



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT- RENOUVELLEMENT URBAIN



NOTICE D'INFORMATION À DESTINATION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

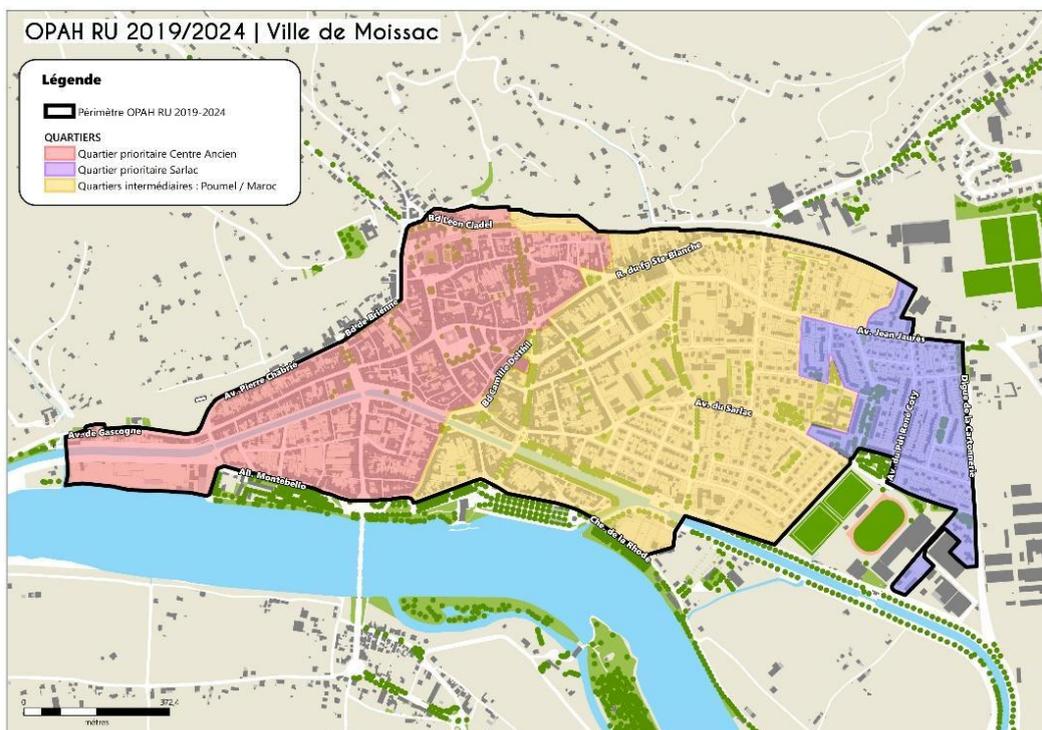
Urbanis

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 très modestes.

❖ UN PÉRIMÈTRE AVEC 3 SOUS SECTEURS



❖ UN ACCOMPAGNEMENT GRATUIT ET PERSONNALISÉ

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 subvention

Pour vous renseigner, contactez le 06 68 32 57 30

Votre interlocutrice : **Alena Labbaci**

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

Permanence sur RDV : 3 jeudi par mois en moyenne à la mairie de Moissac.

L'équipe d'URBANIS vous communiquera les dates des permanences.

❖ COMMENT ÇA MARCHE ?

Une démarche en plusieurs étapes :



Etape 1 : Conditions d'éligibilité et engagements

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

Vos engagements AVANT l'obtention d'une aide :

- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels (fourniture et pose). L'achat direct de matériaux sans la pose réalisée par l'artisan n'ouvre pas droit à la subvention.
- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir reçu l'accord écrit des organismes financeurs.

Vos engagements APRÈS l'obtention d'une aide :

- Vous devez louer le logement **pendant 6 ans** (minimum) à titre de résidence principale et en tant que non meublé
- Vous louez à un loyer plafonné fixé par l'ANAH
- Les ressources des locataires doivent être en-dessous des plafonds de ressources fixés par l'ANAH
- Le logement doit être classé en étiquette énergétique D minimum après les travaux.

La subvention est versée **après la réalisation des travaux** et sur présentation des **factures originales, du bail de location et de l'avis d'imposition des locataires.**

Étape 2 : Visite du logement

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

Le jour de la visite :

- Le technicien d'URBANIS procédera à l'évaluation technique du logement et réalisera des relevés (prises de mesures et photos).
- Il vous conseillera sur les aspects techniques, organisationnels et financiers.

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

Étape 3 : Constitution du dossier de demande de subvention

Faites réaliser vos devis conformément aux préconisations et aux exigences réglementaires :

- Les entreprises doivent être enregistrées au registre des métiers ou du commerce (n° de SIRET obligatoire sur le devis et la facture) et être assurées pour tous les travaux qu'elles réaliseront.
- Les travaux d'économies d'énergie doivent être réalisés par des entreprises labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour le poste de travaux spécifiques sur lesquelles elles interviennent.
- Les devis doivent comporter vos coordonnées et 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 Hors Taxes pour tous les travaux prévus.
- Les devis doivent mentionner la pose et la fourniture séparés.
- Votre logement doit être classé en étiquette énergétique D à minima après travaux.

Parallèlement à vos démarches, procédez aux demandes d'**autorisation d'urbanisme** auprès du service **Urbanisme de la communauté de communes Terres des Confluences** pour les travaux modifiant l'aspect extérieur du logement.

Des permanences se tiennent à la mairie de Moissac les lundis et mardis de 13h30 à 17h00

Etape 4 : Dépôt du dossier et décision de la commission ANAH

- Lorsque votre dossier est complet, il est déposé par Urbanis à l'ANAH locale de Tarn-et-Garonne où il sera instruit.
- Après instruction de votre dossier par l'ANAH, vous recevrez un accusé de réception vous informant que le dossier est déposé.
- Une fois que le dossier est validé par la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat, vous recevrez un courrier officiel vous indiquant le montant des subventions réservé par les financeurs.



IL EST VIVEMENT CONSEILLÉ D'ATTENDRE L'AVIS FAVORABLE DES FINANCEURS POUR DÉMARRER LES TRAVAUX.

Rappel des recommandations techniques de l'ANAH en matière de performance thermique des isolants et menuiseries :



Etape 5 : Fin des travaux et versement des aides

Montage de dossier de demande de paiement :

Après la réalisation des travaux, pour le paiement de la subvention, demandez aux entreprises des **factures originales** de fin de chantier.

Contactez Urbanis afin de programmer une visite après travaux.

Au moment de la visite après travaux, vous remettez au chargé de mission :

- Le document « demande de paiement » reçu avec le courrier officiel de l'ANAH, complété et signé
- La « liste des annexes » envoyées par l'ANAH avec la notification de la subvention
- L'ensemble des factures originales
- Les conventions et engagements bailleurs
- Le bail locatif
- Les avis d'imposition sur les revenus des années N-2 et N-1 des locataires.

URBANIS effectue la demande de paiement auprès de l'ANAH. La subvention est versée dans un délai variable de 4 à 6 semaines environ par virement bancaire.

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 maximums que la Commission peut moduler en fonction de l'intérêt économique social ou environnemental de l'opération, des priorités et des crédits disponibles.

Les engagements vis-à-vis de la convention :

- Je dois louer le logement non meublé à usage principal d'habitation pendant 6 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 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-propiétaire, 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.
- Établir un bail conventionné après les travaux indiquant le numéro de la convention et la surface fiscale.

Versement des subventions et les possibilités d'acompte :

Les subventions sont toujours versées sur présentation des factures **originales émises 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 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	Réalisation 100% des travaux
Compris entre 15 001 et 30 000 €	2	25% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	+ <i>Avis Imposition locataires</i>
Supérieur à 30 000 €	3	25% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	+ <i>Bail de location</i> + <i>Engagements bailleurs</i>

Plafond de ressources pour les locataires

Rappel de la valeur de référence : le Revenu Fiscal de Référence figurant sur l'Avis d'imposition sur les revenus de l'année N-2. Pour **un bail signé en 2023**, les revenus concernés sont ceux de 2021.

Nombre de personnes composant le ménage	LOC 2	LOC 3
Personne seule	21 139 €	11 626 €
Couple	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge	+6 061 €	+3 333 €

Source : ANAH – DG

Quel montant de loyer ?

Pour connaître le montant du loyer conventionné que vous pouvez appliquer, l'ANAH a mis en place sur son site un simulateur que vous pouvez retrouver à l'adresse suivante : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

Une fiscalité avantageuse

Loc'Avantages sans et avec intermédiation locative (IML)

Vous pouvez bénéficier, en plus des aides de l'ANAH, d'une réduction de votre impôt en fonction du type de conventionnement que vous réalisez.

Attention, cet avantage fiscal est mobilisable si vous réalisez une déclaration des revenus fonciers. Les propriétaires bailleurs via une SCI à l'impôt sur les sociétés ne pourront pas mobiliser cet avantage fiscal.

Type de conventionnement	Taux de réduction d'impôt sans IML	Taux de réduction d'impôt avec IML
LOC 2	35%	40%
LOC 3	/	65%

L'intermédiation locative (IML)

Ce dispositif vous permet de sécuriser et simplifier votre relation avec vos locataires tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt majorée (voir tableau ci-dessus).

Il peut prendre 2 formes :

- Vous pouvez **louer votre logement** à une association agréée par la préfecture. C'est elle qui se charge de sous-louer le bien à des locataires répondant aux critères de ressources. A ce titre, elle assure le paiement, l'entretien (courant et remise en état, hors vétusté normale) et la mise à disposition aux ménages. Elle garantit le paiement du loyer même en cas de période de vacance.
- Vous pouvez également recourir à un **mandat de gestion** auprès d'une association agréée par la préfecture. A ce titre, elle met en relation locataires et bailleur, établit les baux et perçoit pour le compte du propriétaire les loyers et les charges.

Tableau des Aides pour les propriétaires bailleurs :

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

Type d'intervention	SUBVENTIONS					ANAH Prime Habiter Mieux	Plafonds des travaux subventionnables	Prime liée à un dispositif de réservation
	ANAH taux de subventions maximum	Ville de Moissac taux de subventions maximum			Quartiers intermédiaires			
		Pour les logements conventionnés en LOC 2 et LOC 3 Performance énergétique exigée après travaux 35% et étiquette D						
Le montant des subventions sont calculés sur le coût HT des travaux subventionnables								
		Centre ancien	Sarlac					
Logement insalubre ou très dégradé	35%	15%	5%	0%	1 500€ Sous conditions: gain de 35%min après travaux, étiquette D après travaux ou 2 000€ Sous conditions: gain de 35%min après travaux, étiquette F ou G avant travaux étiquette D après travaux	Travaux lourd : 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: logement moyennement dégradé	25%	15%	5%	0%		Travaux d'amélioration : 750€ HT/m ² limité à 80m ² Maximum 60 000€ /logement		
Travaux d'amélioration: logement non dégradé, amélioration thermique de 35%	25%	15%	5%	0%				

❖ Aides spécifiques de la Mairie de Moissac

- **Prime Sortie de vacance :**

Cette prime s'applique sur deux périmètres définis (Politique de la Ville) :

- Le centre ancien
- Le quartier du Sarlac

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

- **Prime Façade et menuiserie (un périmètre définis) :**

Des aides pour des travaux de rénovation des façades peuvent être mobilisées sur un périmètre défini. Pour plus d'informations rapprochez vous du cabinet Urbanis.

Les travaux ne doivent pas commencer avant que votre demande soit déposée auprès de la ville.



