

Programme d'Intérêt Général (PIG) d'Amélioration de l'Habitat
de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault
Août 2018 / Juillet 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 les travaux sous certaines conditions
- D'une réduction impôt

Pour plus de renseignements :

04 67 73 61 76 (lundi 14h-17h, jeudi 14h-17h)

Accueil du public : Tous les mercredis 9h-12h, Communauté de communes Vallée de l'Hérault
(sur rendez-vous à prendre sur le site internet : www.renovissime-valleeherault.fr)
salle des commissions 2, bâtiment 2 (accueil de la CCVH) 2 Parc d'activités de Camalcé – Gignac

Les permanences Renovissime se délocalisent à raison d'une par mois dans une des quatre communes uniquement le mercredi sur rendez-vous de 9h à 12h. Elles auront lieu dans les communes d'Aniane, Montarnaud, Saint-André-de-Sangonis et Saint-Pargoire.

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 **6 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**. **Pour tous les travaux énergétiques, un artisan RGE devra être choisi.**
- 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 finançables** : résidences secondaires, logements de fonction, locaux assimilés à de la construction neuve, menus travaux d'entretien courant.
- Vous devez effectuer les travaux d'économie d'énergie par un artisan **RGE OBLIGATOIREMENT.**



Financement de vos travaux dans le cadre du PIG Rénovissime de la Vallée de l'Hérault:

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.



Les aides de l'Anah, du Département et de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ne sont pas cumulables avec les aides « ma prime rénov » et les CEE (certificats d'Economie d'Énergie).

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

3 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 **6 ans minimum**, vous vous engagez à :

- pratiquer un **loyer inférieur à un certain plafond**
- louer votre logement à des **personnes ayant des revenus plafonnés**: Vous pouvez consulter les plafonds de loyers par commune, consulter le site : www.anah.fr/locavantages

	Loc 1 (vous avez le choix des locataires)	Loc 2 (vous avez le choix des locataires)	Loc 3 (les locataires vous sont proposés par la Préfecture)
Exemples de niveaux de loyer ³: Gignac			
Logement de 45m ² :	412 €	339 €	267 €
Logement de 70m ² :	555 €	457 €	359 €
Exemples de niveaux de loyer ³: Montarnaud			
Logement de 45m ² :	439 €	362 €	284 €
Logement de 70m ² :	592 €	488 €	383 €
Exemples de niveaux de loyer ³: Saint -Pargoire			
Logement de 45m ² :	358 €	295 €	232 €
Logement de 70m ² :	482 €	397 €	312 €
Exemples de revenus maximums des locataires (RFR :Revenu Fiscal de référence):			
1 personne seule	28 876 €	21 139 €	11 626€
1 Couple sans enfant	38 561 €	28 231 €	16 939 €
1 couple avec 2 enfants	55 984 €	40 985 €	22 665€

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 :

Le fait de conventionner votre logement avec l'Anah, vous pouvez bénéficier du **dispositif fiscal « Loc'avantages » pendant toute la durée de la convention signée avec l'Anah.**

L'avantage fiscal est **un taux de réduction d'impôts sur les loyers encaissés** :

- Loc 1 : 15 % ou 20% si Intermédiation locative,
- Loc 2 : 35 % ou 40% si Intermédiation locative,
- Loc 3 : 0% ou 65% si Intermédiation locative,

Autres informations :

- **Guichet Renov Occitanie** : Association GEFOSAT : permanence téléphonique un jeudi après-midi sur 2 de 14h à 17h ☎ : **04 67 13 80 94**
- **CAUE** (Conseil Architecture Urbanisme Environnement) : permanence tous les 15 j., sur rdv ☎ **04 99 133 700** (<http://herault.caue-ir.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>)
- **Organismes dans le cadre de l'Intermédiation locative :**

Habitat et Humanisme - H&H Gestion Occitanie

Agence Immobilière Sociale
64 Av. de Castelnau
34090 Montpellier
Tel : 04 67 75 55 80

Habitat Logement du Biterrois (HBL)

Agence Immobilière Sociale
3 place St Cyr
34500 Béziers
Tel : 04 67 36 90 40

³ Loyer net hors charges pour un dossier déposé en 2022 (réactualisation annuelle).

MONTAGE DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Pièces fournies par URBANIS :

- Formulaires de demande de subvention ANAH, Communauté de communes Vallée de l'Hérault
- Convention ANAH-bailleur en 2 exemplaires, signées
- Formulaire demande de Prime Intermédiation locative rempli et signé

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 (uniquement pour les travaux d'économie d'énergie)**, 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 attestation notariée de propriété

● 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
- Formulaire(s) "Attestation d'exclusivité du professionnel" rempli(s) et signé(s), pour les travaux d'économies d'énergie, à raison d'un formulaire par entreprise
- Engagements du bailleur (2 exemplaires)
- Copie du bail de location, carte d'identité et avis d'imposition N-2 du(des) locataire(s)
- DPE après travaux (Diagnostic de Performance Energétique).

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**.