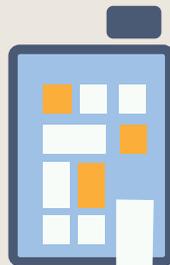




**SAINT-MARCELLIN  
VERCORS ISÈRE**  
COMMUNAUTÉ



**OPAH-RU**  
2020 - 2026

# GUIDE PRATIQUE de l'OPÉRATION D'AMÉLIORATION de L'HABITAT / OPAH-RU



**SAINT-MARCELLIN & SAINT-SAUVEUR**  
Centre ancien      Entrée de ville



**saintmarcellin**



  
**PRÉFET  
DE L'ISÈRE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

  
Agence  
nationale  
de l'habitat

  
BANQUE des  
**TERRITOIRES**

[www.saintmarcellin-vercors-isere.fr](http://www.saintmarcellin-vercors-isere.fr)

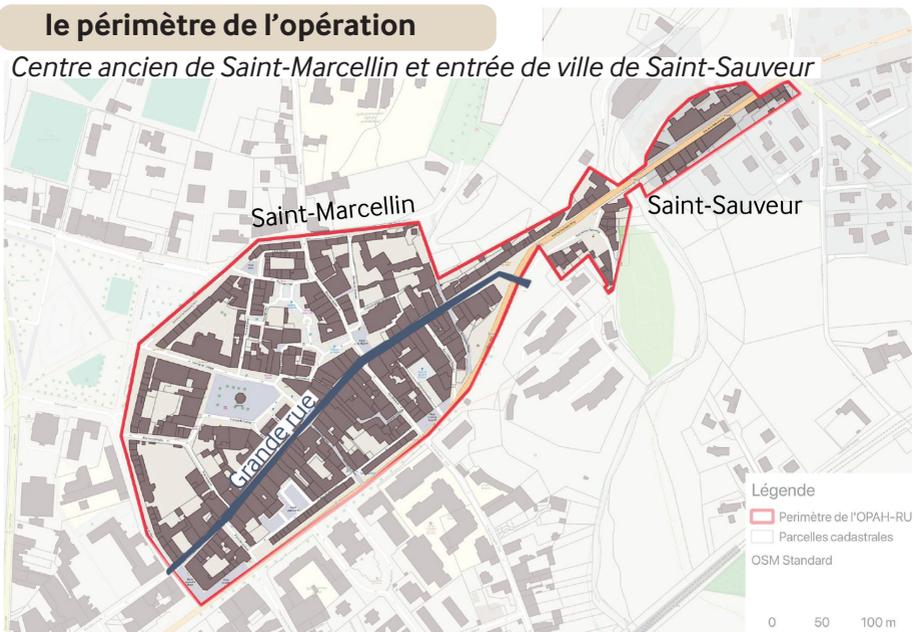
Saint Marcellin Vercors Isère Communauté a chargé le cabinet d'études Urbanis de vous accompagner dans votre projet de travaux et de demandes d'aides financières afin d'améliorer :

- Votre résidence principale  
(voir ci-après la rubrique "propriétaire occupant")
- Un logement que vous louez ou qui est vide et que vous souhaitez mettre en location  
(voir ci-après la rubrique "propriétaire bailleur")

**Ce guide a pour vocation de vous indiquer les différentes étapes d'une demande de subventions.** Tout au long de la démarche, Urbanis vous accompagne gratuitement et sans engagement pour définir avec vous votre projet et vous guider dans la constitution du dossier de demande de subventions.

### le périmètre de l'opération

*Centre ancien de Saint-Marcellin et entrée de ville de Saint-Sauveur*



# LE PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT ÉTAPE PAR ÉTAPE

## ÉTAPE 1

### S'INFORMER



Vous avez vérifié que vous rentrez dans le périmètre de l'OPAH ?

L'équipe d'URBANIS vous reçoit lors de permanences pour vous renseigner sur les aides mises en place grâce à l'OPAH RU.

**Lors du premier entretien un conseiller vérifiera que votre projet est éligible aux aides et répond aux critères demandés :**

#### Pour les propriétaires occupants

- Vos revenus sont inférieurs au barème de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Votre projet de travaux est cohérent avec la réglementation de l'ANAH
- Vous répondez aux conditions de propriété et vous acceptez les engagements d'occupation du logement pendant au moins 6 ans vis-à-vis de l'ANAH

#### Pour les propriétaires bailleurs

- Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou que vous souhaitez mettre en location.
- Vous envisagez d'y réaliser des travaux.
- Si votre bien est déjà loué, les ressources du locataire doivent rentrer dans les plafonds définis par le code général des impôts.
- Si le montant des travaux dépasse 100 000€, l'engagement d'un maître d'oeuvre est obligatoire (cette prestation est également financée).
- Le logement doit être en étiquette énergétique minimale D après la réalisation des travaux.

**A l'issue de ce premier entretien, un rendez-vous sur place sera convenu.**



## ÉTAPE 2

### LA VISITE TECHNIQUE



#### Devis et autorisation d'urbanisme

Lors de cette visite, le conseiller d'Urbanisme réalise **une évaluation technique de votre logement** et vous proposera des conseils pour votre projet.

**Il vérifie que votre projet** et votre programme de travaux sont en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant, qu'il respecte l'aspect patrimonial de votre bâtiment et les exigences des organismes financeurs. Il pourra être amené à faire une évaluation énergétique de votre logement et des gains thermiques potentiels de votre programme de travaux.

**Il rédige également un compte-rendu** de la visite qui pourra vous servir de cadre pour les entreprises que vous consulterez afin qu'elles élaborent leurs devis.

#### BON À SAVOIR

Dans le cadre de réhabilitations complexes ou de la réhabilitation d'un immeuble entier, l'engagement d'un architecte ou d'un maître d'oeuvre peut vous être fortement recommandé.

En fonction de l'état de dégradation du logement et de sa surface, nous vous proposerons des estimations de subventions basées sur la réglementation en cours.



**La recherche des devis est une étape importante qui peut s'avérer parfois longue...**

Nous vous invitons à rechercher dès réception du compte-rendu de visite les devis pour la réalisation de vos travaux.



**Urbanisme ne réalise ni devis, ni mission de maîtrise d'oeuvre.**

### **Quelques conseils :**

- Faire plusieurs devis par postes de travaux pour comparer les prix et prestations.
- Les devis doivent être détaillés : type de matériaux (ex: type de chaudière, marque, puissance,...), quantité... Pas de forfait ! Les prix doivent être unitaire !
- Les devis doivent être réalisés par logement, les prestations concernant les parties communes doivent apparaître à part.
- Les caractéristiques thermiques des éléments et matériaux à installer doivent apparaître sur le devis (résistance des isolants, coefficient thermique des fenêtres, etc.)
- Ne pas hésiter à poser des questions aux professionnels (délais, mise en oeuvre, etc.).
- L'entreprise doit être enregistrée au registre des métiers ou du commerce (n° de SIRET obligatoire sur le devis et la facture) et être assurée pour tous les travaux qu'elle réalisera. Tous les travaux d'économies d'énergie doivent être réalisés par des entreprises RGE.
- Les devis doivent comporter vos coordonnées et l'adresse précise du chantier.
- Les devis (et factures) préciseront la fourniture et la pose pour tous les travaux prévus.
- Pensez à demander aux entreprises leurs attestations d'assurance qui couvrent les travaux prévus sur le devis.



### **Autorisation d'urbanisme**

Il est nécessaire de déposer une déclaration préalable (DP) pour les travaux concernant l'extérieur des bâtiments auprès de votre mairie. La DP sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

### ÉTAPE 3

#### LE PLAN DE FINANCEMENT



Lorsque les devis sont conformes, **URBANIS valide le plan de financement définitif prévisionnel avec vous**

Les organismes financeurs peuvent recalculer les aides selon des critères économiques, budgétaires ou réglementaires.

Urbanis s'applique à prévoir les possibles écarts et les minimiser.

### ÉTAPE 4

#### DÉPÔT DU DOSSIER



**URBANIS se charge par la suite de réaliser les demandes auprès de l'ensemble des financeurs (ANAH, Saint Marcellin Vercors Isère Communauté, Département).**

**Aucune subvention n'est octroyée de plein droit.** Votre demande est étudiée par une commission.

**La réception des courriers de notification valide le montant définitif des subventions** qui vous ont été accordées et vous donne le feu vert pour démarrer vos travaux.

Il est important de vérifier que vous disposez de la trésorerie nécessaire pour régler les entreprises **avant de démarrer les travaux.**

**Le versement d'une avance des subventions est possible sous conditions :**

Selon votre situation, vous pouvez bénéficier de prêts spécifiques pour financer vos travaux ou vous aurez la possibilité de solliciter le versement d'une avance avant travaux et/ou d'un acompte sur la subvention. Urbanis pourra vous détailler tous les critères pour les obtenir lors du montage de votre dossier.

## ÉTAPE 5

### RÉALISEZ VOS TRAVAUX



Vous pouvez désormais reprendre contact avec les entreprises retenues pour réaliser vos travaux.

#### Changement d'entreprise

Si vous souhaitez changer d'entreprise, **il est impératif de transmettre à votre interlocuteur Urbanis, en amont, les nouveaux devis qui devront être validés.** Le programme de travaux ne doit pas être modifié. **Les factures devront correspondre aux devis validés par les financeurs initialement.**



Toute modification non validée peut entraîner la perte des subventions.

Vous avez un délais de trois ans pour concrétiser votre projet.



## ÉTAPE 6

### CLOTUREZ VOTRE DOSSIER



**Quand vos travaux sont terminés** Urbanis vous invite à les contacter pour programmer une visite de fin de travaux.

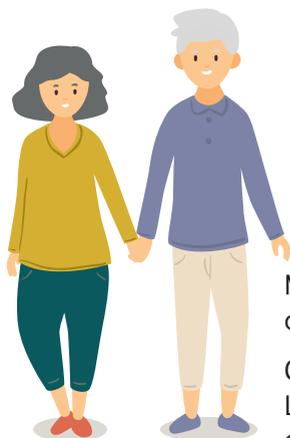
Le jour de la visite vous devrez remettre à votre interlocuteur d'URBANIS :

- l'ensemble des factures des travaux qui devront être identiques aux devis ;
- l'ensemble des documents joints au courrier de notification des subventions ;
- 1 RIB faisant apparaître le(s) nom(s) et prénom(s) du ou des propriétaires.

**Important** : une fois les dossiers de demande de paiement transmises aux différents financeurs, le versement des subventions sur votre compte intervient dans un délai de plusieurs semaines.



## EXEMPLES DE FINANCEMENT



*Nous sommes propriétaires occupants, retraités et nous voulons réaliser des travaux d'économie d'énergie dans notre logement.*

M et Mme MARTIN sont propriétaires d'une maison en centre-ville de Saint-Marcellin.

Cette maison de type T4 (150 m<sup>2</sup>) est très ancienne. Le logement est actuellement mal isolé entraînant d'importantes pertes énergétiques et augmentant ainsi la facture d'électricité.

### Montant des travaux

10 000 € HT  
10 550 € TTC

**Sous condition de ressources et de gain énergétique de 35%, les propriétaires peuvent bénéficier des aides suivantes :**

FINANCEURS	Montant en €
Subvention ANAH (50% du montant des travaux HT)	5 000
Prime habiter mieux (10% du montant des travaux HT)	1 000
CARSAT	2 500
<b>TOTAL</b>	<b>8 500</b>



**85 %** des travaux sont pris en charge par les aides

**Attention, ces chiffres ne sont pas contractuels, ils sont donnés à titre d'exemple.**

*Nous souhaitons acquérir  
un appartement à rénover  
dans le centre ville  
de Saint-Marcellin*



#### Montant des travaux

60 000 € HT  
60 600 € TTC

La famille DURAND est sur le point d'acheter un appartement en centre-ville, à Saint-Marcellin.

Cet appartement de type T3 (80 m<sup>2</sup>) est dans une copropriété enregistrée au registre national des copropriétés avec un syndic bénévole.

Le logement est actuellement très dégradé, il est donc nécessaire de réaliser des travaux de réhabilitation.

**Sous condition de ressources, les propriétaires peuvent bénéficier des aides suivantes :**

FINANCEURS	Montant en €
Subvention ANAH (50% du montant des travaux HT)	25 000
Prime habiter mieux (10% du montant des travaux HT)	3 000
Prime d'accession à la propriété	5 000
Subvention au titre de l'aide pour la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté)	20 000
<b>TOTAL</b>	<b>53 000</b>

▶ **87%** des travaux sont pris en charge par les aides

**Attention, ces chiffres ne sont pas contractuels,  
ils sont donnés à titre d'exemple.**

*Nous sommes propriétaires bailleurs et nous voulons réaliser des travaux de réhabilitation dans le but de louer notre logement*



M. et Mme DUPONT sont propriétaires d'un appartement au sein d'une copropriété à Saint-Sauveur, à l'entrée du village.

Cet appartement de type T2 (45 m<sup>2</sup>) est dans une copropriété gérée par un syndic professionnel.

Le logement est actuellement vacant et nécessite des travaux importants en raison de son état très dégradé.

**Sous condition d'un conventionnement avec l'ANAH, les propriétaires peuvent bénéficier des aides suivantes :**

Montant des travaux

30 000 € HT  
32 550 € TTC

FINANCEURS	Montant en €
Subvention ANAH (50% du montant des travaux HT)	10 500
Prime habiter mieux (10% du montant des travaux HT)	1 500
Lutte contre l'habitat indigne (Saint-Marcellin Vercrs Isère Communauté)	1 000
Prime pour le conventionnement de loyer intermédiaire (Saint-Marcellin Vercrs Isère Communauté)	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>14 000</b>

▶ **47%** des travaux sont pris en charge par les aides

**Attention, ces chiffres ne sont pas contractuels, ils sont donnés à titre d'exemple.**

---

**Renseignez-vous :**  
**URBANIS** Cabinet d'études

Téléphone : 04 56 60 44 69 | Courriel : [opah@smvic.fr](mailto:opah@smvic.fr)

**Permanence sans rendez-vous à la mairie de Saint-Marcellin**

**21, Place d'Armes 38160 Saint-Marcellin**

**les vendredis de 9h30 à 12h (un vendredi par mois)**

---



**7 rue du colombier | 38160 SAINT-MARCELLIN**

**[saintmarcellin-vercors-isere.fr](http://saintmarcellin-vercors-isere.fr)**

