



/ Réunion d'information OPAH-RU de Montréjeau

jeudi 21 août 2025

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable



LES OBJECTIFS et LE PÉRIMÈTRE

Périmètre de l'OPAH-RU

=

Périmètre de l'ORT

Objectifs globaux :

155 logements

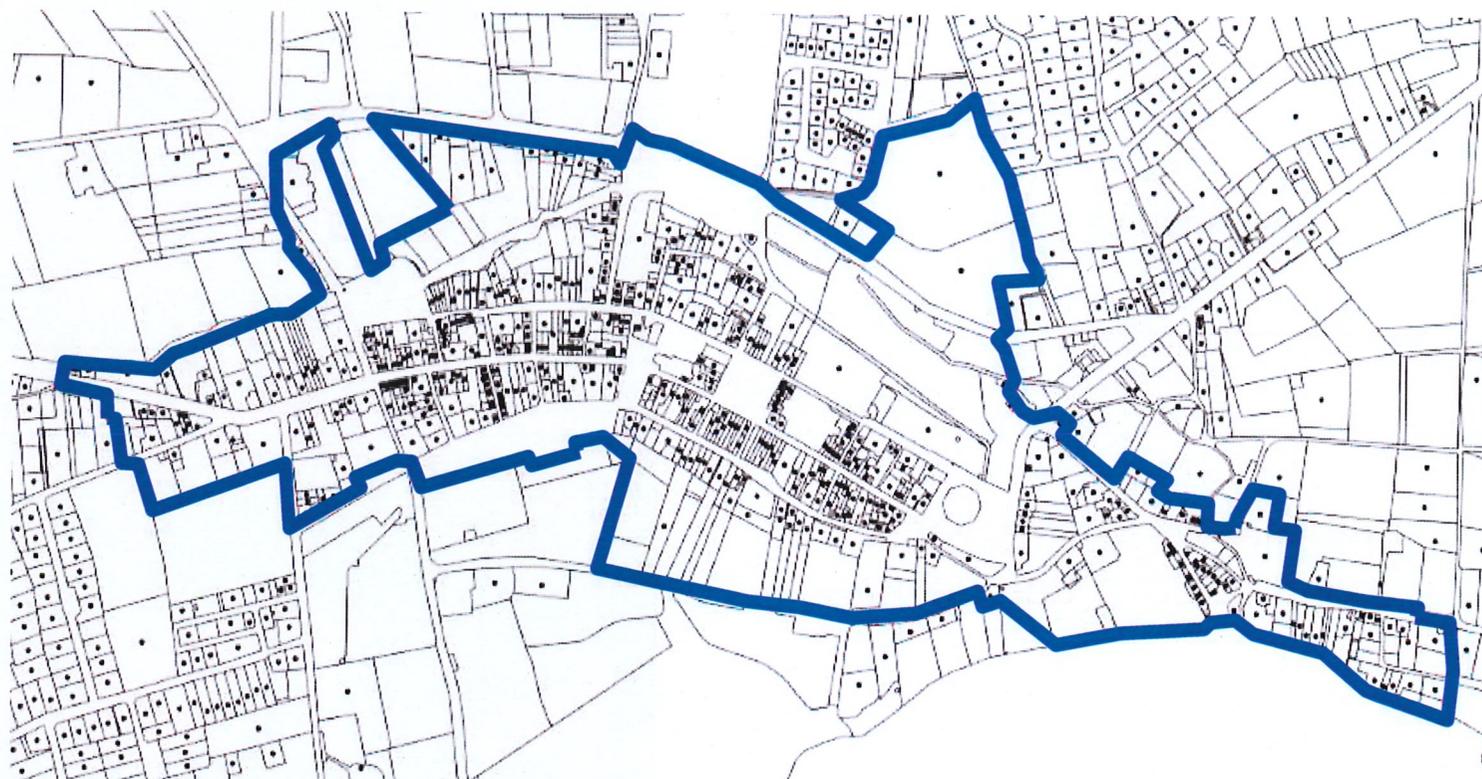
28 PO

37 PB

90 aides complémentaires

Une durée de 5 ans.

Démarrage de
l'animation : janv. 2025





Lutter contre l'habitat dégradé et les logements insalubres



Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique



Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements



Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien



Requalifier les immeubles / îlots repérés les plus dégradés



Mettre en valeur le patrimoine et requalifier l'image du centre ancien de Montréal

LES AIDES MOBILISABLES

Les aides de l'OPAH-RU :

Conditions de l'ANAH :

- propriétaires occupants sous conditions de ressources.
- propriétaires bailleurs, engagement à appliquer un loyer maîtrisé après travaux.

Projets : travaux lourds / économies d'énergie / adaptation / copropriétés

Les financeurs :



Les aides spécifiques :

Cumulables ou pas entre elles ou pour les dossiers ANAH

Action 1 - Opération façades

Action 2 - Aide à la création de petits logements à destination des séniors et PMR

Action 3 - Aide à la création d'accès indépendant aux étages

Action 4 - Aide à la fusion des cellules commerciales

Action 5 - Prime à la sortie de vacance des logements

Action 6 - Prime à la rénovation lourde des logements

Action 7 - Prime à la sortie de vacance commerciale



LES CONDITIONS POUR MOBILISER LES AIDES OPAH-RU

Propriétaire occupant :

- plafonds de ressources :
- engagement d'occupation pendant 3 ans.

RFR 2024	Très Modestes	Modestes
1 pers.	17 173 €	22 015 €
2 pers.	25 115 €	32 197 €
3 pers.	30 206 €	38 719 €
4 pers.	35 285 €	45 234 €
5 pers.	40 388 €	51 775 €
pers. en +	+ 5 094 €	+ 6 525 €



Rénovation énergétique d'ampleur

! *Dispositif suspendu depuis juin dernier.
Reprise le 30 sept → dans l'attente des instructions sur les nouvelles dispositions.*



Adaptation des logements à la perte d'autonomie

Pers. de + de 60 ans avec un GIR, pers. de + de 70 ans sans justificatif, situation de handicap.
de 50 % à 70 % d'aides sur un plafond des travaux de 22 000 € HT.



Rénovation de logements indignes

Dégradation importante ou insalubrité.
de 60 % à 90 % d'aides sur un plafond des travaux de 70 000 € HT.

EXEMPLE PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Projet propriétaire occupant

Ressources très modestes

Logement T2 de 45 m²

Projet : adaptation de la salle de bain.

Travaux : 7 000 € HT / 7 700 € TTC

Plan de financement :

- Subv. ANAH : 4 900 € soit 64% du TTC



LES CONDITIONS POUR MOBILISER LES AIDES OPAH-RU



Propriétaire bailleur :

- conventionnement du logement (Loc1, Loc2 ou Loc3) = appliquer un niveau de loyer plafonné
- Louer à titre de résidence principale, en non meublé, pendant 6 ans minimum
- gain énergétique de 35% mini - étiquette D après travaux
- réduction de l'impôt sur les revenus calculée selon la baisse du loyer

Exemple logt 60 m ²		Loc1	Loc2	Loc3
Loyers hc :		419,40 €	345 €	271,20 €
		6,99 €/m ²	5,75 €/m ²	4,52 €/m ²
Réduction d'impôt	sans IML	754 € / an	1 449 € / an	/
	avec IML	1 006 € / an	1 656 € / an	2 115 € / an

EXEMPLE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Projet locatif

Réhabilitation complète d'un T3 de 70 m² très dégradé.

Coût travaux : 70 000 € HT / 74 900 € TTC (tous les postes de travaux compris)

<i>Récap.</i>	Loc 1	Loc 2	Loc 3
Loyers hc	464,80 € _(6,64 € / m²)	382,90 € _(5,47 € / m²)	301,00 € _(4,30 € / m²)
Aides OPAH-RU (tous les financeurs)	41 500 €	41 500 €	43 500 €
% sur TTC	55%	55%	58%
Réduction impôt sans IML	836 € / an	1 608 € / an	/
Réduction impôt avec IML	1 115 € / an	1 837 € / an	2 347 € / an

Cumulable avec le dispositif DeNormandie (la réduction d'impôt Loc'Avantages ne s'applique pas)

+ Si logement vacant depuis plus de 2 ans :

- aide spécifique (Ville / 5C) : + 4 000 €
- Prime sortie de la "vacance du programme France Ruralités : + 5 000 €

L'ACCOMPAGNEMENT

Un accompagnement technique et administratif gratuit pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants par Urbanis.

- **Visite des logements**

- **Expertise et conseil technique**

- **Simulations financières**

- **Montage administratif des dossiers de demande de subv.**

- **Accompagnement et suivi jusqu'au paiement des aides**

CONTACTER LE DISPOSITIF

Pour les contacts avec les propriétaires :

Gaël KOCH, Chef de projet

gael.koch@urbanis.fr

05 59 27 00 27 / **06 58 50 34 79**

Permanences sur rendez-vous
à la mairie de Montréjeau

En dehors du périmètre de l'OPAH-RU des aides sont également mobilisables avec le Service Local de l'Habitat : 05.62.00.74.71



Facile et gratuit
Avec URBANIS, bénéficiez d'un accompagnement personnalisé dans le projet de rénovation de votre logement

VILLE de **Montréjeau**
Ensemble pour embellir le centre-ville et rénover le bâti

Informations sur les aides mobilisables
Assistance technique : visite et conseils
Accompagnement dans toutes vos démarches (urbanisme, demandes de subventions...)
Suivi jusqu'au versement des subventions

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable