

COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

RÉNOVONS ENSEMBLE VOTRE LOGEMENT !

Nous vous accompagnons dans vos démarches...

**DIAGNOSTIC
GRATUIT**



ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

RÉHABILITATION

ADAPTATION



Service Habitat de la COBAS

05 56 22 00 34 / habitat@agallo-cobas.fr

Retrouvez-nous sur : agallo-cobas.fr et  [@cobaslagallo](https://www.facebook.com/cobaslagallo)





ÉDITO

Marie-Hélène Des Esgaulx

Présidente de la COBAS

La rénovation de l'habitat ancien privé est une priorité majeure pour notre territoire et ses habitants. Les objectifs sont multiples :

- > améliorer l'efficacité énergétique des logements, afin de limiter le réchauffement climatique ;
- > lutter contre l'habitat dégradé et le mal logement ;
- > adapter les logements à l'âge et au handicap ;
- > développer l'offre locative à loyer modéré et résorber l'habitat privé vacant ;
- > générer de l'emploi pour les artisans et les entreprises de notre territoire.

Pour toutes ces raisons, j'ai souhaité porter ce nouvel axe de la politique communautaire de l'habitat, en complément du soutien apporté par la COBAS à la réalisation de logements sociaux (1 million d'euros par an).

Pour y parvenir, la COBAS a créé un nouveau service public, dénommé **SERVICE HABITAT DE LA COBAS**, dont la mission est d'informer, de conseiller et d'accompagner, de façon neutre et gratuite, tous les propriétaires dans leurs projets d'amélioration de leurs logements.

Vous avez un projet de rénovation de votre logement ?

Le **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** et ses conseillers spécialisés (SOLIHA et CREAQ) sont là pour vous aider et vous guider.

*Chacun a un rôle à jouer
et c'est ensemble que nous allons
préserver notre territoire !*



LE SERVICE HABITAT DE LA COBAS

Il s'agit d'un nouveau service de proximité, **neutre, gratuit et indépendant** ayant la forme d'un guichet unique.

Il est **ouvert à tous les habitants de la COBAS** (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires).

Il a été créé pour répondre à toutes vos questions sur la rénovation de votre logement et simplifier au maximum vos démarches.

VOICI QUELQUES EXEMPLES DE QUESTIONS :

- > Comment isoler mon logement ? Quels matériaux choisir ?
- > Quel est le système de chauffage le plus adapté et avec quel type d'énergie ?
- > Comment adapter mon logement en cas de perte d'autonomie ou de handicap ?
- > Quel accompagnement pour mon investissement locatif dans l'ancien ?
- > Quels sont les travaux éligibles et les aides mobilisables ?

DES CONSEILLERS HABITAT ET ENERGIE SONT À VOTRE DISPOSITION :

Ils vous accueillent sur **rendez-vous (dans chaque commune)** ou par téléphone. Ils vous informent et vous accompagnent dans vos projets. Une visite et un diagnostic pourront être réalisés, suivant les besoins.



La rénovation énergétique

p 4



L'adaptation à l'âge et au handicap

p 10



La remise aux normes des habitats dégradés

p 14



Aides à la rénovation pour locatif privé

p 16



L'OPAH de la COBAS

p 18

(Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

A close-up photograph showing a wooden beam on the right and yellow insulation material on the left. The insulation is crumpled and appears to be in the process of being installed or removed. The wood has a natural grain and some knots. The overall scene suggests a construction or renovation project.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Comme tous les citoyens, vous vous sentez concernés par le changement climatique, et par les choix énergétiques qu'il implique.

Vous souhaiteriez réduire vos factures d'énergie, rendre votre logement plus confortable en hiver comme en été, passer à un chauffage moins polluant, ou simplement entretenir votre maison.

Selon les caractéristiques de votre logement, il pourra être opportun de réaliser des travaux d'isolation du toit et/ou des murs, de changer les appareils de chauffage et de production d'eau chaude, d'installer une VMC ou encore de changer vos menuiseries.



AVANT



APRÈS

Le **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** peut vous aider à définir votre projet, pour en améliorer la performance ou la pertinence. Une visite à votre domicile par un de nos conseillers « énergie » permettra de faire une évaluation énergétique qui vous aidera à choisir les travaux à réaliser.

Cette **évaluation énergétique** établira un état des lieux de votre logement, et vous proposera des scénarios de travaux répondant à votre problématique, en prenant en compte votre budget.

ATTENTION

Cette évaluation est destinée aux propriétaires occupants des résidences principales, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs. Elle n'est ni un audit, ni un diagnostic de performance énergétique qui sont soumis à une réglementation spécifique.



ISOLATION DES MURS ET FENÊTRES





L'ACCOMPAGNEMENT DANS VOS PROJETS

Le **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** peut également vous accompagner dans votre relation avec les artisans répondant à la certification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), vous aider à trouver les bonnes compétences et à mieux comprendre les devis, sans se substituer toutefois à une maîtrise d'œuvre ou à un assistant à maîtrise d'ouvrage. Notre partenaire et conseiller spécialisé CREAQ pourra aussi répondre à vos questions sur l'installation d'une production d'énergie renouvelable.

Service Habitat de la COBAS : 05 56 22 00 34

POUR QUI ?

Propriétaires occupants, bailleurs, locataires, quelles que soient vos ressources, le **SERVICE HABITAT DE LA COBAS** vous informe, vous conseille et vous accompagne dans vos projets.

En fonction de votre profil et de vos demandes, vous serez orientés vers le parcours le plus adapté à votre situation.



LES AIDES AU FINANCEMENT DES TRAVAUX :

Les aides des fournisseurs d'énergie (ou Certificats d'Economie d'Énergie) :

Sous conditions d'éligibilité.

Les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) ont été mis en place par l'Etat pour obliger les fournisseurs d'énergie à promouvoir des actions efficaces d'économies d'énergie auprès des consommateurs. Certaines entreprises vous proposent des primes, des prêts bonifiés, ou des bons d'achat si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie. Demandez-les à votre fournisseur d'énergie, ou à l'artisan qui réalise les travaux.

EXEMPLE

1 Couple revenus : 35 000 €/an - Isolation de combles 100m² par laine soufflée
Coût : 2200 € TTC / Prime CEE : 700 €

Ma Prime Rénov :

Sous conditions d'éligibilité.

C'est une prime versée par l'Etat. Le montant de la prime est calculé en fonction de vos ressources et du type de travaux.

EXEMPLE

1 personne revenus : 22 000 €/an - Remplacement chaudière et menuiseries
Coût : 20 000 € TTC / Ma Prime Rénov : 4 480 €

Programme Habiter Mieux de l'Anah

Sous conditions d'éligibilité. Voir p. 19

TVA à taux réduit

Sous conditions d'éligibilité.

Le taux de TVA appliqué aux travaux de rénovation est généralement de 10%. Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, ce taux est réduit à 5,5%.

Eco-prêt à taux zéro

Sous conditions d'éligibilité.

Financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

NOS CONSEILLERS POUR VOUS ACCOMPAGNER :

COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GIRONDE



L'ADAPTATION À L'ÂGE ET AU HANDICAP



L'ADAPTATION À L'ÂGE ET AU HANDICAP



Vous avez un handicap ou vous rencontrez un problème de perte d'autonomie. Vous auriez besoin de faire adapter votre logement afin de pouvoir mieux vivre chez vous. En fonction de votre situation (niveau de perte d'autonomie et de vos revenus, etc...), il peut être sollicité des aides pour financer ces travaux.

QUELS TRAVAUX PEUVENT ÊTRE AIDÉS ?

Il s'agit de travaux nécessaires pour adapter votre intérieur à votre handicap ou à votre situation et rendre chaque pièce accessible et facile à utiliser.

Cela peut concerner plusieurs types d'interventions ou travaux, comme par exemple :

- > l'installation d'une douche à l'italienne et/ou de WC surélevés,
- > la mise en place de nez de marche ou de revêtements antidérapants,
- > l'adaptation de l'éclairage pour éviter les risques de chutes,
- > l'installation d'un siège monte-escalier,
- > la pose de volets roulants automatisés, etc.

POUR QUI ?

Ces aides s'adressent, sous certaines conditions aux :

- > propriétaires occupants (voir p 19 et suivantes).
- > locataires dans le parc privé ou dans le parc social.

QUELLES AIDES POSSIBLES ?

Il existe différents types d'aides, sous certaines conditions, selon votre situation et statut :

Si vous êtes propriétaire, des aides conditionnées peuvent être sollicitées auprès :

- > de l'Anah (se reporter à la partie « OPAH »),
- > du Conseil Départemental (se reporter à la partie « OPAH »),
- > de la COBAS (se reporter à la partie « OPAH »),
- > de la ville d'Arcachon (à destination des arcachonnais de 75 ans et plus ; pour aller plus loin : www.ville-arcachon.fr/bien-vivrechez-moi),
- > des caisses de retraite,
- > de la Maison Départementale des Personnes Handicapées,
- > Ainsi que des aides fiscales.

EXEMPLE

1 couple de retraités avec 27 000 €/an de revenus
Remplacement de la baignoire par une douche
Coût des travaux : 8 400 € TTC
Aides : 6 600 € (Action Logement + ANAH + COBAS)
Reste à charge : 1 800 €

Si vous êtes locataire, il peut aussi y avoir des aides sous conditions (ANAH, Caisses de retraite...).

NOS CONSEILLERS POUR VOUS ACCOMPAGNER :



Service Habitat de la COBAS : 05 56 22 00 34

REMISE AUX NORMES



RÉNOVATION DU TOIT / ISOLATION DES COMBLES



LA REMISE AUX NORMES DES HABITATS DÉGRADÉS



LA REMISE AUX NORMES DES HABITATS DÉGRADÉS



Vous êtes **propriétaire** d'un logement (vacant ou occupé) qui ne répond plus aux normes d'habitabilité et de sécurité.

Ce logement nécessiterait des travaux importants et coûteux, portant sur la réfection de la toiture, l'installation électrique, l'isolation, les sanitaires, la salle d'eau, etc...

- > Vous vous questionnez sur les aides éventuellement disponibles.
- > Vous souhaiteriez un conseil technique avant d'engager ces travaux.
- > Vous auriez besoin d'être accompagné dans vos démarches.

Des solutions (aides, accompagnement) existent dans le cadre de l'OPAH mise en place (pour en savoir plus, merci de vous reporter aux p. 19 et suivantes).

NOS CONSEILLERS POUR VOUS ACCOMPAGNER :



Service Habitat de la COBAS : 05 56 22 00 34



LES AIDES À LA RÉNOVATION POUR LOCATIF PRIVÉ



LES AIDES À LA RÉNOVATION POUR LOCATIF PRIVÉ



Vous êtes **propriétaire** d'un logement que **vous louez** ou que vous **souhaitez louer**.

Ce logement nécessiterait ou non des travaux de remise aux normes, de rénovation énergétique, etc...

> **Vous vous questionnez sur le coût, les aides mobilisables et autres avantages fiscaux possibles pour réaliser un tel projet ?**

> **Vous cherchez à faire un investissement rentable, tout en souhaitant offrir la possibilité à un ménage modeste d'accéder à un loyer abordable ?**

Des solutions existent (« Ma Prime Rénov » ou aides Anah, défiscalisation), notamment dans le cadre de l'OPAH mise en place.
(pour en savoir plus, merci de vous reporter aux p. 19 et suivantes)

NOS CONSEILLERS POUR VOUS ACCOMPAGNER :



Service Habitat de la COBAS : 05 56 22 00 34



L'OPAH DE LA COBAS



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE LA COBAS



Par délibération du 25 février 2021, les **élus de la COBAS** ont décidé de mettre en place une **OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sur tout le territoire de la COBAS (Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich).

Ainsi une ingénierie technique et administrative gratuite est apportée aux propriétaires éligibles.

QU'EST CE QU'UNE OPAH ?

> Un **dispositif partenarial**, associant la COBAS, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Conseil Départemental, la CAF, PROCIVIS, Action Logement, La Région Nouvelle-Aquitaine, la MSA et la Fondation Abbé Pierre, afin de favoriser la réhabilitation du parc ancien privé.

> Un **outil incitatif**, permettant à des propriétaires privés de bénéficier de **subventions** lorsqu'ils souhaitent réaliser des travaux dans leur logement.

POURQUOI UNE OPAH ?

Cette OPAH intercommunale répond à plusieurs objectifs :

> Favoriser la rénovation énergétique et la remise aux normes du parc ancien privé ;

> Adapter les logements à l'âge et au handicap ;

> Créer une dynamique de travaux, grâce aux financements publics additionnés, qui va permettre de créer de l'emploi pour les artisans et entreprises locales dans le secteur de la rénovation ;

> Remettre sur le marché locatif des logements (rénovés ou non) à loyers abordables.

POUR QUI ?

Les aides de l'OPAH s'adressent aux :

> **propriétaires occupants de ressources modestes**, sous plafonds de ressources actualisés chaque année.

(voir tableau ci-contre)

> et à **tous propriétaires bailleurs projetant** de rénover un logement (loué ou à louer), sous certaines conditions.

PLAFOND DE RESSOURCES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

(pour les dossiers déposés en 2021)

Nb de personne dans le ménage	Plafond du revenu fiscal de référence
1	19 074 €
2	27 896 €
3	33 547 €
4	39 192 €
5	44 860 €

POUR QUELS TYPES DE TRAVAUX ?

> Travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement : salle de bain, accessibilité, monte-personne, etc...

> Travaux d'amélioration des performances énergétiques du bâti : travaux d'isolation des combles ou des murs périphériques, de menuiseries, de chauffage, de ventilation, etc... **avec un gain énergétique de 35% minimum** ;

> Réhabilitation globale de votre logement si ce dernier se trouve dans un état de dégradation important, afin d'assurer un meilleur confort de vie ;

> Travaux de remise en état complète de logement, en vue de leur remise sur le marché locatif, sous réserve d'application de loyers encadrés.

NOS CONSEILLERS POUR VOUS ACCOMPAGNER :

COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRONDE

QUELLES SONT LES CONDITIONS À REMPLIR ?

Conditions générales :

- > Les logements doivent **avoir plus de 15 ans** (+ de 2 ans pour des travaux d'adaptation).
- > Les travaux doivent être **réalisés par des professionnels du bâtiment répondant à la certification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) en cas de travaux de rénovation énergétique.**
- > Les travaux ne doivent pas commencer **avant l'obtention des accords de subventions.**

Conditions spécifiques aux propriétaires occupants :

- > C'est votre résidence principale.
- > Vos ressources se situent sous les plafonds définis par l'Anah. (voir page précédente)
- > Vous vous engagez à habiter votre logement en tant que résidence principale durant 6 ans après les travaux.

Conditions spécifiques aux propriétaires bailleurs (pour l'essentiel) :

- > Vous devez conclure une convention avec l'Anah de 6 ans (sans travaux) ou 9 ans minimum (en cas d'aide aux travaux).
- > Vous vous engagez à louer à des personnes physiques occupant le logement à titre de résidence principale (8 mois minimum par an).
- > Le logement doit être décent (décret 2002-120).
- > Le loyer ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah.
- > Vous vous engagez à louer à un ménage dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à certains plafonds de ressources.

Conditions relatives aux travaux (pour l'essentiel) :

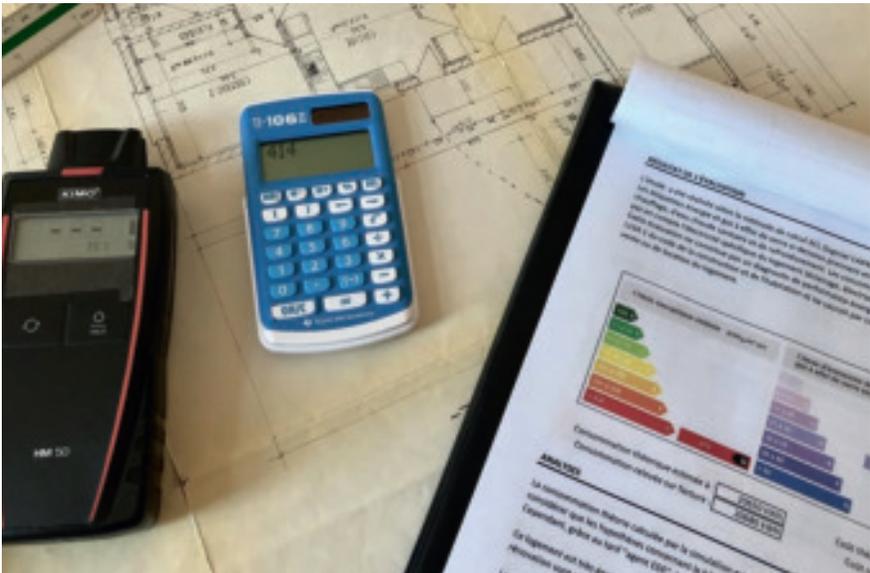
- > Le montant minimum de travaux est de 1 500 €.
- > Vos travaux ne concernent pas la décoration de votre logement et ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.

QUEL MONTANT D'AIDES ?

Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH peuvent obtenir des aides variant de **35% à 75%** du montant total des travaux.

Afin d'obtenir un reste à charge minimal, nos conseillers vont demander les aides de tous les financeurs disponibles (Département, Collectivité locale, Caisses de retraite, etc...)

Pour les revenus les plus modestes, les aides peuvent financer 100% des travaux.



EXEMPLES D'AIDES OPAH

Exemple pour un propriétaire occupant : Rénovation énergétique globale.

Projet : remplacement des menuiseries, isolation des combles, remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur air/eau.

Énergie économisée : 54 %

Coût du projet : 26 000 €

MONTAGE FINANCIER DU PROJET		
	Foyer 1 personne	
Coût total des travaux	26 000 €	
Revenu annuel	Ex 1 : 13 000 €	Ex 2 : 19 000 €
Aides ANAH	12 322 €	8 626 €
Prime Habiter Mieux	3 000 €	2 000 €
Aides Département	2 500 €	-
Aides COBAS	1 500 €	1 000 €
Total des subventions	19 322 €	11 626 €
Part des subventions	74 %	45 %
Reste à charge	6 678 €	14 374 €

Chaque projet est différent. Le montant des aides dépend des revenus et des travaux réalisés.

Exemple pour un propriétaire bailleur : Rénovation énergétique et remise aux normes avec engagement à louer à un loyer social.

Projet : Réfection électricité et plomberie, isolation des murs, remplacement de la chaudière, des menuiseries, de la VMC, réfection des plafonds et revêtements muraux et sols.

Énergie économisée : 57 %

Coût du projet : 54 500 €



MONTAGE FINANCIER DU PROJET sachant que ce logement est loué à un ménage avec un loyer conventionné social de 441 €/mois

	Propriétaire bailleur
Coût total des travaux	54 500 €
Loyer conventionné	441 €
Aides ANAH	22 750 €
Aides COBAS	6 000 €
Total des subventions	28 750 €
Part des subventions	53 %
Reste à charge	25 750 €

DÉROULEMENT D'UN ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE L'OPAH

ÉTAPE 1

Prendre contact avec le **Service Habitat de la COBAS** au **05 56 22 00 34** ou par mail **habitat@agglo-cobas.fr**.

En fonction du projet, et si vos ressources vous rendent éligibles à l'OPAH, vous serez orienté vers notre opérateur SOLIHA. Dans le cas contraire, vous bénéficierez toujours des conseils et de l'accompagnement de la COBAS et de ses partenaires dans vos démarches.

ÉTAPE 2

Vous avez un rendez-vous par **téléphone** ou sur l'une des **4 communes** ou lors d'une **visite du logement** avec notre conseillère SOLIHA qui vous présentera la démarche, et vous remettra un dossier à remplir. Un diagnostic de votre besoin est ensuite établi, et un rapport vous est remis avec les préconisations de travaux, et un estimatif des subventions mobilisables.

ÉTAPE 3

Vous faites réaliser des devis suivant les préconisations des diagnostics, avec notre appui technique, et celui de nos conseillers SOLIHA.

ÉTAPE 4

SOLIHA fait le montage administratif des demandes de subventions (sur la base des devis obtenus).

ÉTAPE 5

Après accord du comité technique, votre dossier est instruit par les différents financeurs (ANAH, Conseil départemental, COBAS, Caisse de retraite, etc...).

ÉTAPE 6

Vous pouvez commencer les travaux, une fois la confirmation des accords obtenue et les documents à signer retournés.

ÉTAPE 7

À la fin du chantier, vous transmettez les factures à SOLIHA, qui fait une visite de fin de travaux.

ÉTAPE 8

SOLIHA verse les subventions (sur factures)*

* : des avances de subvention sont possibles, selon les situations et sous conditions. L'opérateur SOLIHA peut vous accompagner pour leur obtention.

LE SERVICE HABITAT DE LA COBAS

DIAGNOSTIC
GRATUIT



CONTACTEZ-NOUS !

Vous avez un projet de rénovation ?

Vous souhaitez réaliser des travaux de :

- > Rénovation énergétique
- > Adaptation de votre logement à l'âge et au handicap
- > Remise aux normes

Vous avez un projet d'investissement locatif dans l'ancien ?

Appelez le SERVICE HABITAT DE LA COBAS au 05 56 22 00 34 ou contactez-nous par mail habitat@aggllo-cobas.fr.

Notre thermicienne et nos conseillers spécialisés SOLIHA et CREAQ sont là pour :

- > Vous apporter les **premières informations**.
- > **Vérifier l'éligibilité** de votre projet aux aides existantes.
- > Faire un diagnostic du logement à rénover (préconisations, estimatif indicatif, scénarios financiers).
- > Lire vos devis, vous donner un **conseil technique**.
- > Vous accompagner pour le montage des demandes d'aides.
- > Suivre l'opération (pour les projets éligibles à l'OPAH).



COBAS



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

RÉNOVONS ENSEMBLE VOTRE LOGEMENT !

Nous vous accompagnons dans vos démarches...

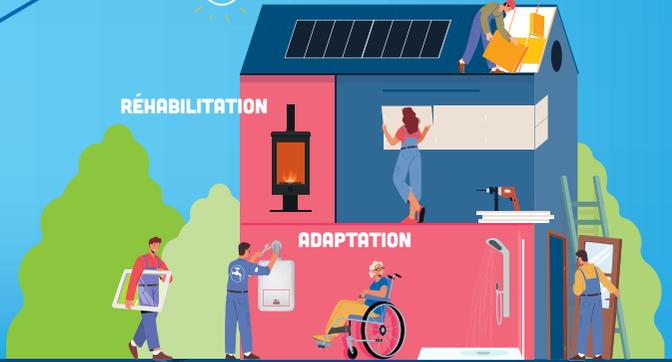
DIAGNOSTIC
GRATUIT



ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

RÉHABILITATION

ADAPTATION



Service Habitat de la COBAS 05 56 22 00 34 / habitat@agglom-cobas.fr

Retrouvez-nous sur : agglom-cobas.fr et [f @cobaslaglo](https://www.facebook.com/cobaslaglo)



Création du guide Habitat : Pôle Communication et Information / Service Habitat - COBAS

NOS CONSEILLERS TECHNIQUES :



NOS PARTENAIRES INSTITUTIONNELS :

