



**Présentation
de l'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH)**

CAP AGGLO HABITAT

Couffouleux

- 1. Présentation du dispositif Cap Agglo de la
Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet**
- 2. Thématiques d'intervention et déroulement d'un dossier**
- 3. Notre accompagnement**

01

/ Présentation du dispositif Cap Agglo de la Communauté
d'Agglomération Gaillac-Graulhet



L'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) :

Elle vise l'amélioration des **logements privés** dans le cadre d'un projet de territoire global. Cette opération permet d'**accompagner techniquement et financièrement** les **propriétaires occupants et bailleurs** pour réaliser des travaux.



- **Adapter des logements** au handicap ou au vieillissement
- **Améliorer la performance thermique** des logements
- **Lutter** contre **l'habitat indigne et la vacance** des logements



Subventions proposées aux propriétaires occupants et bailleurs privés pour réaliser des travaux (sous conditions). Financés **par l'ANAH et les collectivités** (CA Gaillac-Graulhet, communes) et certains partenaires.








Le dispositif **CAP AGGLO** concerne l'ensemble des 56 communes de la CA Gaillac Graulhet. Il est mis en place pour une durée de 3 ans (juin 2024 – juin 2027)

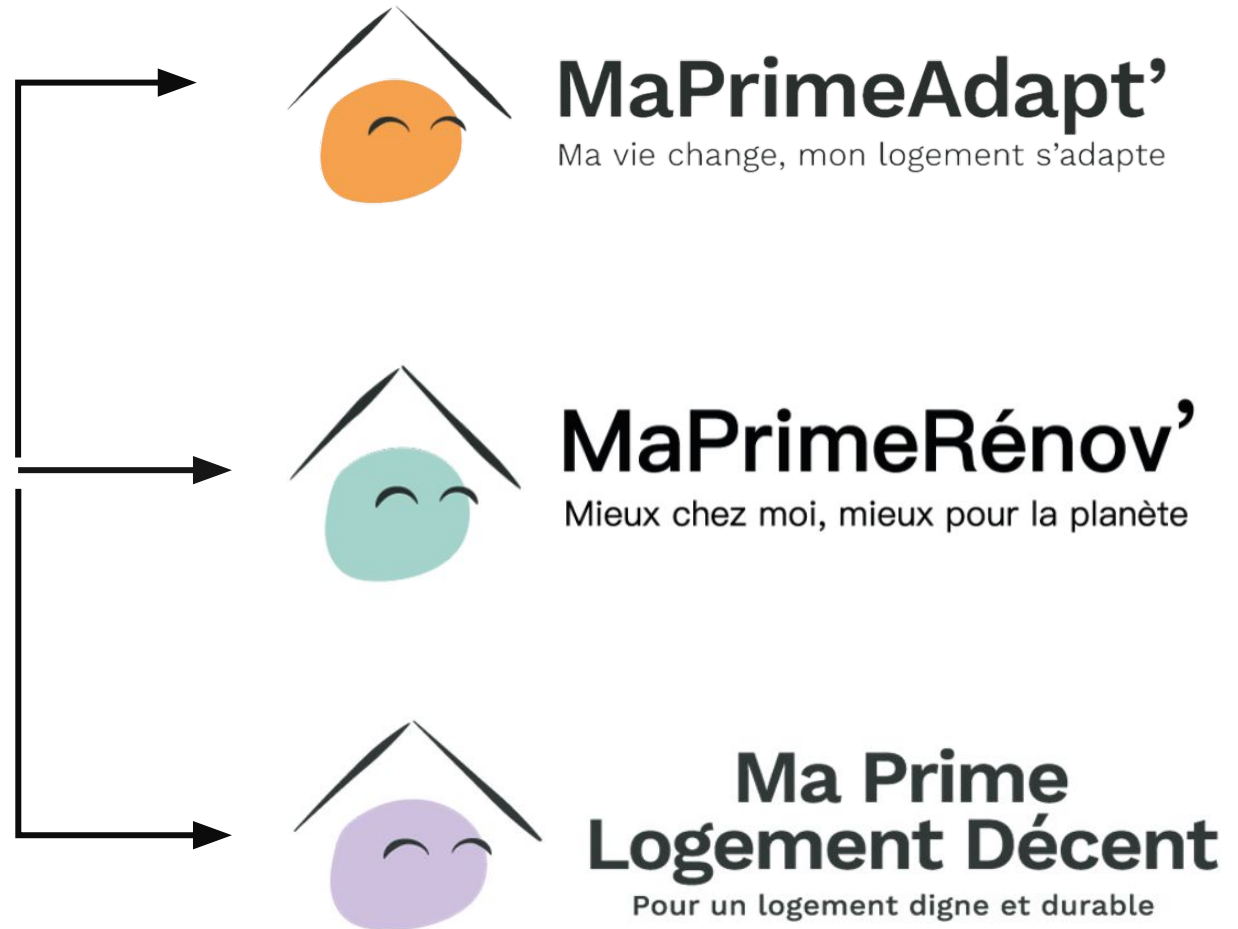
Plusieurs partenaires sont signataires de la convention :



Les partenaires signataires de la convention :

ACTEURS					
INTERVENTION	Financeurs des subventions Instructeur des dossiers <i>(basé à Albi)</i>	Porteur du dispositif et financeur Instructeur des dossiers OPAH	Information, conseil et accompagnement des particuliers dans des projets de rénovation, orientation vers les bons dispositifs	Avances, prêts, communications, identifications des situations	Opérateur (information, vérification de l'éligibilité, visite à domicile, montage et suivi des dossiers ANAH, des collectivités)
ENVELOPPES FINANCIÈRES PRÉVISIONNELLES	15 000 000 € d'aides aux travaux sur les 5 ans	3 000 000 € d'aides aux travaux	/	Préfinancement des aides publiques par Midi-Habitat 250 000 €	/

Objectif ☐ réhabilitation de plus de 600 logements

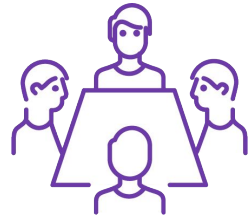


Urbanis : nous contacter

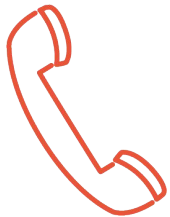
Agir pour un habitat digne et durable

Permanences assurées par l'équipe **sur RDV** :

Les mardis et mercredis :



- Le **mardi matin** (9h-12h) : 21 Place Paul Saissac, 81310 Lisle-sur-Tarn
- Le **mardi après-midi** (14h-17h) : 3 Quai des Escoussieres, 81800 Rabastens
- Le **mercredi matin** (9h-12h) : 58 Place d'Hautpoul, 81600 Gaillac
- Le **mercredi après-midi** (14h-17h) : Mairie de Graulhet Place Elie Théophile, 81300 Graulhet



Un numéro de téléphone dédié à l'opération : **06.64.37.63.13**



Une adresse mail dédiée à l'opération : capagglo-habitat@urbanis.fr

02

/ Thématiques d'intervention

Critères d'éligibilité pour la constitution d'un dossier Anah

**Propriétaires
Occupants (PO)**

- Être propriétaire occupant
- Le logement doit avoir plus de 15 ans
- Travaux réalisés (pose et fourniture) par un artisan qualifié, assuré et enregistré au registre du commerce
- Sous condition de revenus, plafonds de revenus fixés par l'ANAH (cf. tableau, valable jusqu'au 31 décembre 2025)
- Occuper le logement à titre de résidence principale

Nombre de personnes occupant le logement	Plafond « très modeste »	Plafond « modeste »
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
Propriétaires occupants : plafonds de ressources en 2025 pour une demande de subventions		
Valable jusqu'au 31/12/2025		

Propriétaire Occupant (PO) Autonomie et maintien à domicile - Ma Prime Adapt'

Conditions d'éligibilité



- Être propriétaire de son logement (ou locataire avec l'accord du bailleur)
- Personne en situation de handicap
- Personnes âgées de 70 ans ou plus
- Personnes de 60 à 69 ans sous condition de GIR (GIR 1 à 6)
- En situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité de 50% ou plus, ou bénéficiant de la PCH

Travaux éligibles

- Remplacement de baignoire par une douche adaptée
- Installation de monte-escalier
- Installation de rampes et barres de maintien
- Motorisation de volets
- Création d'une unité de vie
- Aménagements extérieurs...

Subventions

Aides	Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention très modeste	Taux de subvention Modeste
ANAH	22 000€ HT	70%	50%
CAGG OPAH	/	500 €	250 €

Propriétaire Occupant (PO) Autonomie et maintien à domicile - Ma Prime Adapt'

Exemple : Propriétaire Occupant (PO) Autonomie et maintien à domicile

Installation d'une douche à l'italienne en remplacement d'une baignoire



- Personne seule âgée de 72 ans
- Propriétaire occupant
- Faibles revenus

Coût total estimé du projet : 5 363€ HT / 5 899€ TTC

aide de l'ANAH (70% plafonné à 22 000€ HT)	3 755€
aide de la CA Gaillac Graulhet (prime)	500 €
Total subvention	4 255 €
Reste à charge	1 644 €

72 % de subventions sur le TTC

Propriétaire Occupant (PO) Économie d'énergie

Conditions d'éligibilité

- Être propriétaire de son logement
- Travaux permettant un saut de 2 classes énergétiques minimum
- Réaliser au moins 2 postes d'isolation distincts (=/+ 25% de la surface du poste concerné)
- Faire appel à des entreprises avec le label RGE

Travaux éligibles

- L'isolation thermique des murs, des planchers et des plafonds pour réduire les pertes de chaleur et optimiser le confort thermique
- L'installation de systèmes de chauffage performants et économes en énergie
- La mise en place de systèmes de ventilation adéquats pour assurer une qualité de l'air optimale à l'intérieur des habitations
- La rénovation des menuiseries pour améliorer l'isolation thermique et acoustique des fenêtres et des portes.

Subventions

Aides	Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention très modeste	Taux de subvention Modeste	Sortie de passoire thermique (étiquette F ou G avant et au moins D après)
ANAH (saut de 2 classes)	40 000€ HT	80%	60%	10%
ANAH (saut de 3 classes)	55 000€ HT	80%	60%	10%
ANAH (saut de 4 classes et plus)	70 000€ HT	80%	60%	10%
CAGG OPAH	/	1 500 €	1 000 €	/

Propriétaire Occupant (PO) Économies d'énergies

Exemple : Propriétaire Occupant (PO) Économies d'énergies aux revenus "Très Modeste"

Remplacement des menuiseries, isolation des murs, isolation de la toiture, ventilation, changement du système de chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire



Avant

Après

Scénario de travaux et étiquette énergétique

Postes de travaux concernés	Performance énergétique et environnementale globale du logement <small>(conso. en kWh/m².an et émissions en kg CO2/m².an)</small>	Economies d'énergie par rapport à l'état initial <small>(énergie primaire)</small>	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux <small>(*TTC)</small>
Avant travaux				
	315 46 E		de 2740 € à 3760 €	
Scénario 2 "rénovation par étapes" (détails p.12)				
Première étape				
<ul style="list-style-type: none">Remplacement des menuiseries extérieuresIsolation des mursIsolation de la toitureChangement du système de ventilationChangement de la production de chauffageChangement de la production d'eau chaude sanitaire				
	87 2 B	-72% <small>(-228 kWhEP/m².an)</small>	de 850€ à 1200€	~ 59300 €

Coût total estimé du projet : 60 636.36€ HT / 65 535.21 € TTC	
ANAH (80% plafonné à 55 000€ HT)	44 000€
CA Gaillac Graulhet (prime)	1 500 €
Total subvention	45 500 €
Reste à charge	20 035.21€

69 % de subventions sur le TTC

Propriétaire Occupant (PO) Travaux lourds Habitat Indigne

Conditions d'éligibilité

- Être éligible au plafond de ressources ANAH
- Être propriétaire d'un logement dégradé ou insalubre (à confirmer lors d'une visite technique, selon grille ANAH)
- Effectuer des travaux permettant de rendre le logement habitable et décent
- Étiquette énergétique après travaux E minimum
- Entreprises avec le label RGE pour les travaux d'énergie

Travaux éligibles

- Travaux d'un dossier énergie
- +
- La mise aux normes de l'électricité, du gaz, de la plomberie et des installations sanitaires pour garantir la sécurité et le bon fonctionnement des équipements
 - Les travaux de gros œuvre, tels que la rénovation ou la consolidation des structures principales du bâtiment, assurant ainsi sa solidité et sa durabilité.

Subventions

Aides	Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention très modeste	Taux de subvention Modeste	Sortie de passoire thermique (étiquette F ou G avant et au moins D après)	Classe de sortie minimum
ANAH	70 000€ HT (si étiquette E mini. après travaux)	80%	60%	10%	E
CAGG OPAH	/	15% des travaux HT plafonné à 7500€ d'aides		/	

Propriétaire Occupant (PO) Travaux lourds

Exemple : Propriétaire Occupant (PO) Travaux Lourds aux revenus “Très Modeste”

Réfection de l'ensemble de l'installation électrique, Remplacement des menuiseries, Isolation des murs, Isolation de la toiture, Ventilation, Changement du système de chauffage, Changement de la production d'eau chaude sanitaire, Réfection de la plomberie.



Électricité
vétuste



Plomberie
vétuste



Humidité importante
en bas des murs à
l'extérieur



Salon



Rampant salon



Escalier



Poêle à bois



Chambre

Scénario de
travaux et
étiquette
énergétique

Postes de travaux concernés	Performance énergétique et environnementale globale du logement <small>(conso. en kWh/m².an et émissions en kg CO2/m².an)</small>	Economies d'énergie par rapport à l'état initial <small>(énergie primaire)</small>	Confort d'été	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
Avant travaux					
	<div>55716G</div> <div>Ubat = 1,678 W/(m².K) Ubat base = 0,58</div>		<div>insuffisant</div>		de 2510 € à 3440 €
Scénario 2 "rénovation par étapes" (détails p.12)					
Première étape					
<ul style="list-style-type: none">Remplacement des menuiseries extérieures par du double vitrageIsolation des murs par l'intérieurIsolation sous rampantsInstallation d'une VMC simple fluxInstallation d'une PAC air/airInstallation d'un chauffe-eau thermodynamique	<div>932B</div> <div>Ubat = 0,704 W/(m².K)</div>	<div>-83% (-464 kWhEP/m².an)</div>	<div>bon</div>		de 630€ à 930€ ~ 5000€

Coût total estimé du projet : 66 531.02€ HT / 72 441.09 € TTC

ANAH (80% plafonné à 70 000€ HT)	53 224.82 €
ANAH (Prime passoire thermique + 10%)	6 740.01 €
CA Gaillac Graulhet	7 500 €
Total subvention	67 464.83 €
Reste à charge	4 976.26 €

Critères d'éligibilité pour la constitution d'un dossier Anah



- Pas de conditions de ressources du propriétaire
- Conventionner le logement pendant 6 ans minimum
- Pratiquer une modération du loyer
- Signer une convention d'engagement avec l'Anah
- Des plafonds de ressources pour les locataires
- Après des travaux d'énergie : le logement doit sortir en étiquette D minimum
- Ne pas commencer les travaux avant le dépôt du dossier

Exemple :

Couffouleux
Logement de 60m²

Loyers ⓘ

loc1	loc2	loc3
406,80 € / mois 6,78 € / m²	335,40 € / mois 5,59 € / m²	263,40 € / mois 4,39 € / m²

Avantages fiscaux ⓘ

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	732,24 € / an Soit 15 %	1 408,68 € / an Soit 35 %	-
Avec intermédiation locative	976,32 € / an Soit 20 %	1 609,92 € / an Soit 40 %	2 054,52 € / an Soit 65 %

Propriétaire Bailleur (PB) Travaux lourds Habitat Indigne

Travaux éligibles

- Travaux d'un dossier énergie
- +
- La mise aux normes de l'électricité, du gaz, de la plomberie et des installations sanitaires pour garantir la sécurité et le bon fonctionnement des équipements
- Les travaux de gros œuvre, tels que la rénovation ou la consolidation des structures principales du bâtiment, assurant ainsi sa solidité et sa durabilité.

Subventions

	Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention	Prime si gain énergétique de 35% minimum	Etiquette de sortie minimum	CAGG OPAH
Travaux de rénovation globale d'un logement indigne ou TD	1 000€ HT/m² dans la limite de 80m² par logement	35%	1 500€ ou 2 000€ si sortie de passoire énergétique	D	15 % des travaux HT plafonné à 12 000 € (LOC2 et LOC3)
Travaux de rénovation globale "moyennement" dégradé/énergie	750€ HT/m² dans la limite de 80m² par logement	25%	1 500€ ou 2 000€ si sortie de passoire énergétique	D	15 %de travaux HT plafonné à 9 000 € (LOC2 et LOC3)

03

/ Notre accompagnement

Nous accompagnons **gratuitement** les propriétaires dans le cadre de leur projet de travaux :
administratif, technique et financier

1

1er contact :

- par téléphone,
permanence, etc
- Information et vérification de l'éligibilité,
 - Explication des conditions, des aides
 - Inscription sur la plateforme ANAH

2

Visite du logement

- Diagnostic technique,
- Audit énergétique,
- Grille dégradation du logement
- Aides à la définition des travaux

3

Montage du ou des dossiers

- administratif et financier :
- Documents à fournir
 - Devis conformes
 - Validation du plan de financement
 - Dépôt des dossiers ANAH et CA Gaillac Graulhet

4

Réalisation des travaux

Dossier de demande d'avance ou d'acompte possible

5

Fin des travaux

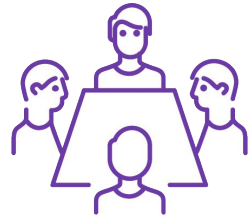
- Visite de fin de travaux
- Dossiers de demandes de paiement

Urbanis : nous contacter

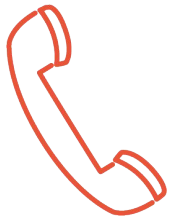
Agir pour un habitat digne et durable

Permanences assurées par l'équipe **sur RDV** :

Les mardis et mercredis :



- Le **mardi matin** (9h-12h) : 21 Place Paul Saissac, 81310 Lisle-sur-Tarn
- Le **mardi après-midi** (14h-17h) : 3 Quai des Escoussieres, 81800 Rabastens
- Le **mercredi matin** (9h-12h) : 58 Place d'Hautpoul, 81600 Gaillac
- Le **mercredi après-midi** (14h-17h) : Mairie de Graulhet Place Elie Théophile, 81300 Graulhet



Un numéro de téléphone dédié à l'opération : **06.64.37.63.13**



Une adresse mail dédiée à l'opération : capagglo-habitat@urbanis.fr

Merci pour votre attention