

Entre 2013 et 2017, la commune de **Marmande** s'investit dans le réaménagement et la **requalification de son centre historique**. Elle propose aux propriétaires qui le souhaitent d'améliorer leur(s) logement(s) locatif(s) grâce aux **aides** de l'**Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**, de la Communauté d'Agglomération **Val de Garonne**, du **Conseil Régional d'Aquitaine** et de la **ville de Marmande**.

Les conditions d'éligibilité

Pour être subventionnés, les travaux envisagés doivent permettre de résoudre des situations d'**insalubrité** ou de **dégradation** ou **améliorer les performances thermiques**.

La réalisation d'une **évaluation énergétique** (consommation conventionnelle du logement avant et après travaux) est obligatoire. Le logement doit atteindre **après travaux** un niveau de **performance** correspondant au moins à l'**étiquette D**, avec toutefois la possibilité d'admettre dans certains cas particuliers l'étiquette E.

!!! L'équipe d'animation de l'OPAH RU « Habiter Ma Ville » vous accompagne dans votre projet et réalise les diagnostics et les évaluations nécessaires. Vous bénéficiez gratuitement de ces prestations, financées par les pouvoirs publics. !!!

Pour des travaux supérieurs à 100 000 € H.T., ou nécessitant une expertise technique particulière, l'Anah pourra exiger que le projet fasse l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre.

Les engagements à respecter

L'**octroi des aides aux travaux** est **conditionné** à la **signature d'une convention à loyer maîtrisé** avec l'Anah. Cette convention, qui peut être à loyer **social** ou **très social**, fixe un certain nombre d'engagement à respecter :

- ✓ La **durée** de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de **9 ans minimum** si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux (pouvant être portée à 12 ans pour les projets de + 5 logements) ;
- ✓ Le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de **résidence principale** (c-à-d au moins 8 mois par an) ;
- ✓ Le logement doit **respecter** les **caractéristiques de décence** définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- ✓ Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah ;
- ✓ Le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des **ménages** dont les **revenus**, à la date de la signature du bail, sont **inférieurs** à certains **plafonds de ressources**.
- ✓ S'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

Les **plafonds de loyers** sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²). Les loyers conventionnés, fixés par décret, sont révisables chaque année.

TYPE DE LOYER PRATIQUE	Conditions à compter du 1er janvier 2017
Loyer social	4,60€/m ² pour les logements > 110m ² 60m ² < 5,60 € / m ² < 110 m ² 6,50 €/ m ² pour les logements < 60 m ²
Loyer très social (conditions spécifiques d'occupation)	5,25 € / m ²

!!! Pour tout logement avec une surface habitable supérieure à 100m², l'Anah a la possibilité de plafonner le montant de loyer. !!!

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les **revenus**, à la date de signature du bail, sont **inférieurs** aux **plafonds de ressources** définis par le Code général des impôts.

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Les plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Personne seule	20 123	11 067
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exception des jeunes ménages	26 872	16 125
3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 316	19 390
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 013	21 575
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	45 895	25 243
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	51 723	28 448
Personne à charge supplémentaire	+ 5 769	+ 3 173

Les travaux subventionnables

Pour savoir si vos travaux sont recevables, n'hésitez pas à contacter le service Habitat.

Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les **projets de travaux lourds** pour réhabiliter un **logement indigne** ou **très dégradé** et les **projets de travaux d'amélioration** :

✓ **Projets de travaux lourds** : Travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'**habitat indigne** particulièrement grave ou de **dégradation très importante** :

✚ Si le logement a fait l'objet d'**un arrêté d'insalubrité ou de péril** ;

✚ Si un **rapport d'évaluation** réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante (cette situation s'apprécie au travers des grilles de dégradation et d'insalubrité de l'Anah).

Demande Subvention Propriétaire Bailleur
Mise à jour au 08.06.2017

✓ **Projet de travaux d'amélioration :**

- ✚ **Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**, permettant de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée ;
- ✚ **Travaux pour réhabiliter un logement dégradé**, visant la résolution de situation de dégradation moyenne ;
- ✚ **Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence**, pour résoudre une situation de non-conformité au Règlement sanitaire départemental ou de non-décence mise en évidence par un contrôle ;
- ✚ **Travaux d'amélioration des performances énergétique** : visant l'amélioration des performances énergétiques du logement ou du bâtiment d'au moins **35%** ;
- ✚ **Travaux pour l'autonomie de la personne** : permettant l'adaptation du logement et ses accès aux besoins spécifiques d'un locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement sur présentation d'un justificatif du handicap ;
- ✚ **Travaux de transformation d'usage d'un local** : Les projets de création de logement dans des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation peuvent également être étudiés mais ne sont pas prioritaires.

Les participations financières

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment (achat et pose de matériel) dans un délai de 3 ans à compter de la notification de subvention.

Les études de maîtrise d'œuvre liées à la conception du projet et à la réalisation des travaux peuvent également être subventionnées. De même que les **études techniques préalables** à condition qu'elles datent de moins de 2 ans et qu'elles soient suivies des travaux.

NB : Pour tout projet supérieur à 100 000€ H.T, une maîtrise d'œuvre sera obligatoire.

Les travaux ne peuvent être commencés avant la réception du dossier de demande de subvention par la délégation locale Anah qui est chargée de son instruction.

Le montant des participations financières se calcule eu égard au projet de travaux et à la dépense subventionnable retenue. Cette dépense est calculée en fonction de la **surface habitable fiscale du logement dans la limite de 80m.²**

Les taux de subvention globaux par type de projet

TYPE DE TRAVAUX	Taux d'aide pour les propriétaires bailleurs	Plafonds des travaux subventionnables
Travaux lourds habitat indigne / forte dégradation	45 à 50% (selon le statut d'occupation)	1 000 € H.T. par m ²
Travaux pour la sécurité et la salubrité	45%	750 € H.T. par m ²
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé Transformation d'usage Travaux suite à une RSD ou un contrôle de décence	35%	750 € H.T. par m ²
Travaux pour l'autonomie de la personne	55%	750 € H.T. par m ²
Amélioration des performances énergétiques	30%	750 € H.T. par m ²

La subvention est calculée sur le montant **hors taxe** des travaux (fourniture et mise en œuvre des matériaux) résultant des devis d'entreprises.

A cette participation sous forme de subvention peut s'ajouter une ou des prime(s).

Les aides spécifiques pour certains projets

TYPE DE TRAVAUX	Taux d'aide / prime par logement
Logement insalubre ou très dégradé	Prime de 2 000 €
Requalification au dessus des commerces	Prime de 2 000 €
Réhabilitation dans le cadre d'un loyer très social	Prime de 4 000 €
Aide Habiter mieux pour un gain énergétique de 35%	Prime de 1 500 €
Travaux d'isolation et installation d'une VMC Hygro	20 % d'un plafond de 5 000 € de travaux subventionnables

La procédure

Vous êtes propriétaire d'un logement locatif, occupé ou vacant, vous souhaitez réaliser des travaux dans ce logement :

☞ **Contactez l'équipe d'animation de l'OPAH RU (service Habitat de Val de Garonne Agglomération) qui vous proposera un rendez-vous, pour :**

- 1> **Etudier votre projet**
- 2> **Monter un dossier de demande de subvention,**
- 3> **Acheminer le dossier à l'Anah et suivre son instruction jusqu'au versement de l'aide.**



Val de Garonne Agglomération
Maison du Développement
Place du Marché
47213 MARMANDE CEDEX
Site : www.vg-agglo.com

**Permanences sur RDV assurées
dans les locaux du service Habitat,
Val de Garonne Agglomération
28 rue Léopold Faye**

mpersonne@vg-agglo.com
Tel. 05.53.20 40 61