



OPAH RU – Moissac

PROPRIETAIRE BAILLEUR → vous pouvez bénéficier de subventions pour réhabiliter un logement locatif

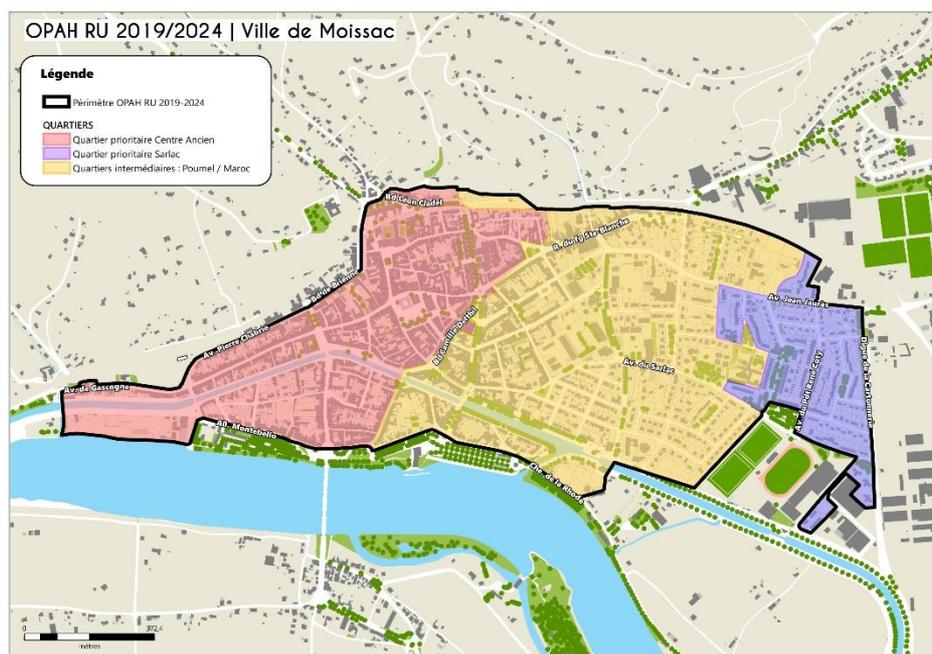
notice informative

La ville de Moissac a mis en place une OPAH Renouvellement Urbain pour permettre :

- **La remise sur le marché de logements vacants**
- **La réhabilitation des logements privés à loyers maîtrisés**
- **La lutte contre l'habitat indigne.**

Des subventions sont ainsi proposées aux propriétaires qui ont pour projet de réhabiliter leur patrimoine pour le mettre en location à des ménages ayant des revenus moyens ou modestes.

UN PERIMETRE AVEC 3 SOUS SECTEURS



UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISE ET GRATUIT

Animateur du dispositif, Urbanis, société conseil en amélioration de l'habitat, vous accompagne tout au long de votre projet :

- ⇒ Rendez-vous pour présenter le dispositif et comprendre votre projet
- ⇒ Visite du logement sur RDV - Analyse de votre projet, évaluation technique et évaluation énergétique
- ⇒ Conseils techniques : préconisations travaux
- ⇒ Conseils financiers : estimations des subventions, recherches de solutions pour financer le reste à charge ...
- ⇒ Montage des dossiers de demande de subventions
- ⇒ Suivi de votre dossier auprès des financeurs jusqu'au paiement

Informations et constitution des dossiers auprès d'**Urbanis** :

Pour vous renseigner et pour prendre rendez-vous au local de permanence au **06 68 32 57 30**

Vos interlocutrices : Aléna LABBACI ou Marjorie GINESTE

Mail : alena.labbaci@urbanis.fr ou marjorie.gineste@urbanis.fr

Permanence sur RDV (10h à 12H30 et de 13H30 à 16H) : 3 jeudis par mois.

→ L'équipe d'Urbanis vous communiquera les dates des permanences

Comment ça marche ?

1

Vous avez contacté Urbanis qui a vérifié l'éligibilité de votre dossier

2

Urbanis propose un rendez-vous pour la VISITE de votre LOGEMENT (= > diagnostics techniques gratuits)

3

Vous faites réaliser les devis conformes aux préconisations.
Dès validation des devis et du projet par le technicien le montage du dossier sera finalisé

4

Urbanis dépose votre dossier de subventions. Il sera soumis à la décision de la commission des financeurs. Attendez de recevoir l'accord écrit d'attribution pour démarrer vos travaux

5

Fin des travaux :
Vous contactez Urbanis afin de fixer une visite après travaux

1

ETAPE 1 : LES CONDITIONS – Votre projet est-il éligible ?

1

- Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou que souhaitez mettre en location
- Vous envisagez d'y réaliser des travaux
- L'état initial du logement va conditionner le montant des aides

2

- Vos engagements AVANT l'obtention d'une aide :
 - Les travaux doivent être réalisés par des professionnels **enregistrés au registre des métiers ou du commerce : fourniture et pose sur le devis**. L'achat direct de matériaux n'ouvre pas droit à la subvention. Vous choisissez librement vos entreprises.
 - Si votre projet de travaux est d'un montant supérieur à 100 000 € HT, un maître d'œuvre est obligatoire.
- **Ne jamais commencer les travaux tant que le dossier n'a pas été déposé auprès des financeurs.**

3

- Vos engagements APRES l'obtention d'une aide :
 - Vous devez louer pendant 9 ans (minima) à titre de résidence principale
 - Vous louez à un loyer plafonné fixé par l'ANAH
 - Les ressources des locataires doivent être en-dessous des plafonds fixés par l'ANAH
 - La subvention est versée **après la réalisation** des travaux, sur présentation des **factures originales**.

2

ETAPE 2 : VISITE DU LOGEMENT

a

Si votre projet est éligible, un rendez-vous vous sera proposé pour une visite du logement.

b

Lors de la visite de votre logement, Urbanis réalisera une évaluation technique et une évaluation de la performance énergétique de votre logement et vous conseilleront sur votre projet.

c

En fonction de l'état de dégradation du logement, nous vous proposerons des estimations de subventions et un montant de travaux estimatif. Ces simulations vous permettront de prendre une décision.

Urbanis sera votre interlocuteur et vous appuiera pour la constitution du dossier de demande de subvention.

3

ETAPE 3 : DEVIS ET MONTAGE DU DOSSIER

d Faites réaliser vos devis conformément aux préconisations et aux exigences règlementaires

- 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.
- **Le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) est obligatoire pour les entreprises qui interviennent sur tous les postes de travaux liés aux économies d'énergie.**
- Les devis doivent comporter vos coordonnées, l'adresse précise du chantier (adresse, numéro de logement, porte, étage,...).
- Les devis (et factures) sont obligatoirement détaillés, le cas échéant **logement par logement**. Ils indiquent **les quantités et prix unitaires** pour tous les travaux prévus.

Parallèlement, vous devez procéder aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

e

Contactez le service Urbanisme de la communauté de communes Terres des Confluences (636 Rue des Confluences – BP 50046- 82102 Castelsarrasin Cedex- Tél : 05.63 95 56 00). Permanence le mardi matin (13:30 à 17:00) et jeudi matin (8:30 à 12:00) à la mairie de Moissac



F

Après validation des devis par Urbanis, vous devrez signer tous les imprimés liés à la demande de subvention.

4

ETAPE 4 : Dépôt du dossier et DECISION DE LA COMMISSION

G

Lorsque votre dossier est complet, il est déposé à l'Anah qui l'instruit. Certains dossiers, complexes notamment, passeront en avis préalable auprès de la commission.

H

Après instruction de votre dossier par l'Anah, vous recevrez un accusé de réception vous informant que le dossier est déposé.

I

Une fois que le dossier est validé par la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat, vous recevrez un courrier vous indiquant le montant des subventions réservé par les financeurs.



IL EST VIVEMENT CONSEILLE D'ATTENDRE L'AVIS FAVORABLE DES FINANCEURS POUR DEMARRER LES TRAVAUX.

J

Après la réalisation des travaux, pour le paiement de la subvention, demandez aux entreprises des factures originales (2 exemplaires) avec le tampon et la signature de l'entreprise. Vous pouvez faire une à deux demandes d'acompte au fur et à mesure de l'avancement du chantier : se renseigner auprès d'Urbanis pour les modalités.

Contactez le service urbanisme pour déposer la déclaration d'achèvement des travaux.

Contactez Urbanis afin de programmer une visite après travaux.

K

Au moment de la visite vous remettez au chargé de mission :

- l'imprimé «demande de paiement»
- la «liste des annexes» envoyés par l'ANAH avec la notification de la subvention
- l'ensemble des factures originales,
- les conventions et engagements bailleurs,
- le nouveau bail et ses annexes (DPE...)
- les avis d'impôts des futurs locataires,
- l'attestation de non opposition à la conformité des travaux

L

➤ Peut-on vous refuser une subvention ?

Les subventions Anah ne sont jamais octroyées de plein droit. Votre demande est étudiée par la Commission locale d'amélioration de l'habitat. Les taux de subventions indiqués sont des taux maximum que la Commission peut moduler en fonction de l'intérêt économique social ou environnemental de l'opération, des priorités et des crédits disponibles.

+ d'infos...

➤ Je conventionne mon logement, quels sont mes engagements ?

- Je dois louer le logement non meublé à usage principal d'habitation pendant au moins 9 ans
- Je loue à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas au moment de leur entrée dans les lieux les plafonds fixés dans les conditions fixées par la convention,
- Le logement ne peut pas être loué ou mis à disposition à quelque titre que ce soit aux ascendants ou aux descendants, au conjoint, au concubin ou partenaire lié par un PACS ni même à ses ascendants ou descendants. Le logement ne peut pas être loué au nu-propriétaire, à l'un des indivisaires ou à l'un des associés d'une société civile propriétaire.
- Le montant de la location est fixé par la convention, le loyer ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale.
- Etablir un bail conventionné après les travaux indiquant le numéro de la convention et la surface fiscale.

Les AIDES

• Subventions

Type d'intervention	SUBVENTIONS							
	- Pour logements conventionnés en loyer social ou très social - Performance énergétique exigé après travaux en classe D							
	ANAH Taux de subvention maximum	Ville de Moissac Taux de subvention maximum (intervention Ville se calcule sur le montant HT de la dépense subventionnable (travaux et honoraires))			Conseil Régional	ANAH: PRIME Habiter Mieux	Plafond de montant de travaux subventionnable hors taxes	Prime liée à un dispositif de réservation
Centre ancien		Sarlac	Quartiers intermédiaires (Poumel/Maroc)					
Logement insalubre ou très dégradé	35%	15%	5%	0%	1 000 € Eco-chèque pour les bailleurs (sous conditions)	1 500 € Prime d'amélioration thermique (gain énergétique de 35% minimum)	Travaux lourds : 1000€ HT/m ² (limité à 80m ²) Maximum 80 000€/logement	2000€ pour un conventionnement très social donnant au Préfet le droit de désigner le locataire
Travaux d'amélioration : Sécurité et salubrité du bâtiment	35%	15%	5%	0%			Travaux d'amélioration : 750€ HT/m ² (limité à 80m ²) Maximum 60 000€/logement	
Travaux d'amélioration : Logement moyennement dégradé	25%	15%	5%	0%				
Travaux d'amélioration : Logement non dégradé, Amélioration thermique, gain énergétique de 35% minimum		15%	5%	0%				
En complément sous conditions : prime vacance et subvention façade								

Les subventions de l'ANAH et de la Ville sont validées lors de commissions spécifiques. Seules ces commissions sont habilitées à à vous donner le montant définitif de votre subvention, sous réserve des crédits disponibles.

Les autres aides

- Déductions fiscales, primes de la Ville de Moissac

Déduction fiscale COSSE

85% d'abattement sur les revenus fonciers (AVEC recours intermédiation locative)

Vous pouvez bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers tirés de la location de votre logement.

Cette déduction est valable pendant les 9 ans de la convention.

Si vous confiez la gestion locative à une Agence Immobilière Sociale (AIVS) -> Abattement de **85%**

50% d'abattement sur les revenus fonciers (SANS recours à l'intermédiation locative)

Prime Ville de Moissac

Sortie de vacance

Sur deux périmètres définis (Politique de la Ville) :

- centre ancien
- Sarlac

Bénéficiez d'une **prime de 2 000€** si votre logement était **vacant depuis plus de 2 ans et très dégradé** (condition : conventionnement du logement locatif avec l'ANAH ; 3 primes au maximum par dossier/immeuble).

Le versement des subventions et les possibilités d'acomptes

Le versement des subventions (et acomptes)

Les subventions sont toujours versées sur présentation des factures **acquittées, tamponnées et signées par l'entreprise.**

Après acceptation de votre projet par la Commission, il est possible, au cours du chantier, de faire une ou plusieurs demandes d'acompte sur les subventions qui ont été réservées pour votre projet.

Dans ce cas, des factures intermédiaires seront donc à fournir.

En fin de travaux, pour obtenir le solde de la subvention, il est nécessaire de produire la totalité des factures de travaux et d'honoraires, de fournir le bail du(des) logement(s) concerné(s), et l'avis d'imposition du(des) locataire(s).

Modalités de déblocage des subventions et des acomptes :

Montant de la subvention Anah	Nombre d'acomptes possibles	Seuil minimum pour acompte (travaux réalisés)	seuil maximum pour acompte(s)	Solde
Compris entre 1 500 et 15 000 €	1	25% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	100% des travaux + Avis Imposition locataires + Bail de location+ engagements bailleurs
Compris entre 15 001 et 30 000 €	2	25% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	
Supérieur à 30 000 €	3	20% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	

Plafonds de ressources pour les locataires

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer	Loyer Conventionné social	Loyer Conventionné très social
Personne seule	20 870 €	11 478 €
Couple	27 870 €	16 723 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	33 516 €	20 110 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	40 462 €	22 376 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	47 599 €	26 180 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	53 644 €	29 505 €
Majoration par personne à charge	+5 983 €	+3 291 €

Source : ANAH – DGI

Rappel de la valeur de référence : revenu fiscal de référence figurant sur l'Avis d'Imposition N-1 (revenus 2019)

