



Votre contact : Marion PERSONNE
Pays de l'Isle en Périgord
98 bis, avenue du Général de Gaulle
24660 COULOUNIEIX-CHAMIER
Tél : 05.53.35.13.53
Mail : habitat@pays-isle-perigord.com

Entre 2021 et 2026, Le Pays de l'Isle en Périgord et les communautés de communes Isle Vern Salembre, Isle et Crempse en Périgord et Isle Double Landais vous accompagnent dans vos travaux d'amélioration de logement(s) locatif(s) grâce aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et du Conseil Départemental de Dordogne.

Les conditions d'éligibilité des travaux

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

Le logement doit atteindre après travaux un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D, et les travaux doivent amener un gain énergétique d'au moins 35 %. La réalisation d'une évaluation énergétique (consommation conventionnelle du logement avant et après travaux) est obligatoire.

L'équipe d'animation de l'OPAH RR vous accompagne dans votre projet et réalise les diagnostics et les évaluations nécessaires. Vous bénéficiez gratuitement de ces prestations, financées par les pouvoirs publics.

Les engagements à respecter

L'aides aux travaux est conditionnée 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 nu 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 un plafond 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 sont révisables chaque année.

Loyer social	7,2 €/ m ² jusqu'à 40 m ² 5,8 €/ m ² de 41 m ² à 80 m ² 4,77 €/ m ² de 81 m ² à 120m ²
Loyer très social (conditions spécifiques d'occupation)	5,59 €/ m ² jusqu'à 40 m ² 3,77 €/ m ² de 41 m ² à 80 m ² 3,1 €/ m ² de 81 m ² à 120m ²

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 au vu du dernier avis d'imposition. Les plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

	Seuil de ressources locataires 2020	
	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Personne seule	20 966 €	11 531 €
2 personnes sans personne à charge ou une personne seule en situation de handicap ⁽³⁾ . Les jeunes ménages ¹ sont concernés par la ligne suivante.	27 998 €	16 800 €
3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ² ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une en situation de handicap	33 670 €	20 203 €
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge ou trois personnes dont au moins une en situation de handicap	40 648 €	22 479 €
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une en situation de handicap	47 818 €	26 300 €
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une en situation de handicap	53 891 €	29 641 €
Personne à charge supplémentaire	+ 6 011 €	+ 3 306 €

1- Jeune ménage : couple marié sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

2- Personnes à charge : enfants à charge au sens du code des impôts et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

3- "La personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles".

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**. Cette situation s'apprécie au travers des grilles de dégradation et d'insalubrité de l'Anah, renseignées lors de la visite d'un technicien.
- ✓ **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 travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et pose de matériel) dans un délai de 3 ans à compter de la notification de subvention. Les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises « RGE » (vous pouvez consulter une liste ici : www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel)

! Les travaux ne doivent pas avoir commencés avant la réception du dossier de demande de subvention par la délégation locale de l'Anah qui est chargée de son instruction !

Les aides financières de l'OPAH RR

Les aides financières varient selon le projet de travaux. **La dépense subventionnable est plafonnée** et dépend de la **surface habitable fiscale du logement, dans la limite de 80 m²** (cf. tableau ci-dessous).

TYPE DE TRAVAUX	Taux d'aide pour les propriétaires bailleurs	Plafonds des travaux subventionnables
Travaux lourds habitat indigne / forte dégradation	35%	1 000 € H.T. par m ²
Travaux pour la sécurité et la salubrité	35%	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	25%	750 € H.T. par m ²
Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %	750 € H.T. par m ²
Amélioration des performances énergétiques	25%	750 € H.T. par m ²

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

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

TYPE DE TRAVAUX	Taux d'aide / prime par logement
Logement situé en zone prioritaire (certains secteurs centre-ville de Montpon Ménésterol, Mussidan, Saint Astier)	Prime de 1000 € à 2 000 €
Prime Habiter mieux pour un gain énergétique de 35%	Prime de 1 500 € à 2000 €
Réhabilitation dans le cadre d'un loyer très social	Prime de 2 000 €

Le recours à un maître d'œuvre est obligatoire si le montant des travaux dépasse les 100 000 € HT. 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.

La fiscalité

Les logements conventionnés ANAH relèvent du dispositif « Louer abordable » dit "Cosse".

A ce titre, le conventionnement du logement permet de bénéficier d'un **abattement de 50 % sur les revenus locatifs**, qui peut être porté à 85 % si le logement fait l'objet d'une gestion locative en intermédiation locative (gestion du logement par une Agence Immobilière Sociale agréée ou location à une association agréée). Par ailleurs, le **déficit foncier imputable** est **bonifié** à 15 300 €.

Les autres aides financières cumulables

Eco-prêt à taux zéro

Proposé par les banques, ce prêt permet de financer les travaux de rénovation énergétique.

Les étapes de votre dossier de demande d'aide financière OPAH RR

Vous êtes accompagné à chaque étape de votre projet de travaux par l'équipe de l'OPAH RR.

1. Premier contact :

Par mail, téléphone, ou lors d'une de nos permanences délocalisées, nous étudions avec vous votre projet de travaux, et vous présentons le dispositif de financement. Si votre projet paraît éligible aux aides et que le conventionnement vous intéresse, nous programmons une visite du logement.

2. Visites du logement :

La visite de votre logement nous permet de réaliser le diagnostic du logement (lors d'une première visite : diagnostic technique permettant d'identifier la catégorie de travaux dont relève le projet, suivi d'une visite de diagnostic énergétique réalisé par un thermicien) et de finaliser avec vous le programme de travaux. A l'issue des visites, nous vous informons des aides financières potentielles mobilisables pour votre projet, et établissons un plan de financement. Si le logement n'est pas situé dans un secteur prioritaire de centre bourg, une demande d'avis préalable sera faite auprès des services de l'ANAH.

3. Dépôt d'un dossier de demande de subvention :

Nous préparons avec vous le dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH et le déposons en votre nom. La demande sera instruite par les services de l'ANAH. Vous êtes autorisés à démarrer les travaux quand le dossier est déposé, mais vous n'avez pas encore l'assurance d'avoir la subvention.

4. Réalisation des travaux

Lorsque la subvention est accordée, vous pouvez démarrer les travaux. Un paiement intermédiaire peut être demandé en cours de travaux. A l'achèvement des travaux, nous réalisons une visite de conformité des travaux.

5. Entrée en location

A l'issue des travaux, vous mettez les logements en location auprès de locataires répondant aux critères de ressources, dans le cadre d'un bail conventionné. Si un locataire occupe déjà le logement, il faudra signer un nouveau bail.

6. Paiement de la subvention

Nous préparons pour vous le dossier de paiement, qui sera instruit par l'ANAH. A l'issue de l'instruction, la subvention sera versée sur votre compte.

Pièces à fournir pour constituer votre dossier de demande de subvention

- Par logement** (et éventuellement pour les communs) : Devis descriptifs, quantitatifs et estimatifs détaillés de travaux, établis par des entreprises du bâtiment (RGE pour les travaux énergétiques). Chaque devis devra comporter :
 - coordonnées de l'entreprise : nom, adresse, téléphone, spécialités, n°SIRET ou RC ou RM
 - nom du propriétaire
 - adresse du chantier
 - fourniture et pose des matériaux (détailler matériaux, quantité, prix unitaire...)
 - les devis relatifs aux travaux énergétiques devront préciser les critères de performances énergétiques (Résistance thermique R pour les travaux d'isolation, Coefficients Uw et Sw pour les menuiseries, Efficacité saisonnière pour les systèmes de chauffage...)
 - indiquer les prix en HT (base de calcul de l'ANAH) et en TTC et préciser le taux de la TVA.
- Plans Etat des lieux et projets, cotés et indiquant la surface de chaque pièce, ainsi que les hauteurs sous plafonds.
- Attestation notariée de propriété
- En cas de SCI, copie des statuts et Kbis de moins de 3 mois.
- Relevé d'Identité Bancaire original au nom du porteur de projet.
- Si le logement est occupé :
 - Avis d'imposition du locataire
 - Copie des pièces d'identité du locataire
 - Accord écrit du locataire avec les travaux et engagement à signer un nouveau bail à l'issue des travaux