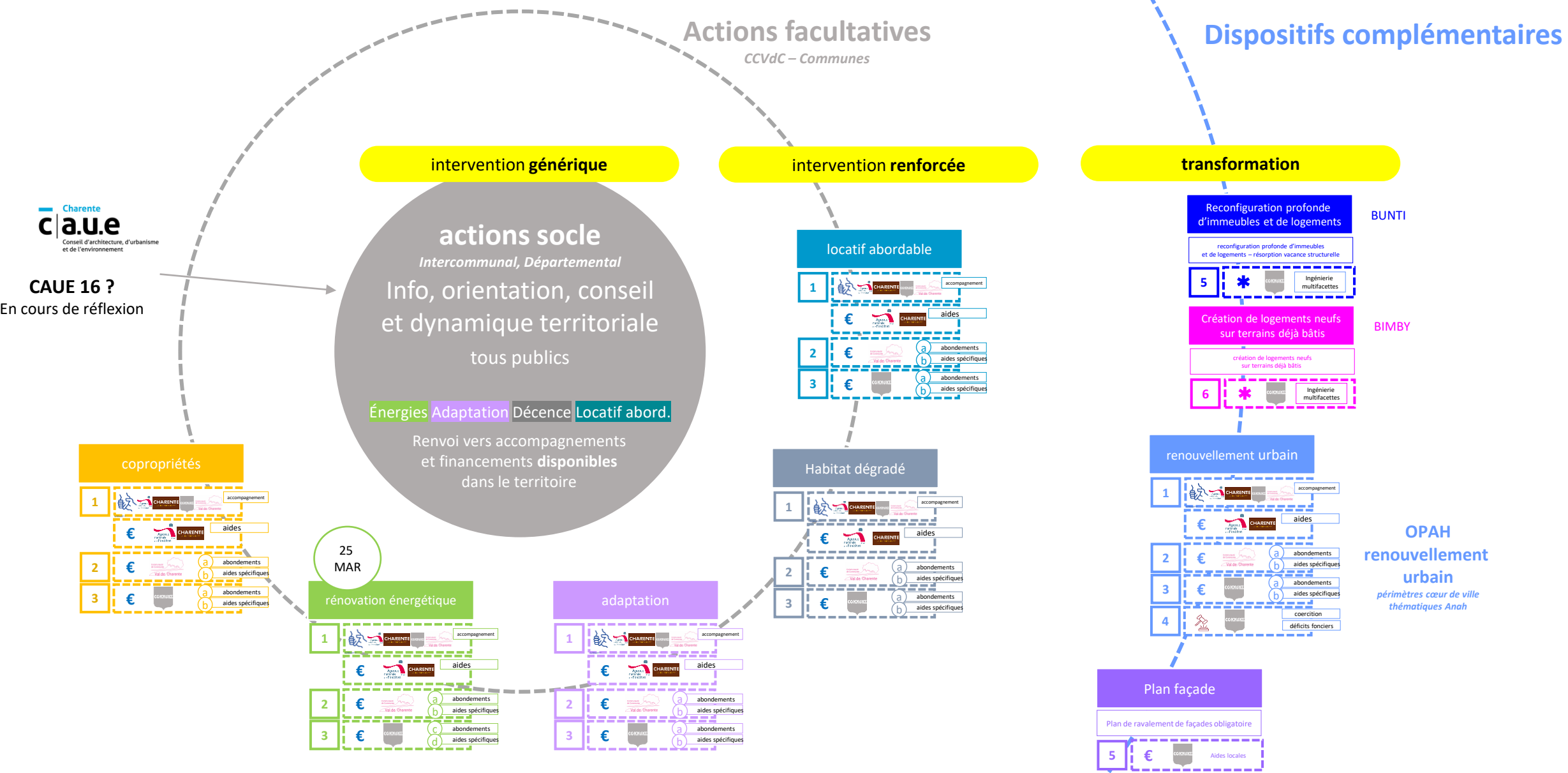


Charente
c.a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

CAUE 16 ?
En cours de réflexion



Stratégie habitat en Val de Charente : 4 outils complémentaires

32 communes 13 776 habitants 9 068 logements

Base Insee 2020

Pacte territorial 2025-2030

1^{er} niveau d'information, conseil et orientation
(technique, financier, social, juridique, lutte contre la fraude)

Incitatif → Accompagnement + Aides aux travaux
Performance énergétique ; Adaptation du logement ;
Logements dégradés et habitat indigne.

OPAH-RU Ruffec centre 2025-2030

Incitatif → Aides aux travaux + accompagnement
Coercitif → procédure ciblées (RHI-THIRORI)

Performance énergétique ; Adaptation du logement ; Logements
dégradés et habitat indigne ; copropriété.

Ravalement de façade obligatoire 2025-2028

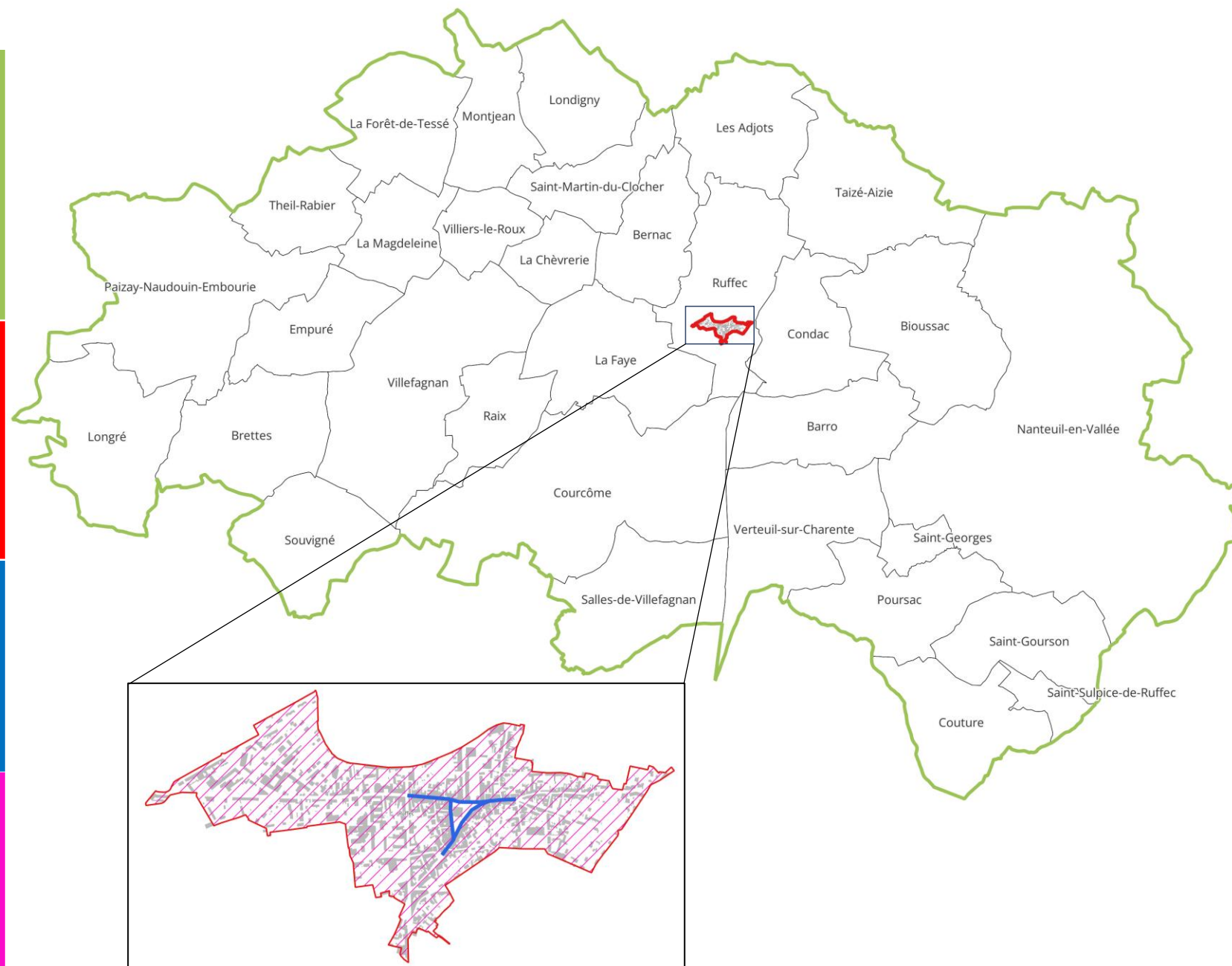
Obligation → aides aux travaux

Redorer l'image du centre-ville ; porte d'entrée pour déclencher des
travaux globaux ; effet boule de neige.

Ingénierie BUNTI 2025-2030

Animation renforcée → 4 métiers spécifiques

Aide à la réflexion du projet ; montage de projet complexe (ABF, tissus
bâti, indivision...) ; montage financier ; suivi de A à Z du chantier.

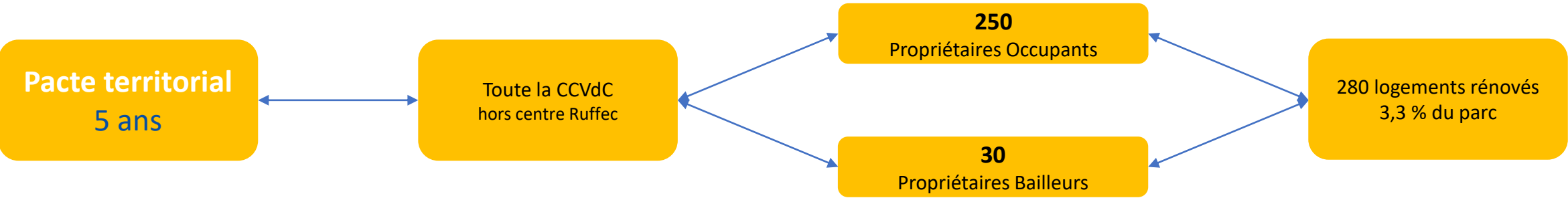


Étapes précédentes

Prochaine politique habitat en Val de Charente

Pacte territorial pour accompagner la rénovation des logements

Opération globale – Récapitulatif des objectifs – 5 ans



Socle obligatoire – Récapitulatif des coûts – 5 ans

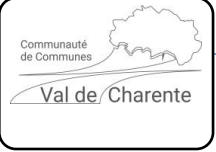
A approfondir avec l'Anah dans les mois à venir

Actions facultatives – Récapitulatif des coûts – 5 ans



aides aux travaux Anah – Pacte territorial – 5 ans
5 290 000 €
Soit 1 058 000 €/an

aides au suivi animation Anah – Pacte territorial – 5 ans
675 000 €
Soit 135 100 €/an



aides aux travaux CCVdC – Pacte territorial – 5 ans
350 000 €
Soit 70 000 €/an

aides au suivi animation CCVdC – Pacte territorial – 5 ans
245 000 €
Soit 49 000 €/an

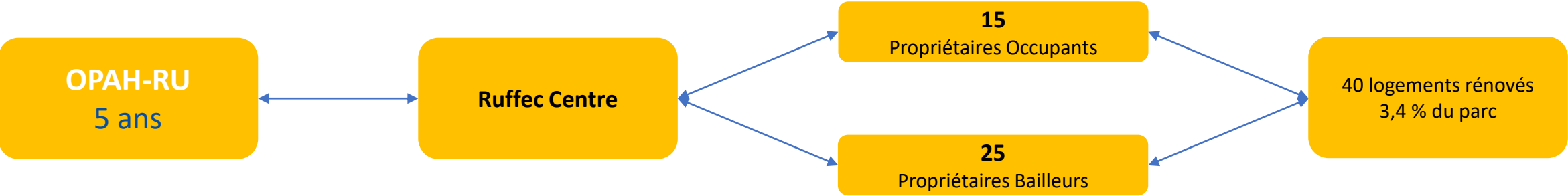
Étapes précédentes

Prochaine politique habitat en Val de Charente

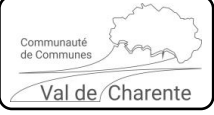
Pacte territorial pour accompagner la rénovation des logements

OPAH-RU pour débloquer les situations complexes

Récapitulatif des objectifs pour 5 ans



Récapitulatif des coûts pour 5 ans

	aides aux travaux Anah – OPAH-RU – 5 ans 835 000 € Soit 167 000 €/an	aides au suivi animation Anah – OPAH-RU – 5 ans 183 000 € Soit 36 600 €/an
	aides aux travaux Région – OPAH-RU – 5 ans – € Soit – €/an	aides au suivi animation Région – OPAH-RU – 5 ans 10 000 € Soit 2 000 €/an
	aides aux travaux CCVdC – OPAH-RU – 5 ans 237 000 € Soit 47 500 €/an	aides au suivi animation CCVdC – OPAH-RU – 5 ans 48 000 € Soit 9 600 €/an
	aides aux travaux Ruffec – OPAH-RU – 5 ans 312 500 € Soit 62 500 €/an	aides au suivi animation Ruffec – OPAH-RU – 5 ans – € Soit – €/an

Impulser un maximum de projets sur les vacants

Quelles
primes spécifiques
pour maximiser
les premiers contacts
et impulser davantage
de projets ?

Les **primes spécifiques** n'ont **pas de vrais effets de levier** sur la **réduction** du **reste à charge** sur le **coût total des travaux** pour un ménage.
Cependant, ces primes peuvent **orienter les ménages** vers un des **biens** paraissant **stratégiques** selon la collectivité.
Ces primes ont un **vrai effet** pour **déclencher** des **travaux** sur des **biens ciblés**.

Propriétaire occupant

Contexte locale

Aider les ménages à s'installer sur le territoire tout en agissant sur la résorption de la vacance.

Echelle d'action

Commune de Ruffec.

Prime de **3 000 € /dossier** pour **2 dossiers /an**

➤ 10 dossiers sur les 5 ans

Enveloppe budgétaire Ruffec : **6 000 € /an**

Propriétaire bailleur

Contexte national

Depuis le 1er avril 2024, une prime de « sortie de la vacance » peut être octroyée aux **propriétaires bailleurs** engageant des travaux aidés par l'Anah.

D'un montant de 5.000 € par logement, elle permet aux propriétaires bailleurs de remettre sur le marché locatif des logements **vacants depuis plus de deux ans**, situés en zone rurale, dans le périmètre d'une **opération programmée d'amélioration de l'habitat** ou d'un **programme d'intérêt général** d'amélioration de l'habitat prenant en compte des propriétaires bailleurs dans ses objectifs.

- Logement situé **zone rural** selon l'Insee
- Logement situé dans une **OPAH-RU**, pacte

Conditions d'octroi

L'octroi de la prime de sortie de la vacance est conditionné au respect des six conditions cumulatives suivantes :

- Le logement pour lequel la prime de sortie de la vacance est attribuée est situé dans une commune classée en **niveau 5, 6 ou 7 de la grille communale de densité** à sept niveaux publiée par l'INSEE (prise en compte de la grille en vigueur à la date de la demande de prime) ;
- Le logement est situé dans le périmètre d'une **opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** au sens de l'article L. 303-1 du CCH ou dans le périmètre d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG) au sens de l'article R. 3271 du CCH. La convention d'OPAH ou de PIG doit être en vigueur à la date du dépôt de demande de la prime ;

Grille de densité

France – Niveau de densité (7 niveaux) des communes

Mise en ligne le 28/05/2024 Géographie au 01/01/2024

Code Commune	Libellé des communes	Typo degré de Densité	Libellé degré de densité
CODGE	LIBGEO	DENS	LIBDENS
16292	Ruffec	5	Bourgs ruraux

Étapes précédentes

Prochaine politique habitat en Val de Charente

Pacte territorial pour accompagner la rénovation des logements

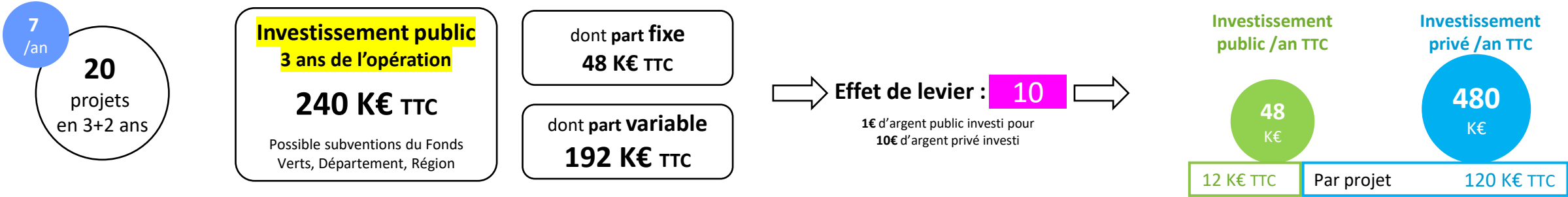
OPAH-RU pour débloquent les situations complexes

BUNTI : reconfigurer le parc de logement et booster la production d'une offre locative abordable

Matrice de calcul

20 logements en 3 ans (7 par an) Commune de Ruffec (3 500 lgt)	M1	M2	Budget total de l'opération avec atteinte des résultats à 100%	
	part fixe	montant trimestriel projeté de la part	total	étude 1 : auto-alimentation d'habitations obtenus

Scénario : pousser le niveau d'ambition des projets de rénovation : de la réhabilitation à la requalification



Année 3	trimestre 1	17	2	0 €	12 000 €	4 000 €	16 000 €	16 000 €	18 200 €
	trimestre 2	19	2	0 €	12 000 €	6 000 €	18 000 €	18 000 €	21 600 €
	trimestre 3	20	1	0 €	6 000 €	6 000 €	12 000 €	12 000 €	14 400 €
Année 4	trimestre 1	20	0	0 €	- €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	7 200 €
	trimestre 2	20			- €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 800 €
	trimestre 3	20			- €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 800 €
Année 5	trimestre 1				2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 400 €
	trimestre 2				- €	- €	- €	- €	- €
	trimestre 3				- €	- €	- €	- €	- €
Année 5	trimestre 4	20			- €	- €	- €	- €	- €

Fonds Vert, Région, Département...
Financements complémentaires
à approfondir

TOTAL	20	20	40 000 €	120 000 €	40 000 €	160 000 €	200 000 €	240 000 €
-------	----	----	----------	-----------	----------	-----------	-----------	-----------

Repères	
OBJECTIF nombre de logements	20
COÛT HT pour 1 logement	10 000,00 €
% VARIABLE	80%
TOTAL M2 Variable par projet	8 000 €

Étapes précédentes

Prochaine politique habitat en Val de Charente

Pacte territorial pour accompagner la rénovation des logements

OPAH-RU pour débloquent les situations complexes

BUNTI : reconfigurer le parc de logement et booster la production d'une offre locative abordable

Plan façade pour valoriser l'image du centre de Ruffec

Mise en place d'une campagne de ravalement de façade obligatoire

Les étapes

Etape n°1

La commune délibère pour demander au préfet l'inscription de la commune sur la liste des communes de Charente autorisées à imposer le ravalement de façade des immeubles

Etape n°2

Le préfet prend un arrêté (environ 3 mois à confirmer) visant la loi et la délibération de la commune

Etape n°3

La commune prend une délibération instaurant un périmètre de campagne de ravalement obligatoire et définissant un délai

Etape n°4

La commune prend une délibération instaurant un dispositif d'aides qui peut être dégressif

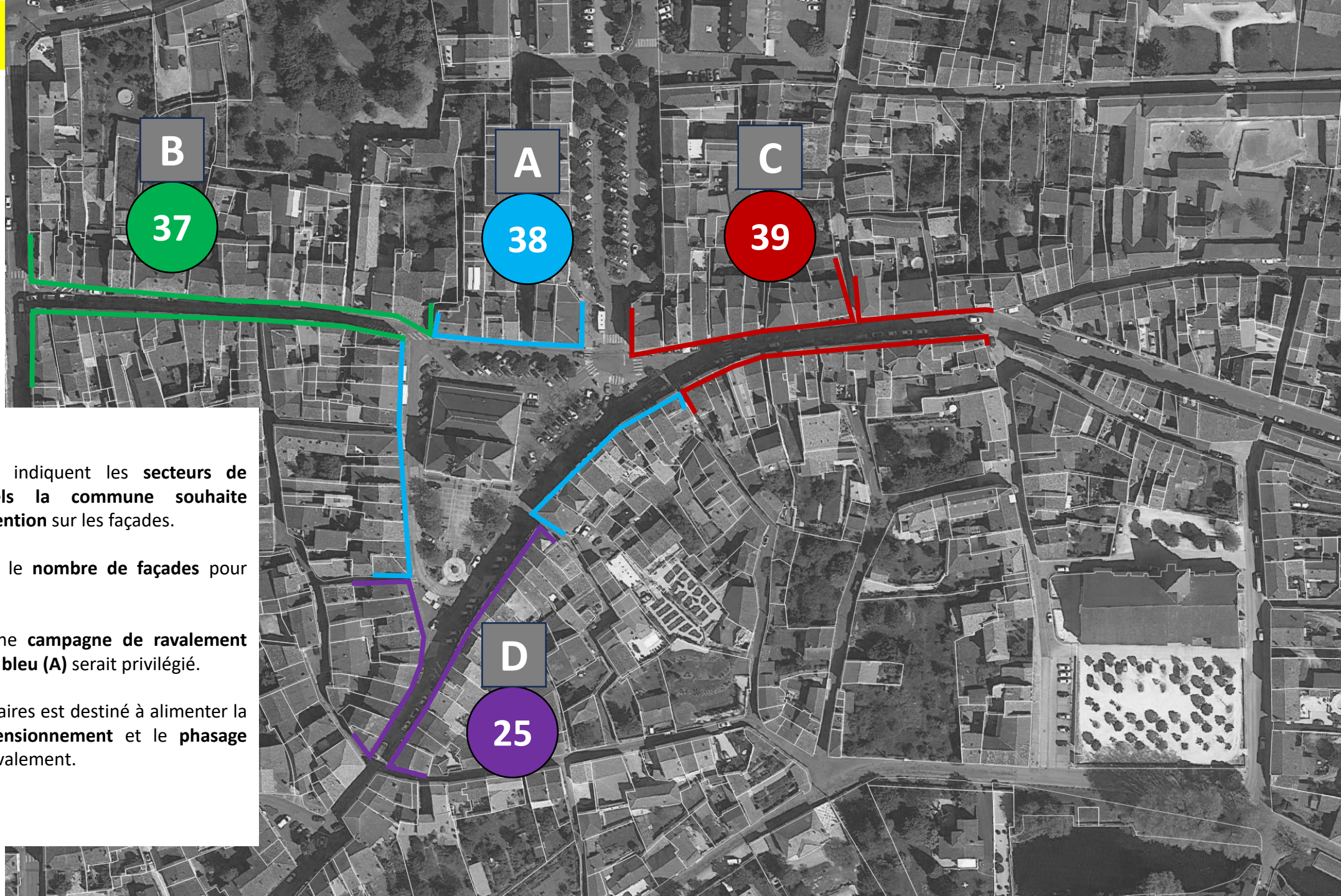
Etape n°5

La commune informe les propriétaires et leur propose un accompagnement, le cas échéant via un opérateur

Etape n°6

Au terme des délais impartis aux propriétaires la commune a la capacité à exécuter d'office les travaux de ravalement et à recouvrer les sommes dues avec inscription hypothécaire

139
façades



Les linéaires colorés indiquent les **secteurs de travaux** sur lesquels la commune souhaite **concentrer son intervention** sur les façades.

Les chiffres indiquent le **nombre de façades** pour chaque linéaire.

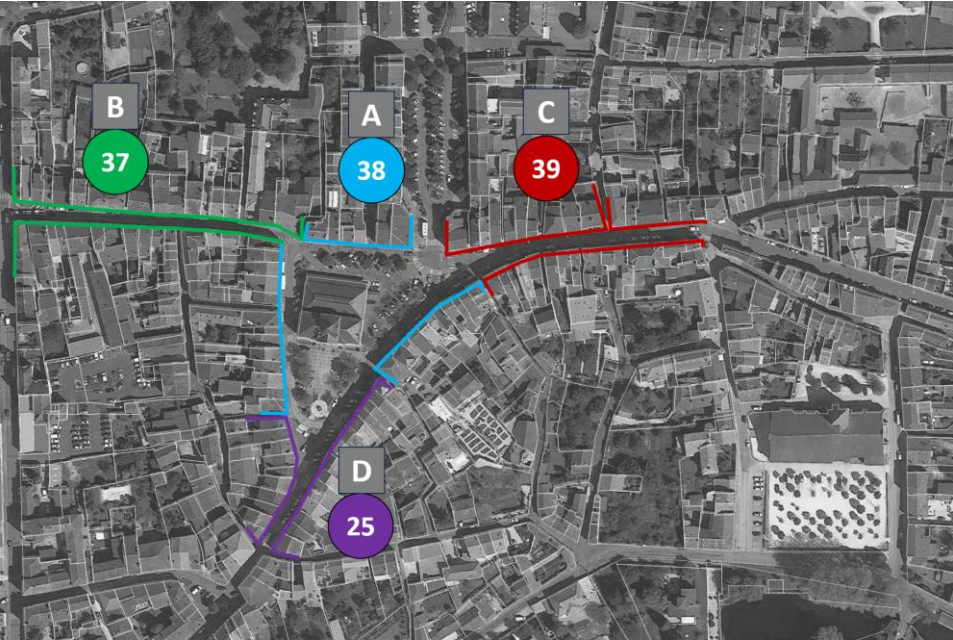
Dans l'hypothèse d'une **campagne de ravalement obligatoire**, le **linéaire bleu (A)** serait privilégié.

Le découpage des linéaires est destiné à alimenter la réflexion sur le **dimensionnement** et le **phasage** d'une campagne de ravalement.

Ruffec
Centre

Le **coût des campagnes** pour la collectivité est apprécié de façon suivante :

- Un **montant moyen de travaux** par façades est établi comme base de calcul;
- Le **nombre de façades ravalées** est modulé en fonction du niveau d'incitation (plus d'aides = plus de façades ravalées).
- Dans l'hypothèse campagne de ravalement obligatoire, on table sur 80% des façades ravalées dans le périmètre.
- Le calcul par segments permet de **composer un opération à la carte** dans un périmètre limité ou par phases.



Approche des coûts pour une campagne de ravalement de façades avec aides 20% plafonnée à 8 000€/façade									
	nombre de façades	part de façades ravalées	nombre de façades ravalées	montant moyen de travaux	% aide	reste à charge propriétaire 1 façade	enveloppe totale collectivité	enveloppe totale collectivité en fonction du périmètre total choisi	soit par an pour 3 ans
A	38	10%	4	15 000,00 €	20%	12 000,00 €	11 400,00 €	11 400,00 € si seulement A	3 800,00 €
B	37	10%	4	15 000,00 €	20%	12 000,00 €	11 100,00 €	22 500,00 € si A+B	7 500,00 €
C	39	10%	4	15 000,00 €	20%	12 000,00 €	11 700,00 €	34 200,00 € si A+B+C	11 400,00 €
D	25	10%	3	15 000,00 €	20%	12 000,00 €	7 500,00 €	41 700,00 € si A+B+C+D	13 900,00 €
	139		14						

Approche des coûts pour une campagne de ravalement de façades avec aides 40% plafonnée à 8 000€/façade									
	nombre de façades	part de façades ravalées	nombre de façades ravalées	montant moyen de travaux	% aide	reste à charge propriétaire 1 façade	enveloppe totale collectivité	enveloppe totale collectivité en fonction du périmètre total choisi	soit par an pour 3 ans
A	38	25%	10	15 000,00 €	40%	9 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 € si seulement A	19 000,00 €
B	37	25%	9	15 000,00 €	40%	9 000,00 €	55 500,00 €	112 500,00 € si A+B	37 500,00 €
C	39	25%	10	15 000,00 €	40%	9 000,00 €	58 500,00 €	171 000,00 € si A+B+C	57 000,00 €
D	25	25%	6	15 000,00 €	40%	9 000,00 €	37 500,00 €	208 500,00 € si A+B+C+D	69 500,00 €
	139		35						

Approche des coûts pour une campagne de ravalement de façades obligatoire sur périmètre A aides 60% plafonnées à 9K€ par façade									
	nombre de façades	part de façades ravalées	nombre de façades ravalées	montant moyen de travaux	% aide	reste à charge propriétaire 1 façade	enveloppe totale collectivité	enveloppe totale collectivité en fonction du périmètre total choisi	soit par an pour 3 ans
A	38	85%	32	15 000,00 €	60%	6 000,00 €	290 700,00 €	290 700,00 € si seulement A	96 900,00 €
	38		32						

Approche des coûts pour une campagne de ravalement de façades obligatoire sur périmètre A aides 45% plafonnées à 7K€ par façade									
	nombre de façades	part de façades ravalées	nombre de façades ravalées	montant moyen de travaux	% aide	reste à charge propriétaire 1 façade	enveloppe totale collectivité	enveloppe totale collectivité en fonction du périmètre total choisi	soit par an pour 3 ans
A	38	85%	32	15 000,00 €	45%	8 250,00 €	218 025,00 €	218 025,00 € si seulement A	72 675,00 €
	38		32						