

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Les étapes de votre demande de subventions

Si vous avez un projet de travaux et vous souhaitez bénéficier des aides financières de l'OPAH, Urbanis opérateur* chargé par la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, vous accompagnera gratuitement et sans engagement dans la constitution de votre dossier de demande de subvention.

Ce guide a pour vocation de vous indiquer les différentes étapes d'une demande de subventions.

Urbanis

**Un opérateur vous accompagne pour le montage de votre dossier de demande de subventions. Il ne réalise ni devis, ni mission de maîtrise d'œuvre.*

Le périmètre d'intervention de l'OPAH :



Notre équipe / nous contacter pour prendre RDV

Pour vous renseigner et pour prendre rendez-vous :

- Emma CONSEIL
- Alexandre VIEGAS
- Camille GELLY



: 06 64 37 63 13
: capagglo-habitat@urbanis.fr

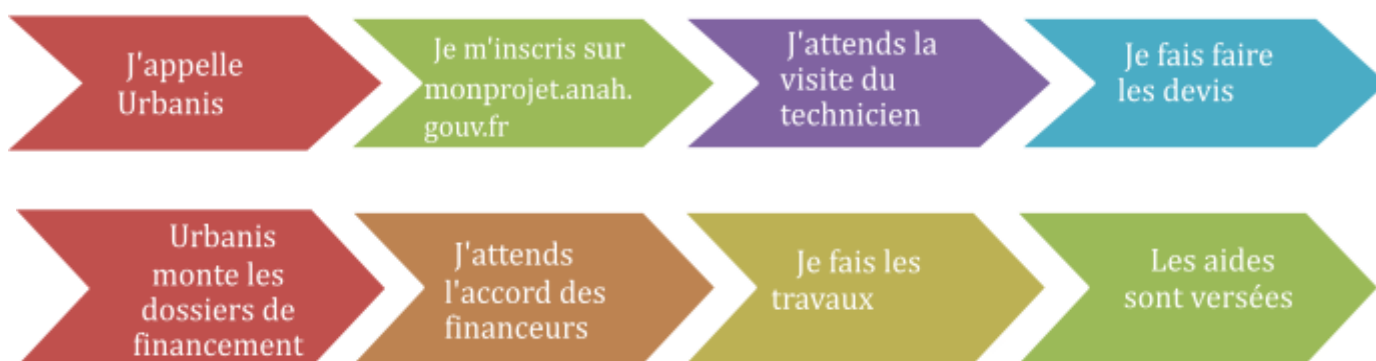
Permanences / points d'information :

- Mardi de 9h à 12h, 21 place Paul Saissac, Mairie de **Lisle sur Tarn**
- Mardi de 14h à 17h, 3 quai des Escoussières, Mairie de **Rabastens**
- Mercredi de 9h à 12h, 58 Place d'Hautpoul, Mairie de **Gaillac**
- Mercredi de 14h à 17h, place Elie Théophile, Mairie de **Graulhet**

Sur RDV uniquement

Votre projet de réhabilitation

Étape par étape



1

CONTACTER URBANIS

Votre projet est-il éligible ?

Les conditions pour l'obtention des aides :

Vous êtes propriétaire d'un logement situé dans le périmètre de l'OPAH 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 € HT l'engagement d'un maître d'œuvre est obligatoire (cette prestation est également financée)

Le logement doit être en étiquette énergétique minimale D, après la réalisation des travaux.

Vos engagements après l'obtention des aides :

Vous devez louer votre logement **non meublé** pendant **6 ans** à titre de résidence principale 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

Vous louez à un loyer plafonné fixé par l'ANAH

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. 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.

Vous devez établir un bail conventionné après les travaux indiquant le numéro de la convention et la surface fiscale.

Le logement doit répondre aux critères du **décret de décence**.



Ne jamais commencer les travaux avant le dépôt du dossier auprès des financeurs !

Après la visite du logement, URBANIS réalisera des estimations des aides mobilisables par les divers financeurs en fonction de l'état du logement, de la surface de celui-ci, de la réglementation en cours et du type de loyer que vous souhaitez appliquer.

Ces estimations seront affinées au fur et à mesure de l'avancement du projet et de la présentation des devis. Le dossier sera déposé avec un plan de financement final, cependant, les organismes financeurs peuvent recalculer les aides selon des critères économiques, budgétaires ou réglementaires.

Le montant du loyer dépend de la surface de votre logement et de sa localisation.
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>

Plafond de ressources locataires 2024 :

	loc1	loc2	loc3
Personne seule	30 704 €	22 477 €	12 362 €
Couple	41 001 €	30 018 €	18 011 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	49 307 €	36 098 €	21 659 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	59 526 €	43 579 €	24 100 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	70 025 €	51 266 €	28 198 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	78 917 €	57 778 €	31 778 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	8 801 €	6 445 €	3 544 €

Si votre logement est occupé, demandez l'avis d'imposition à votre locataire. Son RFR doit rentrer dans le plafond de ressources

Rappel de la valeur de référence : revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition N-2 ; Pour un bail signé en 2024 les revenus concernés sont ceux de 2022.

2

VISITE TECHNIQUE Devis et autorisation d'urbanisme

- Lors de cette visite, le technicien d'Urbanis réalisera une évaluation technique et un audit

- Nous rédigeons un compte-rendu de la visite qui pourra vous servir de cadre pour l'élaboration de vos devis.
- Il vous conseillera pour votre projet sur les aspects techniques, organisationnels et financiers.

Pour la réalisation de l'audit, vous devrez nous fournir préalablement à la visite :

- Le récapitulatif standardisé du DPE (si un DPE a été réalisé)
- S'ils existent, les différents diagnostics immobiliers
- Les factures des éventuels travaux déjà réalisés par le passé
- Les plans du logement

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

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.

Suite à la visite, un compte-rendu transmis par Urbanis pourra vous servir de cadre pour les entreprises que vous consulterez afin qu'elles élaborent des devis.

3

Constitution du dossier de demande de subvention Devis, autorisation d'urbanisme

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.**
- **Pour les travaux d'économie d'énergie, l'entreprise doit être RGE dans le domaine de travaux qu'elle réalisera chez vous.**
- Les devis doivent comporter vos coordonnées, l'adresse précise du chantier (adresse, numéro de logement, porte, étage,...).
- Les caractéristiques thermiques des éléments et matériaux à installer doivent apparaître sur le devis (résistance des isolants, coefficient thermique des fenêtres,...).
- Les devis (et factures) sont obligatoirement détaillés et réalisés logement par logement. Ils indiquent les quantités et prix unitaires pour tous les travaux prévus.
- Les devis doivent mentionner la pose et la fourniture séparément.

Autorisation d'urbanisme : Il est nécessaire de déposer une déclaration préalable (DP) pour les travaux qui modifient l'aspect extérieur du bâtiment auprès du Service de l'urbanisme. Les aides de l'agglomération sont conditionnées à la conformité des autorisations d'urbanisme.

Prix
détaillés
par
éléments

Pas de prix
forfaitaires

Economie
d'énergie
TVA 5,5%

Numéro de
Siret

Entreprise
RGE

Coefficients -
thermiques
indiqués

Type de
matériaux,
marque,
modèle,...

CEE qu'est ce que c'est ?



Les Certificats d'Économies d'Énergie ont été mis en place pour lutter contre le réchauffement climatique. Dans le cadre de votre dossier, l'ANAH se réserve le droit de valoriser ces CEE pour vous et vous fait bénéficier d'une majoration des aides. Les primes CEE proposées par certaines entreprises ne sont donc pas compatibles avec les aides de l'ANAH dans le cadre du dispositif opérationnel.

4

Quelles aides ?

Le plan de financement

L'Anah et la CAGG ont un droit de regard sur votre projet de travaux notamment en cas de division ou de redistribution.

Aucune subvention n'est octroyée de plein droit.

Régime d'aide		Taux de subv - ANAH	Plafond travaux subventionnable	Anah – Prime Habiter Mieux si gain énergétique > 35% et étiquette D minimum après trvx		Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet		
				Habiter Mieux	Sortie de passoires thermiques (étiquette F ou G avant trvx)	LOC1	LOC2	LOC3
Travaux lourds	LHI / TD	35%	1 000€ HT/m ² limité à 80m ² par lgt	1 500€	2 000€		15 % plafonné à 12 000 €	
	Trvx de salubrité sécurité	35%				/		
Travaux d'amélioration	Logement dégradé	25%	750€ HT/m ² limité à 80m ² par lgt	1 500€	2 000€	15 % plafonné à 9 000 €		
	Rénovation énergétique globale							
	RSD ou décence							

Une prime complémentaire - sortie de vacance :

La prime de sortie de la vacance annoncée dans le cadre du programme France Ruralités est cumulable avec les aides pour travaux octroyée par l'Anah aux propriétaires bailleurs et assimilés pour remobiliser un logement vacant depuis plus de 2 ans.

Pour rappel, ne sont concernées que les 3 catégories de communes suivantes du zonage de densité à 7 niveaux : (5) Bourgs ruraux (6) Rural à habitat dispersé (7) Rural à habitat très dispersé.

Par conséquent les communes de Gaillac, Graulhet, Rabastens et Couffouleux ne sont pas éligibles.

Critères :

Logement vacant depuis plus de 2 ans

Propriétaires Bailleurs

Avec dossier ANAH

Montant de la prime :

5 000€/ logement

Attention

Les subventions ANAH ne sont jamais octroyées de plein droit. Votre demande est étudiée en commission locale d'amélioration de l'habitat. Les taux de subventions que l'on vous indique sont des taux maximum que la Commission peut moduler en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental de votre projet, des priorités et des crédits disponibles.

Les différentes subventions ne seront accordées qu'après réception des courriers officiels. Il vous est également recommandé de ne commencer les travaux qu'une fois les notifications des subventions reçues.

A partir d'un projet de 4 logements avec aide de l'ANAH, vous devez obligatoirement en conventionner 1 (LOC2 OU LOC3) en passant par de l'intermédiation locative



Les déductions fiscales

Vous devez opter pour l'une ou l'autre des options suivantes en fonction de votre situation. **Attention la subvention de l'ANAH est un revenu foncier.**

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 :

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	X	65%

Par exemple : Vous conventionnez un T3 de 65m² en Loc 2, le montant du loyer est de 405€ HC/mois.

Votre réduction d'impôt est de 35% sur le loyer appliqué et conventionné, soit un montant de 1701€/an à déduire de votre impôt.

L'intermédiation locative (IML)

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

Vous pouvez **sous-louer** à une association agréée par la préfecture, à 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 vacance.

Vous pouvez également effectuer un **mandat de gestion** auprès d'une association agréée par la préfecture, à ce titre, elle met en relation locataires et bailleur, établit les baux et perçoit pour le compte du propriétaire les loyers et les charges.

*Le recours à l'intermédiation locative ouvre droit, en cas de **conventionnement en Loc2 ou Loc3** au versement de primes incitatives :*

- 1 000 € en cas d'intermédiation locative sous la forme d'une **location / sous-location**
- 2 000€ en cas d'IML sous la forme d'un **mandat de gestion**
- 1 000 € supplémentaires sont versés pour les logements d'une **surface inférieure ou égale à 40 m²**.
-

Liste des organismes agréés sur le territoire (Cf page suivante)

	<p>CIDFF Centre d'Information et de Documentation des Femmes et des Familles 2 Avenue Colonel Teyssier - 81000 ALBI 05 63 47 01 34</p>		<p>Le Foyer Protestant Castres - FJT - HABITAT JEUNES 7 et 9 rue Pasteur Hubac - 81100 CASTRES 05 63 62 58 10 / 06 17 87 57 90 accueil.fjt@foyerprotestant-castres.fr</p>
	<p>Le Colibri Aide et Accueil en Albigeois "Le Colibri" 4-6 Rue Porta - 81000 ALBI 05 63 77 57 80</p>		<p>Solidarité Accueil en Pays Castrais 19 rue Mahuzies - 81100 CASTRES 05 63 72 99 39 solidariteaccueil@wanadoo.fr</p>
	<p>HAJA Habitat des Jeunes en Albigeois (anciennement Foyer Jeunes Travailleurs Saint Joseph) 50 Rue Croix Verte - 81000 ALBI 05 63 54 16 47</p>		<p>Armée du Salut - Résidence Foch 2 Avenue du Maréchal Foch - 81200 MAZAMET 05 63 61 73 73</p>
	<p>Maison des Femmes 15 rue de Genève, 81000 ALBI 05 63 49 48 00</p>		<p>Foyer Jeunes Travailleurs Notre Dame 1 Rue des Alfies - 81200 MAZAMET 05 63 61 012 65 accueil@residence-notredame.fr</p>
	<p>SOLIHA TARN 163 Avenue François Verdier - 81000 ALBI 05 63 48 10 80 accueil.tarn@solihha.fr</p>		<p>Habitat & Humanisme Midi-Pyrénées 4 Rue du Sachet - 31000 TOULOUSE 05 34 31 73 80</p>

5

Liste de pièces pour le dépôt Agrément et démarrage des travaux

- Attestation notariée de propriété ;
- Attestation de dépôt de la DP de travaux auprès de votre commune ;
- Un RIB ;
- Si vous possédez une SCI : statuts et extrait du Kbis de moins de 3 mois ;
- La photocopie d'identité recto/verso du ou des demandeurs ;
- Les devis conformes aux recommandations de travaux et aux exigences des financeurs ;
- Les plans avant et après travaux côtés ainsi qu'un tableau des surfaces pièce par pièce ;
- Le contrat de maîtrise d'œuvre (s'il y a) ;

Avoir signé les conventions ANAH, le plan de financement et les imprimés des différents financeurs

Une fois votre dossier validé par l'ANAH, nous déposerons votre dossier de demande d'aide auprès de la CA Gaillac-Graulhet. L'agrément de l'ANAH est une pièce obligatoire pour déposer votre dossier auprès de la CA Gaillac Graulhet.



Les aides de l'agglomération sont conditionnées à la conformité des autorisations d'urbanisme.

6

Réalisez vos travaux

Acomptes et solde du dossier

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 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
Compris entre 15 001 et 30 000 €	2	25% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	<i>Imposition locataires + Bail de location + engagements bailleurs</i>
Supérieur à 30 000€	3	20% des travaux	Entre 40% et 70% des travaux	

Une fois les travaux terminés, nous vous invitons à nous contacter pour programmer une visite de chantier en fin de travaux.

Vous devez remettre préalablement à Urbanis:

- L'ensemble des factures des travaux qui devront être identiques aux devis
- L'attestation d'exclusivité du professionnel à faire compléter et signer par chaque entreprise réalisant des travaux liés à la performance énergétique
- 1 RIB faisant apparaître le(s) nom(s) et prénom(s) du ou des propriétaires
- Extrait Kbis de moins de 3 mois si SCI
- Le bail du logement qui doit comprendre le numéro de convention établie avec l'ANAH, signé par les locataires ainsi que tous les diagnostics logement réglementaires
- L'avis d'imposition N-2 du locataire

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



L'ANAH contrôle régulièrement les travaux réalisés et l'occupation des logements conventionnés. En cas de négligences concernant les engagements pris, le remboursement des aides peut être demandé.

La direction générale des finances publiques peut également demander le remboursement des avantages fiscaux en cas de manquement aux engagements.