



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Faubourg Nord-Gambetta

INFORMATIONS

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Pour financer des travaux de réhabilitation dans votre logement, vous pouvez bénéficier selon certaines conditions :

- de subventions de l'ANAH, de la Ville de Nîmes et de Nîmes Métropole,
- de la subvention spécifique de la Ville de Nîmes pour le ravalement de votre façade,
- de crédits d'impôt et du nouveau Eco-prêt à taux zéro en faveur des travaux permettant de réaliser des économies d'énergie
- du soutien gratuit d'une équipe, URBANiS, chargée de vous aider dans toutes vos démarches jusqu'à l'exécution finale de votre projet.

Consultez le site internet de la Ville de Nîmes : www.nimes.fr

ou le site internet de l'OPAH : www.aideshabitat.fr (sélectionnez nîmes)



ATTENTION

Certains travaux sont soumis à déclaration préalable en Mairie, voire Permis de construire, et avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Ne jamais démarrer les travaux avant d'en avoir obtenu l'autorisation par courrier des différents organismes financeurs ou de la Ville de Nîmes sous peine de perdre toute aide financière.



OPAH RU Nîmes Faubourg Nord-Gambetta (URBANiS)
5 rue Fléchier
30000 Nîmes

04 66 84 22 19

mail : opahnimesfng@urbanis.fr

Permanences : lundi 9h -13h / mercredi 14h - 18h

Equipe :

- François MOULONGUET, Chef de projet, francois.moulonguet@urbanis.fr
- Marie OLIVIER, Chargée d'opération, marie.olivier@urbanis.fr
- Christel EYMARD, Architecte, christel.eynard@urbanis.fr

LES SUBVENTIONS

→ Trois possibilités de financement s'offrent à vous selon votre niveau de revenus :

(Voir avis d'imposition N-2, ligne « Revenu Fiscal de Référence », soit, par exemple, avis d'imposition sur les revenus de 2007 pour un dossier déposé en 2009)

	Revenus très faibles	Revenus modestes	Revenus plus élevés
Subvention Anah	35%	30%	
Subvention Ville de Nîmes	20%	15%	15%
Total subventions / coût travaux H.T.	55%	45%	15%
Maximum travaux pris en compte H.T.	13.000€	13.000€	13.000€
Aide maximale	7.150€	5.850€	1.950€
Eco-prime (1)	2.000€		

Cas particuliers :

• En cas de sortie d'insalubrité (2)¹ :

- Vous pouvez bénéficier de subventions allant de 50 à 70% de vos travaux, suivant vos revenus,
- Le montant maximum des travaux pris en compte est limité à 30.000€ HT/logement.

• Adaptation du logement pour une personne âgée et/ou handicapée (3):

- Aides ANAH + Ville de Nîmes de 90% du coût des travaux HT,
- Travaux plafonnés à 8.000€HT/logement.

1- Conditions : classification étiquette énergie DPE avant travaux « F » ou « G » + gain énergétique d'au moins 30% sur la consommation énergétique conventionnelle du logement après travaux

2 - Sous réserve validation équipe OPAH + ANAH (cf permanence)

3 - Plafond de revenus n°3

FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET AUTRES AVANTAGES

Les financements complémentaires / prêts

Le financement complémentaire peut être assuré par vos fonds propres ou, éventuellement par le recours à l'emprunt :

- Actuellement, le taux moyen des prêts immobiliers varie autour de 4% (à négocier auprès des banques),
- Possibilité de bénéficier **d'un prêt à taux 0 %** pour l'ancien en complément d'un prêt principal en cas de première acquisition (conditions de revenus),
- Possibilité de bénéficier du nouvel **Eco-prêt à taux zéro**, ceci sans conditions de ressources, afin de financer les travaux lourds d'amélioration des performances énergétiques de votre logement
 - o Durée maximale 10 ans, 30.000€ maximum par logement
 - o Sur un programme de travaux cohérent associant un bouquet de travaux complémentaires (isolation, chauffage) selon une liste réglementaire.
- Vous pouvez bénéficier éventuellement en complément des aides décrites ci-dessus, de **subventions de vos caisses de retraites** pour les travaux. Le montant et les conditions d'octroi de ces aides varient selon les divers régimes de retraite.

Les réductions et crédits d'impôts

• **Pour les travaux d'équipement liés au développement durable et aux économies d'énergie** : chaudière à condensation, matériaux d'isolation et appareil de régulation de chauffage, équipement utilisant une source d'énergie renouvelable, pompes à chaleur (sauf air/air)...

→ Possibilité de bénéficier d'un crédit ou réduction d'impôt représentant de 25 à 50% (selon le type de travaux) des dépenses TTC facturées par l'entreprise (à l'exclusion de la main d'œuvre sauf travaux d'isolation), ceci dans la limite d'un plafond de 8.000€ pour une personne seule et de 16.000€ pour un couple (+ majoration 400€ par personne à charge), ceci jusqu'en décembre 2012.

• **Pour les travaux d'adaptation spécifiques aux personnes âgées ou handicapées** :

→ Possibilité de bénéficier d'un crédit ou réduction d'impôt représentant 25% du montant TTC de la dépense, ceci dans la limite de 5.000€ pour une personne seule et de 10.000€ pour un couple (+ majoration par personne à charge), pour la période 2005-2009.

La subvention Façade

Prime communale de 15% du coût HT ; ceci dans la limite d'une aide maximale de 2.000€ maximum par façade (immeuble datant d'avant 1950)

Dans le respect de prescriptions techniques définies par l'architecte conseil de l'opération.

La prime pour la reprise globale des espaces communs des immeubles collectifs (cage d'escalier, halls, cours intérieures)

Prime communale de 20% du coût des travaux ; ceci dans la limite d'une aide maximale 1.000€ à 2.500 selon le nombre de niveaux de l'immeuble.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE RECEVABILITÉ DES SUBVENTIONS

- Immeuble achevé depuis plus de 15 ans
- Immeuble localisé dans le périmètre de l'opération (voir permanence)
- Travaux exécutés par un professionnel inscrit au Répertoire des Métiers ou du Commerce
- Ne pas commencer les travaux sans avoir déposé une demande de financement et obtenu l'autorisation de démarrer les travaux
- Règlement des aides à la présentation des factures (un acompte possible en cours de chantier, une fois 50% des travaux réalisés et facturés)
- **En cas de travaux supérieur à 25.000€, obligation de réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), avant et après travaux**

Sont exclus des subventions :

- Les résidences secondaires
- Les logements de fonction
- Les locaux assimilés à de la construction neuve
- Les travaux d'entretien courant

LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

- Aménagement intérieur des logements : sanitaires, installation électrique, chauffage, isolation thermique ou phonique, menuiseries, redistribution intérieure, sols, plafonds...etc.
- Remise en état des immeubles : toiture (réfection complète), façade, réseaux, cage d'escaliers...etc.
- Travaux d'économie d'énergie en faveur du développement durable ou d'adaptation pour handicapés physiques ou personnes âgées.
- Transformation de locaux vacants en logements.
- Lutte contre les termites et le saturnisme et l'insalubrité au sens large