Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS
www.grand-albigeois.fr

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES A LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

*Approuvé par délibération n°DEL2025_*
Conseil communautaire du 1er juillet 2025

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617
Page 2/9

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

La communauté d'agglomération de l'Albigeois souhaite renforcer son soutien aux propriétaires bailleurs pour la rénovation de leurs logements.
Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et en cohérence avec les évolutions législatives, une subvention complémentaire à celle de l'ANAH est désormais proposée aux propriétaires bailleurs souhaitant engager des travaux de rénovation.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé les enjeux liés à la réhabilitation des logements locatifs privés en interdisant progressivement la location des logements énergivores :

- depuis le 1er janvier 2025, les logements avec une étiquette énergétique G sont concernés,
- à partir du 1er janvier 2028, les logements avec une étiquette énergétique F,
- à partir du 1er janvier 2034, tous les logements avec une étiquette énergétique E.

Sur le territoire de l'agglomération, environ 11 % des logements sont classés en étiquette énergétique F ou G et 18 % en E. Ainsi, environ 30 % des logements de l'Agglomération sont concernés par l'obligation de rénovation énergétique d'ici 2034 s'ils étaient tous proposés à la location.

De plus, on observe sur le territoire, une diminution du parc de logements conventionnés avec l'ANAH. En février 2021, 216 logements étaient conventionnés sur l'Agglomération dont 150 à Albi.
Cependant, entre l'inventaire SRU du 1er janvier 2022 et celui au 1er janvier 2026, 196 logements devraient être déconventionnés et ne seront plus comptabilisés dans l'inventaire SRU.

Un parc de logements potentiellement indignes est également identifié dans l'Albigeois, principalement concentré dans le centre-ville historique d'Albi. Il s'agit en majorité de logements du parc privé occupés par des locataires.

En ce qui concerne les logements vacants, leur nombre tend à diminuer dans la ville centre, tandis qu'une hausse est observée dans certaines communes situées à l'est et au sud de l'Agglomération.

Actuellement, le territoire de l'agglomération de l'Albigeois, n'est pas couvert par un dispositif d'amélioration de l'habitat. Toutefois, un propriétaire bailleur peut actionner les dispositifs de l'ANAH disponibles au niveau national : MaPrime Rénov' et Loc'Avantages.

Depuis le 1er mars 2022, le dispositif Loc'Avantages remplace le dispositif Cosse. Il permet une réduction fiscale et des aides pour les travaux, en contrepartie d'un loyer abordable.

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617
Page 3/9

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

Cependant, les aides attribuées par l'ANAH ne suffisent pas à compenser la perte de loyer et équilibrer les dépenses réalisées pour la réhabilitation d'un logement locatif.

C'est pourquoi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois dans le cadre de sa compétence en matière de politiques de l'habitat, et du nouveau Programme Local de L'Habitat (PLH) 2025-2030, met en place une subvention en complément du dispositif Loc'Avantages.

Ce nouveau dispositif a pour objectifs :

/ de développer des logements conventionnés privés et augmenter une offre de bonne qualité et moins énergivore,
/ de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et à la résorption de la vacance.

Le présent règlement a pour but de fixer les critères d'éligibilité ainsi que les conditions d'octroi de cette aide destinée aux propriétaires bailleurs qui souhaitent rénover leurs logements locatifs.

LES DISPOSITIFS DE L'ANAH EN APPUI DE L'AIDE DE L'AGGLOMÉRATION

- **Loc'Avantages :**

Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, de 15 à 65 % si le propriétaire propose un logement à la location. Cette réduction est calculée en fonction du montant du loyer et des ressources des locataires. Ce dispositif peut être initié avec ou sans travaux.

Un simulateur est disponible sur le site internet de l'ANAH, il calcule automatiquement le montant de loyer maximum ainsi que les avantages fiscaux : monprojet.anah.gouv.fr

Une convention est signée entre le bailleur et l'État pour 6 ans. Ces logements sont comptabilisés dans le cadre de l'inventaire de la loi SRU.

Critères d'éligibilité liés au logement :
- être construit depuis plus de 15 ans,
- être loué non meublé,
- et obtenir une étiquette à minima D après travaux.

Critères d'éligibilité liés aux locataires :
- ne pas être membre de la même famille que le bailleur, ni ascendant, ni descendant,
- être occupé à titre de résidence principale,
- avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'État.

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

Plafond de ressources des locataires - ANAH 2025

	loc1	loc2	loc3
Personne seule	31 892 €	23 347 €	12 840 €
Couple	42 588 €	31 180 €	18 708 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	51 215 €	37 495 €	22 497 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	61 830 €	45 266 €	25 033 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	72 735 €	53 250 €	29 289 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	81 971 €	60 014 €	33 008 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	9 142 €	6 694 €	3 681 €

Loc'Avantages ouvre droit à des subventions ANAH pour les travaux de rénovation du logement :

	Plafond de travaux limité à 80 m²	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Travaux de rénovation globale d'un logement très dégradé ou habitat indigne	1 000 € HT / m²	ANAH : 35 % Maximum 28 000 € par logement		
Travaux de logement dégradé (sécurité, salubrité) ou pour l'autonomie de la personne	750 € HT / m²	ANAH : 35 % Maximum 21 000 € par logement		
Travaux de rénovation autres dont énergétiques (au moins 35 % de performance thermique)	750 € HT / m²	ANAH : 25 % Maximum 15 000 € par logement		
Prime Habiter Mieux : gain énergétique égal ou supérieur à 35 %		1 500 € si étiquette D après travaux ou 2 000 € si saut de 2 étiquettes (avant travaux est F et après travaux est D).		
Prime d'Intermédiation Locative (IML) **(Loc2 ou Loc3, logement donné en mandat de gestion ou en location à un organisme agréé)**		Non éligible	1 000 € pour un logement sous-loué à un organisme agréé. Ou 2 000 € pour un logement de plus de 40 m² ou 3 000 € pour un logement de 40 m² ou moins, si la gestion locative est confiée à une agence immobilière sociale.	

- **L'Intermédiation Locative (IML) :**

L'intermédiation locative est un moyen de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. L'IML peut prendre deux formes au choix du bailleur :

- ✓ une location à un organisme agréé par l'État qui sous-loue le logement à une personne en précarité. Sur le territoire de l'Albigeois les organismes suivants sont agrées :
  - le Centre d'Information et de Documentation des Femmes et des Familles (CIDFF),
  - Habitat des Jeunes en Albigeois (HAJA),
  - SOLIHA Tarn
  - Aide et accueil en Albigeois "Le Colibri",
  - La maison des femmes,
  - Et Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées.

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617
Page 5/9

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

- ✓ un contrat de gestion que le bailleur signe avec une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) qui se chargera notamment de percevoir, pour le compte du propriétaire les loyers et les charges du locataire. Dans le Tarn, seul SOLIHA Tarn est agréée AIVS.

ARTICLE 1 – SUBVENTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

La subvention de l'Agglomération vient en complément de la subvention de l'ANAH, tel que décrit dans le tableau suivant :

Nature des travaux	**Subvention ANAH**	**Logements subventionnés devront être comptabilisés dans l'inventaire SRU**	**Subvention Agglomération**	**Cumul des subventions ANAH et C2A**
Travaux de rénovation globale d'un logement très dégradé ou habitat indigne*	35 % du montant HT des travaux pour un plafond de 1 000 € HT par m² dans la limite de 80 m². Aide maximum de 28 000 € par logement.	**LOC 1** avec IML** **LOC 2** **LOC 3**	10 % du montant des travaux HT Aide maximum de 7 000 € par logement	Soit 35 000 € de subvention maximum
Travaux de logement dégradé* ou pour l'autonomie de la personne	35 % du montant HT des travaux pour un plafond de 750 € HT par m² dans la limite de 80 m². Aide maximum de 21 000 € par logement.		10 % du montant des travaux HT Aide maximum de 4 000 € par logement	Soit 25 000 € de subvention maximum
Travaux de rénovation énergétiques (atteindre l'étiquette D à minima après travaux)	25 % du montant HT des travaux pour un plafond de 750 € HT par m² dans la limite de 80 m². Aide maximum de 15 000 € par logement.		10 % du montant des travaux HT Aide maximum de 7 000 € par logement	Soit 22 000 € de subvention maximum
Prime d'Intermédiation Locative (IML)	1 000 € pour une sous location à un organisme agréé.		1 000 €	2 000 €
	2 000 € pour un logement de plus de 40 m² pour une gestion locative confiée à une AIVS.			3 000 €
	3 000 € pour un logement de moins de 40 m² pour une gestion locative confiée à une AIVS.			4 000 €

*La dégradation est calculée selon la grille d'évaluation définie par l'ANAH et réalisée par un opérateur agréé.

**Le loyer du Loc 1 devra correspondre au plafond « loyer social » défini par le b de l'article 2 terdecies G de l'annexe 3 du code général des impôts applicables aux logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L.321-8 du CCH.

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617
Page 6/9

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

ARTICLE 2 – CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Le logement doit être situé dans l'une des 16 communes de l'agglomération Albigeoise.

Pour être éligible à la subvention, le propriétaire bailleur devra respecter les conditions d'éligibilité prévues par le règlement de l'ANAH :

- les travaux ne doivent pas avoir commencé avant d'avoir reçu toutes les autorisations nécessaires (déclaration de travaux, accord de l'ANAH…),
- les travaux doivent être réalisés par des entreprises RGE (Reconnue Garante de l'Environnement), déclarées et enregistrées au registre des métiers et du commerce (n° SIRET).
- les travaux réalisés doivent permettre au logement d'avoir une étiquette énergétique D à minima,

La subvention n'est pas transférable au bénéfice d'un tiers.

La subvention doit être exclusivement utilisée aux fins pour lesquelles elle a été accordée.

Bénéficiaires éligibles :

Les propriétaires bailleurs privés (personnes physiques ou SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés) dont le projet fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH.

Une convention entre le propriétaire bailleur et l'ANAH sera signée pour mettre en place un loyer plafonné, selon le niveau choisi (Loc 1 avec IML, Loc 2 ou Loc 3) et pour une durée de 6 ans.

Logements éligibles :

- le logement doit être construit depuis plus de 15 ans,
- être loué à titre de résidence principale,
- respecter les critères de décence,
- et être loué non meublé.

Locataires éligibles :

Les locataires doivent respecter les plafonds de ressources fixés par l'ANAH.

ARTICLE 3 –PROCÉDURES DE DÉPOT DES DEMANDES

Le formulaire de demande de subvention est à déposer ou à envoyer auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, **après avoir obtenus la notification d'accord de la subvention de l'ANAH,** soit :

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617
Page 7/9

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

- par mail à l'adresse renovation.habitat@grand-albigeois.fr
- sur le site internet de l'Agglomération www.grand-albigeois.fr
- par courrier recommandé avec accusé de réception à la communauté d'agglomération de l'Albigeois, CS 70304, 81024 Albi Cedex 9,
- en version papier au service Politiques de l'Habitat situé au 47 bis rue Charcot à Albi. Un récépissé de dépôt sera remis au demandeur.

ARTICLE 4 - MODALITÉS D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET DU PAIEMENT

Le dossier de demande de subvention est constitué des documents suivants :

- le formulaire de demande, dûment complété et signé,
- la notification de subvention de l'ANAH,
- le diagnostic énergétique précisant le gain énergétique du programme de travaux retenu ou le diagnostic de l'ergothérapeute,
- la grille de dégradation avec son rapport pour les travaux de rénovation de logements dégradés ou très dégradés,
- les devis des travaux.

Un accord de principe vous sera délivré après réception du dossier complet.

Après avoir réalisé les travaux, le propriétaire transmettra à l'Agglomération les justificatifs suivants :

- des photos avant et après travaux,
- les factures liées aux travaux,
- la fiche de calcul de paiement de l'ANAH,
- les justificatifs du maître d'œuvre obligatoire pour les travaux de plus de 100 000 €,
- la copie du formulaire pour la prime « Intermédiation Locative » de l'ANAH si la demande est faite auprès de l'ANAH,
- la convention avec travaux de l'ANAH,
- un Relevé d'Identité Bancaire (RIB).

L'Agglomération se réserve le droit d'effectuer une visite du logement subventionné après travaux.

Attention : Tout dossier incomplet ou ne répondant pas aux critères d'éligibilité spécifiés ne pourra bénéficier de la subvention.

ARTICLE 5 - MODALITÉS DE VERSEMENT

L'aide sera versée en une seule fois directement aux propriétaires, après la réalisation des travaux et la validation du dossier par l'Agglomération.

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617
Page 8/9

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DES DEMANDEURS

Le demandeur s'engage à respecter l'ensemble des critères d'éligibilité de l'ANAH liés au logement et aux locataires, ainsi que les engagements pris pour la location. Il doit notamment inclure dans le bail une clause conforme au conventionnement du logement avec l'ANAH.

Le demandeur s'engage en fonction des travaux réalisés :

- à ne pas modifier la nature des travaux sans autorisation,
- à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour la bonne réalisation des travaux,
- à respecter les normes de décence applicables au logement, conformément à la réglementation en vigueur.

Le demandeur s'engage à respecter l'ensemble des critères d'éligibilité de la communauté d'agglomération de l'Albigeois tels que décrits dans son règlement d'intervention.
En cas de non-respect de ces critères d'éligibilité et de ces engagements, il sera demandé le remboursement intégral de la subvention de la communauté d'agglomération.

ARTICLE 7 - SUIVI ET ÉVALUATION DU DISPOSITIF

Le service politiques de l'Habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois procédera annuellement à un bilan du dispositif, en vue d'évaluer ses effets sur le territoire communautaire. Ces bilans pourront être présentés aux instances décisionnelles communautaires afin, le cas échéant, de réorienter les modalités du dispositif.

ARTICLE 8 – TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

La gestion des subventions par la communauté d'agglomération de l'Albigeois implique la collecte et le traitement de données personnelles. La communauté d'agglomération s'engage à le faire dans le respect des lois sur la protection des données, notamment la loi « Informatique et Libertés » et le RGPD.

Ces données sont collectées pour instruire les demandes de subventions, suivre leur attribution et réaliser un suivi statistique.

Le traitement est basé sur l'exécution d'une mission d'intérêt public. Certaines données, telles que le nom, prénom, coordonnées et adresse, sont obligatoires pour le traitement des demandes.

Les données ne sont ni transmises à des tiers à des fins commerciales, ni transférées en dehors de l'Union Européenne. Les personnes concernées par le traitement ont des droits d'accès, de rectification, de suppression et peuvent demander la limitation du traitement de leurs données.

Chaîne d'intégrité du document : 90 16 5B 08 C7 AE 83 C4 03 7F C9 C9 B9 89 66 49
Publié le : 04/07/2025
Par : GUIRAUD-CHAUMEIL Stéphanie
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/684617

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 04/07/2025
ID : 081-248100737-20250701-DEL2025_132-DE

ARTICLE 9 – MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

Le présent règlement prend effet à compter du conseil communautaire du 1er juillet 2025 et dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle allouée.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Le règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des ajustements éventuels du PLH 2025-2030 ou des nouvelles orientations souhaitées pour les instances communautaires.

ARTICLE 11 – COMMUNICATION ET INFORMATION SUR LE DISPOSITIF

Afin d'assurer le suivi et l'évaluation du dispositif, la communauté d'agglomération peut solliciter le demandeur pour réaliser des visites de logements, prendre des photos avant et après travaux, ou obtenir d'autres documents ou témoignages relatifs aux travaux réalisés. Ces informations pourront être utilisées à des fins de communication, notamment pour illustrer les actions menées dans le cadre du dispositif, promouvoir les bonnes pratiques, et valoriser les bénéficiaires du programme.