

RÉNOVISSIME

AIDE À LA RÉNOVATION DE VOTRE LOGEMENT

Programme d'Intérêt Général (PIG)
2018 / 2023

Aides aux propriétaires bailleurs NOTICE d'INFORMATIONS



Afin de vous aider à financer des travaux de réhabilitation dans votre(vos) logement(s) locatifs, vous pouvez bénéficier, SOUS CERTAINES CONDITIONS, et DANS LA LIMITE DES CREDITS DISPONIBLES :

- De subventions et de primes (non remboursables) de l'Anah, du Département Hérault et de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault
- Du soutien gratuit de l'équipe URBANiS, mise à votre disposition par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et chargée de vous aider dans toutes vos démarches jusqu'à l'exécution finale de votre projet¹
- D'un taux de TVA réduit sur certains travaux
- D'un Eco-prêt à taux 0% pour le financement de vos travaux liés aux économies d'énergie et au développement durable
- D'un avantage fiscal (dispositif « Louer abordable ») lié au conventionnement Anah

Pour plus de renseignements : ☐ 04 67 73 61 76 (lundi 14h-17h, jeudi 14h-17h)

Accueil du public : mercredi 9h-12h, Communauté de communes Vallée de l'Hérault (uniquement sur rendez-vous sur le site internet)

2 parc d'activités de Camalcé, 34150 Gignac (Bat. n°2, rez-de-chaussée)

Courriel : renovissime@urbanis.fr / Site internet : www.renovissime-valleeherault.fr

Adresse postale : URBANIS (RENOVISSIME), Les Portes d'Antigone, Bât B, 71 place Vauban 34000 MONTPELLIER


Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

¹ Hors mission de maîtrise d'œuvre

Conditions générales de recevabilité des aides :

- Le logement doit être loué à titre de **résidence principale** pendant **9 ans minimum** après travaux, à un **loyer encadré**,
- Le logement doit avoir été construit depuis plus de 15 ans²,
- **Le logement doit être situé dans le périmètre de l'opération** : communes de ANIANE, ARBORAS, ARGELLIERS, AUMELAS, BÉLARGA, LA BOISSIÈRE, CAMPAGNAN, GIGNAC, JONQUIÈRES, LAGAMAS, MONTARNAUD, MONTPEYROUX, PLAISSAN, POPIAN, LE POUGET, POUZOLS, PUÉCHABON, PUILACHER, SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS, SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE, SAINT-GUILHEM-LE-DÉSERT, SAINT-GUIRAUD, SAINT-JEAN-DE-FOS, SAINT-PARGOIRE, SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN, TRESSAN et VENDÉMIAN,
- Les travaux doivent être exécutés par un (des) professionnel(s) inscrit(s) au répertoire des métiers ou du commerce, **fournitures et pose comprises**.
- Après travaux, le logement doit être **décent** (cf. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) et atteindre à minima la **classe D** sur l'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

IMPORTANT :

- 
- **Ne pas commencer les travaux avant que votre dossier ait été au moins enregistré par l'Anah (accusé de réception écrit)**
 - **Certains travaux sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire** : il est de votre responsabilité de vous renseigner auprès du service urbanisme de la Mairie concernée et de déposer la demande d'autorisation
 - **Toute demande de subvention doit faire l'objet d'un montage et dépôt de dossier complet à l'Anah et auprès des autres financeurs**
 - **Vous devez attendre un retour écrit de l'Anah et des autres financeurs afin d'être sûr de l'obtention d'une aide**
 - Certains projets de travaux (travaux lourds, ou portant sur un logement très vétuste) doivent faire **l'objet d'une demande d'avis préalable** de la Commission Anah avant dépôt du dossier de demande de subventions et peuvent être soumis à une **obligation de maîtrise d'œuvre complète**
 - **Certains projets ne sont pas du tout financables** : résidences secondaires, logements de fonction, locaux assimilés à de la construction neuve, menus travaux d'entretien courant, transformations d'usage de locaux non affectés initialement en logement.
 - - Vous devez effectuer les travaux par un artisan **RGE OBLIGATOIREMENT**.

Financement de vos travaux dans le cadre du PIG

selon l'état du (des) logement (s) avant travaux et suivant votre engagement locatif après travaux

- Subventions de base entre 50 et 60% du coût total de l'opération TTC :**
 - Variable suivant l'état de dégradation du logement / immeuble avant travaux,
 - et suivant votre engagement locatif (niveau de loyer) après travaux.
- Travaux pris en compte plafonnés à 750 ou 1000€/m2 HT**, selon l'état de dégradation du logement/immeuble avant travaux constaté par l'équipe d'animation lors de la visite avant travaux.
- Primes complémentaires suivant** le type de loyer prévu après travaux et si amélioration d'au moins 35% des performances énergétiques du logement (programme Habiter Mieux)
- Les honoraires** d'architecte/maîtrise d'œuvre, expertises etc... sont aussi subventionnés, hors plafond de travaux.

² Exception pour les travaux d'adaptation des logements aux besoins de personnes âgées et/ou handicapées

2 niveaux de loyers possibles après travaux

Dans tous les cas, par le biais d'une **convention** que vous signez avec l'Anah pour une durée de **9 ans minimum**, vous vous engagez à :

- pratiquer un **loyer inférieur à un certain plafond**
- louer votre logement à des **personnes ayant des revenus inférieurs à un certain plafond** :

	Loyer social (vous avez le choix des locataires)	Loyer très social (les locataires vous sont proposés par les services de la Préfecture)
Exemples de niveaux de loyer ³ :		
Logement de 45m2 :	319€	247€
Logement de 70m2 :	496€	385 €
Exemples de revenus maximums des locataires (RFR :Revenu Fiscal de référence):		
1 personne seule	20 623 €	11 342 €
1 couple avec 2 enfants	39 982€	22 111 €

* : les chiffres en italiques correspondent à une estimation du revenu mensuel net dans le cas d'un ménage disposant uniquement de revenus salariaux

Autres financements complémentaires :

- **Eco-prêt à taux 0%** pour les travaux en faveur des économies d'énergie et du développement durable
⇒ renseignements auprès de votre banque et sur le site <http://renovation-info-service.gouv.fr>

Attention : si vous souhaitez bénéficier d'un Eco-prêt à taux 0% vous devez obligatoirement faire appel à des entreprises labellisées **RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement) --> Renseignements : <http://renovation-info-service.gouv.fr/>

Avantages fiscaux ⁴ :

Le fait de conventionner votre logement avec l'Anah, vous pouvez bénéficier du **dispositif fiscal « Louer abordable » (déduction forfaitaire de 50% sur vos revenus locatifs, fonciers) pendant toute la durée de la convention signée avec l'Anah**. Dans la mesure où vous avez recours à **l'intermédiation locative** (location à un organisme agréé avec sous-location ou par le biais d'un mandat de gestion sociale, type AIVS) la déduction s'élève à **85%**. **Plus d'informations** : www.anah.fr .

Autres informations :

- **Espace Info Energie** (EIE, Association GEFOSAT) : permanence un jeudi après-midi sur 2 au Pouget, sur rdv ☐ **04 67 13 80 90** (<http://www.gefosat.org>)
- **CAUE** (Conseil Architecture Urbanisme Environnement) : permanence tous les 15 j., sur rdv ☐ **04 99 133 700** (<http://herault.caue-lr.org/>)
- **ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) : <http://ecocitoyens.ademe.fr>
- **ADIL** (Association Départementale d'Information sur le Logement), Permanences sur Rv ☐ **04 67 555 555** (taper 3) (<http://www.anil.org>)
- **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)** de l'Hérault : pour assurer la gestion locative de votre logement (Mme VINCENT) ☐ 04 99 61 09 18, 17 rue du Carré du Roi, 34000 Montpellier <http://aivsherault.org>.

³ Loyer net hors charges pour un dossier déposé en 2015 (réactualisation annuelle).

⁴ Décret d'application à paraître

MONTAGE DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Pièces fournies par URBANIS :

- Formulaires de demande de subvention ANAH, Communauté de communes
- Convention ANAH-bailleur en 2 exemplaires, signées

Pièces à fournir par vos soins :

● Dans tous les cas :

- RIB **original** (au nom du ou des bénéficiaire(s) de la subvention)
- Devis estimatif(s) descriptif(s) & quantitatif(s) HT et TTC par des artisans **RGE OBLIGATOIRE** (fournitures & main d'œuvre) par logement + parties communes, avec l'adresse des travaux et nom et adresse du bénéficiaire (pas de prix forfaitaires), nom et adresse de l'entreprise, n° SIRET, cachet
- Plans détaillés, à l'échelle et côtés, avant/après travaux, avec désignation et surface des pièces et dimension des ouvertures (hxl)
- Copie du dernier avis de taxe foncière ou, si travaux > 50 000€HT : attestation notariée de propriété **originale** de moins de 3 mois
- Diagnostics de performance énergétique état des lieux + projet

● Au cas par cas :

- Accord** Permis de construire ou déclaration préalable de travaux (à déposer par vos soins auprès des services de l'urbanisme de la commune concernée)
- Copie des statuts de la SCI
- Extrait K-bis récent (- de 3 mois) et en original de la SCI
- Copie du bail en cours
- Copie de l'avis d'imposition N-2 du (des) locataire(s)
- Devis ou notes d'honoraires de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études...)
- Procuration
- Procès-verbal d'assemblée générale ou autorisation express des copropriétaires acceptant les travaux
- Tableau de répartition des millièmes et des dépenses.
- Copie du règlement de copropriété

-

DEMANDE D'ACOMPTE OU DE PAIEMENT DEFINITIF DE LA SUBVENTION

Pièces à fournir par vos soins :

- Plan de financement ANAH (à retirer auprès de l'équipe URBANIS à remplir et signer).
- Imprimé de demande de paiement ANAH (reçu à votre adresse en même temps que l'acceptation du montant de la subvention).
- RIB **original** au nom du bénéficiaire de la subvention et à l'adresse des travaux.
- Facture(s) originale(s) détaillée(s) & tamponnée(s) par l'entreprise avec l'adresse du chantier & nom et adresse du bénéficiaire de la subvention (**pas de prix forfaitaires**), nom et adresse de l'entreprise, n° SIRET, cachet
- Engagements du bailleur (2 exemplaires)
- Copie du bail de location et avis d'imposition N-2 du(des) locataire(s)
- DPE après travaux (diagnostic de performance énergétique).

IMPORTANT : règles à respecter en matière d'isolation thermique des parois opaques (planchers, murs, toitures, combles)

Les devis et factures doivent indiquer le coefficient R de l'isolant prévu d'être posé

- Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert : **R ≥ 3m2.K/W,**
- Isolation des murs en façade ou en pignon : **R ≥ 3,7m2.K/W,**
- Isolation des toitures-terrasses : **R ≥ 4,5m2.K/W,**
- Isolation des planchers de combles perdus : **R ≥ 7m2.K/W,**
- Isolation des rampants de toiture et plafonds de combles aménagées (rampants) : **R ≥ 6m2.K/W.**