



Montpellier  
Agglomération



# RÉNOVER pour un habitat durable et solidaire

Propriétaires bailleurs ou occupants,  
Montpellier Agglomération vous aide  
à valoriser votre habitat ancien



*communauté humaine*

## Vous souhaitez rénover votre logement et notamment réduire sa consommation d'énergie ?

### Vous pouvez bénéficier de subventions allant jusqu'à 80% du montant des travaux !



Développer un habitat accessible à tous constitue, depuis plusieurs années, l'une des priorités de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Son action passe par le soutien à la production de logements sociaux publics, mais aussi par la valorisation du parc de logements anciens privés. La rénovation de l'habitat dégradé contribue ainsi à la dynamisation des centres de nos villages.

Montpellier Agglomération a renforcé son intervention en mettant en place dans ses 31 communes une opération de rénovation de l'habitat ancien avec, à la clé, de nouvelles aides financières pour les propriétaires. D'une durée de trois ans (juillet 2009 - juin 2012), l'opération « **Rénover pour un habitat durable et solidaire** » a pour but de favoriser, notamment dans les centres villageois, un habitat de qualité, économe en charges et accessible aux ménages à revenus modestes.

Depuis 2006, Montpellier Agglomération attribue les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) qu'elle complète sur ses fonds propres. Elle a signé avec l'État, le 29 juin 2009, une convention de délégation de compétence des aides à l'habitat public et privé, qui court jusqu'en 2014.



### Quels bénéficiaires ?

- les propriétaires qui occupent leur logement ;
- les propriétaires bailleurs qui louent un logement ou souhaitent remettre en location un logement vacant.

### Quels travaux ?

- les travaux de rénovation du logement ou de transformation d'un local en logement : gros œuvre (murs, planchers), mise aux normes des réseaux (électricité, eaux, gaz)...
- les travaux d'économies d'énergie : isolation, installation d'un système de chauffage performant, remplacement des menuiseries...
- les travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie : adaptation de la salle de bain, installation d'un monte-escalier...



## ATTENTION

### Les travaux :

- ne doivent pas être commencés avant d'avoir effectué la demande de subvention ;
- doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

### Quelles conditions ?

#### Le logement doit être :

- situé sur l'une des 31 communes de l'Agglomération ;
- construit depuis plus de 15 ans ;
- occupé à titre de résidence principale après travaux.

#### Pour les propriétaires occupants :

- les aides sont soumises à des conditions de ressources ;
- le propriétaire s'engage à occuper son logement durant 6 ans.

#### Pour les propriétaires bailleurs :

- les subventions sont attribuées sans condition de ressources du propriétaire et varient selon la nature des travaux et le loyer pratiqué après travaux ;
- le propriétaire s'engage à louer son logement durant 9 ans et à pratiquer un loyer modéré.



## Quelles aides ?

- L'opération « **Rénover pour un habitat durable et solidaire** » vous fait bénéficier d'aides spécifiques attribuées par Montpellier Agglomération, **pouvant aller de 30 % à 80 %** du montant HT des travaux : subventions de l'Anah, aides complémentaires de Montpellier Agglomération, prime « Habiter mieux » de l'État.
- Selon votre situation et la nature des travaux envisagés, vous pouvez également bénéficier d'avantages complémentaires :



- > **aides complémentaires** des organismes de caisses de retraite...
- > **avantages fiscaux** : déduction fiscale sur les revenus fonciers locatifs de 30 % à 60 % pour le conventionnement d'un logement à loyer modéré, crédit d'impôt « développement durable », crédit d'impôt pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, TVA à 5,5 %...
- > **prêts aidés : prêt sans intérêt de FDI SACICAP** permettant aux propriétaires occupants les plus modestes de financer l'**avance des subventions** et le **reste à charge**, Eco-prêt à taux zéro...
- > **dispositifs de sécurisation pour les propriétaires bailleurs** : versement de l'Allocation Logement en tiers payant par la CAF, dispositif national GRL® - Garantie du Risque Locatif, possibilité de confier la location de votre logement à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) de l'Hérault ou à toute autre association agréée...

*Ces aides sont soumises à conditions.*

- Une équipe de professionnels (PACT Hérault) mandatée par Montpellier Agglomération, est mise à votre disposition pour **vous informer, vous conseiller et vous aider gratuitement** à rechercher les financements adaptés et à constituer les dossiers de demandes de subventions.

# CONCRÈTEMENT...



## Exemple propriétaire occupant

Vous êtes une famille de 4 personnes et vous disposez de ressources modestes. Sur la base d'un Diagnostic de Performance Énergétique, vous décidez d'entreprendre des travaux d'isolation et d'amélioration du système de chauffage qui permettront de réduire de 25 % la consommation d'énergie de votre logement et de diminuer ainsi vos charges.

**Coût de l'opération : 12 000 € TTC**

### Montant des subventions :

Anah : 3 980 €

Montpellier Agglomération : 2 200 €  
dont Eco-prime 500 €

Etat prime « Habiter mieux » : 1 600 €

**TOTAL des SUBVENTIONS allouées :**

7 780 €

soit **65 %** du coût de l'opération

### Prêt social FDI SACICAP :

• Vous n'avez pas à effectuer l'avance des subventions qui est assurée par l'organisme. Le reste à charge de 4 220 € est emprunté sans intérêt durant 36 mois, soit une mensualité de 117 €, pouvant ouvrir droit au versement d'une Allocation Logement par la CAF venant en déduction de la mensualité.

### Avantages fiscaux :

• les travaux restant à votre charge peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt développement durable.

## Exemple propriétaire bailleur

Vous possédez une maison de village de 70m<sup>2</sup>, vétuste et inoccupée depuis plusieurs années. Vous souhaitez la rénover afin de la remettre en location et revaloriser ainsi votre patrimoine. Les travaux que vous envisagez permettront notamment de réduire significativement la consommation d'énergie de votre logement et les charges des locataires.

**Coût de l'opération : 74 000 € TTC**

*Vous choisissez d'opter pour un loyer conventionné « social », vous ouvrant droit à des subventions majorées :*

**Montant du loyer :** 434 €/mois (hors charges)

### Montant des subventions :

Anah : 38 500 €

Montpellier Agglomération : 10 000 €  
dont Eco-prime 2 000 €

**TOTAL des SUBVENTIONS allouées :**

48 500 €

soit **65 %** du coût de l'opération

### Avantages fiscaux :

- les dépenses liées aux travaux sont déductibles du revenu foncier brut, avec report possible du déficit sur le revenu global (limite 10 700 €).
- le conventionnement à loyer social ouvre droit à une déduction fiscale de 60 % sur vos revenus fonciers bruts.

**Vous pourrez également mobiliser différents dispositifs de sécurisation de la location.**

# Pour mener à bien votre projet...

Où se renseigner ?



## > Auprès du PACT Hérault

Résidence les Hauts de St Priest - Rue des professeurs Truc  
CS 34213 - 34094 Montpellier cedex 5  
Station tramway Occitanie

*Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30  
et le vendredi de 9h à 12h30*

Tél. 04 67 10 73 37

Mail : [reover.montpellieragglo@pact-habitat.org](mailto:reover.montpellieragglo@pact-habitat.org)

[www.pact-habitat.org](http://www.pact-habitat.org)

**Des permanences hebdomadaires sont assurées les mardis par le PACT Hérault dans le réseau des Maisons de l'Agglomération.**

*Pour prendre rendez-vous :*

- **Maison de l'Agglomération de Castries**  
15, avenue de la coopérative / Tél. 04 67 04 51 83
- **Maison de l'Agglomération de Villeneuve-lès-Maguelone**  
2, place des Héros / Tél. 04 67 07 08 80
- **Maison de l'Agglomération des Beaux-Arts à Montpellier**  
25, route de Nîmes / Tél. 04 67 02 20 00
- **Maison de l'Agglomération de Pignan**  
7, place du 11 novembre / Tél. 04 67 50 49 51



**RÉNOVER**  
pour un habitat  
**durable**  
et solidaire



Baillargues  
Beaulieu  
Castelnau-le-Lez  
Castries  
Clapiers  
Cournonsec  
Cournonterral  
Fabrègues  
Grabels  
Jacou  
Juvignac  
Lattes  
Lavrègne  
Le Crès  
Montaud  
Montferrier-sur-Lez  
Montpellier  
Murviel les Montpellier  
Pérols  
Pignan  
Prades le Lez  
Restinclières  
Saint-Brès  
Saint-Drézéry  
Saint Geniès des Mourgues  
Saint Georges d'Orques  
Saint Jean de Védas  
Saussan  
Sussargues  
Vendargues  
Villeneuve-lès-Maguelone