



LE PROGRAMME HABITER MIEUX de Nîmes Métropole sur LEDENON

Octobre 2023



Présentation du Programme HABITER MIEUX de Nîmes Métropole

Dispositif mis en place par Nîmes Métropole depuis 2011 pour financer vos travaux :

- d'adaptation du logement
- de rénovation thermique
- de rénovation globale

Grâce :

- aux subventions de l'ANAH,
- aux subventions de Nîmes Métropole,
- aux subventions des Caisses de retraite pour l'adaptation au vieillissement,
- au soutien de notre prestataire URBANIS, mise à votre disposition par Nîmes Métropole pour vous aider dans toutes vos démarches jusqu'à l'exécution finale de votre projet



**L'opération couvre
tout le territoire de
Nîmes Métropole :
toute la ville de Nîmes
et les 39 communes
qui l'entourent**

Conditions de recevabilité



Occuper le logement au titre de résidence principale



Être propriétaire ou (locataire en situation de handicap ou retraité de plus de 60 ans)



Respecter les plafonds de ressources de l'ANAH



Travaux réalisés par des professionnels fournitures ET pose incluse

Engagements à respecter



Occupation du logement pendant 3 ans



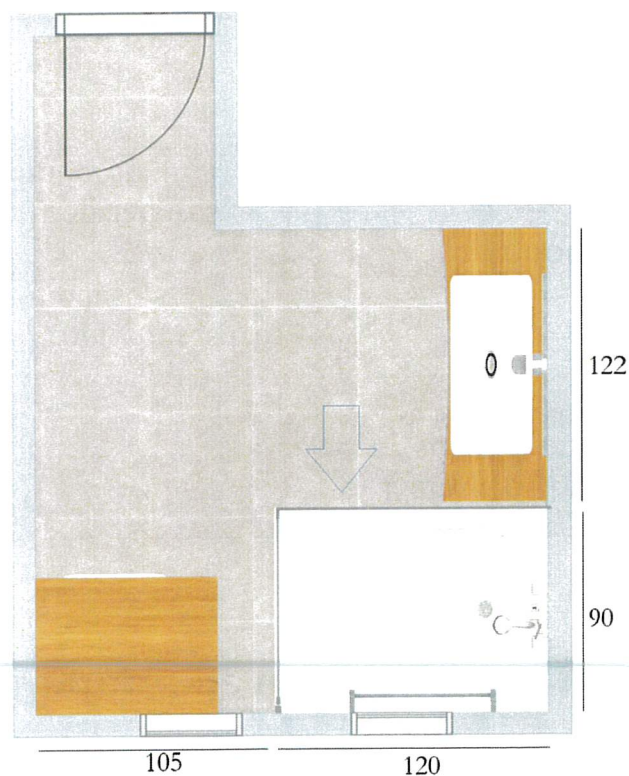
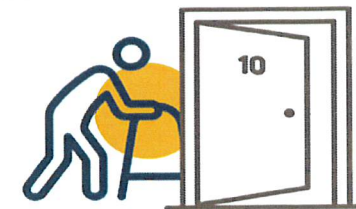
Plafond de travaux subventionnables et taux de subventions



	Plafond de travaux subventionnés (sur la base de la dépense HT)	ANAH	NIMES METROPOLE	Caisses de Retraite
Propriétaires très modestes	20 000€	50%	10%	Selon barème
Propriétaires modeste		35%	5%	

**Subvention =
dépense HT subventionnée × taux de subvention**

Evaluation des besoins et prescriptions



Dans le cadre de ce programme, un ergothérapeute intervient gratuitement au domicile des propriétaires pour évaluer les besoins d'adaptation.

Il élaborera avec vous un programme de travaux en lien avec les difficultés que vous rencontrez.

Un rapport vous sera transmis et servira à l'établissement des devis.

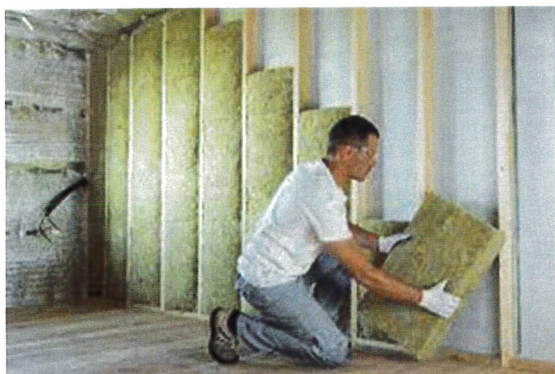


Exemple de travaux subventionnés



Autres travaux subventionnés

- Travaux en faveur de la maîtrise de l'énergie
- Travaux pour lutter contre l'habitat indigne



Propriétaires occupants : Travaux Economie d'énergie

- Sous condition de ressources
- Sous condition d'un gain énergétique minimum de 35% (Evaluation énergétique réalisée par Urbanis)
- Artisan RGE, fournitures et poses incluses

	Plafond de travaux subventionnés (sur la base de la dépense HT)	ANAH*	NIMES METROPOLE	Prime Nimes Métropole (si travaux EE)	Prime sortie de passoire énergétique	Prime Bonus BBC (étiquette A ou B après travaux)
Propriétaires très modestes	35 000 €	50%	10%	500 €	1500 €	1500 €
Propriétaires modeste		35%	5%	500 €	1500 €	1500 €

*L'aide de l'ANAH est majorée de 15% si le dossier est déposé avant 2024

Pour les propriétaires modestes, le montant total des subventions ne pourra pas dépasser 80% du TTC éligible

Propriétaires occupants : Travaux Lourds

- Sous condition de ressources
- Sous condition de dégradation très importante du logement (grille de dégradation évaluée par Urbanis)
- Sous condition d'un gain énergétique minimum de 35% si des travaux d'économie d'énergie sont réalisés en sus (Evaluation énergétique réalisée par Urbanis)

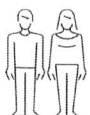
	Plafond de travaux subventionnés (sur la base de la dépense HT)	ANAH	NIMES METROPOLE	Prime Nimes Métropole (si travaux EE)	Prime sortie de passoire énergétique	Prime Bonus BBC (étiquette A ou B après travaux)
Propriétaires très modestes	50 000 €	50%	10%	500 €	1500 €	1500 €
Propriétaires modeste		50%	5%	500 €	1500 €	1500 €

Pour les propriétaires modestes, le montant total des subventions ne pourra pas dépasser 80% du TTC éligible.

Conditions de recevabilité



le logement loué est occupé au titre de résidence principale et non meublé



Être propriétaire bailleur d'un logement dont le loyer respecte le plafond de l'ANAH



Le locataire doit respecter les plafonds de ressources de l'ANAH à la signature du bail



Travaux réalisés par des professionnels (RGE pour travaux energie) fournitures ET pose incluse, Permettant un gain énergétique minimum de 35% (Evaluation énergétique réalisée par Urbanis)

Engagements à respecter



Louer le logement pendant 6 ans



Propriétaires Bailleurs

- **SANS** conditions de ressources du propriétaire bailleur

Loc'Avantage c'est :

- signer une convention avec l'Anah (Nîmes Métropole),
- louer un bien non meublé pour une durée de 6 ans,
- ne pas dépasser un loyer max (voir tableau), ne pas louer une passoire thermique (étiquette F et G)
- et obtenir une réduction fiscale tout les ans en plus des aides aux travaux.

Loc'Avantage

m2	Loyer max/ mois	Reduction d'impôt /an (- 35%)
40	Loc2: 335.20 € 8,38€/m2	1 407.84 €
60	Loc2: 434.40 € 7,24€/m2	1 824.48 €
80	Loc2: 533.60 € 6,67€/m2	2 241.12 €

Infos: loyer mensuel médian au m2 à Ledenon: 9,2 € . (OLL de l'Adil 2022)

c'est-à-dire que la moitié des logements présentent un loyer inférieur à 9,2€/ m2, l'autre moitié un loyer supérieur. Par ailleurs, un quart des loyers sont inférieurs à 8,2 € par m² et par mois.

Loc'Avantage

	Plafond de ressources du ménage locataire (RFR)	<i>Exemple RFR : locataire au smic environ</i>
Personne seule	22 477 €	16 300 €
Couple	30 018 €	30 000 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne a charge	36 098 €	21 700€ / 35 950 €
Personne seule ou couple ayant 2 personne a charge	43 579 €	27 150 € / 41 340 €
Personne seule ou couple ayant 3 personne a charge	51 266 €	32 540 € / 46 730 €
Personne seule ou couple ayant 4 personne a charge	57 778 €	37 930 € / 52 100 €
Majoration par personne supplémentaire	+ 6 445 €	

Propriétaires Bailleurs

A noter : aux aides ANAH, s'ajoutent une prime de réduction de loyer (pour les Loc 2 et Loc 3) de Nîmes Métropole de 50€/m² + prime de 500€/logement pour les travaux d'économie d'énergie

Tous les taux de subvention s'appliquent sur un montant de travaux HT plafonné à 750€ HT/m² réhabilité, majoré à 1000€ HT/m² si « travaux lourds ». Le montant des subventions cumulés ne pourra pas dépasser 80% du montant TTC éligible

ETAT INITIAL DU LOGEMENT (avant travaux) / TRAVAUX PREVUS :	ENGAGEMENT LOCATIF APRES TRAVAUX :		
	Loc 1	Loc 2	Loc 3
1- Travaux lourds logement indigne ou très dégradé	35% coût travaux	35% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)	35% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)
2- Travaux pour la sécurité et la salubrité (« petite insalubrité »)	35% coût travaux	35% coût travaux*+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)	35% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)
3-Travaux pour l'autonomie de l'occupant (locataire) (handicap et/ou perte d'autonomie personne âgée)	35% coût travaux	35% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)	35% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)
4- Travaux d'amélioration logement dégradé (dégradation moyenne) ²	25% coût travaux	25% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)	25% coût travaux*+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)
5- Travaux d'amélioration suite à une procédure service hygiène ou indécence CAF ou travaux de transformation d'usage	25% coût travaux	25% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)	25% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max)
6- Travaux lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique minimum de 35%)	25% coût travaux	25% coût travaux+ prime de réduction de loyer (150€/m ² max) + prime CEE 1500€/logement majorée à 2000€ en cas de sortie de passoire énergétique	25% coût travaux + prime de réduction de loyer (150€/m ² max) + prime CEE 1500€/logement majorée à 2000€ en cas de sortie de passoire énergétique

DEROULE D'UN DOSSIER



Urbanis est et reste votre seul et unique interlocuteur pour toute la durée de votre dossier, du 1er contact au versement des aides, après travaux.

**Condition impérative !
Ne pas démarrer les travaux avant le dépôt des dossiers de subventions et réception des notifications de subventions**

Comment nous joindre ?

Urbanis / Programme HABITER MIEUX de Nîmes Métropole



Une équipe à votre disposition

Tél : 04 66 29 75 35

Permanences téléphoniques :
lundi et jeudi 10h-13h / 14h-17h

Permanences physiques :
mardi et jeudi 10h-13h / 14h-17h

188 allée de l'Amérique Latine
3^{ème} étage
30900 NIMES

Comment nous joindre ?

Nîmes Métropole / Service Habitat de Nîmes Métropole



Une équipe à votre disposition

Tél : 04 66 02 54 14

Permanences téléphoniques et physiques:

mardi 10h-12h / 14h-1h

jeudi et vendredi 10h-13h

Nîmes Métropole 3 rue du Colisée 30900 NIMES