



## OPAH - RU de CASTELNAUDARY

### DOSSIER D'INFORMATION PROPRIETAIRES BAILLEURS

*La Ville de Castelnaudary, soutenue par l'Anah et le Département de l'Aude, lance une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur son centre historique*

*Cette opération est destinée à la réhabilitation des logements privés.*

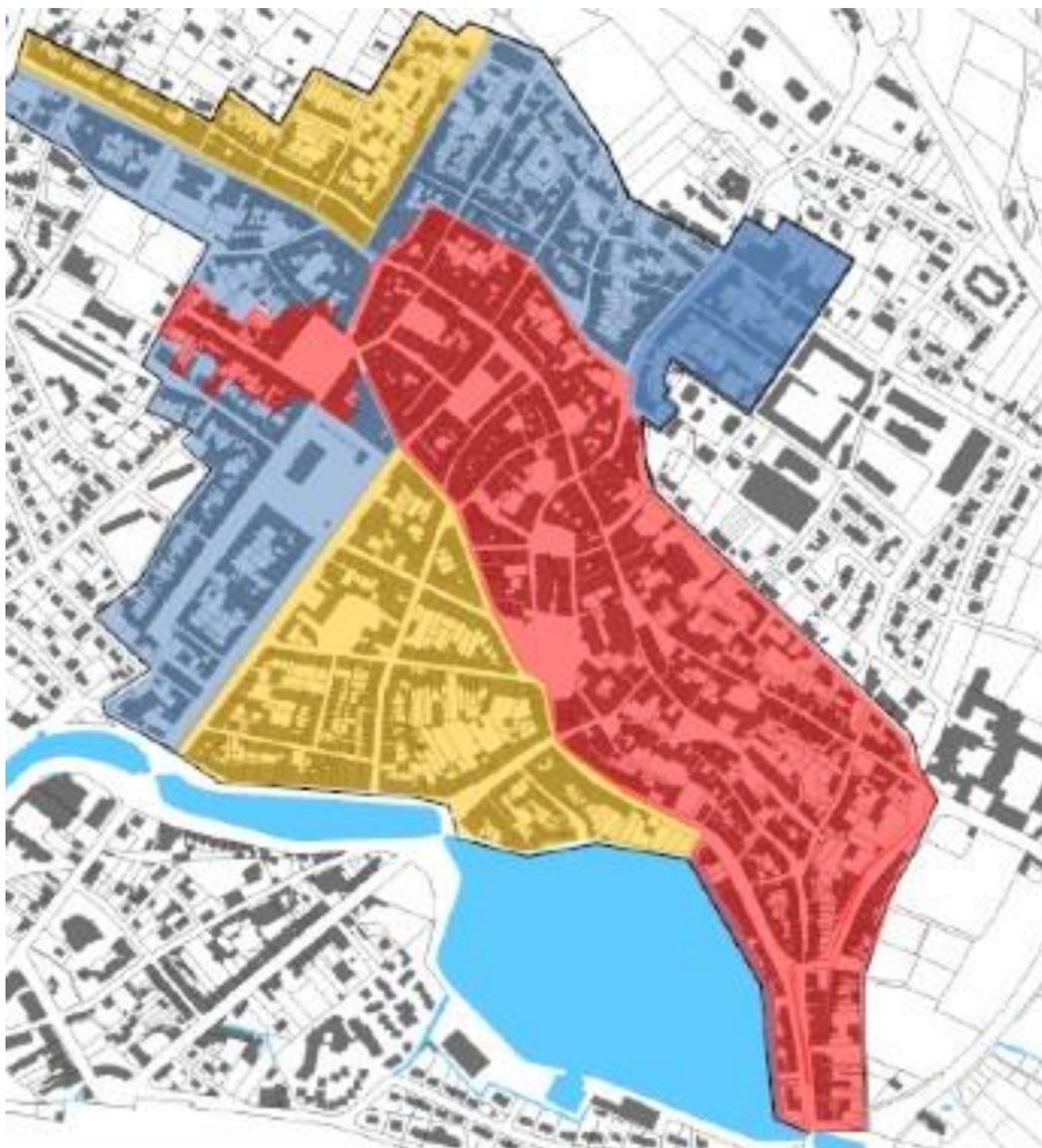
*Des subventions sont ainsi proposées aux propriétaires qui ont pour projet de réhabiliter leur patrimoine occupé ou vacant et en mauvais état pour le maintenir ou le mettre en location à destination de ménages ayant des revenus moyens ou modestes.*



## **SOMMAIRE**

PERIMETRE DE L'OPAH RU .....	3
DEMARCHE A SUIVRE .....	4
LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES .....	5
DOCUMENTS A FOURNIR POUR CONSTITUER UNE DEMANDE DE SUBVENTION ANAH.....	6
RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS .....	7
LES AIDES COMPLEMENTAIRES .....	8
LES AIDES SPECIFIQUES .....	9
LES AVANTAGES FISCAUX POSSIBLES.....	10
LE PROPRIETAIRE BAILLEUR EST TENU À DES ENGAGEMENTS.....	10
PLAFONDS DES LOYERS CONVENTIONNES .....	11
PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES LOCATAIRES .....	11
LE VERSEMENT DES SUBVENTIONS ET LES POSSIBILITES D'ACOMPTES .....	13
ANNEXE : PERFORMANCES THERMIQUES POUR LES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE .....	14
OU SE RENSEIGNER ? .....	15

## PERIMETRE DE L'OPAH RU



Périphérie prioritaire
Périphérie renforcée
Périphérie incitative

---

## DEMARCHE A SUIVRE

**Vous avez un projet de réhabilitation pour votre logement ou votre immeuble.  
Comment constituer votre demande de subventions ?**

L'équipe d'animation missionnée par la Ville de Castelnaudary vous accueille sur **rendez-vous** afin de vous conseiller au mieux dans votre projet.

### La recevabilité du projet

**ETAPE 1** → Le propriétaire prend contact par téléphone avec l'équipe d'animation qui lui explique les conditions d'attribution des aides, la démarche à suivre, en fonction de son logement et de son projet.

**ETAPE 2** → Le propriétaire et l'équipe d'animation visitent ensemble le logement ou l'immeuble afin d'évaluer l'état de dégradation du logement ou de l'immeuble et vérifie l'éligibilité du dossier.

**ETAPE 3** → Dès que le propriétaire dispose d'un chiffrage ou d'une évaluation financière pour son projet, l'équipe d'animation effectue les estimations de subventions et les plans de financement. Elle vérifie la faisabilité globale du projet.

### La constitution du dossier

**ETAPE 4** → Le propriétaire rassemble et remet à l'équipe d'animation les pièces qui lui ont été préalablement demandées pour constituer son dossier de subventions (cf. liste des pièces à fournir). Le propriétaire doit également remplir et signer les imprimés nécessaires au dossier.

**ETAPE 5** → L'équipe d'animation transmet à l'Anah le dossier complet ainsi que les autres dossiers aux partenaires.

### La réalisation des travaux

**ETAPE 6** → Les travaux ne peuvent être engagés que lorsque l'Anah a accusé réception du dossier

### Le paiement des subventions :

**ETAPE 7** → Une fois les travaux réalisés (en partie ou en totalité), le propriétaire transmet à l'équipe d'animation les factures originales (tamponnées et signées par l'entreprise) et remplit une demande d'acompte ou de paiement, accompagnée des pièces nécessaires : bail de location, justificatif de revenus du locataire, le cas échéant l'évaluation énergétique après travaux, etc.

En fonction du montant des travaux subventionnés, l'Anah peut verser 1 à 3 acomptes au propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ceux-ci ne peuvent pas excéder **70%** du montant prévisionnel de la subvention.

---

## **LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES**

### **POUR ENTRER DANS LE DISPOSITIF Anah UN ENSEMBLE DE TRAVAUX VISANT A METTRE AUX NORMES UN LOGEMENT EST NECESSAIRE**

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des logements et des parties communes d'immeubles :

- Travaux préparatoires (installation de chantier, échafaudages, nettoyage du chantier...)
- Gros œuvre
- Charpente
- Couverture
- Raccordements et branchements
- Ouvertures
- Menuiseries
- Ascenseurs et escaliers
- Travaux d'aménagement et d'équipement relatifs à la sécurité des biens et des personnes
- Travaux de réhabilitation d'immeubles transformés en logements sur dérogation de la CLAH
- Extension de logement
- Peinture (si réfection globale du logement)
- Sols (sauf sols souples : moquette, lino, ...) dans le cas d'une réfection complète du logement
- Isolation acoustique
- Isolation thermique
- Equipements sanitaires
- Etanchéité des pièces humides
- Ventilation
- Chauffage individuel et collectif
- Electricité-Gaz
- Energies nouvelles ou renouvelables (installations non raccordées au réseau)
- Economies d'eau
- Cloisonnement
- Saturnisme
- Amiante-Radon
- Lutte contre les parasites xylophages
- Diagnostics s'ils sont suivis de travaux
- Honoraires de maîtrise d'œuvre

Travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite :

- Travaux d'accessibilité de l'immeuble
- Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement

<sup>1</sup> Liste limitative

---

## DOCUMENTS A FOURNIR POUR CONSTITUER UNE DEMANDE DE SUBVENTION Anah

- Attestation notariée de propriété (de moins de 3 mois au dépôt du dossier). A demander à votre notaire (gratuit dans la plupart des cas).
- 2 Relevés d'Identité Bancaire originaux\* indiquant nom et prénom des propriétaires (demandeurs de la subvention).
- Copie de la carte d'identité du propriétaire (si pleine propriété)
- Uniquement pour SCI et associations : statuts enregistrés et extrait Kbis
- Plan de situation permettant de localiser l'immeuble (copie plan cadastral).
- Plans (et coupes éventuelles) du logement avant et après travaux. Indiquer les dimensions, la dénomination des pièces, avec un récapitulatif des surfaces habitables du logement et des annexes.
- Devis descriptifs et quantitatifs détaillés des travaux. Seuls les devis établis par des entreprises ou artisans et mentionnant fourniture et pose seront retenus. Les entreprises et artisans doivent être enregistrés (N° RCS, SIRET ou SIREN figurant sur le devis).
- Copie permis de construire, autorisation d'urbanisme ou autorisation spéciale de travaux si nécessaire (ou récépissé de dépôt). Si travaux en copropriété : copie de l'accord par l'assemblée générale.
- Devis honoraires de maîtrise d'œuvre ou architecte s'il y a lieu.
- Evaluation de la de Performance Energétique avant travaux et projeté (réalisé par Urbanis).

### Condition obligatoire :

### Niveau de performance énergétique après travaux : étiquette D exigée

### Si le logement est déjà loué

- Copie du bail de location et dernière quittance de loyer
- Conventions originales en double exemplaire (imprimés Anah)
- Engagements spécifiques du bailleur en loyer très social (imprimés Anah)
- Plan de financement pour les opérations de plus de 100 000 €

\* Ces pièces seront à fournir à nouveau lors de chaque demande d'acompte.

## RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS

Type de projet <i>Déterminé après entretien et visite auprès d'URBANiS (grille d'évaluation technique à établir)</i>	Plafond ANAH/ Ville	Taux maximum ANAH	Ville de Castelnaudary		
			Périmètre prioritaire	Périmètre renforcé	Périmètre Incitatif
Travaux lourds pour logement indigne ou logement « très dégradé »	1000 € HT /m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 000 € par logement	35%			
Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement « dégradé »	750 € HT /m <sup>2</sup> , dans la limite de 60 000 € par logement	25%	15%	10%	0%
Travaux d'économie d'énergie Gain de 35% exigé					

Travaux éligibles selon réglementation de l'ANAH en vigueur et enveloppes budgétaires des différents financeurs.

Les aides publique ne peuvent dépasser 80% du montant des travaux TTC.

## LES AIDES COMPLEMENTAIRES

Des aides complémentaires sont possibles. Il s'agit de primes liées à la remise sur le marché de logements vacants et/ou liées à des améliorations thermiques.

Type d'intervention	Conditions	Participation
PRIME VACANCE Ville de Castelnaudary	Limitée à 2 logements / adresse, vacants depuis minimum 2 ans	2 500 € pour le 1er logement, puis 1 500€ pour le 2ème logement
PRIME HABITER MIEUX Etat	35% de gain énergétique après travaux Classe D minimum	1 500 € / logement
PRIME INTERMEDIATION LOCATIVE Etat	Gestion confiée à une structure d'intermédiation locative ou une Agence immobilière sociale, pendant au moins 3 ans.	1 000€ / logement

### Prime vacance

Cette prime a vocation à favoriser la remise sur le marché de logements vacants et est limitée à 2 logements pour un même immeuble. Elle s'élève à **2 500 € pour un logement et à 1 500€ pour un 2<sup>ème</sup> logement** dans le même immeuble.

Les logements doivent être **vacants depuis 2 ans** au minimum.

### Prime Habiter Mieux

Cette prime vient en compléments d'aides de l'Anah et des collectivités dans le cadre d'amélioration thermique des logements. Elle s'élève à **1 500 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016**. Pour obtenir cette prime, le gain énergétique après travaux doit être de **35% minimum**.

### Prime d'intermédiation locative

Cette prime incitative est accordée à tout propriétaire bailleur qui confie son logement conventionné, pour une durée d'au moins trois ans, à une association agréée pour faire de l'intermédiation locative en location sous-location. Ce sont ces associations qui sont locataires. Elles sont garantes du paiement des loyers et des charges. Elles s'occupent également de la remise en état gratuite du bien avant de le restituer au propriétaire.

Ce système permet à une famille ou à une personne à petits revenus de se loger à un niveau de loyer très inférieur au prix du marché. Et si nécessaire, de bénéficier d'un accompagnement social.

---

## LES AIDES SPECIFIQUES

### Réservation CILEO :

Depuis le mois de juillet 2010, le propriétaire est dans l'obligation de réserver un ou plusieurs logements si le dossier de demande de subvention porte sur 5 logements conventionnés au moins.

Cette convention de réservation est établie entre le propriétaire bailleur et CILEO, elle doit être conclue au plus tard dans les 3 mois après la notification de la décision d'attribution de la subvention pour une durée de 12 ans.

La sélection des logements réservés est négociée librement entre le propriétaire bailleur et CILEO.

Le réservataire propose ainsi des locataires aux propriétaires bailleurs le temps de la durée de la convention et sur le logement réservé.

### Eco prêt à Taux Zéro

Ce dispositif a été adopté par la loi de finances 2009. Il permet sans conditions de ressources, de financer sur une durée maximum de 15 ans des travaux d'amélioration thermique (au moins 2 types de travaux) pour un montant maximum de 30 000 €. Un maximum de 3 logements par an peut être concerné. Les logements doivent avoir été construits entre le 1<sup>er</sup> janvier 1948 et le 31 décembre 1989 (voir conditions auprès de votre banquier).

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, les propriétaires doivent, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, faire appel à un professionnel qualifié « Reconnu garant de l'environnement » (RGE).

### L'opération façades

Vous pouvez bénéficier d'aides de la Ville de Castelnaudary pour des travaux sur vos façades, sous certaines conditions. Veuillez contacter Mme CRISNAIRE, au Service Patrimoine de la Mairie de Castelnaudary, au 04 68 94 60 94 (tous les jours, sauf mercredi et vendredi après-midi) ou sur [foncier@ville-castelnaudary.fr](mailto:foncier@ville-castelnaudary.fr).

---

## LES AVANTAGES FISCAUX POSSIBLES

### Un régime fiscal avantageux

#### Le Borloo Ancien (dès signature d'une convention Anah, pour un nouveau bail)

En contrepartie des engagements pris dans la convention conclue avec l'Anah, le propriétaire peut bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers tirés de la location du logement, sous forme d'un abattement forfaitaire.

Cette déduction est de 60 % lorsque les loyers ne dépassent pas les plafonds applicables aux logements conventionnés sociaux, ouvrant droit à l'APL.

Ce régime peut se cumuler avec les subventions sur travaux. La convention est alors signée pour 9 ans

La déduction spécifique est valable pendant toute la durée de la convention 9 ans pour un conventionnement avec travaux).

Attention ! Actuellement, cette déduction « Borloo Ancien » n'est accessible que lors de la remise en location d'un logement vacant ou lors de la conclusion d'un nouveau bail pour un logement déjà occupé.

---

## LE PROPRIETAIRE BAILLEUR EST TENU À DES ENGAGEMENTS

### Pour la demande de subvention et le conventionnement pour travaux

- Un montant minimum de travaux subventionnables est fixé à 1 500 € HT pour pouvoir déposer une demande de subvention.
- **Ne pas commercer les travaux avant d'en avoir reçu une autorisation écrite de l'Anah.**
- **Avoir recours à un maître d'œuvre pour les travaux d'un montant supérieur à 100 000 euros HT et pour les travaux de sortie insalubrité / logements « très dégradés »**
- Commercer les travaux dans un délai d'un an à compter de la notification de la subvention
- Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment et en justifier l'exécution dans un délai de 3 ans.
- Louer le logement non meublé à usage d'habitation principale
- **Louer pendant une durée de 9 ans** (à compter de la signature de la convention avec l'Anah).
- **Louer à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas au moment de leur entrée dans les lieux**, les plafonds fixés et actualisés dans les conditions précisées dans la convention.
- **Le logement ne peut pas être loué ou mis à la disposition, à quelque titre que ce soit : aux ascendants ou aux descendants, au conjoint, au concubin, ou partenaire lié par le PACS ni même à ses ascendants et descendants.**
- Le logement ne peut pas être loué au nu-propriétaire, à l'un des indivisaires ou à l'un des associés d'une société civile propriétaire.
- Informer l'Anah de tout changement : donation, vente...
- Etablir un bail relatif aux obligations de la décence (le logement loué doit être décent selon les dispositions du décret du 30/01/2002).
- L'Anah peut à tout moment réaliser des contrôles.

### Et en cas de conventionnement sans travaux :

- Le propriétaire bailleur peut conventionner son logement même s'il ne réalise pas de travaux, à condition que le logement soit loué décent (le logement loué doit être décent selon les dispositions du décret du 30/01/2002).
- Toutes les obligations du propriétaire bailleur indiquées précédemment sont identiques excepté, l'engagement de location qui est de 6 ans.
- Aucune subvention sur travaux dans ce cas de figure.

Contactez l'Anah pour la constitution du dossier « conventionnement sans travaux ».

---

## PLAFONDS DES LOYERS CONVENTIONNES

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>) :

Loyer conventionné social	5,40 € / m <sup>2</sup>
Loyer conventionné très social	5,21 € / m <sup>2</sup>

---

## PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES LOCATAIRES

Pour permettre l'accueil de ménages à des ressources modestes dans les logements à loyer maîtrisés, les ressources des locataires sont plafonnées (selon leur revenu fiscal). Ces plafonds permettent l'accès au logement par une grande proportion de ménages, y compris les plus modestes.

Dans tous les cas de conventionnement, les locataires doivent donc respecter ces plafonds de ressource, à la date de signature du bail ou pour toute demande de subvention pour tout conventionnement d'un logement occupé.

C'est le revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'imposition N-2 qui est pris en compte. Ainsi pour toute demande de conventionnement faite en **2016, les revenus concernés (Avis d'Imposition) sont ceux de l'année 2014 (avis d'imposition 2015).**

Pour la détermination du plafond de ressources, les personnes à charge s'entendent des personnes fiscalement à charge :

- les enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes,
- les personnes invalides recueillies sous le toit du contribuable,
- les enfants majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents ainsi que, le cas échéant, les enfants de ces derniers.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, il importe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources ci-dessous.

Pour 2016, le(s) revenu(s) fiscal(aux) du(des) locataire(s) doit(vent) être inférieur(s) aux montants suivants :

<b>Composition du foyer locataire</b>	<b>Logement en Loyer Conventionné social</b>	<b>Logement en Loyer Conventionné très social</b>
<b>Personne seule</b>	20 111 €	11 060 €
<b>Couple</b>	26 856 €	16 115 €
<b>Personne seule ou couple ayant une personne à charge</b>	32 297 €	19 378 €
<b>Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge</b>	38 990 €	21 562 €
<b>Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge</b>	45 867 €	25 228 €
<b>Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge</b>	51 692 €	28 431 €
<b>Majoration par personnes à charge</b>	5 766 €	3 171 €

Source : Anah – DGI

## LE VERSEMENT DES SUBVENTIONS ET LES POSSIBILITES D'ACOMPTE

### Le versement des subventions (et acomptes)

Les subventions sont toujours versées sur présentation des factures.

Après acceptation de votre projet par la Commission, il est possible, au cours du chantier, de faire une demande d'acompte sur les subventions qui ont été réservées pour votre projet. Le versement d'un acompte n'est pas un droit, l'Anah se réserve le droit d'accepter cette demande.

Dans ce cas, des factures originales intermédiaires et détaillées seront donc à fournir.

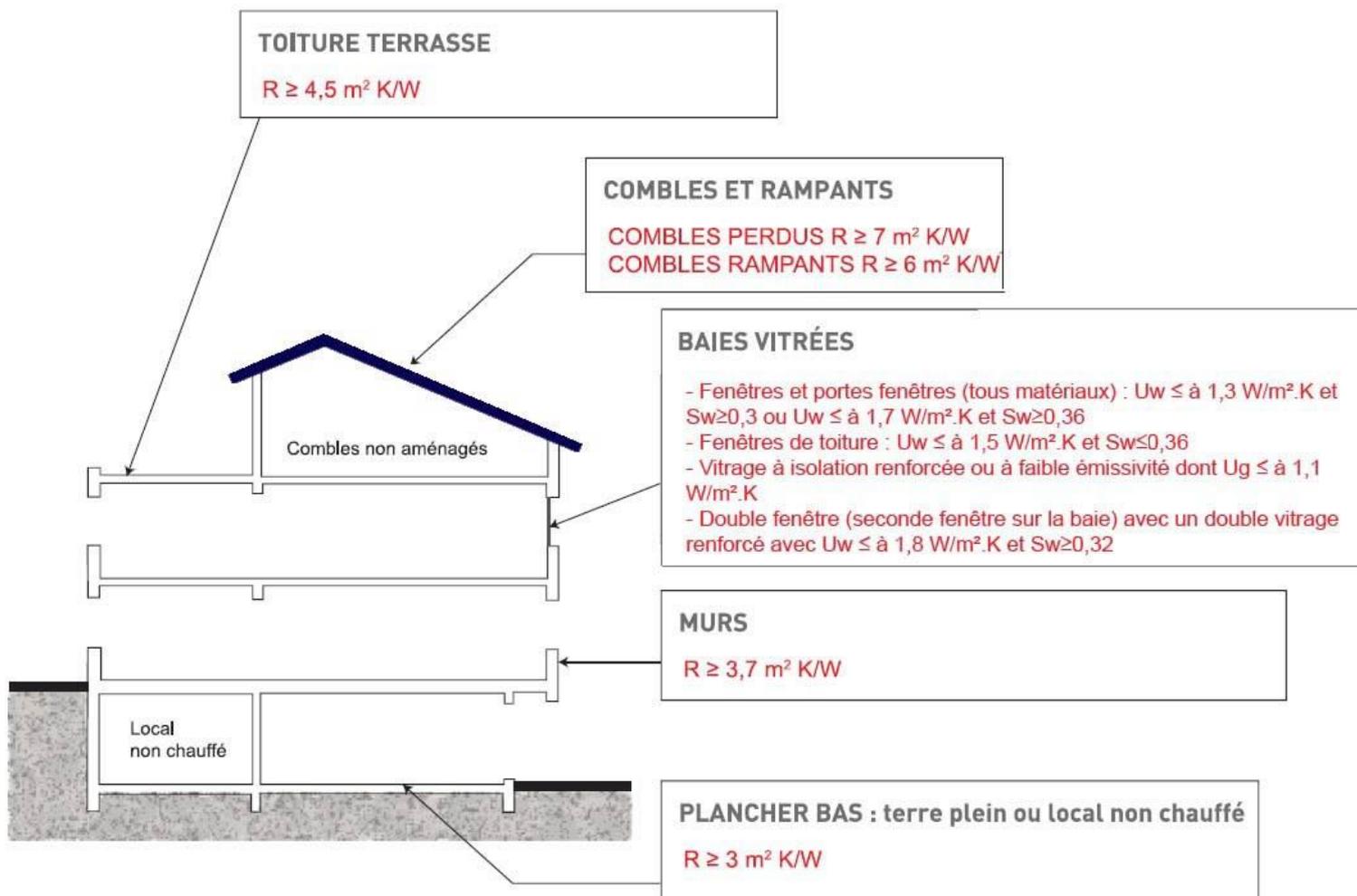
En fin de travaux, pour obtenir le solde de la subvention, il est nécessaire que les engagements de travaux ainsi que les engagements de location soient réalisés.

### Modalités de déblocage des subventions et des acomptes

Montant de la subvention Anah	Nombre d'acomptes possibles	Seuil minimum pour acompte (travaux réalisés)	seuil maximum pour acompte(s)	Solde
Compris entre 1 500 et 15 000 €	1	25% des travaux	70% des travaux	100% des travaux + <i>Avis Imposition locataires</i> + <i>Bail de location</i> + <i>engagements bailleurs</i>
Compris entre 15 001 et 30 000 €	2	25% des travaux	70% des travaux	
Supérieur à 30 000 €	3	20% des travaux	70% des travaux	

## ANNEXE : PERFORMANCES THERMIQUES POUR LES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE

Récapitulatif des exigences de performances:  
minimum pour l'éligibilité ANAH



## OU SE RENSEIGNER ?

Informations et constitution des dossiers auprès d'URBANiS

**Accueil sur rendez-vous :**

**Maison du Cœur de Ville  
Permanence de l'OPAH  
11 place de la République - 11400 Castelnaudary**

**les lundis de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h30**

Pour toute demande d'information et pour prendre RDV :

Tél : 04 68 94 12 01 (lundi)

Tél : 05 62 21 46 60 (mardi à vendredi)

coeurdeville@ville-castelnaudary.fr

Marie SPIESSER  
Raphaëlle FELTRIN  
Lorène SIBRA  
Amine DRIS

