

Fiche d'information OPAH : Propriétaires bailleurs / Logement locatif

Qui sont les bénéficiaires des aides ?

- Propriétaires bailleurs (personnes physiques et morales), sans conditions de revenus ;
- Investisseurs : SCI, associations, particuliers.

Quels sont les logements concernés ?

- Logement(s) achevé(s) depuis +15 ans.

Quels sont les objectifs ?

« La Communauté de Communes, à vos côtés pour rénover » est un programme mis en œuvre par la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP) sur la période 2022-2025. Il a pour objectifs de :

- lutter contre la précarité énergétique;
- lutte contre le mal-logement;
- adapter son logement pour le maintien à domicile en cas de perte d'autonomie;
- résorber les logements vacants et développer l'offre locative.

Quels sont les travaux possibles ?

Les travaux définis comme priorités d'intervention pour la CCPCP (1/lutte contre l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires bailleurs; 2/amélioration des logements locatifs à loyer maîtrisé; 3/transformation des logements vacants en logements locatifs conventionnés).

Sont éligibles :

- Les travaux qui s'inscrivent dans un projet global d'amélioration du confort du logement et remédient aux situations de risque, d'habitat indigne, de logements dégradés et très dégradés (travaux de conservation du bâtiment, de mise aux normes minimales d'habitabilité, de branchements aux réseaux ...);
- Les travaux destinés à économiser l'énergie (isolation des murs, fenêtres, portes, VMC,);
- Les travaux d'adaptation aux handicaps du locataire;
- Les honoraires d'architectes, maîtres d'œuvre ou bureaux d'études (obligatoire au-delà de 100 000 € de travaux).

Ne sont pas pris en compte les travaux d'embellissement et de petit entretien réalisés seuls ou les travaux d'un coût trop élevé, inadaptés ou assimilables à une reconstruction.

Quelles sont les conditions ?

Conventionnement ANAH avec travaux :

- S'engager à louer le logement en résidence principale pendant 6 ans;
- Pratiquer un loyer maîtrisé (Loc1, Loc2, Loc3) selon la situation géographique : déterminé en fonction d'un prix au m² appliqué à la surface utile fiscale du logement);
- Le locataire (ni ascendant ou descendant du propriétaire) doit être sous les plafonds de ressources applicables lors de son entrée dans les lieux. Le conventionnement entraîne l'ouverture du droit aux allocations logement pour le locataire;
- Atteindre au moins 35% d'amélioration de la performance énergétique du logement (évaluation énergétique obligatoire) et atteindre au moins une étiquette D;
- Faire exécuter les travaux par des professionnels certifiés **Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)** pour les travaux de rénovation énergétique - liste consultable sur le site officiel : <https://france-renov.gouv.fr>
- Le chantier doit être commencé dans un délai d'1 an à compter de l'accord de la subvention et achevé dans un délai de 3 ans.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant d'avoir eu les accords de financeurs.

Quels sont les avantages ?

L'OPAH permet de mener à bien son projet de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation de son logement grâce à :

- Des conseils gratuits et personnalisés par SOLIHA Bretagne : permanences d'information, visite-conseils sur place, étude de faisabilité technique et financière du projet, assistance dans la constitution des demandes de financements;
- Une expertise sur les questions liées à l'énergie;
- Des subventions majorées de l'ANAH et de CCPCP;
- Des avantages fiscaux liés au conventionnement (dispositif Loc'Avantages).

Il existe également un **dispositif de conventionnement ANAH sans travaux.**