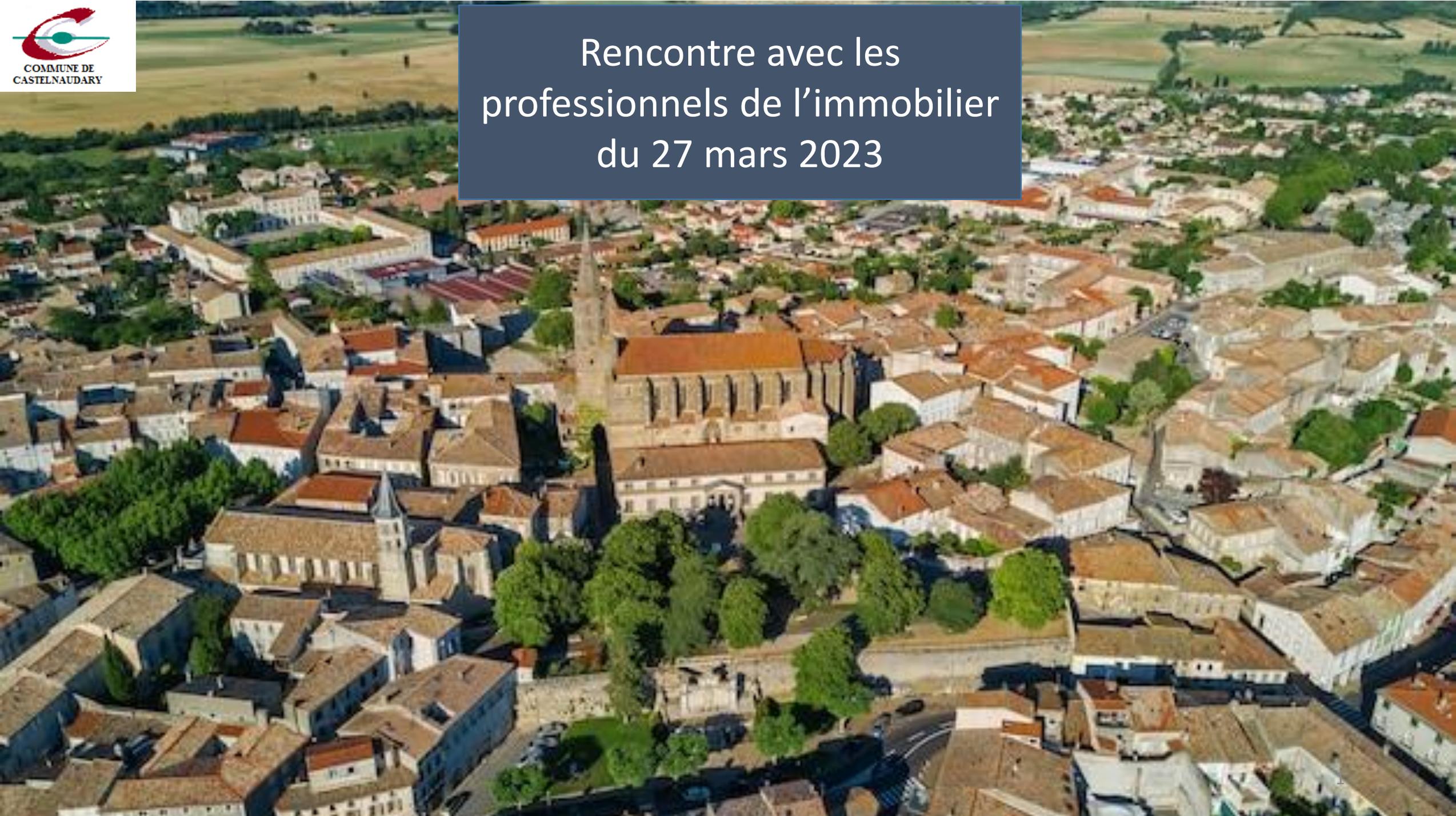


Rencontre avec les
professionnels de l'immobilier
du 27 mars 2023



Rappel des enjeux



Redynamiser le cœur de Ville

Renforcer l'attractivité et le développement du centre ancien

Améliorer le cadre de vie et l'offre de service en centre ville

Valoriser le patrimoine architectural (SPR)

Valoriser l'espace public et l'aménagement urbain/paysager

Rappel sur le Permis de louer mis en place le 1^{er} juillet 2022

Périmètre identique aux aides OPAH



36 permis
sans réserve

74 logements

37 permis
avec réserve

1 refus

25
mainlevées

12 en cours





Typologie des logements

Nombres de pièces	1	2	3	4
Logements	21	21	28	4
Moyenne m2	27	42	70	92
Nombres de niveaux en moyenne	0	0	R+1	0
Etiquette énergétique	C/E	D/E	D/E	C
Particuliers	9	10	10	2
Agences Immobilières	12	11	18	2

Anomalie au sein des logements

Typologie des travaux réalisés	Anomalie restant à lever
Mise en place de garde-corps ou surélévation, Renforcement escaliers intérieurs	Garde-corps Présence de plomb Compteur électrique

Temps maximal de traitement des déclarations
– 15 jours en moyenne

Visite du logement
7 jours

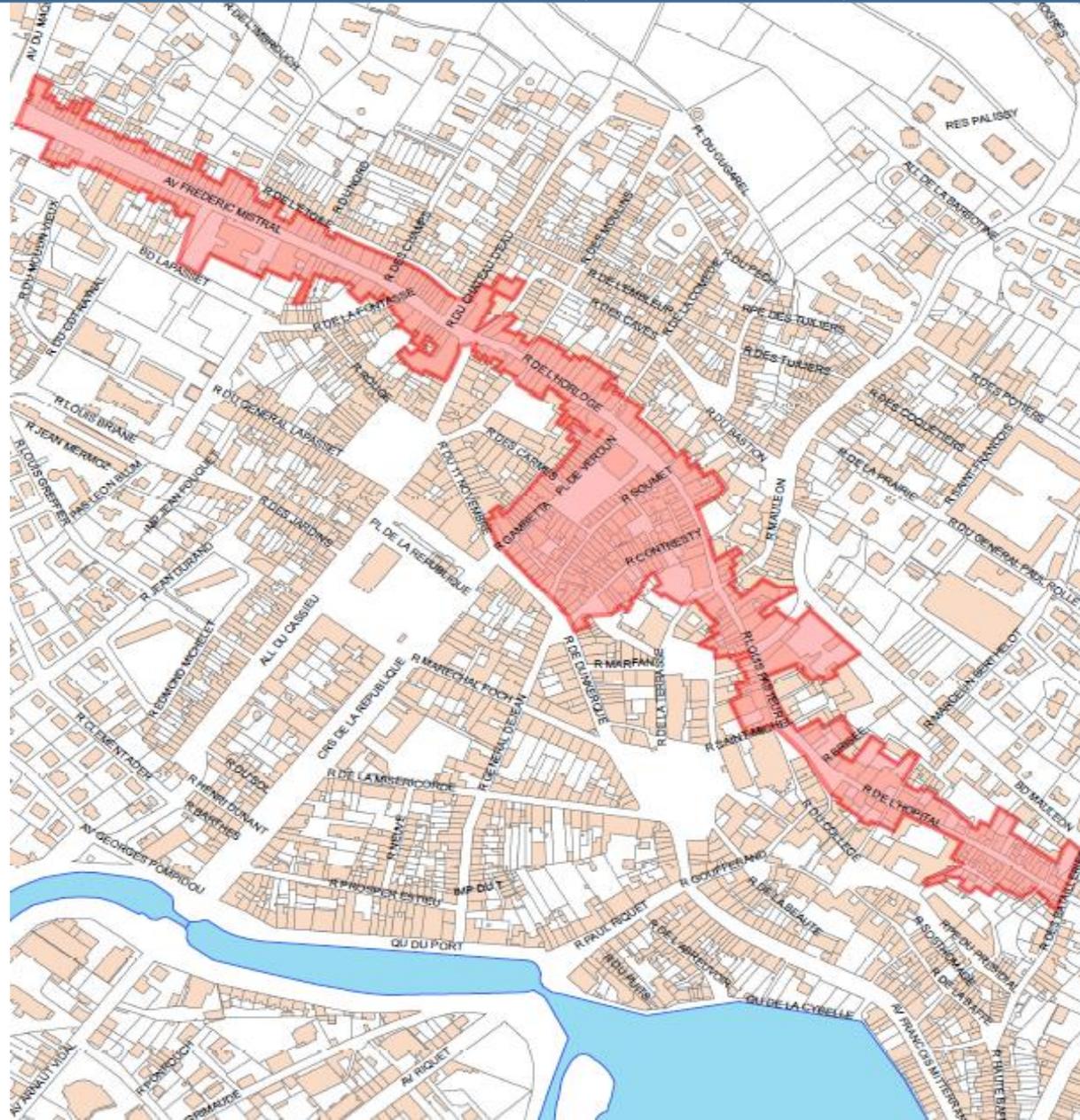
Rapport de visite
9 jours

Notification de l'arrêté
15 jours



Vos questions

L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU)



Identique au périmètre du permis de louer



ECONOMIES D'ENERGIE

JE SUIS PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Je suis dans les plafonds de revenus de l'ANAH



Mon projet permet d'atteindre un gain supérieur ou égal à 35%

J'ai droit à des aides concernant:

L'économie d'énergie

L'autonomie

La dégradation légère et/ou manquement à la décence

La dégradation lourde ou l'insalubrité



Plafond de travaux majoré selon l'ampleur des désordres

ANAH
50% ou 35%
COMMUNE
15% ou 10%
et primes accessoires éventuelles
CD 11
15% ou 10%

PRIMES ACCESSOIRES VILLE

Façade – Sortie de vacance – Habiter Mieux – Fusion – Primo accédant – accédant
Entre 1500€ et 2000€ supplémentaires



JE SUIS PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Mon projet permet d'atteindre un gain supérieur ou égal à 35%

ANAH
25% ou 35%
Selon la dégradation

COMMUNE 20%

Max 10 000€

Commune et

primes accessoires éventuelles

Par logement

J'ai droit à des aides concernant:

L'économie d'énergie

L'autonomie

La dégradation légère et/ou manquement à la décence

La dégradation lourde ou l'insalubrité



Conventionnement

Ce sont les revenus de mes futurs locataires qui me donnent

l'éligibilité

Plafond de travaux majoré selon l'ampleur des désordres

**JE SUIS
PROPRIÉTAIRE
OCCUPANT**

Propriétaires Occupants	Catégorie	Taux ANAH	Plafonds de travaux	Ville	CD11	Total
LHI et LTD (TRVX lourds - Très dégradé) ID ≥ 0,55 Ou coef insalubrité ≥ 0,4	Très modestes	50%	50 000 €	20%	/	70%
	Modestes		35 000 €			
Travaux pour l'autonomie de la personne	Très modestes	50%	20 000 €	15%	/	65%
	Modestes	35%		10%		45%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique éligibles à l'octroi de la prime « Habiter Mieux » (gain de performance énergétique > à 35 %)	Très modestes	50%	20 000 €	15%	15%	80%
	Modestes	35%		15%	10%	60%

**JE SUIS
PROPRIÉTAIRE
BAILLEUR**

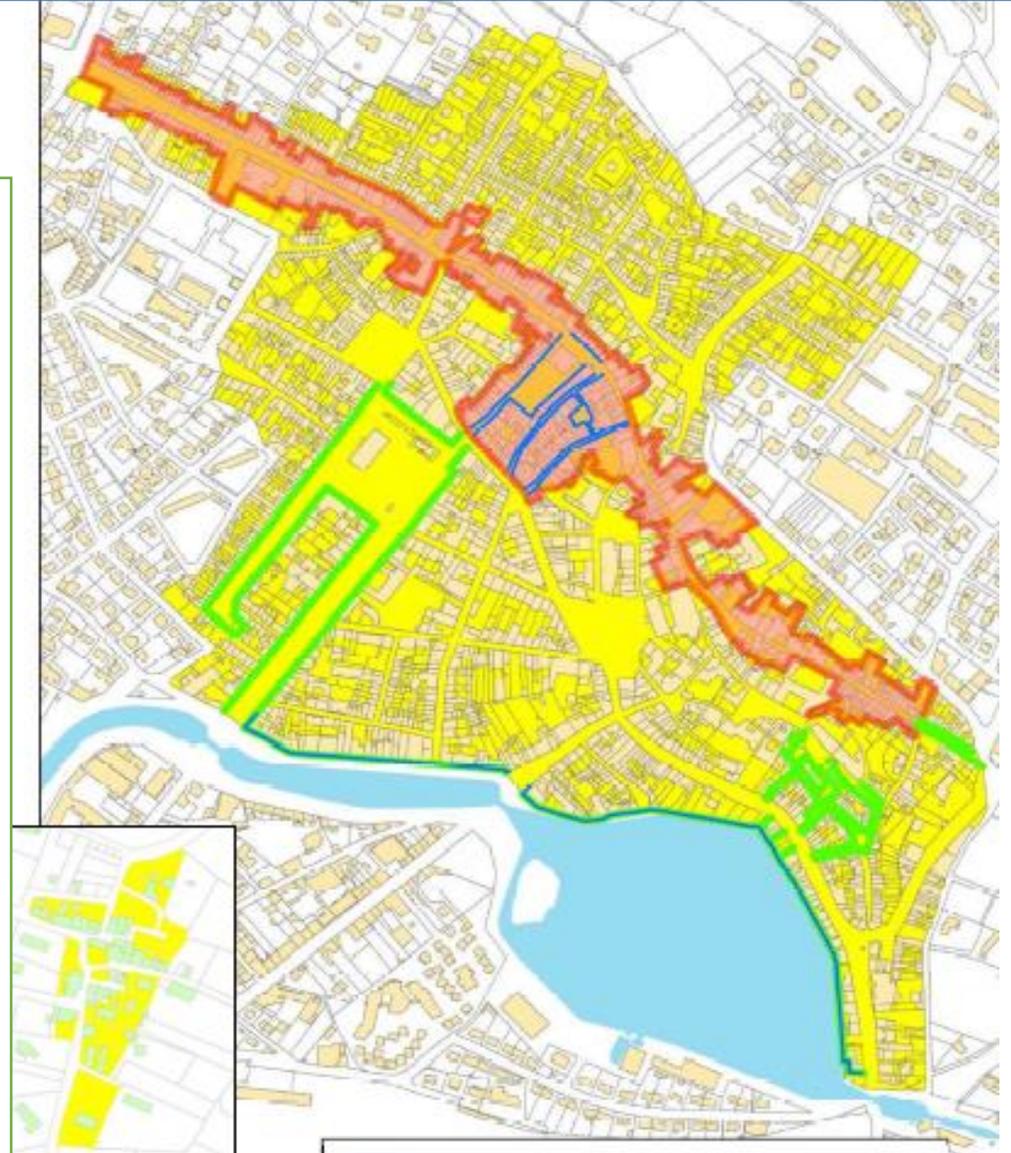
Propriétaires Bailleurs	Taux ANAH	Ville	Total
Logement indigne ou très dégradé (LHI – LTD)	35%	20% plafonné à 10 000€	55%
Petite LHI / Sécurité et Salubrité / Autonomie	35%	20% plafonné à 10 000€	55%
Logement légèrement dégradé (LD) ou changement usage ou manquement au RSD / décence	25%	20% plafonné à 10 000€	45%
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	25%	20% plafonné à 10 000€	45%

L'Opération Façade

Des aides allant de 2 500 € à 7 000 €

-  Secteur OPAH RU – Taux 60 % (plafond 5 000 €)
-  Secteur stratégique hors OPAH RU – Taux 60 % (plafond 5 000 €)
-  Autres secteurs – Taux 25 % (plafond 2 500 €)
-  Prime complémentaire et forfaitaire – 2 000 €

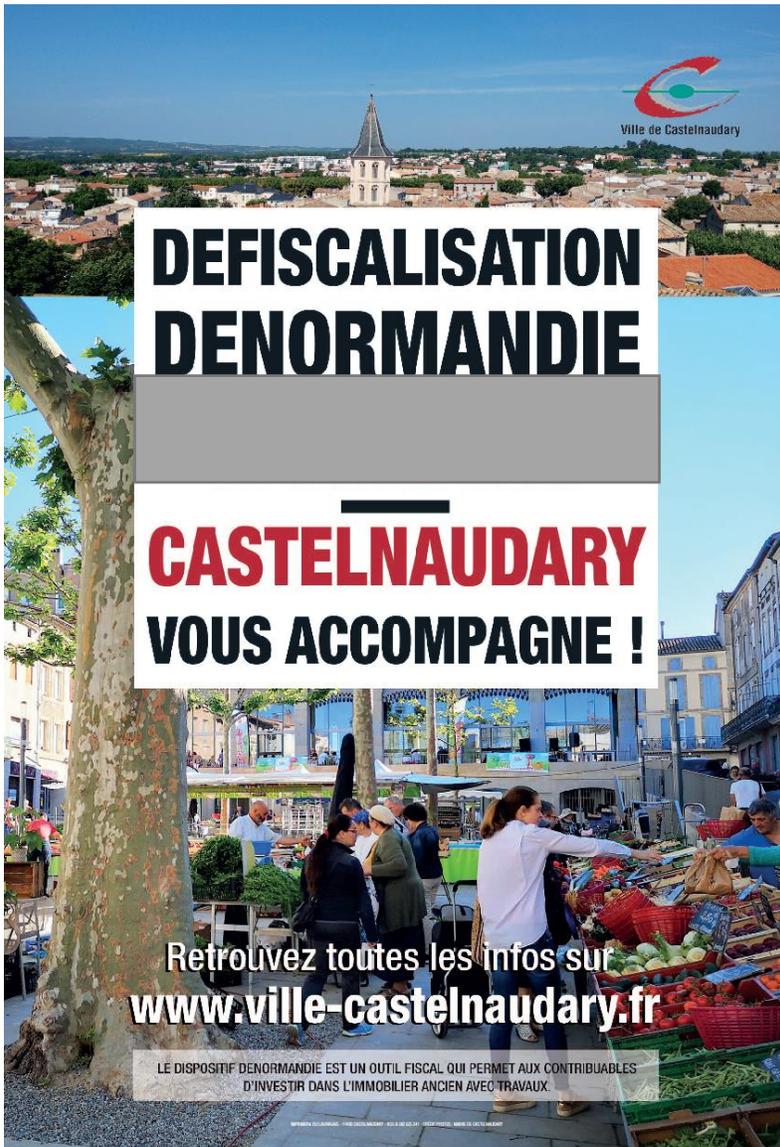
Aides < 80 % du cout des travaux



Zoom sur les primes complémentaires

Nature des primes	Prime commune	Prime ANAH
Habiter Mieux (35% de gain énergétique)		35% ou 50% en fonction des revenus des propriétaires pour les PO et 2 000€ pour les PB
Prime façade	2 000€	
Sortie de vacance	2 000€	
Accession	2 000€	
Fusion	1 500€	
Habiter Mieux	1 000€ ou 2 000€ en fonction du revenu du propriétaire	

Opération de Revitalisation du Territoire



Ville de Castelnaudary

**DEFISCALISATION
DENORMANDIE**

**CASTELNAUDARY
VOUS ACCOMPAGNE !**

Retrouvez toutes les infos sur
www.ville-castelnaudary.fr

LE DISPOSITIF DENORMANDIE EST UN OUTIL FISCAL QUI PERMET AUX CONTRIBUABLES D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ANCIEN AVEC TRAVAUX.

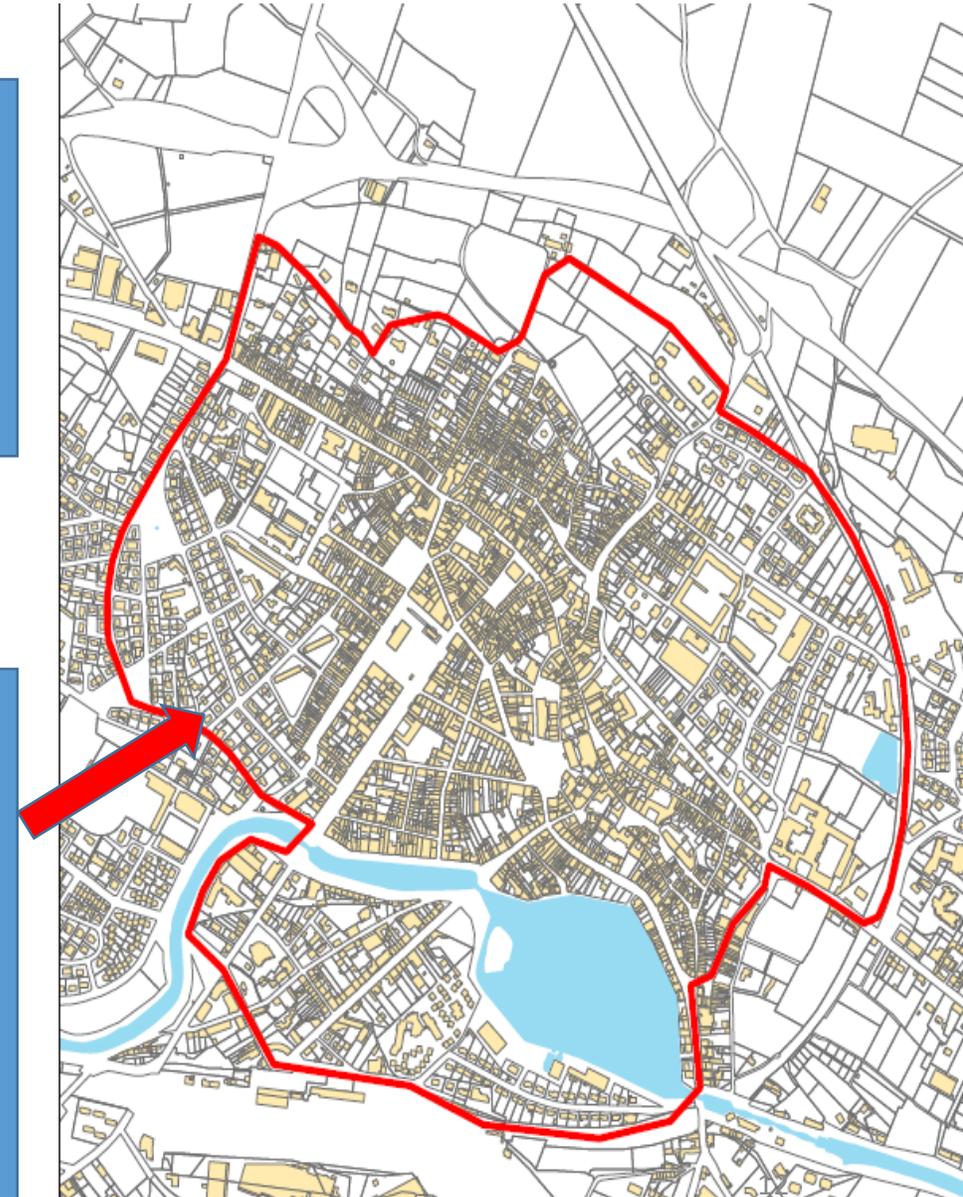
**FAVORISER LA REHABILITATION
DE L'HABITAT**

(dispositif de défiscalisation
Denormandie sur l'ensemble du
territoire communal)

**RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES
COMMERCE EN CENTRE VILLE**

PERIMETRE ORT

(droit de préemption sur les fonds
artisanaux, de commerce ou baux
commerciaux)



Zoom sur le dispositif de défiscalisation Denormandie

Acquisition d'un logement et réalisation de travaux d'aménagement ou de gain énergétique représentant 25% du coût total de l'opération (achat + rénovation)
Plafond à 300 000 €



Location du bien pour une durée longue (6, 9, 12 ans) à des loyers plafonnés.



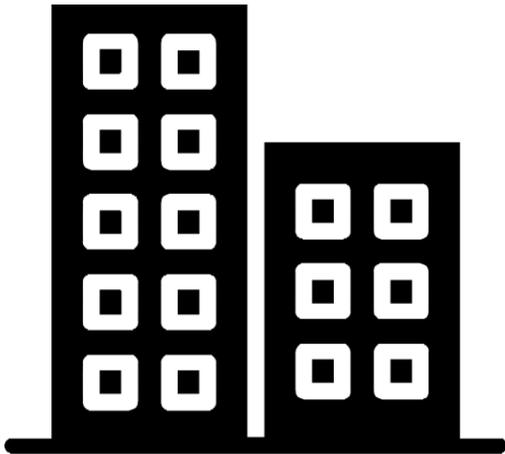
Réduction d'impôt selon la durée de la location :

6 ans : 12%
9 ans : 18%
12 ans : 21%



Elargissement des aides de l'ANAH dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

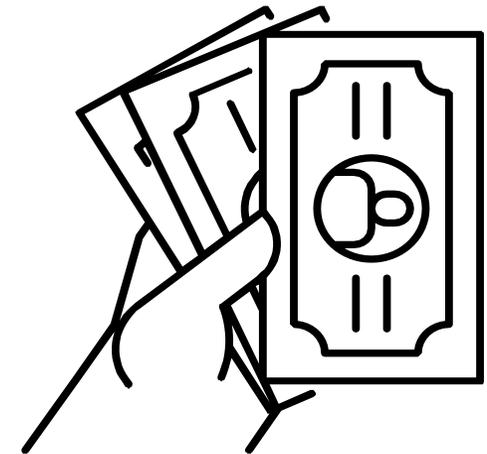
Un PB acquiert un bien vacant ou dégradé dans le périmètre de l'ORT



Objectif de mettre en location son bien par le biais d'un conventionnement avec l'ANAH puis de vendre le bien



Subvention de l'ANAH de 225 000 € maximum sur les travaux dans l'immeuble



Les avantages

Exemple concret (secteur OPAH)

Réhabilitation lourde d'un immeuble en 4 appartements

Acquisition: 130 000 euros

Travaux lourds: 196 235 euros

Coût total opération: 326 235€

Subvention ANAH: 78 853€

Subvention commune: 48 000 € soit 126 853€ subventions

Coût retenu conseillé Denormandie: 300 000€ - 126 853€ soit 173 147€
(soit ratio 25% travaux respecté 130 000€ + 32 500€ travaux)

Les bailleurs bénéficient d'une **réduction d'impôt** calculée sur la totalité de l'opération.

Pour
une
location
de :



6 ans : - 12 %



9 ans : - 18 %



12 ans : - 21 %

Durée engagement location	Réduction Denormandie
6 ans	2% / an soit 12% du prix du bien
9 ans	2% / an soit 18% du prix du bien
12 ans	2% / an pdt 9 ans puis 1% sur 3 ans soit 21% du prix du bien

Sur 6 ans: 3463€/an soit 20 778€ au total
Economie sur projet : 147 631€

Elargissement des aides de l'ANAH dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Un PB acquiert un bien vacant ou dégradé dans le périmètre de l'ORT

Objectif de mettre en location son bien par le biais d'un conventionnement avec l'ANAH puis de vendre le bien

Subvention de l'ANAH de 225 000 € maximum sur les travaux dans l'immeuble





Vos questions

Les actions concernant les commerces en centre ville

L'aide aux loyers / accompagnement

Périmètre :

- ⇒ Rue du 11 novembre
- ⇒ Rue Gambetta
- ⇒ Place de Verdun

Conditions d'Accès :

- ⇒ Bail commercial / ou achat local commercial
- ⇒ Occupation à l'année
- ⇒ Demande d'aide dans les trois mois suivant la signature du bail

Montant :

- ⇒ 10 € / m² max plafonné à 250 € par mois pendant la première année d'exercice

Abattement taxe foncière bâtie des magasins et boutiques



Nature des locaux : magasins et boutiques

Abattement : 10 % sur la base d'imposition TFPB

Surface principale < 400 m²

Devantures commerciales - Elargissement prochainement des aides façades aux commerçants - Conseil municipal 28 mars 2023



PERIMETRE

- ⇒ Rue du 11 novembre
- ⇒ Rue Gambetta
- ⇒ Place de Verdun

AIDES POUVANT ALLER
JUSQU'À 7 000 €*

AIDE FACADE ET/OU DEVANTURES

60 % du coût des travaux, plafonnées à
5 000 € pour les devantures

PRIME COMPLEMENTAIRE ET FORFAITAIRE DE 2 000 €

- ⇒ Rue Gambetta
- ⇒ Place de Verdun

*Aides < 80 % du coût des travaux TTC

Des Conseils / Des Référents

Elus référents :

Monsieur François DEMANGEOT (Aménagement du
Territoire / Habitat)
et
Monsieur Philippe GUIRAUD (Commerce)

Services référents : URBANISME / HABITAT

RDV au service
urbanisme

Conseils gratuits :

Permanences Architecte des Bâtiments de France (ABF)
Permanences Conseil d'Architecture Urbanisme et
Environnement (CAUE)

Rendez vous ADIL

PERMANENCES HABITAT PAR LE CABINET OC'TEHA

Elu en charge des travaux :

Monsieur Jean François VERONIN MASSET

RDV aux services
techniques

Autres conseils au Point d'Accès au Droit

Permanences Notaires, Avocats, ASSECO

RDV au PAD



Vos questions

Remerciements