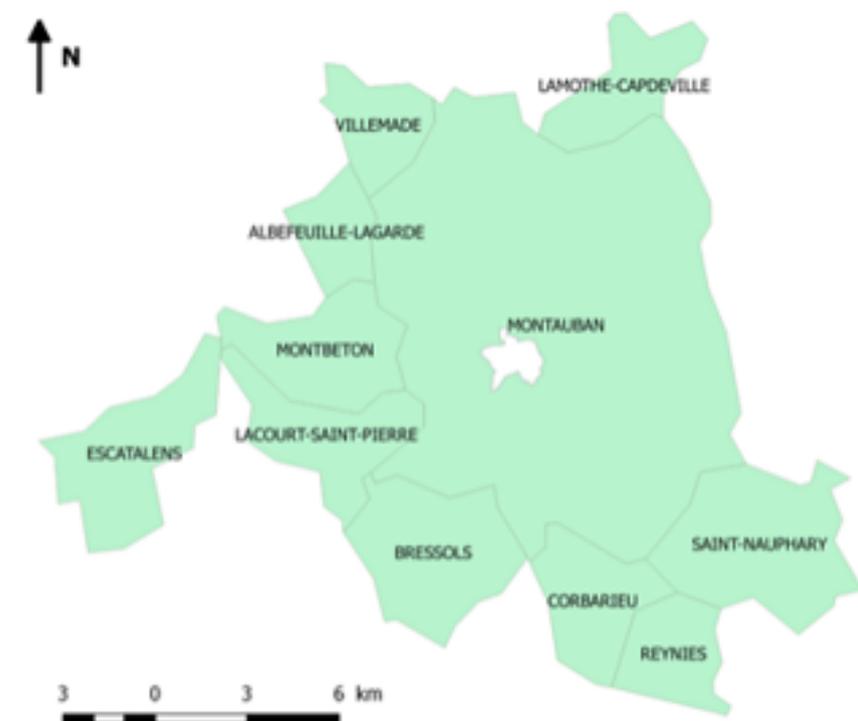


Dispositif d'aides à la rénovation du Grand Montauban Communauté d'Agglomération

Programme d'Intérêt Général du Grand Montauban

Notice d'information Propriétaires Bailleurs



Carte du périmètre du PIG Grand Montauban

/ Contexte

La Communauté d'Agglomération du Grand Montauban a mis en place le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat « PIG » sur l'ensemble de son territoire (*hors cœur de ville de Montauban concerné par le dispositif OPAH RU initié également par le Grand Montauban*) pour permettre aux propriétaires de bénéficier de subventions dans le cadre de :

- La réhabilitation des logements locatifs à loyers maîtrisés
- L'amélioration énergétique de logements anciens
- La remise sur le marché de logements vacants
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation des logements face au vieillissement et/ou handicap

Des aides sont ainsi proposées, et Urbanis vous accompagne tout au long de votre projet de réhabilitation jusqu'à l'obtention des subventions.

Un accompagnement gratuit et personnalisé par Urbanis

- Rendez-vous pour présenter le dispositif et comprendre votre projet
- Visite du logement sur rendez-vous : 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 auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
- Montage des dossiers de demande de subventions auprès du Grand Montauban

Pour vous renseigner, contactez Urbanis

Votre interlocuteur : **Guilhem CLERGUE**, chargé de mission

Téléphone : **06 99 09 62 41**

Mail : **guilhem.clergue@urbanis.fr**

Rencontre sur rendez-vous en agence à Montauban ou permanences en mairies

/ Comment ça marche ?

Une démarche en plusieurs étapes :



Étape 1 : Conditions d'éligibilité et engagements

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou que vous souhaitez mettre en location, et vous envisagez d'y réaliser des travaux. Vous êtes intéressé par les aides ? **Contactez votre interlocuteur Urbanis** pour faire le point sur votre projet et évaluez ensemble les possibilités de mobilisations des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), du Grand Montauban et des partenaires.

A noter que l'état initial du logement va conditionner le montant des aides ANAH.

Vos engagements AVANT l'obtention d'une aide de l'ANAH :

- 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 de l'ANAH :

- Vous devez louer le logement pendant 6 ans 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.

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 pour votre projet sur les aspects techniques, organisationnels et financiers.

L'état initial du logement va conditionner le montant des aides ANAH. 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.**

Étape 3 : Constitution du dossier de demande de subvention

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

- ✓ 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.
- ✓ 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.
Pour trouver des artisans RGE pour un poste de rénovation énergétique à proximité, vous pouvez consulter l'annuaire du gouvernement en ligne à :
<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>
- ✓ Les devis doivent comporter vos coordonnées et l'adresse précise du chantier (adresse, numéro de logement, porte, étage, ...).
- ✓ Les devis (et factures pour le paiement) 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, procédez aux **demandes d'autorisation d'urbanisme** auprès de la Mairie pour les travaux modifiant l'aspect extérieur du logement. Après analyse et validation des devis, le chargé de mission vous contactera pour faire le point sur votre dossier et le finaliser.

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

- Lorsque votre dossier est complet, il est déposé à l'ANAH locale où il sera instruit.
- Après instruction de votre dossier par l'ANAH, vous recevez 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

Les subventions ANAH ne sont pas 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.

Etape 5 : Fin des travaux et versement des aides

Réaliser une demande d'acompte (sur avancement du chantier) :

Il sera possible de demander à l'ANAH un à deux versements d'une première partie de la subvention ANAH au cours du chantier, sur attestation d'avancement de *chantier* (cf : *annexes pour modalités*).

Réaliser la demande de paiement à la fin des travaux :

Après la réalisation des travaux, pour le paiement de la subvention (en totalité, ou si demande d'acompte réalisée lors du chantier, le montant de l'aide encore non versé), demandez aux entreprises des **factures originales** de fin de chantier. Contactez Urbanis afin de programmer une **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.

Suite à l'analyse des documents et à la vérification de la réalisation du projet de travaux, URBANIS effectue la demande de paiement auprès de l'ANAH.

Les engagements vis-à-vis de la convention avec l'ANAH :

- 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-propriétaire, à l'un des indivisaires ou à l'un des associés d'une société civile propriétaire.
- Le montant maximal de la location est fixé par la convention : le loyer ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale.
- J'établis un bail conventionné après les travaux indiquant le numéro de la convention et la surface fiscale.

Versement des subventions ANAH et 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 par l'ANAH. 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> + <i>Bail de location</i>
Supérieur à 30 000€	3	25% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	+ <i>Engagements bailleurs</i>

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 (attention, seuls les loyers Loc2 et Loc3 sont applicables) :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

Avoir un ordre d'idée, se rapprocher de l'opérateur pour avoir le montant précis du loyer max HC, subventions en contrepartie

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 1	15%	20%
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) et de primes.

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 d'inoccupation.
- 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.

Plafond de ressources pour les locataires en 2022

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 2022, les revenus concernés sont ceux de 2020.

Nombre de personnes composant le ménage	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Personne seule	28 876 €	21 139 €	11 626 €
Couple	38 560 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	46 372 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	55 982 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	65 856 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	74 219 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge	+8 277 €	+6 061 €	+3 333 €

Source : ANAH – DG , données pour 2022 (tableau réactualisé chaque année)