

PAYS DU DROPT

OPAH DE REVITALISATION RURALE

Les aides financières mises en place



Amélioration de l'habitat : les enjeux les aides spécifiques

L'objectif fondamental d'une OPAH est de répondre à une dégradation du parc immobilier ancien liée à des problèmes de vétusté, d'inconfort voire d'abandon. Pour cela, deux principales sortes d'aides financières peuvent être accordées, les subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et les aides des différentes caisses de retraite. L'articulation de ces moyens d'intervention doit être déterminé par le contexte (dynamique de réhabilitation, marché immobilier).

1/ Les subventions de l'ANAH logements locatifs

Pour quels projets et pour quels engagements ?

Les subventions de l'ANAH s'adressent aux **propriétaires bailleurs privés** qui souhaitent entreprendre des travaux dans un logement vacant ou déjà loué. **Les locataires** peuvent également bénéficier de cette aide pour des travaux réalisés avec l'accord du propriétaire.

Les subventions de l'ANAH privilégient l'amélioration des logements locatifs ou vacants. Cependant, les projets de transformation en logements d'anciens hôtels ou de locaux professionnels et commerciaux situés dans un immeuble à usage principal d'habitation peuvent aussi faire l'objet d'aides financières. Quoi qu'il en soit, les logements ou autres locaux doivent être **achevés depuis plus de quinze ans** au 1er octobre précédant le dépôt de la demande.

Le propriétaire doit **s'engager à louer** le logement à titre de résidence principale pendant une durée de **9 ans**.

Il n'est pas tenu compte des conditions de ressources des bénéficiaires. Cependant, certaines interventions à caractère social sont destinées à aider les propriétaires non imposés sur le revenu ou les locataires aux revenus modestes.


Les travaux subventionnables couvrent l'ensemble de la réhabilitation des immeubles et de la mise aux normes des logements.

- ⇒ remise en état de l'immeuble : gros oeuvre, charpente, toiture, zinguerie, raccordement aux réseaux, remise en état des parties communes,...),
- ⇒ amélioration des logements : création ou remplacement d'équipements sanitaires des WC, salles de bains ou cuisines, installation du chauffage central, électricité, redistribution des pièces, ...,
- ⇒ travaux d'économie d'énergie,

⇒ travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Cependant, **les travaux d'entretien ou partiels** (balayage de toiture, changement d'une seule fenêtre, remplacement des papiers peints sans autres travaux, Décapage et peinture en peintures des volets existants...) **ne sont pas subventionnables**.

En OPAH :

 Le plafond de travaux subventionnables est de 500 € /m² de surface habitables du projet
(*surface maximum prise en compte par logement = 150 m²*)

La réglementation de l'ANAH impose que la réalisation des travaux soit confiée à des professionnels du bâtiment (inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce).

La procédure de demande et d'attribution des subventions est ainsi organisée :

1. Dépôt du dossier de demande de subvention (titre de propriété, plans d'aménagements, devis, RIB ...),
2. Instruction de la demande par la délégation de l'ANAH,
3. Présentation du dossier à la Commission d'amélioration de l'habitat (réunion mensuelle),
4. Décision d'octroi de la subvention,
5. Achèvement des travaux - dépôt des factures,

Paiement au bénéficiaire (possibilité de paiement de deux acomptes sur la subvention prévue au prorata de l'avancement des travaux).

Logements à loyers libres ou logements conventionnés ou logements insalubres occupés : trois taux de subventions

Les propriétaires et investisseurs ont accès à 2 types de subventions dont les taux sont liés aux engagements pris.

Le montant des subventions ANAH pour l'amélioration des **logements à loyers libres** représente **15% du montant H.T. des travaux**.

Ces projets ne sont pas prioritaires pour l'anah et ne seront recevables que dans le cas d'immeubles collectifs où il sera réhabilités au moins autant de logements conventionnés (voir ci-dessous)

Dans le cadre de l'OPAH RR, le taux de subvention majoré dans le cas où le propriétaire s'engage

- à conventionner le loyer (une convention passée avec l'ANAH fixe le montant du loyer et le logement ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement pour les locataires)
- et à louer à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un plafond (Cf tableaux pages suivantes).

Le taux de subvention pour les logements conventionnés est de 45% (des travaux subventionnables)

Les avantages du conventionnement :

- subventions majorées,
- locataires solvabilisés grâce à l'Aide Personnalisée au Logement (APL),
- régularité des paiements (l'APL est versée directement au propriétaire),
- facilité de location (les logements qui offrent l'APL sont particulièrement recherchés),
- valorisation de l'immeuble (en cas de revente le conventionnement des logements atteste de leur mise aux normes totale).

Deux règles simples à respecter :

- les "candidats locataires" doivent répondre à des critères de ressources
- les loyers des logements conventionnés sont fixés par l'ANAH.

Pour permettre de sortir de l'insalubrité les logements occupés le taux de subvention est porté à 65 % des travaux subventionnables.

***Insalubrité des logements vacants, vacance,
développement durable : des aides
complémentaires***

Insalubrité : Les opérations de sortie d'insalubrité avec ou sans arrêté d'insalubrité peuvent bénéficier de financements ANAH spécifiques. L'ensemble des travaux réalisés (jusqu'à concurrence de 30 000 € supplémentaire) permettant cette sortie d'insalubrité peut ainsi être subventionné à 45 % + 20 % = 65 %

Mobilisation des logements vacants

Une prime spécifique de 5 000 € peut être accordée pour la remise sur le marché locatif de logements vacants sous réserve que les conditions suivantes soient remplies :

- une durée minimale de vacance d'au moins 12 mois avant le dépôt du dossier,
- un montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement
- un engagement du bailleur à pratiquer un loyer maîtrisé (loyer conventionné ou intermédiaire)

Politique en faveur du développement durable

Des primes peuvent être attribuées aux matériels suivants dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité.

- Chaudière individuelle à condensation - 900 €
- Chaudière individuelle bois - 900 €
- Chauffe eau solaire individuel - 900 €
- Système thermodynamique air /eau - 900 €
- Système thermodynamique géothermal - 1 800 €
- Système solaires combinés (eau chaude et chauffage) - 1 800 €

Les priorités définies par l'ANAH

Dans le cadre des OIPAH, l'agence souhaite donner des priorités

- à la production de logements à loyers conventionnés
- à la production de logements en loyers libres dans certains cas particuliers (mixité sociale dans un immeuble, absence d'intérêt à conventionner, ...)

La production de logements en loyers libres ne constitue plus un objectif de l'Agence.

Des critères de ressources non discriminants pour les locataires

Pour les logements à loyer conventionné

Plafonds de ressources mensuelles net des locataires à ne pas dépasser (estimation)

Personne seule	Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages*	Trois personnes ou personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage* sans personne à charge	Quatre personnes ou personne seule avec deux personnes à charge	Cinq personnes ou personne seule avec trois personnes à charge	Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge
1.804€	2.409€	2.897€	3.497€	4.114€	4.636€

* les jeunes ménages sont les couples mariés dont la somme des âges est inférieure à 55 ans.

Analyse

Près 90 % des locataires du pays du Dropt ont des revenus inférieurs à ces plafonds.

Ce critère n'est pas discriminant dans le choix loyer libre ou loyer conventionné.

L'écart entre le montant des loyers libres ou conventionnés est peu important

30	200 €	6,67 €	149 €	4,95 €
35		- €	173 €	4,95 €
40		- €	198 €	4,95 €
45	310 €	6,89 €	223 €	4,95 €
50		- €	248 €	4,95 €
55		- €	272 €	4,95 €
60		- €	297 €	4,95 €
65	Type 3		322 €	4,95 €
70	300 €	4,29 €	347 €	4,95 €
75		- €	371 €	4,95 €
80	420 €	5,25 €	396 €	4,95 €
85	Type 4		421 €	4,95 €
90	330 €	3,67 €	446 €	4,95 €
95		- €	470 €	4,95 €
100	550 €	5,50 €	495 €	4,95 €
105		- €	520 €	4,95 €
110		- €	545 €	4,95 €
115	grande maison ind.		569 €	4,95 €
120	420 €	3,50 €	594 €	4,95 €
125		- €	619 €	4,95 €
130		- €	644 €	4,95 €
135		- €	668 €	4,95 €
140		- €	693 €	4,95 €
145			718 €	4,95 €

Analyse

Le tableau ci dessus présente

1. Les minima et maxima de loyers observés par type de logements (loyers libres)
2. les plafonds des loyers conventionnés en OPAH en Lot et Garonne.

Les montants des loyers conventionnés ne sont discriminants dans le choix des propriétaires bailleurs et investisseurs que dans le cas des petits logements. Les logements de taille moyenne ou grande peuvent prétendre à un loyer conventionné proche voire même dépassant les prix des loyers du marché libre.

Les aides aux propriétaires occupants

A / L'ANAH

Aider les personnes à faibles ressources à mettre en état leur logement

Depuis le début de l'année 2002, l'ANAH a repris la mission d'aide aux propriétaires occupants (ex Prime à l'amélioration de l'habitat : PAH) La subventions de l'ANAH s'adresse aux **propriétaires ou usufruitiers occupants, personnes logées à titre gratuit ou accédants à la propriété** qui désirent réaliser des travaux d'amélioration de leur résidence principale. L'attribution de la subvention est soumise à deux conditions :

- 1. les ressources de l'ensemble du ménage** doivent respecter un plafond maximum fixé par l'Etat, (voir tableau des ressources suivant)
- 2. le logement** doit avoir été **achevé depuis au moins 15 ans.**

PLAFONDS DE REVENU FISCAL DE REFERENCE

Soit après déductions (voir bulletin d'imposition)

CATEGORIE de ménages	Ménages de condition modeste	Ménages très sociaux
1 personne	8 569€	6 591 €
2 personnes	12 532 €	9 640 €
3 personnes	15 073 €	11 594 €
4 personnes	17 609 €	13 545 €
5 personnes	20 156 €	15 504 €
Par personne supplémentaire	+ 2 539 €	+ 1 953 €

La subvention concerne tous les travaux d'amélioration du confort général du logement (sanitaires, WC, chauffage, toiture, menuiseries, économies d'énergie, les travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement aux personnes handicapées physiques et les travaux d'isolation phonique pour les travailleurs de nuit. En revanche, **les travaux d'entretien ou partiels** (balayage de toiture, changement d'une seule fenêtre, remplacement des papiers peints sans autres travaux, Décapage et peinture en peintures des volets existants...) **ne sont pas subventionnables.**

Les travaux doivent être exécutés par des professionnels. En aucun cas, ils ne doivent être commencés avant le dépôt de la demande de prime et l'autorisation de l'administration.

La procédure de demande et d'attribution de la subvention se décompose en cinq phases :

1. Dépôt du dossier de demande de subvention (justificatif de revenus, devis des travaux, croquis...)
2. Instruction du dossier par l'ANAH. - accord pour commencer les travaux,
3. Décision d'octroi de la prime,
4. Dépôt des factures,
5. Paiement de la prime au propriétaire.

Il est important de noter que les primes ne sont versées que sur présentation des factures acquittées. Les avances doivent donc être faites par le propriétaire qui reçoit la subvention ultérieurement.

Quatre type d'aides en fonction des revenus et des travaux

Les propriétaires occupants ont accès à 4 types de subventions dont les taux sont liés aux revenus ou aux types de travaux envisagés (insalubrité, accessibilité handicapés ou personnes à mobilité réduite.)

En **OPAH de revitalisation rurale** le montant des subventions ANAH **pour l'amélioration des logements des propriétaires occupants** représente **45% ou 50 % du montant H.T. des travaux.** (50 % pour les ménages « très sociaux ») dans la limite d'un plafond de 13 000 euros H.T..de travaux par logement **(soit 6 500 euros maximum de subvention).**

Une subvention de **90 %** (pour un maximum de travaux de 30 000 € de travaux) peut être accordée pour la réhabilitation de logements très dégradés (insalubrité constatée par les services de l'ANAH).

Les travaux spécifiques à l'adaptation aux personnes handicapées ou à mobilité réduite peuvent faire l'objet d'une aide à hauteur de **70 %** (pour un maximum de travaux de 8 000 € de travaux)

B / Les aides des Caisses de retraites

Les organismes et Caisses de retraites peuvent apporter **des aides complémentaires pour les retraités ou les invalides.**

Le montant de ces aides est calculé en fonction de l'opportunité des travaux et de la situation financière du demandeur.

Ces aides sont cumulables avec la subvention ANAH. Certains ménages retraités bénéficient soit d'une PAH, soit d'aides des caisses de retraites soit des deux. Dans les cas les plus favorables, il peut être possible d'atteindre plus de 80 % d'aides.

La complexité du dispositif, surtout avec les ressortissants de plusieurs caisses de retraite implique un rôle d'éclaircissement et de conseil de la part du PACT HD 47