PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

OPÉRATION AMÉLIORATION DE L'HABITAT À GANGES

Des aides financières pour effectuer des travaux de réhabilitation, rénovation énergétique et adaptation des logements et immeubles du centre ancien de Ganges



SOMMAIRE

UN NOUVEAU PROGRAMME POUR UNE DURÉE DE 5 ANS p. 1

POUR QUI ? p. 1

POUR QUELS LOGEMENTS ? p. 2

POUR QUELS TRAVAUX ? p. 2

QUELQUES EXEMPLES p. 3

COMMENT FAIRE ? p. 6

PERMANENCES ET CONTACT p. 6

UN NOUVEAU PROGRAMME POUR UNE DURÉE DE 5 ANS

L'amélioration de l'habitat dans le centre ancien est la **priorité de la Ville de Ganges** dans le cadre du **projet global de revitalisation** qu'elle mène.



C'est pourquoi la Ville a mis en place l'opération **AMÉLIORATION DE L'HABITAT À GANGES**, en partenariat avec l'Etat, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), le Département de l'Hérault et la CAF de l'Hérault. Sa durée est de **5 ans (2024-2028).**

L'objectif : améliorer l'habitat dans le centre ancien.

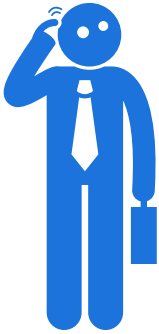
Réhabilitation de logements et d'immeubles dégradés, remise en état de logements vacants, rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie...

Par des aides aux propriétaires pour la réalisation de travaux.

Aides de l'ANAH complétées par des subventions de la Ville de Ganges et/ou du Département de l'Hérault.

POUR QUI ?

- Les **propriétaires occupant leur résidence principale ou les primo-accédants**
  Aides soumises **à conditions de ressources** (plafonds fixés par l'ANAH)
- Les **propriétaires bailleurs** de logements, en location ou vacants avant travaux
- Dans certains cas, les **syndicats de copropriétaires**, pour des travaux sur les parties communes
- **Les locataires** (notamment pour les travaux d'adaptation du logement, avec l'accord du propriétaire)
- Les **investisseurs** souhaitant acquérir des biens immobiliers à rénover, avec la possibilité de cumuler les aides avec les avantages fiscaux du dispositif « Denormandie dans l'ancien », dans le cadre d'un investissement locatif.

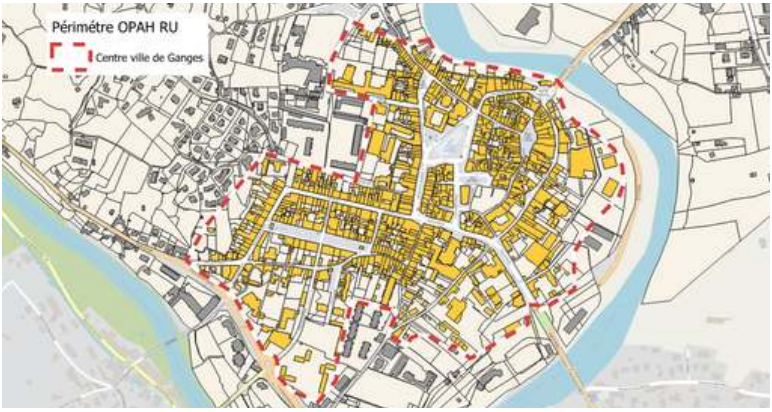






POUR QUELS LOGEMENTS ?

Les logements / immeubles construits depuis plus de 15 ans et situés dans le **périmètre de l'opération.**
A vocation de **résidence principale** (occupation par le propriétaire ou location)
Occupés ou vacants avant travaux.



POUR QUELS TRAVAUX ?

- **Les travaux de remise complète aux normes et de réhabilitation** de logements / immeubles dégradés, voire insalubres.
- **Les travaux d'économies d'énergie** dans le cadre d'un projet global permettant un gain minimum de 2 classes énergétiques et incluant au moins 2 types de travaux parmi différentes possibilités (changement des menuiseries, isolation des murs, isolation de la toiture, installation d'un système de chauffage performant, système à énergie renouvelable...)
- **Les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie** ou au handicap : adaptation de la salle de bain, installation d'un monte-escalier, ...

Interdiction de location des passoires thermiques

Pour tout nouveau contrat de location, il est interdit de louer un logement dépassant 450 kWh / m² / an de consommation d'énergie finale. A partir du 1er janvier 2025, les logements ayant une étiquette G devraient être exclus du marché locatif pour tout nouveau contrat, puis ceux ayant une étiquette F à partir du 1er janvier 2028.

Et dans le cadre du **« Programme façades »** : restauration de façades situées dans le périmètre du programme et visibles depuis l'espace public. Pour en savoir plus :

www.ganges.fr
Informations pratiques / Amélioration de l'habitat



QUELQUES EXEMPLES

Propriétaires occupants – Ressources : catégorie « Très modeste » Travaux d'économies d'énergie

Projet de travaux d'économies d'énergie pour un logement en classe F (passoire énergétique) :

- Isolation des combles perdus
- Isolation des murs par l'extérieur
- Pose d'une PAC Air/Eau
- Pose d'une VMC Hygroréglable type B



Classe énergétique atteinte après travaux : C, soit un gain de 3 classes énergétiques
Coût total des travaux : 58 000 € HT (61 000 € TTC)

Financements :

- Subvention ANAH (80 %) : 44 000 €
- Prime passoire énergétique (10 %) : 5 500 €
- Subvention Département de l'Hérault (10 %) : 5 500 €
- Subvention Ville de Ganges (5 %) : 2 750 €

Total des subventions obtenues : 57 750 €, soit 95 % du montant des travaux TTC.
Reste à charge : 3 250 €, soit 5 % du montant des travaux

Propriétaires occupants - Ressources : catégorie « Très modeste » Travaux de sortie d'insalubrité

Maison de ville de 98m² en très mauvais état (insalubrité) et en classe G (passoire énergétique).
Projet de travaux lourds de réhabilitation :

- Réfection de la couverture avec isolation des rampants de toiture
- Mise aux normes de l'installation électrique
- Réfection du réseau de plomberie
- Redistribution de la maison
- Isolation des murs par l'intérieur
- Pose d'une PAC Air/air
- Pose d'une VMC Hygroréglable type B
- Pose d'un cumulus



Classe énergétique atteinte après travaux : C, soit un gain de 4 classes énergétiques
Coût total des travaux + maîtrise d'œuvre : 77 000 € HT, soit 84 700 € TTC (920€/m²)

Financements :

- Subvention ANAH (80 %) : 61 600 €
- Prime passoire énergétique (10 %) : 7 000 €
- Subvention Département de l'Hérault (20 %) : 15 400 €

Total des subventions obtenues : 84 000 €, soit 99 % du montant des travaux TTC.
Reste à charge : 700 €, soit 1 % du montant des travaux

QUELQUES EXEMPLES

Propriétaires occupants - Ressources : catégorie « Très modeste » Travaux d'adaptation du logement

Projet de travaux d'adaptation d'une salle de bain à la perte d'autonomie d'un couple de retraités :

- Remplacement de la baignoire par une douche à l'italienne
- Pose d'une barre de maintien et d'une barre de relèvement
- Pose d'un siège escamotable
- Reprise faïences et peinture

Coût total des travaux : 8 000 € HT (8 800 € TTC)

Financements :

- Subvention ANAH (70 %) : 5 600 €
- Subvention Département de l'Hérault (10 %) : 800 €

Total des subventions obtenues : 6 400 €, soit 72 % du montant des travaux TTC

Reste à charge : 2 400 €, soit 28 % du montant des travaux



Propriétaires bailleurs - Réhabilitation d'une maison de ville vacante très dégradée

Projet de réhabilitation d'une maison de ville de type 3 (76 m²), très dégradée, en vue de sa mise en location avec un loyer conventionné de type "LOC 1" (dispositif fiscal Loc'Avantages), durant 6 ans minimum.

Coût total des travaux de réhabilitation + maîtrise d'œuvre : 83 600 € HT, soit 92 000€ TTC (1 210 €/m²)

Financements :

- Subvention ANAH (35 %) : 29 260 €
- Prime Habiter Mieux : 1 500 €
- Subvention Ville de Ganges LOC 1 (30 % plafonnée à 12 000 €) : 12 000 €

Total des aides obtenues : 42 760 €, soit 46 % du montant des travaux TTC

Reste à charge du bailleur : 49 240 € (54 %)

Montant du loyer conventionné de type "LOC 1" : 541 € hors charges (7,11€ /m²) durant 6 ans

Réduction d'impôt annuelle Loc'Avantages : -975€/an durant 6 ans

QUELQUES EXEMPLES

Investissement locatif - Dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien », couplé avec les subventions ANAH et Ville de Ganges



Projet d'achat d'une maison de ville de type 3 (76 m²) très dégradée, à réhabiliter, en vue d'une mise en location conventionnée durant 6 ans minimum :

- Coût d'acquisition avec frais : 81 000 €
- Coût des travaux + honoraires maîtrise d'œuvre : 92 000 € TTC

Coût total d'investissement : 173 000 € TTC

Financements :

Total subventions ANAH + Ville de Ganges : 42 800 €, si respect du loyer plafond "LOC 1" (7,11 €/m2), soit un loyer mensuel hors charges de 541 €/mois, avec engagement de location durant 6 ans minimum

Prix de revient net (subventions déduites) : 130 200 €
Réduction d'impôt de 12 % : -15 624 €

Réhabilitation des parties communes d'une copropriété dégradée (aide au syndicat des copropriétaires)

Immeuble en copropriété comprenant 4 logements occupés (2 logements locatifs et 2 occupés par leurs propriétaires). Projet de travaux de mise aux normes et de sécurité des parties communes, qui présentent des désordres importants :

- Réfection de la charpente et de la couverture
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Reprise des marches de la cage d'escalier et des fissures au niveau des paliers
- Réfection des revêtements après reprise des fissures
- Mise en sécurité de l'installation électrique

Montant total des travaux de réhabilitation + maîtrise d'œuvre : 165 000 € HT, soit 180 000€ TTC

Financements :

- Subvention ANAH majorée « Copropriété dégradée » (50%) : 82 500 €
- Bonification « Copropriété en difficulté » (20 %) : 33 000 €
- Subvention Ville de Ganges (20 % plafonnée à 11 000 €) : 11 000 €
- Complément aide ANAH (dispositif dit du +x) : 11 000 €
- Prime « Propriétaires occupants très modestes » : 6 000 euros

Total des aides obtenues : 143 500 €, soit 80 % du montant des travaux TTC
Reste à charge de la copropriété : 36 500 €, soit 20 % du montant des travaux

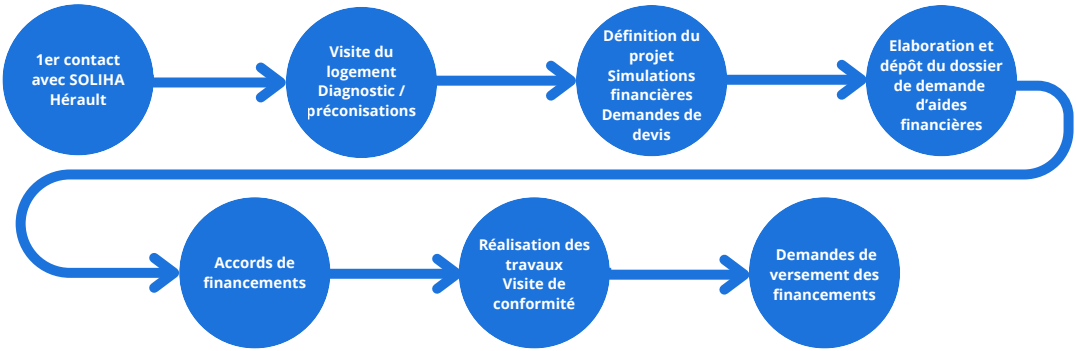
COMMENT FAIRE ?

Renseignez-vous auprès de SOLIHA Hérault avant de commencer vos travaux.

Pour faciliter vos démarches, un « **guichet unique** » a été mis en place, avec **un accompagnement de la première à la dernière étape de votre projet**. La Ville a ainsi mandaté **SOLIHA Hérault** pour :

- **Vous informer et vous conseiller gratuitement**
- Vous **aider à élaborer votre projet de travaux** en effectuant une visite du logement (diagnostic et préconisations)
- Réaliser des **simulations financières** selon plusieurs scénarios de travaux et établir un **plan de financement**
- Vous aider à monter votre **dossier de demande de financements**
- Vous **accompagner dans la mise en œuvre des travaux**, surtout aux étapes de démarrage et de réception du chantier (vérification de la conformité des travaux à la commande)
- Vous aider dans vos demandes de **mise en paiement des financements.**

SOLIHA Hérault est agréé par France Rénov et l'État



PERMANENCES ET CONTACT

Permanences d'information tous les mardis, de 14h à 16h, à la mairie de Ganges, place du 08 mai 1945 (se rendre à l'accueil, situé au fond de la cour de la médiathèque).

Prendre RDV en ligne sur le site ganges-renov.fr
Se munir de son dernier avis d'impôt sur le revenu

Vous pouvez contacter SOLIHA Hérault :

- par courriel : opahganges@soliha-herault.fr
- sur le site d'information ganges-renov.fr
- par téléphone : 04 67 10 73 33

