en ligne sur Monprojet.anah.gouv.fr
- Sous condition de ressources
- Logement de + de 15 ans

- Visite du logement par l'opérateur Habitat
- Devis des entreprises
- Travaux éligibles aux aides de l'ANAH
- Evaluation Ergothérapeute (autonomie)
- Audit énergétique (MPR PA)

Dépôt des dossiers de demande de subventions auprès des organismes financeurs

Début des travaux

Ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt du dossier de demande de subvention

Notifications des aides par les partenaires financiers mobilisés



Travaux

- Visite de réception des travaux
- Collecte des factures acquittées
- Dépôt des demandes de paiement des subventions accordées



Paiement des subventions

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT



02

TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT



POUR QUI ?

- Propriétaire occupant (selon ressources) ou locataire (après accord du bailleur)
- Avoir au moins 60 ans et disposer d'un justificatif de perte d'autonomie en appartenant à un GIR (groupe iso-ressources) de 1 à 6, ou dès 70 ans sans condition de GIR, ou être en situation de handicap.
- Travaux subventionnables jusqu'à 22 000 €



POUR QUOI ?

- Travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap

COMMENT



- Un ergothérapeute, mandaté par le demandeur devra réaliser un rapport ergothérapique afin d'évaluer les besoins pour adapter au mieux le logement.
- Faire établir deux devis comparatifs et conformes aux préconisations de l'ergothérapeute

TRAVAUX SUBVENTIONNABLES DANS LE CADRE DE MA PRIME ADAPT'

Adaptation salle de bains (dépose d'une baignoire au profit d'un receveur de douche extra-plat)

Pose d'un WC PMR (pour personne à mobilité réduite)

Sécurisation des accès (rampes d'accès, mains courantes...)

Installation d'un monte-escalier ou d'une plateforme élévatrice

Motorisation volets, stores, porte de garage ...

Adaptation au confort d'été



Ainsi que tous les travaux nécessaires au maintien à domicile préconisés par l'ergothérapeute lors de sa visite à domicile

MA PRIME ADAPT'

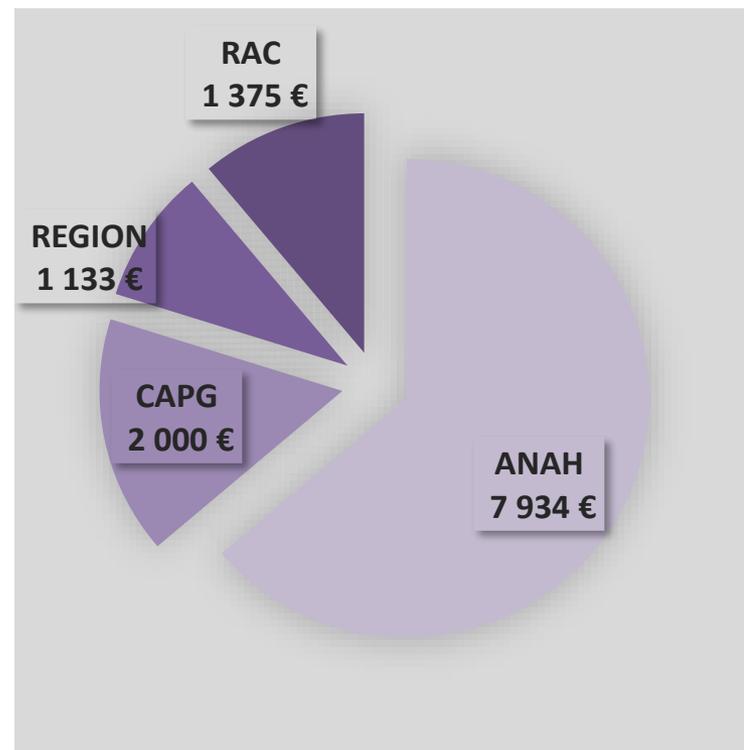
EXEMPLE D'UN MÉNAGE TRÈS MODESTE

Montant des Travaux : 12 442 € TTC

Aménagement de salle de bains et des WC : douche aménagée, meuble vasque et robinetterie

Aménagement des accès à la terrasse depuis chambre et depuis salon : barres d'appui et rampes

Taux de subventionnement pour ménage Très modeste : 89 %



MA PRIME ADAPT'

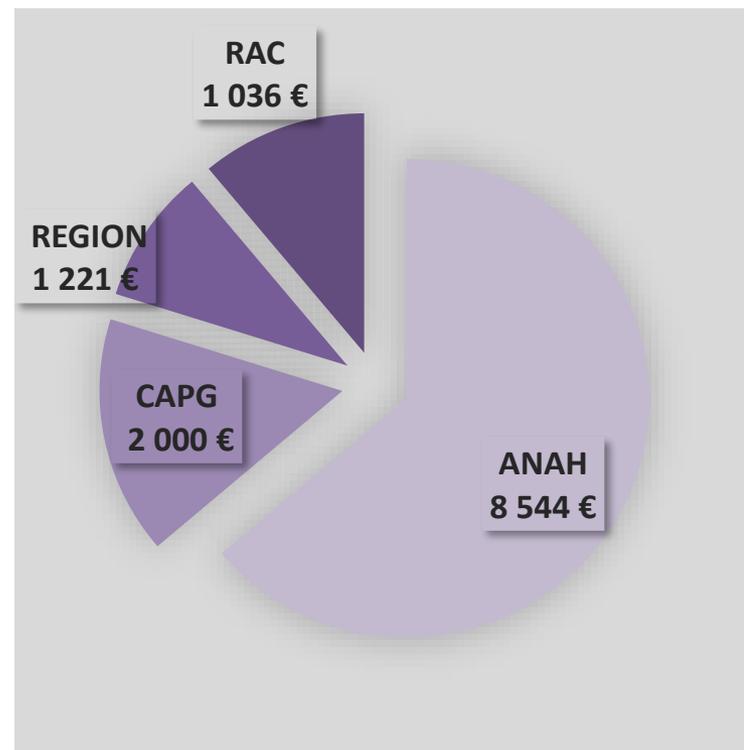
EXEMPLE D'UN MÉNAGE TRÈS MODESTE

Montant des Travaux : 12 801 € TTC

Aménagement de salle de bains et des WC : douche aménagée, meuble vasque, pose de barre d'appui

Sécurisation de l'accès au balcon : création d'une marche et remplacement de la baie vitrée

Taux de subventionnement pour ménage Très modeste : 92 %



PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE



Agrément officiel délivré par l'État

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

03

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE



POUR QUI ?

Propriétaire occupant ou bailleur
(selon ressources)

AVEC QUI ?



RGE

Les entreprises doivent obligatoirement être labélisées « Reconnu Garant de l'Environnement » (R.G.E).



POUR QUOI ?

Pour des travaux d'économie d'énergie

- Au moins **2 gestes d'isolation sur l'enveloppe**
- Générer un gain énergétique d'au moins **35 %** et permettre un saut de **2 classes** d'étiquettes au minimum



Un audit sera réalisé par Pays de Grasse Développement afin de vous aider dans vos choix et permettre d'atteindre le gain énergétique des **35 %**



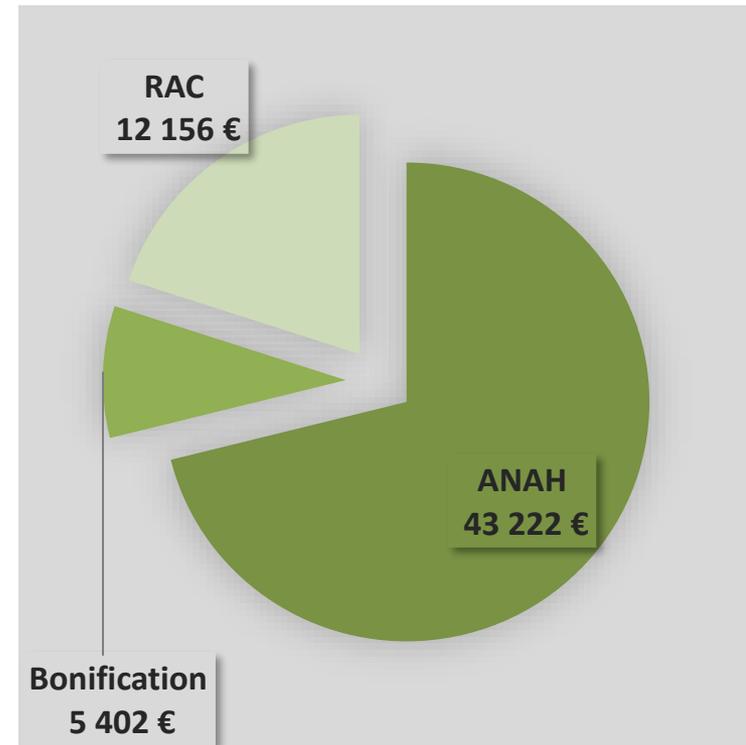
MA PRIME RÉNOV PARCOURS ACCOMPAGNÉ EXEMPLE D'UN MÉNAGE TRÈS MODESTE

Montant des Travaux : 60 780 € TTC

Projet de travaux: Isolation des combles et rampants, Isolation des murs par l'extérieur, VMC hygro, PAC air-air

Gain Energétique: G à D (64 %)

Taux de subventionnement pour ménage Très modeste : 80 %



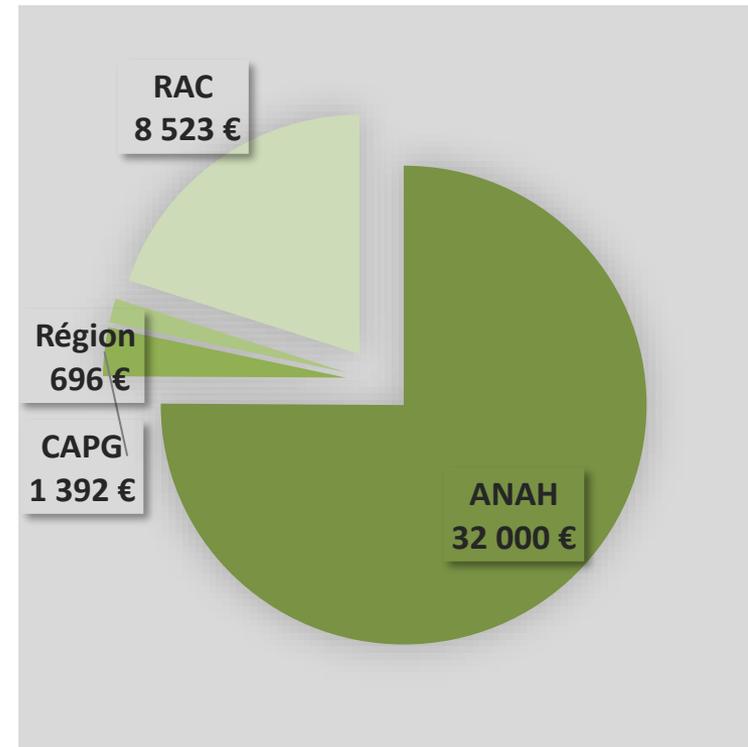
MA PRIME RÉNOV PARCOURS ACCOMPAGNÉ EXEMPLE D'UN MÉNAGE TRÈS MODESTE

Montant des Travaux : 42 611 € TTC

Projet de travaux : Isolation des murs par l'extérieur, du plancher et de la toiture, remplacement des menuiseries

Gain énergétique : C à A (48 %)

Taux de subventionnement pour ménage modeste : 80 %



BAILLEURS PRIVÉS ÉGALEMENT SUBVENTIONNÉS



Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui **profite à tous**

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

Principe du conventionnement

Signature d'une convention avec ou sans travaux avec l'ANAH

Niveau de loyer en fonction du LOC choisi
Locataire sous plafonds de ressources ANAH

Location du bien non meublé en résidence principale

Passoire thermique interdite (classé en F et G)

Louer pour 6 ans minimum

Pas de condition de ressources pour les propriétaires bailleurs

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

CONVENTIONNEMENT ANAH AVEC TRAVAUX QUELS TYPES DE TRAVAUX ?



**Pour des travaux lourds de
réhabilitation d'un logement
indigne ou très dégradé**
Réhabilitation complète du logement



**Pour des travaux de mise en
sécurité et de salubrité**

Mise aux normes, mise en sécurité,
traitement de l'accessibilité au plomb



**Pour des travaux
d'amélioration de la
performance énergétique**

2 gestes d'isolation minimum et le
saut de 2 étiquettes énergétiques



**Pour des travaux d'adaptation
pour l'autonomie de la
personne (âge ou handicap)**

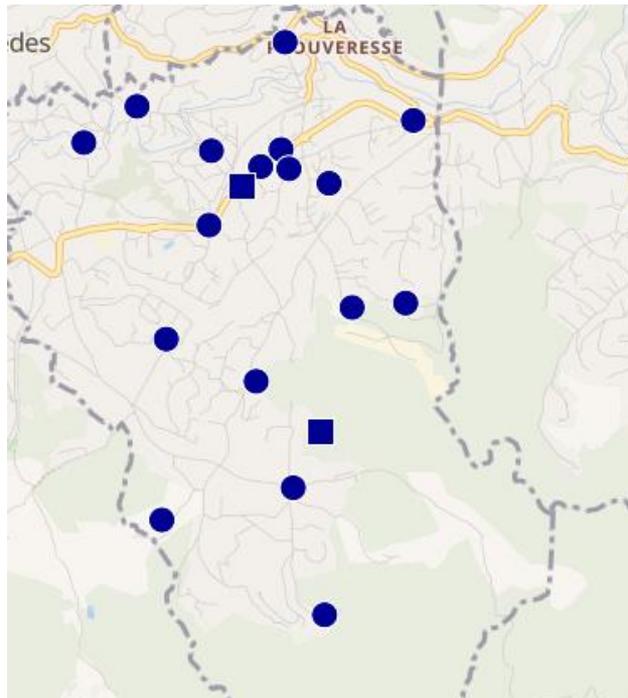
Adaptation du logement pour le
locataire

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

25 logements vacants depuis plus de deux ans sur la commune de Peymeinade.

Cartographie des logements vacants



(source « Zéro Logement Vacant »)

17 mars 2025 – Réunion information Peymeinade -
OPAH PAYS DE GRASSE – 2022-2027

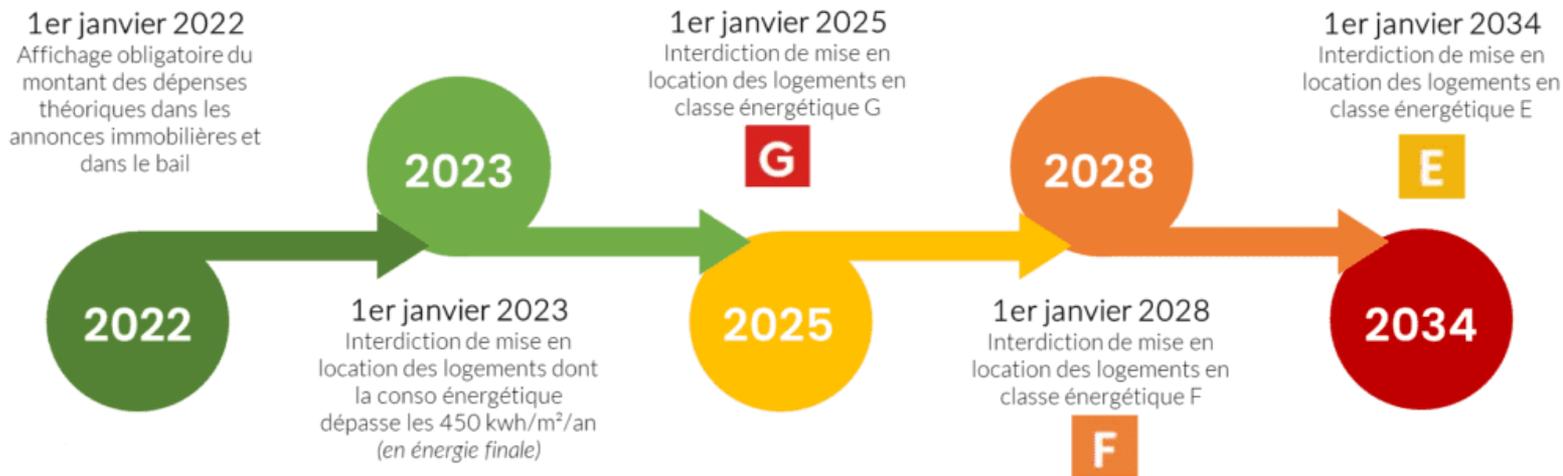
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

AMELIORER LES CONDITIONS DE LOCATION

67 logements loués et considérés comme des passoires thermiques (étiquettes énergétiques en E-F-G) sur la commune de Peymeinade.

DPE « E »	DPE « F »	DPE « G »
52	11	4

(source « Zéro Logement Vacant »)



PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

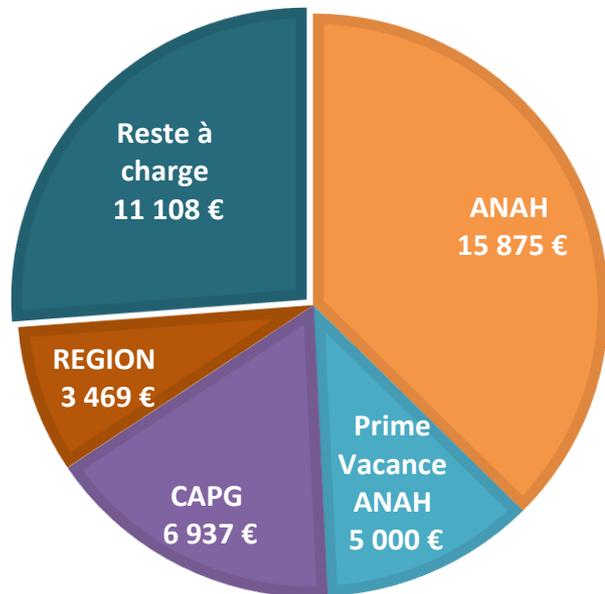
EXEMPLES DE DOSSIERS SUBVENTIONNÉS POUR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Réhabilitation d'un logement dégradé, vacant de 32,3 m² : Isolation des combles perdus, remplacement des menuiseries, remplacement des radiateurs électriques par une PAC air-air (type split), pose d'une VMC, remise aux normes électrique..

→ Montant de travaux : **42 389 €**

→ total subventions = **31 280 €** soit **74 % de subventions**

REPARTITION DES SUBVENTIONS



Un réel avantage financier au conventionnement		
	Conventionnement loc 2	Location en loyer de marché*
Loyer mensuel HC	384 € (12 €/m ²)	483,2 € (15,1 €/m ²)
Loyer cumulé sur 6 ans	27 648 €	34 790 €
Cout des travaux	11 108 € (42 389 – 26 280)	42 389 €
Gain financier sur la durée de l'opération	16 540 €	- 7 598 €
Avantage fiscal	1 612,8€/an (35% des revenus locatifs)	A déterminer en fonction du choix du PB

*Observatoire des loyers des Alpes Maritimes 2023

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

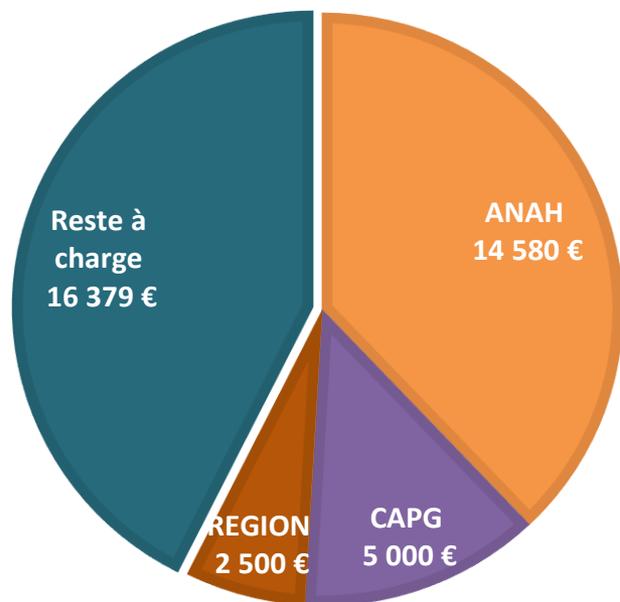
EXEMPLES DE DOSSIERS SUBVENTIONNÉS POUR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Travaux d'économie d'énergie d'un logement de 60 m² : isolation des murs donnant sur l'extérieur par l'intérieur, pose d'une VMC simple flux, pose d'un chauffe-eau électrique, mise aux normes électriques et plomberie

→ Montant de travaux : **38 459 €**

→ total subventions = **22 080 €** soit **57 % de subventions**

REPARTITION DES SUBVENTIONS



Un réel avantage financier au conventionnement		
	Conventionnement loc 2	Location en loyer de marché
Loyer mensuel HC	612 € (10,2€/m ²)	768 € (12,8 €/m ²)
Loyer cumulé sur 6 ans	44 064 €	55 296 €
Cout des travaux	16 379 € (38 459 – 22 080)	38 459 €
Gain financier sur la durée de l'opération	27 685 €	16 837 €
Avantage fiscal	2 757€/an (35% des revenus locatifs)	A déterminer en fonction du choix du PB

*Observatoire des loyers des Alpes Maritimes 2023

➤ Réhabilitation complète de 3 logements : 2 en Loc2 et 1 en Loc1

Montant total des
travaux TTC 114 000 €

ANAH
50 000 €

CAPG
19 000 €

REGION
9 500 €

RAC
35 500 €

ANNEXES

TABLEAU DES PLAFONDS DE RESSOURCES ANAH 2025

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 €

CONTACTS

Direction Habitat-Logement du Pays de Grasse

habitat@paysdegrasse.fr

REFERENT HABITAT PRIVE :
Camille BERTHELOT

cberthelot@paysdegrasse.fr



SPL Pays de Grasse Développement

Isabelle Blardone - Cheffe de projet

04.97.05.57.59 - iblardone@pgdeveloppement.fr

Nathalie Blouin – Chargée de mission OPAH

04.97.05.57.53 - nblouin@pgdeveloppement.fr

Elena Gonzalez – Référente pôle énergie

04.97.05.57.58 - egonzalez@pgdeveloppement.fr

Audrey Rodriguez - Référente pôle autonomie

04.97.05.57.57 - arodriguez@pgdeveloppement.fr

