

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 Général de Lot et 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 **intermédiaire**, **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.

!!! 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.

Les travaux subventionnables

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).

✓ **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.

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

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

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

! Le conventionnement ouvre droit à d'une déduction fiscale spécifique de 60% des revenus fonciers bruts du logement pendant la période de validité de la convention avec l'Anah.

La procédure

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

Ψ **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.**