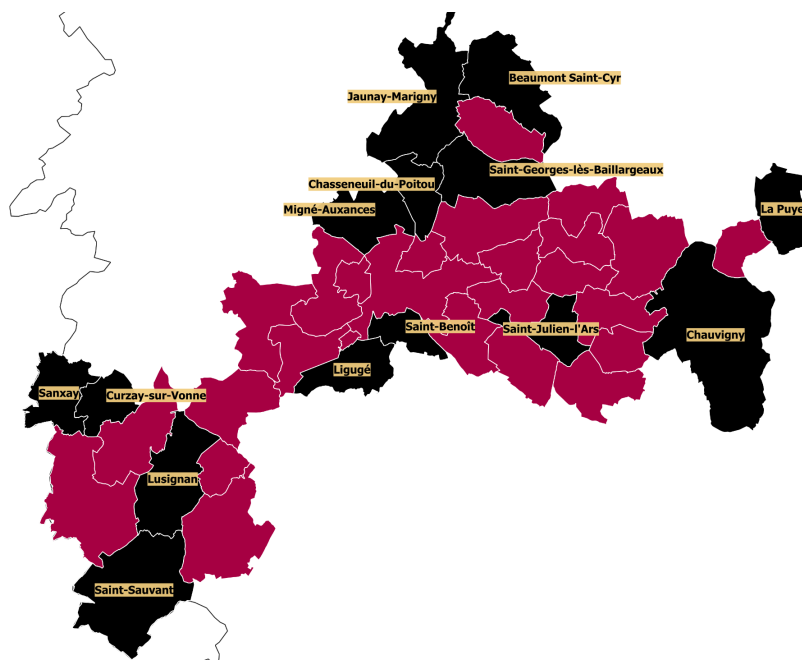


OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - PETITES VILLES DE DEMAIN ET CENTRES BOURGS - GRAND POITIERS COMMUNAUTÉ URBAINE

- OPAH-RENOUVELLEMENT URBAIN 2022-2026 -

DOSSIER D'INFORMATION PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Grand Poitiers Communauté Urbaine (GPCu), associée aux communes de Chauvigny, Lusignan, Jaunay-Marigny, Chasseneuil du Poitou, Saint Sauvant, Saint-Julien l'Ars, Sanxay, La Puye, Migné- Auxances, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, Saint-Benoît, Ligugé, Beaumont Saint-Cyr, Curzay-sur-Vonne et l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH), se mobilisent pour revitaliser le(s) centre-ville/bourgs au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH- RU).



14 communes:

Chauvigny
Lusignan
Jaunay-Marigny
Chasseneuil du Poitou
Saint Sauvant
Saint-Julien l'Ars
Sanxay
La Puye
Migné- Auxances
Saint-Georges-lès-Baillargeaux
Saint-Benoît
Ligugé
Beaumont Saint-Cyr
Curzay-sur-Vonne

Dans ce cadre, des aides financières sont accordées à des **propriétaires bailleurs** ou à toute personne ayant un projet d'investissement locatif, pour les aider à financer des travaux d'économie d'énergie, des travaux d'adaptation (à une perte de mobilité) ou des travaux dits lourds pour des logements très dégradés. Ces aides sont accordées dans le cadre d'un conventionnement qui engage le propriétaire avec l'ANAH pour une durée de 6 ans.

Urbanis, mandaté par la GPCu pour vous accompagner gratuitement dans votre projet, présente les principales informations relatives à ces aides et les conditions de leur attribution.

Contactez-nous :

07 63 60 28 51


 Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

PRINCIPALES CONDITIONS À RESPECTER

- ✓ **Le logement doit avoir plus de 15 ans** et se situer dans l'un des périmètres retenus
- ✓ **Les travaux ne doivent pas avoir commencé** avant le dépôt du dossier
- ✓ **Signature d'un conventionnement avec l'ANAH « Loc Avantages » d'une durée de 6 ans** : fixant un plafond de loyer/m2 et un plafond de ressources pour les locataires
- ✓ **Les subventions sont versées sur factures**, une fois les travaux achevés, et réalisés par des professionnels, et le locataire installé, bail signé (des avances sont possibles)
- ✓ **Les travaux d'économie d'énergie** doivent permettre **un gain d'au moins 35% et atteindre une étiquette D après travaux** (évalué par Urbanis)
- ✓ **Vous devez réaliser une déclaration préalable** en mairie pour tous les travaux concernant l'aspect extérieur (toiture, façade, menuiseries...). Si votre logement est situé en Site Patrimoniale Remarquable ou dans un périmètre Monuments Historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera sollicité.
- ✓ **Les artisans qui réalisent des travaux d'économie d'énergie doivent obligatoirement être Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)**

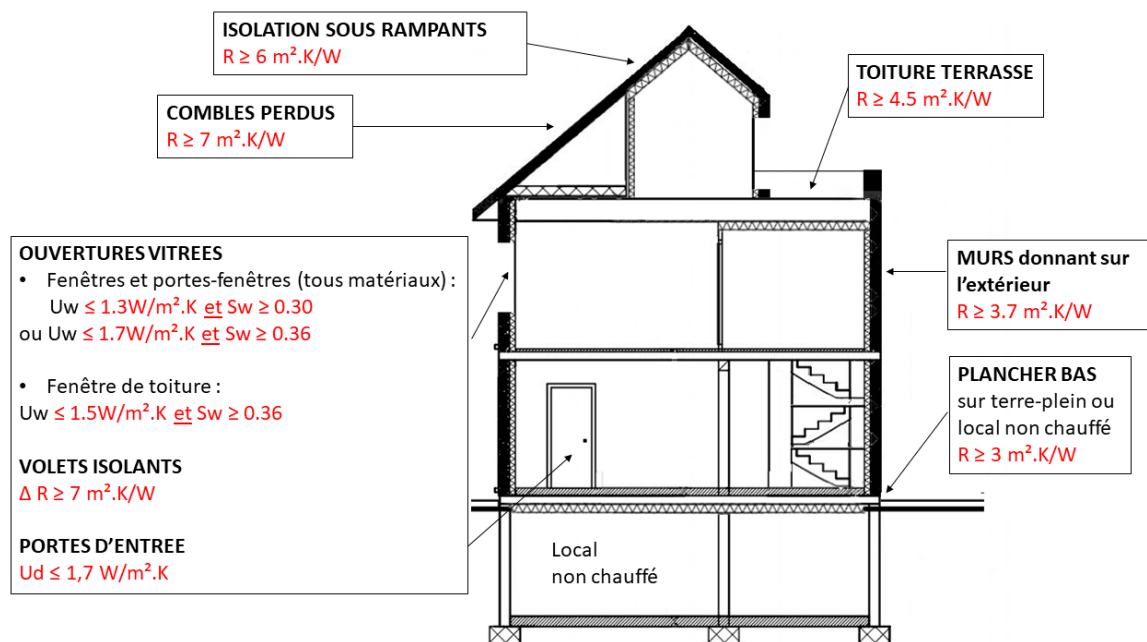


EXEMPLES DE TRAVAUX POUVANT ÊTRE SUBVENTIONNÉS

Cette liste n'est en rien exhaustive, le programme de travaux sera déterminé tout au long de la démarche avec votre interlocuteur chez Urbanis.

Économie d'énergie	Adaptation	Travaux lourds
✓ Isolation des combles	✓ Réalisation d'une douche « à l'italienne »	✓ Réfection de la toiture
✓ Système de chauffage	✓ Installation de main courante, barre d'appui, siège de douche	✓ Électricité
✓ Menuiseries double vitrage	✓ Mise en place d'un monte-escalier	✓ Sanitaires
✓ Isolation des murs (intérieure/extérieure)	✓ Aménagement d'une pièce de vie/équipements sanitaires au RDC	✓ Structures porteuses : planchers, murs, poutres...
✓ Isolation du plancher	✓ ...	✓ Humidité
✓ Système de ventilation		✓ ...
✓ ...		

Caractéristiques obligatoires des matériaux d'isolation :



R : résistance thermique, traduit la capacité à empêcher le passage du froid

U_w / U_d : coefficient de déperdition ou de transmission thermique des parois vitrées

Sw : facteur de transmission solaire, traduit la capacité de la paroi à transmettre l'énergie solaire qu'elle reçoit

LE CONVENTIONNEMENT ANAH

Les plafonds de ressources des locataires

Les locataires doivent justifier leurs revenus. Si les locataires sont déjà en place, leurs revenus doivent obligatoirement entrer dans les plafonds de ressources, en cas contraire le projet n'est pas éligible aux aides de l'ANAH. En cas de changement de situation des locataires en cours de bail, ceux-ci peuvent rester en place (cela n'affecte pas le conventionnement).

Les revenus fiscaux de référence cumulés figurant sur les derniers avis d'imposition (N-1 **ou** N-2), de tous les locataires occupants le logement concerné, ne doivent pas dépasser les montants suivants (fixés et revu par l'ANAH chaque année) :

Composition du ménage	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Personne seule	28 152 €	21 139 €	11 626 €
2 personnes - ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	37 594 €	28 231 €	16 939 €
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	45 210 €	33 949 €	20 370 €
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 579 €	40 985 €	22 665 €
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 206 €	48 214 €	26 519 €
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge	72 359 €	54 338 €	29 886 €
Personnes à charge supplémentaire	8 070 €	+ 6 061 €	+ 3 333 €

À savoir : Environ 70% à 80% de la population des locataires entre dans les critères de revenus éligibles à un conventionné social.

LES AUTRES PARTENAIRES FINANCIERS

Votre conseiller : l'équipe d'Urbanis, 07 63 60 28 51

Les partenaires peuvent vous apporter des informations sur les aides financières à la rénovation cumulables ou non avec les aides financières de l'ANAH.

Espace FranceRénov' de la Vienne (86) :

<https://france-renov.gouv.fr>

Votre conseilleré : infoenergie@grandpoitiers.fr

[05.49.30.20.54](tel:05.49.30.20.54)



Agence Départementale d'information au Logement

(Vienne 86) : <https://www.adil86.com>



05 49 88 31 93

Important à savoir : les aides de l'OPAH-RU

✓ **sont cumulables** avec l'Eco-prêt à taux 0 % : vérifier les conditions auprès des partenaires. Les artisans doivent être Reconnu Garant de l'Environnement **RGE**

✓ **ne sont pas cumulables** avec les réductions liées à l'utilisation de vos certificats d'économie d'énergie, type prime énergie, combles à 1 € (en profitant des aides de l'OPAH-RU vous réservez vos CEE à l'usage exclusif de l'ANAH)

Les subventions ne sont pas acquises de droit mais accordées en fonction de la nature du projet, des priorités locales et des disponibilités budgétaires

CONTACTER LES PARTENAIRES SOCIAUX

Intermédiation locative :

Vous pouvez aussi décider de confier la gestion locative de votre logement à une agence immobilière à vocation sociale : il s'agit d'intermédiation locative. Dans le cadre d'un conventionnement **elle vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôts supplémentaire sur vos revenus locatifs**. Cette intermédiation propose un accompagnement social en plus de la gestion de l'entrée et de la sortie des lieux.

Association Soliha agence immobilière sociale : <https://www.solihaisvienne.com>

Email : contact.aisvienne@soliha.fr



Action logement : <https://www.actionlogement.fr>

Si vous le souhaitez, Action Logement vous accompagne dans la gestion de votre bien : proposition de locataires salariés répondant aux critères de ressources, garanties impayés ou dégradation...



CHRONOLOGIE D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION

1

1^{er} contact

Par téléphone et/ou en RDV

Vérification de l'éligibilité
Présentation du projet de travaux
Prise du rdv visite technique ou à votre domicile
Inscription sur le service en ligne de l'Anah

Visite technique du logement

A votre domicile

Prise de mesures pour le bilan thermique ou d'ergothérapie, premiers conseils
Explication des démarches pour le montage du dossier

Résultat visite technique

Par courrier, email ou téléphone

Préconisation de travaux pour l'atteinte de 35% d'économie d'énergie et/ou
Propositions de travaux d'amélioration du logement pour une meilleure autonomie

2

Élaboration des devis

Auprès des artisans de votre choix

Simulation financière : estimation des aides et du reste à charge
Validation du plan de financement et du projet de travaux

Constitution du dossier

Réception des documents par email ou en RDV

Pièces administratives (formulaires signés, déclaration de travaux, acte notarié, GIR, etc.)
Pièces techniques : Devis « finaux »

Dépôt du dossier complet à l'ANAH

8 semaines

Accusé de réception du dossier complet = vous permet de commencer les travaux
Notification d'agrément précisant le montant de la subvention ANAH réservée
Dépôt des demandes auprès des autres financeurs

Les délais sont précisés à titre indicatif

3

Début des travaux

Possibilité d'acomptes au fur et à mesure de l'avancement du chantier

Fin des travaux : visite technique

A votre domicile

Vérification de la conformité des travaux
Réception des factures
Constitution de la demande de paiement à l'ANAH

Dépôt demande de paiement à l'ANAH

8 semaines

Si conformité du dossier, versement (du solde) de la subvention sur votre compte

Demande de paiement aux collectivités

Passage en commission

Versement de la subvention sur votre compte

PIÈCES À FOURNIR AU DÉPÔT DU DOSSIER À L'ANAH

Dossier administratif

- ❑ **Demande de subvention** dûment complétée et signée (fourni par Urbanis)
- ❑ **Convention** en double exemplaire dûment complétée et signée (fourni par Urbanis)
- ❑ **Engagements complémentaires** complété et signé (fourni par Urbanis)
- ❑ **Plan prévisionnel de financement** complété et signé (fourni par Urbanis)
- ❑ **Attestation notariée de propriété** datée de moins de 3 mois
- ❑ Pour les SCI, copie des **statuts enregistrés et extrait K-BIS** de moins de 3 mois
- ❑ Travaux ayant une incidence sur l'aspect extérieur : récépissé de la **déclaration préalable de travaux** au service urbanisme de la Ville
- ❑ Si l'immeuble est situé en périmètre protégé, copie de **l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France**
- ❑ Travaux de destruction ou d'extension (>20m²) : copie du **permis de construire**
- ❑ **RIB** (Relevé d'identité bancaire) mentionnant le nom et **prénoms** du/des propriétaires
- ❑ **Formulaires de demande de subvention** Ville et Grand-Poitiers (fourni par Urbanis)

Dossier technique

- ❑ **Croquis de l'état des lieux** du logement indiquant : surface et affectation des pièces, ouvertures, hauteur sous plafond, éléments de confort (à réaliser par le propriétaire ou un maître d'oeuvre)
- ❑ **Croquis du projet** indiquant : surface et affectation des pièces, ouvertures, hauteur sous plafond, éléments de confort (à réaliser par un maître d'oeuvre dans le cas d'une rénovation importante du logement)
- ❑ **Devis originaux détaillés** d'entreprises du bâtiment ou d'artisans (*inscrits au registre des métiers et du commerce*) indiquant : les quantités et les **prix unitaires**, fournitures et pose comprise (*pas de prix forfaitaires pour tous travaux prévus*), **hors taxes et taxes comprises, ainsi que les critères techniques des matériaux** (R, Sw/Sd, Uw/Ud)
- ❑ **Devis originaux d'honoraires** si maître d'oeuvre, architecte ou ergothérapeute
- ❑ **Contrat de maîtrise d'oeuvre « complète »** entre le propriétaire et le maître d'oeuvre dans le cas d'un projet de rénovation globale
- ❑ **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** avant travaux et état projeté après travaux (réalisé par Urbanis)

**ATTENTION : NE JAMAIS COMMENCER LES TRAVAUX AVANT
L'ACCORD DU SERVICE INSTRUCTEUR (ANAH)**

ANNEXES : EXEMPLE DE PROJET FINANCE DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU

Propriétaire Bailleur, 1 Logement Conventionné Social

Dossier « Très Dégradé »

Travaux: Réhabilitation complète : 80 000 € TTC



Exemple de travaux pouvant être réalisés pour une maison de ville située sur la commune de Chasseneuil du Poitou :

ANAH	Sur travaux HT subventionnés
Montant aide (35%)	28 000 €
Prime ANAH Habiter Mieux	1 500 €
TOTAL ANAH	29 500 €
COLLECTIVITÉS	Sur travaux HT subventionnables
Grand Poitiers	5 000 €
Commune de Chasseneuil du Poitou	5 000 €
TOTAL Collectivités	10 00 €
Total subventions publiques	39 500 €
Reste à charge (sur TTC)	40 500 €

ANNEXES : LE CONVENTIONNEMENT ANAH et le dispositif fiscal « Loc'Avantages »

- Réduction d'impôt en fonction du montant du loyer
- Durée de conventionnement minimum de 6 ans

Les taux de décote des loyers sont les suivants :

- 15% pour Loc1 (intermédiaire)
- 30% pour Loc2 (social)
- 45% pour Loc3 (très social)

<i>Niveau de loyers</i>	<i>Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative *</i>	<i>Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative *</i>
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3		65 %

* L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'Etat) entre le propriétaire et le(s) occupant(s) du logement locatif

La prime actuelle de 1000 €, peut être cumulée avec une prime de 1 000 € en cas de recours à un mandat de gestion et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Un simulateur des loyers et de la réduction d'impôts est mis à votre disposition, en ligne :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

ANNEXES : LE CONVENTIONNEMENT ANAH

« Loc'Avantages »

**Exemple d'un appartement de 70m²
situé sur la commune de
Chauvigny :**

Le loyer mensuel pour votre
logement doit être inférieur ou
égal aux plafonds suivants:

	Loc 1	Loc 2	Loc 3
Loyer mensuel :	391€	322€	253€
Loyer par m ² de surface fiscale :	5.59€/m ²	4.61€/m ²	3.62€/m ²

Le montant maximum de la réduction
d'impôt sur le revenu dont vous pouvez
bénéficier est de :

	Sans intermédiation locative	Avec intermédiation locative
Loc 1	705 €/an	939 €/an
Loc 2	1 354 €/an	1 547 €/an
Loc 3	Uniquement en IML	1 976 €/an

**Exemple d'un appartement de 70m²
situé sur la commune de
Beaumont Saint-Cyr :**

Le loyer mensuel pour votre
logement doit être inférieur ou
égal aux plafonds suivants:

	Loc 1	Loc 2	Loc 3
Loyer mensuel :	436€	359€	282€
Loyer par m ² de surface fiscale :	6.22€/m ²	5.13€/m ²	4.03€/m ²

Le montant maximum de la réduction
d'impôt sur le revenu dont vous pouvez
bénéficier est de :

	Sans intermédiation locative	Avec intermédiation locative
Loc 1	784 €/an	1 046 €/an
Loc 2	1 507 €/an	1 722 €/an
Loc 3	Uniquement en IML	2 199 €/an

Pour contacter URBANIS

Des visites sur le lieu du projet sur rendez-vous

07 63 60 28 51

233 bis Avenue de Paris, 79000 Niort

Hermine Bouétard : hermine.bouetard@urbanis.fr

Jérémy Fournier : jeremy.fournier@urbanis.fr

Elise Couteux : elise.couteux@urbanis.fr

Téo Bironneau : teo.bironneau@urbanis.fr

Orianne Bono : orienne.bono@urbanis.fr

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable