



OPAH - RU de CASTELNAUDARY

DOSSIER D'INFORMATION PROPRIETAIRES OCCUPANTS

La Ville de Castelnaudary, soutenue par l'Anah, la Région Languedoc-Roussillon, le Département de l'Aude, lance une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur son centre historique

Ce programme est destiné à la réhabilitation des logements privés.

Des subventions sont ainsi proposées aux propriétaires ayant des revenus modestes qui ont pour projet d'apporter des améliorations à leur logement dans l'objectif :

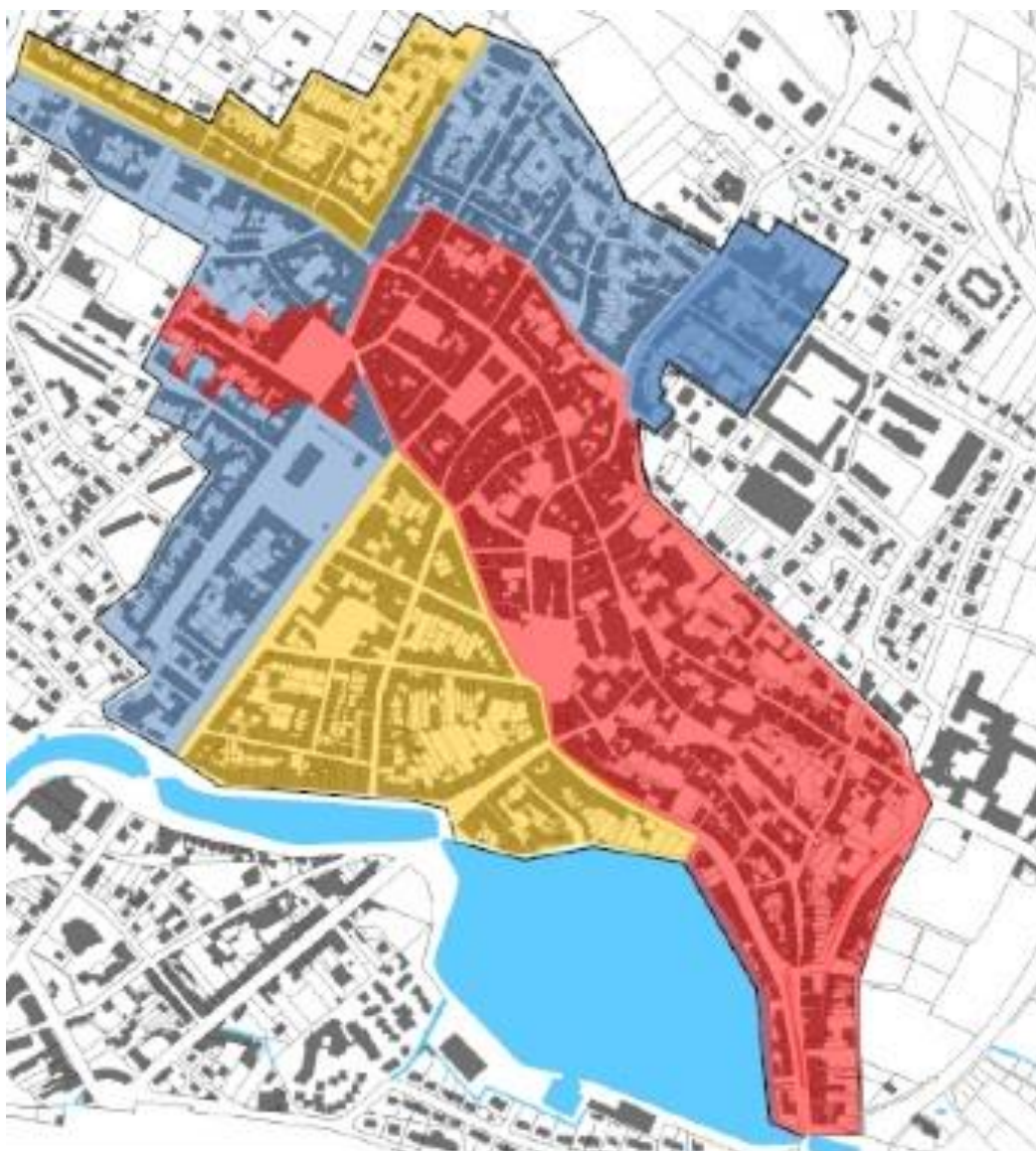
- ***de lutter contre la précarité énergétique,***
- ***de favoriser le maintien à domicile des personnes confrontées à une perte d'autonomie,***
- ***de traiter les situations d'habitat indigne ou très dégradés***



SOMMAIRE

PERIMETRE DE L'OPAH RU	3
DEMARCHE A SUIVRE	4
LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	5
DOCUMENTS A FOURNIR POUR CONSTITUER UNE DEMANDE DE SUBVENTIONS	6
ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE	7
CONDITIONS DE RESSOURCES POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS	7
RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS DISPONIBLES	8
AIDES COMPLEMENTAIRES POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS	9
ANNEXE : PERFORMANCES THERMIQUES POUR LES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE	12
OU SE RENSEIGNER ?	13

PERIMETRE DE L'OPAH RU



Périmètre prioritaire
Périmètre renforcé
Périmètre incitatif

DEMARCHE A SUIVRE

Vous avez un projet de réhabilitation pour votre logement. **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. Ils vérifient notamment si les conditions de ressources sont respectées.

ETAPE 2 → La visite du logement est réalisée par l'équipe d'Urbanis qui effectue les recommandations techniques et vérifie l'éligibilité du dossier.

ETAPE 3 → Dès que le propriétaire dispose d'un chiffrage ou d'une évaluation financière pour son projet affiné, 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 URBANIS les factures originales (tamponnées et signées par l'entreprise) et remplit une demande d'acompte ou de paiement.

En fonction du montant des travaux subventionnés, l'Anah peut verser 1 ou 2 acomptes au propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ceux ci ne peuvent excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention.

URBANIS déposera la demande d'acompte ou de paiement à l'Anah.

LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les travaux destinés à l'**amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement** des logements

Les travaux destinés à améliorer la **performance énergétique des logements**

Les travaux **d'accessibilité ou d'adaptation** de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite sous réserve des justificatifs nécessaires (cf liste des pièces)

DOCUMENTS A FOURNIR POUR CONSTITUER UNE DEMANDE DE SUBVENTIONS

- ☐ Photocopie des **cartes d'identité des occupants du logement** ou du livret de famille
- ☐ Photocopie de l'**avis d'imposition 2016** sur les revenus de l'année 2015 de toutes les personnes occupant le logement et faisant figurer le montant du Revenu Fiscal de Référence
- ☐ **Attestation notariée de propriété** de moins de 3 mois au dépôt du dossier à demander auprès de votre notaire (gratuit dans la plupart des cas) ou **Copie de la dernière taxe foncière** si nécessaire
- ☐ **2 relevés d'Identité Bancaire** originaux avec noms et prénoms des propriétaires
- ☐ **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). Le devis doit mentionner l'adresse du logement concerné.
- ☐ **Devis des honoraires d'architecte** et contrat s'il y a lieu
- ☐ Copie permis de construire, **autorisation d'urbanisme** ou déclaration préalable si nécessaire (notamment modification des façades, changement des menuiseries...). Si travaux en copropriété : copie de l'accord par l'assemblée générale.
- ☐ Le cas échéant, accord écrit du (ou des) nu(s) propriétaires autorisant l'usufruitier à effectuer les travaux dans le logement
- ☐ **Pour les dossiers autonomie :**
 - un justificatif handicap ou perte d'autonomie :
 - décision de la CDAPH – MDPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, AAH ou PCH ou décision de la CDAPH – MDPH mentionnant le taux d'incapacité permanente (carte d'invalidité) ou évaluation de la perte d'autonomie en GIR – GIR 1 à 6
 - diagnostic autonomie (réalisé par Urbanis)
- ☐ **Pour les dossiers travaux énergétiques :**
 - évaluations énergétiques avant travaux et selon état projeté (réalisées par Urbanis) pour justifier du gain de 25% d'économies d'énergie. (Remarque : lors de la demande de paiement, si le projet a été modifié, il devra être fourni une évaluation après travaux)
 - Imprimés Anah pour les Certificats d'Economie d'Energie
- ☐ **Fiche de synthèse** de l'évaluation globale (complétée par Urbanis)
- ☐ **Compte-rendu de l'état du logement et recommandations** (réalisé par Urbanis)
- ☐ **Imprimés (Anah)** nécessaires complétés (fournis par Urbanis)

ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE

- Le logement doit avoir plus de 15 ans au moment du dépôt du dossier.
- Un montant minimum de travaux subventionnables est fixé à 1 500 € HT pour pouvoir déposer une demande de subvention (exceptions possibles : propriétaires relevant des plafonds très sociaux et travaux d'accessibilité).
- **Ne pas commencer les travaux tant que le dossier n'est pas déposé** à l'Anah (accusé de réception). Seule la notification de la commission engage l'Anah sur la subvention
- Selon le projet, il pourra être demandé au propriétaire **d'avoir recours à un maître d'œuvre** notamment pour les travaux lourds (logement très dégradé, insalubre) ou lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000€ HT.
- **Commencer 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** à compter de la notification de la subvention.
- S'engager à occuper le logement au titre de résidence principale pendant **une durée de 6 ans**.
- Informer l'Anah de tout changement : donation, vente...
- Ces aides ne sont pas cumulables avec un **prêt à taux 0%** souscrits il y a moins de 5 ans.
- L'Anah peut à tout moment réaliser des contrôles.

CONDITIONS DE RESSOURCES POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources Revenu Fiscal de Référence 2015* <i>*Ligne 25 de l'avis d'imposition ou de non imposition 2016</i>	
	Ménages à ressources « très modestes »	Ménages à ressources « modestes »
1	14 360	18 409
2	21 001	26 923
3	25 257	32 377
4	29 506	37 826
5	33 774	43 297
Par personne supplémentaire	4 257	5 454

RECAPITULATIF DES SUBVENTIONS DISPONIBLES

Type de projet <i>Déterminé après entretien et visite auprès d'URBANIS (grille d'évaluation technique à établir)</i>	Conditions de ressources PO	Anah	Ville de Castelnaudary			Conseil Général
			Périmètre prioritaire	Périmètre renforcé	Périmètre Incitatif	
		Taux maximum	Taux maximum			Taux maximum (subvention plafonnée à 2 250 €)
Travaux lourds pour logement indigne ou très dégradé <i>Plafond de travaux 50 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste					15%
Travaux d'amélioration : sécurité / salubrité <i>Plafond de travaux 20 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste					15%
Travaux d'économie d'énergie Gain de 25% exigé <i>Plafond de travaux 20 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste	35%				15%
Travaux d'amélioration autonomie adaptation au handicap <i>Plafond de travaux 20 000€ HT</i>	très modeste	50%	15%	10%	-	15%
	modeste	35%				15%

AIDES COMPLEMENTAIRES POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Principales aides complémentaires PO

Type d'intervention	Conditions	Montant
Primo-accédants	Accession depuis moins de 2 ans au moment du dépôt	2 000 €
Prime « Habiter Mieux » Commune	PO très Modestes 25% de gain	1 000 €
	PO Modestes 25% de gain	500 €
Prime « Habiter Mieux » Etat	PO très Modestes 25% de gain énergétique	10% du montant de travaux éligibles, plafonné à 2 000 €
	PO Modestes 25% de gain énergétique	10% du montant de travaux éligibles, plafonné à 1 600 €
Prime « Habiter Mieux » Conseil Général 11	25% de gain énergétique	200 €

Programme Habiter Mieux

En complément aux aides de l'Anah, lorsque les économies d'énergie après travaux atteignent 25%, des aides complémentaires sont attribuées :

- Par l'Etat (FART) : **prime de 10% plafonné à 2 000 €** pour le plafond très modeste **ou 10% plafonné 1 600 €** pour le plafond modeste
- Par la Ville de Castelnaudary : **prime de 500 €** (plafond modeste) **ou 1 000 €** (plafond très modeste)
- Par le Conseil Général : **prime de 200 €**

Les aides à destination des économies d'énergie sont susceptibles d'évoluer.

Prime accession à la propriété

Prime octroyée par la Ville de Castelnaudary pour les primo-accédants. Elle s'élève à 2 000 € et vient en complément d'un projet de travaux financé dans le cadre de l'OPAH RU. Les demandes sont examinées en commission.

Cette prime peut être octroyée aux propriétaires ayant acquis leur résidence principale dans un délai de deux ans avant le dépôt de la demande de subvention anah.

Eco-chèque Région Occitanie

La région peut attribuer un éco-chèque d'un montant **de 1 500€**. **Un gain énergétique d'au moins 25% après travaux** est nécessaire.

Les artisans doivent être **affiliés à l'éco-chèque** et **labellisés RGE** (Reconnu Grenelle Environnement) pour au moins un des artisans.

Les dossiers de demande d'éco-chèques sont déposés directement auprès de la Région par URBANiS, en amont du démarrage des travaux.

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 20 000 € (30 000 € pour 3 types de travaux). Les logements doivent avoir été construits entre le 1^{er} janvier 1948 et le 31 décembre 1989 (voir conditions auprès de votre banquier).

Pour faciliter le financement des travaux importants, la possibilité de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt « développement durable » est possible à condition que le montant des revenus du foyer fiscal n'excède pas 30 000 € par an.

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

Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Le CITE porte sur les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisés dans l'habitation principale dont la construction est achevée depuis plus de deux ans. L'avantage fiscal est de 30% des dépenses engagées, plafonnées à 8 000 euros (16 000 pour un couple, plus 400 euros par personne à charge) sur une période de cinq ans, sans condition de ressources et sans obligation de réaliser un bouquet de travaux.

Pour bénéficier du crédit d'impôt, les propriétaires devront, à partir du 1^{er} janvier 2015, faire appel à un professionnel qualifié « Reconnu garant de l'environnement » (RGE).

En annexe, un schéma détaille les conditions d'éligibilité.

Crédit d'impôt Équipement de l'habitation principale

Vous pouvez bénéficier, sous conditions, d'un crédit d'impôt pour certaines dépenses d'équipement réalisées dans votre habitation principale : équipements pour personnes âgées ou handicapées et travaux de prévention des risques technologiques. Le crédit est calculé sur le prix des équipements et la main d'œuvre TTC. Son taux est égal à 25 % des dépenses effectuées, dans la limite d'un plafond s'appliquant sur plusieurs années. *Pour des informations complémentaires, vous pouvez vous renseigner auprès de votre Centre des Impôts.*

Aides complémentaires des Caisses de retraite

Certaines Caisses de retraite peuvent vous apporter un complément à la subvention Anah. Vous pouvez vous renseigner auprès de Soliha11 (04 68 11 97 87).

Aides complémentaires MDPH si le demandeur est bénéficiaire de la PCH

La MDPH peut apporter une aide financière pour les travaux (monte escalier, adaptation SDB...). Le demandeur doit bénéficier de la PCH (prestation de compensation du Handicap).

Aides complémentaires de la Caisse d'Allocations Familiales

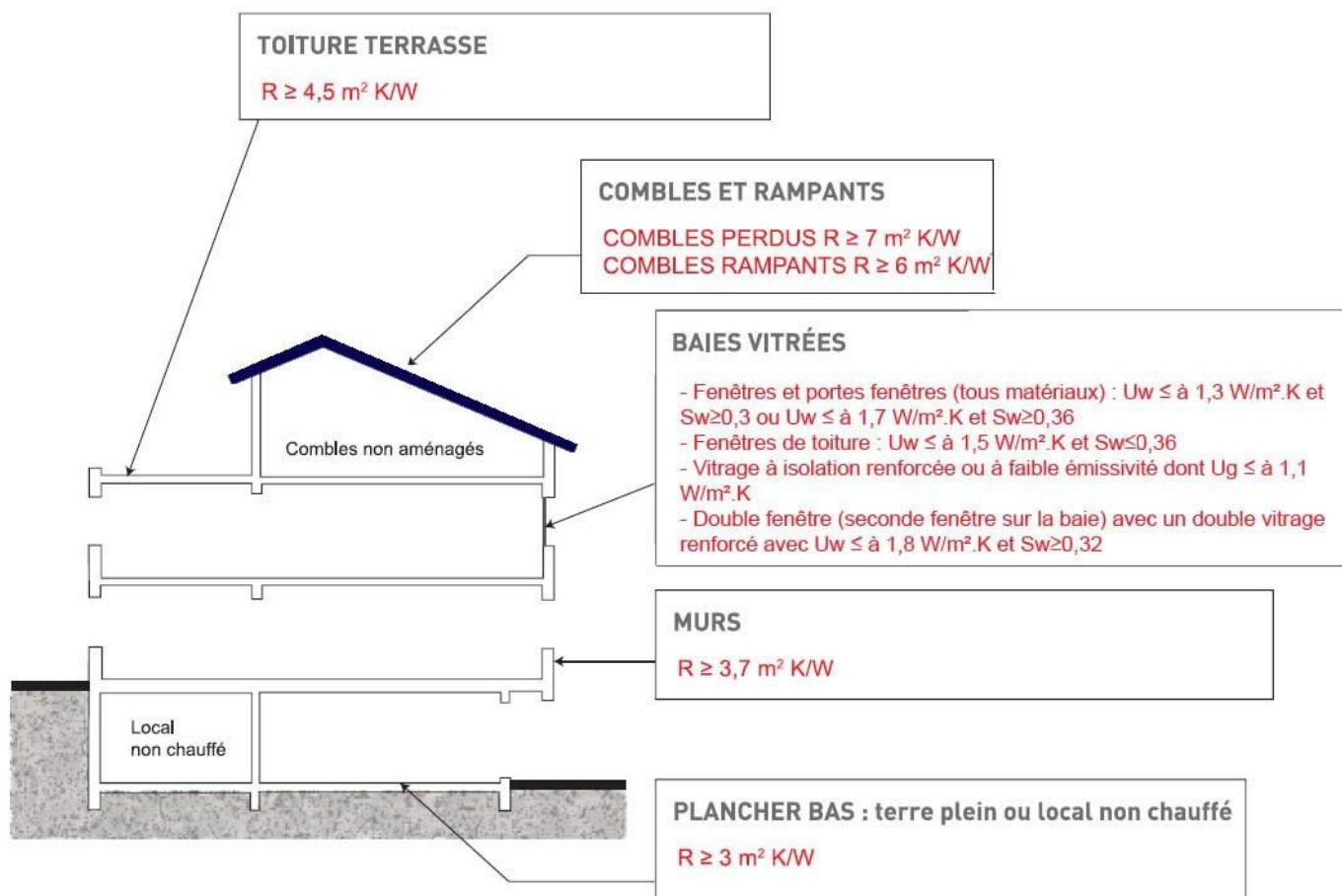
Si vous êtes allocataires de la CAF (avoir au moins un enfant à charge), la CAF de l'Aude peut vous octroyer un prêt (suivant quotient familial). *Renseignements auprès de la CAF.*

L'opération façades

Vous pouvez bénéficier d'aides de la Ville de Castelnaudary pour des travaux sur vos façades visibles depuis l'espace public, sous certaines conditions. Veuillez vous rapprocher de la Mairie de Castelnaudary pour des informations complémentaires.

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

Récapitulatif des exigences de performances:
minimum pour l'éligibilité ANAH et Crédit d'impôt 2013



OU SE RENSEIGNER ?

Informations et constitution des dossiers auprès d'URBANIS

Accueil sur rendez-vous les lundis

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

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
Florian BIFFI
Amine DRIS

