

VILLE DE CARCASSONNE

REGLEMENT DES MODALITES D'ATTRIBUTION DES AIDES MUNICIPALES OPAH-RU 2022-2027

1 - TABLEAU GÉNÉRAL DES AIDES DE L'ETAT – DE L'ANAH ET DE LA VILLE.....	2
2 – RÈGLES GÉNÉRALES D'ATTRIBUTION DES AIDES MUNICIPALES.....	3
Article 1 : Périmètre de l'O.P.A.H – R.U.....	3
Article 2 : Conditions générales de recevabilité	3
Article 3 : Engagements du demandeur.....	5
Article 4 : Constitution et conditions de la demande de subvention.....	5
Article 5 : Constitution et conditions de la demande de paiement	6
Article 6 : Validité du règlement	7
3 – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'ATTRIBUTION PAR TYPE DE SUBVENTIONS	5
VOLET FONCIER : Production de logements.....	7
PRIME COMMUNALE AUX ACCEDANTS A LA PROPRIÉTÉ	7
AIDE AU REGROUPEMENT DES PETITS LOGEMENTS	8
AIDE A LA RESTITUTION DE L'ACCÈS AUX ÉTAGES AU DESSUS DES COMMERCES	8
VOLET HABITAT INDIGNE.....	9
AIDE COMMUNALE AUX TRAVAUX POUR RÉHABILITÉ UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ EN SITUATION D'INSALUBRITÉ	9
VOLET COPROPRIÉTÉS	10
AIDE COMMUNALE POUR LES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES DES COPROPRIÉTÉS EN TRÈS GRANDE DIFFICULTÉS.....	10
VOLET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE	11
AIDE COMMUNALE AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.....	11
VOLET AUTONOMIE.....	12
AIDE COMMUNALE AUX PETITS TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET D'ADAPTATION DE L'HABITAT ET AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES.....	12
VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	13
AIDE A LA RÉFECTION DES FAÇADES.....	13
AIDE A LA RÉFECTION DES DEVANTURES COMMERCIALES	14
AIDE A LA CRÉATION ARCHITECTURALE ET A L'INGÉNIERIE.....	14
4 – CARTE	16
ANNEXES.....	17

1 – Tableau général des aides de l'Etat de l'ANAH et de la Ville

OPAH-RU CARCASSONNE 2022-2027										
Maquette financière										
						ANAH			Ville de CARCASSONNE	
ACTIONS		Public cible		Objectif	Coût moyen des travaux	Taux ou prime	Plafond de travaux H.T.	SUBVENTION	Taux ou prime	SUBVENTION
VOLET FONCIER						155			168 750 €	
Prime accession à la propriété	Sans travaux	Propriétaires occupants (PO)		50					2 500 €	125 000 €
	Avec mise aux normes	jusqu'aux revenus intermédiaires		40	60 000 €				5 000 €	200 000 €
Travaux d'amélioration	Transformation d'usage	Propriétaires bailleurs (PB)		15	45 000 €	25%	60000€ 750€/m²	168 750 €		
Regroupement logement		PO - PB		25					2 000 €	50 000 €
Restitution accès aux étages				25	8 000 €				40%	100 000 €
VOLET HABITAT INDIGNE						120			2 140 000 €	
Travaux lourds		PO	modeste et tres modeste	20	50 000 €	50%	50 000 €	500 000 €	15%	150 000 €
		PB	loyer conventionné	30	80 000 €	35%	80000€ <1000€/m²	840 000 €		
Travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité	PB	loyer conventionné	25	40 000 €	35%	60000€ 750€/m²	350 000 €		
		PO	modeste et tres modeste	20	20 000 €	50%	20 000 €	200 000 €	15%	60 000 €
	Réhabilitation logement dégrade ; travaux apres procédure RSD	PB	loyer conventionné	25	40 000 €	25%	60000€ 750€/m²	250 000 €		
VOLET COPROPRIETE						30			1 278 750 €	
Copropriété dégradée	gain energie <50%	syndic copro		7	175 000 €	35%	150000€ + 15000€/log	428 750 €	10%	122 500 €
	gain energie >50%	syndic copro		8	175 000 €	50%	150000€ + 15000€/log	700 000 €	10%	140 000 €
Acces PMR parties communes		syndic copro		15	20 000 €	50%	20 000 €	150 000 €	10%	30 000 €
VOLET PRECARITE ENERGETIQUE						100			397 500 €	
Travaux d'amélioration	Rénovation énergétique	PO	très modeste	25	10 000 €	50%	20 000 €	125 000 €	15%	37 500 €
			modeste	25	10 000 €	35%	20 000 €	87 500 €	15%	37 500 €
		PB		50	10 000 €	25%	60000€ 750€/m²	125 000 €		
Prime	habiter mieux	PO et PB	amélioration > 35%	40		1 500 €		60 000 €	15%	75 000 €
VOLET AUTONOMIE						30			72 000 €	
Travaux d'amélioration	Autonomie	PB		10	6 000 €	35%	60000€ 750€/m²	21 000 €	15%	9 000 €
		PO	tres modeste	10	6 000 €	50%	20 000 €	30 000 €	15%	9 000 €
			modeste	10	6 000 €	35%	20 000 €	21 000 €	15%	9 000 €
VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL						350			2 722 500 €	
Ravalement façade secteur renforcé	1ere année	PO et PB		70	25 000 €				40%	700 000 €
	2ème année			50	25 000 €				20%	250 000 €
	prime 9 mois			15					1 500 €	22 500 €
façade hors secteur		Tout public		70	25 000 €				20%	350 000 €
Devanture commerciale	secteur renforcé			120	20 000 €				40%	960 000 €
	hors secteur			70	20 000 €				20%	280 000 €
Aide Maîtrise d'oeuvre avec suivi chantier		Tout public		40	8 000 €				50%	160 000 €
total subventions aux travaux estimés H.T.								4 057 000 €		3 877 000 €
VOLET ANIMATION OPAH						450 000 €			450 000 €	
TOTAL SUR 5 ANS		Nbr de logements impactés:		785		ANAH		4 507 000 €	VILLE	4 327 000 €
			BUDGET SUBVENTION ANNUEL ANAH - VILLE					901 400 €		865 400 €

2 – Règles générales d'attribution des aides Municipales:

ARTICLE 1 : PERIMETRE DE L'O.P.A.H - R.U 2022-2027

Les aides financières de la Ville de Carcassonne sont mobilisables sur l'ensemble du périmètre du site patrimonial remarquable, du quartier du pont vieux et de la place Davilla tel que défini sur le plan en annexe pour la durée de l'opération, soit 5 ans à partir de la signature de la convention.

ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES DE RECEVABILITE

Les logements ou immeubles pouvant faire l'objet d'une demande de subvention doivent être achevés depuis plus de 15 ans.

Les travaux projetés répondront aux orientations du programme qui sont la résorption de l'habitat indigne, précarité énergétique – économies d'énergies, l'adaptation handicaps et copropriété très dégradées. Ils se conformeront également à la réglementation en vigueur notamment :

- aux exigences des documents d'urbanisme (PLU / PSMV ...)
- à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France
- aux réglementations spécifiques liées notamment aux risques naturels...

Qualité des programmes et des travaux : Le programme vise à promouvoir le développement social, par une mise en valeur architecturale et urbaine propice à la résorption de l'habitat indigne en centre ville. L'octroi des subventions est soumis au respect des qualités résidentielles. Les qualités thermiques des bâtiments et la recherche des économies d'énergies seront privilégiées ainsi que l'ensoleillement et l'éclairage naturel des volumes. L'intervention d'un maître d'œuvre pourra être demandée pour les programmes de travaux importants ou complexes.

Découpages de propriété : ils seront évalués en commission d'attribution. Les découpages abusifs ne seront pas subventionnés.

Les programmes doivent favoriser :

Les aménagements et adaptations des logements pour l'accueil de personnes à mobilité réduite notamment en rez-de-chaussée sur cour ou espace d'agrément.

Le remembrement des petits logements en maisons de ville, des hôtels particuliers en appartements résidentiels du T3 au T6 sur jardins, patios, terrasses couvertes ou éventuellement libres

La qualité et l'éclairage naturel des espaces privatifs et communs, escaliers et distributions. Le maintien des espaces et pièces de services, garages, local vélo, poussettes, local poubelle, celliers, caves, combles, ...

La production de logements dans la trame parcellaire qui garantit la maîtrise de l'évolution foncière à long terme en évitant d'émietter les immeubles et les parcelles, source de conflits. Les découpages abusifs antérieurs ne seront pas pérennisés.

Ces logements de qualité bien exposés avec leurs dépendances sont également les garants de la mixité sociale existante de fait dans la Ville.

Offrir un habitat diversifié permet d'accueillir une population elle-même diversifiée tant socialement que dans les classes d'âges. Cette notion de mixité sociale est également primordiale en termes de développement durable.

Le respect de la maison de Ville, de l'hôtel particulier, insérés dans le parcellaire existant des carrons offrent des agréments tels que les cours, patios, jardin voire de véritables parcs privatifs clos de murs en cœur d'îlot.

Ces espaces verts ont un rôle primordial dans la qualité de l'environnement par la réduction des surchauffes estivales, des bruits, du vent et des poussières.

Cet habitat individuel dense, favorise l'attractivité résidentielle de la Ville-centre d'activités, de culture et de loisirs et contribue à contenir l'étalement urbain et les déplacements consommateurs d'énergie.

Les programmes concernent également les autres locaux d'activités commerciales ou professionnelles de l'ensemble des immeubles et en particulier :

- restauration et restitution des vitrines et enseignes,
- restitution des accès aux étages au dessus des commerces,
- restauration des façades sur rue et cour,
- démolition de certains ouvrages pour retrouver les volumes d'origine,
- restauration des éléments et espaces particuliers, oriels, mirandes, patios, ...
- restauration et réemploi des éléments et matériaux caractéristiques,
- sauvegarde ou plantation des arbres, arbustes, treilles et autres végétaux d'agrément ou de composition
- restauration ou restitution des fontaines, bassins, fil d'eau, et réseaux d'alimentation et d'évacuation.

Autorisation de travaux : dans le site patrimonial remarquable, approuvé le 18 février 2019, tous les travaux intérieurs et extérieurs sont concernés, sur le quartier pont-vieux et la place Davilla, sont concernés notamment, les changements de destination et les modifications de l'aspect extérieur. Les demandes seront déposées en Mairie. Les travaux ne pourront commencer qu'après délivrance de toutes les autorisations

Dépôt du dossier de demande de subvention : la demande de subvention est faite avant le début des travaux en incluant les devis conformes aux éventuelles prescriptions.

Tout dossier incomplet est irrecevable et ne pourra faire l'objet d'un passage en commission d'attribution. Les demandes réalisées en cours ou à la fin des travaux seront rejetées. A réception du dossier complet, la Ville peut autoriser le démarrage des travaux sous réserve du passage en commission bimensuelle.

Décence des logements : la décence des logements à l'issue des travaux est exigée et constatée au vu des critères définis par le Règlement Sanitaire Départemental - arrêté du 20 juillet 1979 et suivants – le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le Code de l'Habitation et de la Construction, le Code de la Santé Publique...

Travaux subventionnés : tous ceux visant à une amélioration du logement. Sont exclus les travaux de décoration, les travaux consécutifs à un sinistre, indemnisés par ailleurs

Le montant des travaux retenu est hors taxe pour le calcul de la subvention. Avec un minimum de travaux de 1 500 € (sauf prime à destination des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond 4).

Cumul des aides : le cumul des aides est plafonné à 80 % sur présentation du plan de financement détaillé. Il peut être porté à 100 % pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble ou du logement au handicap, précarité énergétique, sur dérogation de la commission d'attribution pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond 3.

Nouvelle demande : dans la limite des plafonds de subvention renouvelable au terme de cinq ans, plusieurs dossiers peuvent être déposés ou présentés par tranches.

Ce délai de cinq ans peut être réduit par la commission pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble ou du logement au handicap. Cette mesure est similaire à celle de l'ANAH concernant les nouvelles demandes -instruction n°I-2001.01 du 21 décembre 2001.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR

Le demandeur s'engage à :

- ne pas commencer les travaux avant la notification de la subvention communale et avoir pris connaissance du règlement des modalités d'attribution des aides communales
- déposer et obtenir les accords d'autorisation de travaux et d'occupation de voirie.
- occuper le logement (pour les propriétaires occupants) pendant une durée de cinq ans, ou louer le logement (propriétaires bailleurs) pendant une durée de 9 ans. Tout changement du statut de propriété ou d'occupation devra être signalé à la Mairie et pourra faire l'objet d'un reversement complet ou partiel de subvention au prorata des années restantes.
- signaler à l'équipe d'animation toute modification administrative ou technique
- faire réaliser les travaux par des artisans inscrits au Registre du Commerce ou au Répertoire des Métiers conformément au projet ayant fait l'objet d'une autorisation de travaux de la Mairie et d'une demande de subvention.
- organiser les visites nécessaires au suivi de l'opération, afficher les panneaux d'autorisation de travaux et de l'opération de réhabilitation.
- autoriser la Ville à utiliser les photographies réalisées lors des visites afin d'expositions ou publications.

ARTICLE 4 : CONSTITUTION ET CONDITIONS DE LA DEMANDE DE SUBVENTIONS

Visite : les logements faisant l'objet d'une demande de subvention doivent être visités au préalable par l'équipe de suivi animation.

Pièces constitutives du dossier :

- le formulaire de demande de subvention et d'engagement daté et signé
- le plan de financement détaillé, mentionnant les autres aides sollicitées les emprunts incluant les aides à la personne, les fonds propres.
- l'attestation notariée de propriété originale de moins de 3 mois
 - mentionnant tous les propriétaires
 - précisant la destination des locaux
 - précisant la date de construction de l'immeuble (ou mention "plus de 15 ans")
 - précisant l'origine de la propriété
 - si immeuble est en copropriété : préciser la date et référence de publication du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques et l'état descriptif de division
- le relevé d'identité bancaire du propriétaire, de la société, de l'indivision ou du syndicat des copropriétaires
- les différents devis d'entreprises consultées, au minimum deux, ou les estimations et l'analyse des offres des travaux détaillées recueillies par la maîtrise d'œuvre
- les honoraires de maîtrise d'œuvre et de bureaux d'études techniques les documents permettant l'appréciation, selon les besoins, des travaux à subventionner (photos, croquis, plans détaillés avant et après travaux comprenant les côtes, les surfaces et destinations des pièces ...)
- le cas échéant, le permis ou la déclaration préalable de travaux,
- le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- travaux d'adaptation au handicap, rapport d'un ergothérapeute, certificat médical,
- fiche ANAH pour les logements conventionnés, insalubres, en péril, cas de saturnisme ou bénéficiant d'une prime accessibilité

Documents spécifiques

- Demande d'un propriétaire occupant :
 - attestation sur l'honneur d'accession à la propriété (le cas échéant) -fiche Mairie
 - dernier avis d'impôt sur les revenus du ménage (toutes les personnes occupant le logement)
 - copie du livret de famille si plusieurs occupants
- Demande de subvention au nom d'une copropriété :
 - règlement de copropriété
 - procès verbal d'assemblée générale précisant la décision de travaux
 - appel de fonds
 - liste des co-propriétaires, les coordonnées, les quotes-parts et la répartition des dépenses
- Demande de subvention au nom d'une indivision :
 - procuration donnant mandat à un des co-indivis pour le dépôt de la demande de subvention et pour la perception des fonds sur un compte géré par l'indivision
- Demande de subvention au nom d'une société :
 - copie des statuts de la société
 - modèle K-bis original (extrait du Registre du Commerce et des Sociétés) datant de moins de 3 mois
 - bail commercial et accord du propriétaire le cas échéant
- Demande de subvention au nom d'une Association Foncière Urbaine Libre :
 - copie des statuts de l'AFUL
 - PV d'assemblée générale de l'AFUL pour décision de travaux
 - contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée passé entre l'AFUL et le mandataire
 - le permis ou la déclaration préalable de travaux

Délai de réalisation :

- le délai de réalisation est de deux ans. Il est aussi conditionné par le délai de validité des autorisations de travaux requises (déclaration préalable, permis de construire). Passé ce délai, toute demande de subvention ou notification de subvention est annulée. Le cas échéant, un nouveau dossier doit être déposé.

Approbation du dossier :

Les demandes de subvention seront étudiées par la commission d'attribution dans le cadre d'un comité technique bimensuel. La commission évalue l'intérêt du projet au vu des orientations de l'opération et des disponibilités budgétaires.

ARTICLE 5 : CONSTITUTION ET CONDITIONS DE LA DEMANDE DE PAIEMENT

Le paiement de la subvention sera effectué sur présentation des factures dans la limite du montant notifié.

Visite : les logements faisant l'objet d'une demande de paiement de subvention doivent être visités après travaux. **Cette visite doit attester du parfait achèvement et réalisation des travaux conformément aux autorisations délivrées** ainsi qu'au projet présenté lors de la demande de subvention. **La ville pourra faire réaliser des contrôles techniques, notamment de thermographie, sur les performances énergétiques des logements réhabilités.**

Le paiement des subventions est conditionné par le respect des prescriptions et des objectifs définis lors des engagements.

Pièces constitutives du dossier :

- factures originales détaillées précisant la fourniture et la pose du matériel, tamponnées ou/et signées par les entreprises, précisant le n°SIRET de l'entreprise, l'adresse du chantier et du propriétaire
- fiche de calcul des subventions ANAH au paiement le cas échéant
- facture justifiant des frais d'occupation de voirie (échafaudage, nacelle).

ARTICLE 6 : VALIDITE DU REGLEMENT

Ce règlement est approuvé par délibération du conseil municipal pour la durée du programme. Il pourra faire l'objet d'avenants en cours d'opération.

La recevabilité des dossiers de demande et de paiement est examinée dans la limite des crédits réservés annuellement.

3 – Conditions particulières d'attribution par type de subvention

VOLET FONCIER : PRODUCTION DE LOGEMENTS

PRIME COMMUNALE AUX ACCEDANTS A LA PROPRIETE

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Cette aide est destinée à favoriser l'installation des accédants à la propriété. Elle accompagne la mixité sociale par le rééquilibrage et le renouvellement des statuts d'occupations. Accueillir des nouveaux occupants réalisant l'acquisition et l'amélioration de leur logement en centre Ville, c'est aussi privilégier le choix de la proximité des services, la réduction des déplacements et le nombre de véhicules par foyer.

Le secteur concerné par cette prime est délimité par le périmètre de l'O.P.A.H (cf. Cartographie)

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Cette aide concerne tous les accédants à la propriété répondant aux critères de revenus du plafond 4 et dont l'acquisition a été réalisée dans les 24 mois précédent la demande de subvention.

Les bénéficiaires s'engagent à rester au minimum 5 ans, à compter de la date d'acquisition, dans le logement ou à justifier de motifs professionnels ou majeurs et au remboursement de l'aide au prorata temporis. En l'occurrence, le logement doit rester une résidence principale.

ARTICLE 3 – MONTANT DE LA PRIME

Cette prime est forfaitaire. Elle s'élève à :

2.500 € lorsque le logement ne nécessite pas de travaux de mise aux normes, de type peintures, sols (Cependant soumis à autorisations de travaux, notamment pour les intérieurs dans le site patrimonial remarquable).

5 000 € lorsque des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie sont réalisés.

Son versement sera effectué après l'acquisition sur présentation de l'attestation de propriété et le cas échéant, des justificatifs de travaux et autorisations nécessaires.

Aide au regroupement des petits logements

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

En accompagnement des opérations de réhabilitation locatives ou en accession, cette aide vise à favoriser le regroupement des surfaces souvent vacantes, abusivement découpées, sans ensoleillement, pour retrouver des qualités résidentielles.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les surfaces concernées sont principalement, les découpages souvent abusifs ayant produit des appartements en surnombre, mono-orientés et sans ensoleillement. La vérification du nombre de logements sera déterminée sur la base des matrices cadastrales, des compteurs, et des autorisations de travaux.

Les honoraires d'études et maîtrise d'œuvre afférents à ces travaux ainsi que tous les travaux de structure et d'aménagement permettant la restitution de l'habitat individuel ou collectif, percements, cloisonnement, pose d'escalier, menuiseries, sols, sont subventionnables.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

L'aide est forfaitaire, 2 000 € maximum par regroupement de 2 logements.

AIDE A LA RESTITUTION DE L'ACCES AUX ETAGES AU DESSUS DES COMMERCES

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

En accompagnement des opérations de réhabilitation des logements, cette aide vise à optimiser l'utilisation des surfaces vacantes ou sous-utilisées au-dessus des commerces. Il s'agit donc de favoriser l'occupation et l'entretien de ces surfaces en permettant un accès direct depuis la rue.

Cette action peut être conjointe à la réhabilitation des étages en vue d'une occupation en logement, à la réfection de la devanture commerciale ou à l'aménagement intérieur du commerce.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les surfaces concernées par l'accès aux étages devront être au préalable, détachées du bail commercial. Les logements feront l'objet d'un bail d'habitation distinct.

Les honoraires d'études et maîtrise d'œuvre afférents à ces travaux ainsi que tous les travaux de structure et d'aménagement permettant la restitution de l'accès aux étages : percements, cloisonnement, pose d'escalier, menuiseries, sols... sont subventionnables.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

L'aide à la restitution de l'accès aux étages est de :

40% des travaux et honoraires subventionnables plafonnés à 8 000 € hors taxe, soient 3 200 € de subvention maximum par unité commerciale.

VOLET HABITAT INDIGNE

AIDE COMMUNALE AUX TRAVAUX POUR REHABILITE UN LOGEMENT INDIGNE OU TRES DEGRADE EN SITUATION D'INSALUBRITE OU DE PERIL

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Les aides aux travaux doivent permettre de supprimer les risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants.

Ils se distinguent en 2 catégories :

- Les travaux dont l'ampleur est limitée et dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds ou de répondre à une procédure de mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.
- Les travaux lourds objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les conditions d'attribution et les travaux considérés pour cette subvention sont ceux définis par l'ANAH.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

La subvention municipale est de :

- 15 % de la dépense subventionnable retenue par la Ville pour les propriétaires réalisant des travaux pour la sécurité salubrité de l'habitat dans la limite de 20 000 € H.T., soit 3 000 € maximum.

Elle peut être octroyée aux conditions fixées par l'ANAH ou la Ville pour un logement dont l'indignité, l'insalubrité est avérée.

- Concernant les travaux lourds subventionnables par l'ANAH et objets d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, la subvention est de 15 % de 50.000 € H.T., soit 7 500 € maximum.

Cette aide concerne tous les propriétaires répondant aux critères de revenus du plafond 4.

Dans le cas d'une insalubrité ou d'un péril avec arrêté, l'évaluation est réalisée par le Service Communal Hygiène et Santé de la Ville de Carcassonne.

Le cumul des aides est plafonné à 80 % sur présentation du plan de financement détaillé. Il peut être porté à 100 % pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble ou du logement au handicap, précarité énergétique, sur dérogation de la commission d'attribution pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond 3.

VOLET COPROPRIÉTÉS

AIDE COMMUNALE POUR LES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES DES COPROPRIETES EN TRES GRANDE DIFFICULTES

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Cette subvention vise à aider les copropriétés rencontrant des difficultés très importantes dans le cadre du programme. En particulier celles relevant de procédures spécifiques liées à un arrêté (plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire). Toutefois, cette restriction ne s'applique pas pour les travaux d'accessibilité (cf. liste travaux ANAH).

Elle est mise en œuvre également pour les copropriétaires dans le cadre de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sur les parties communes d'immeubles.

Cette aide constituera un soutien financier, en particulier, auprès des copropriétaires occupants qui ne bénéficient que de l'aide de la ville.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

L'aide ne peut être attribuée que si 75 % des lots principaux sont des résidences principales (hors commerces, bureaux, résidences secondaires...). Elle est subordonnée à la réalisation d'un diagnostic complet, y compris énergétique avec une stratégie de redressement pérenne de travaux qui devront votés en assemblée des copropriétaires.

L'aide est accordée au syndicat des copropriétaires. Elle bénéficie ainsi à l'ensemble des copropriétaires occupants ou bailleurs sans condition de ressources ni engagements.

Les propriétaires occupants répondant aux critères de ressources et les bailleurs réhabilitant un logement conventionné peuvent faire une demande de subvention individuelle pour les travaux sur parties communes à leur charge.

Dans le cas d'une sortie d'insalubrité ou de péril dans les parties communes, cette aide sera cumulable avec :

- la prime communale aux travaux de sortie d'insalubrité ou de péril à destination des propriétaires occupants ou syndicat de copropriétaires
- la bonification des aides au conventionnement avec sortie d'insalubrité ou de péril pour les bailleurs

Les travaux subventionnables sont les travaux d'amélioration, de mise aux normes, de mise en sécurité et de gros œuvre des immeubles retenus par l'ANAH. Dans ce cas les propriétaires concernés doivent nécessairement prendre des engagements d'occupation ou de location.

Il est également possible de financer les travaux d'accessibilité (cf. liste des travaux recevables ANAH). Cette aide est cumulable avec l'aide prévue par la Ville dans le volet autonomie (5)

Les travaux de façade feront l'objet d'une aide spécifique.

Le montant minimum des travaux considérés dans la demande de subvention au titre de la copropriété devra être supérieur à 1.500 € H.T.

ARTICLE 3 – IDENTIFICATION DES COPROPRIETES EN DIFFICULTES

- 78 rue de Verdun - 4 logements
- 84 rue de Verdun – 4 logements
- 34 rue de Verdun – 5 logements
- 25 rue du 4 Septembre – 4 logements
- 4 rue Victor Hugo – 10 logements
- 81 rue du Docteur Albert Tomey – 6 logements
- 39 rue du Docteur Albert Tomey – 7 logements
- 51 rue Jean Bringer – 9 logements

Les copropriétés ont été choisies selon plusieurs critères :

- Concernées par un arrêté de péril,
- Copropriétés fragiles présentant une précarité énergétique,
- Copropriétés fragiles situées sur des espaces publics à enjeux.

Cette liste est non exhaustive.

ARTICLE 4 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

La subvention communale pour les travaux est calculée sur le montant retenu par l'ANAH sur les parties communes de l'ensemble des lots d'une copropriété, soit :

- 10 % du montant des travaux retenus par l'ANAH (plafonné à 150 000 € H.T. par bâtiment auquel s'ajoute 15 000 € H.T. par lot d'habitation principale).

VOLET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

AIDE COMMUNALE AUX TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Les aides aux propriétaires occupants sont parfois, insuffisantes pour les encourager à réaliser les travaux de rénovation énergétique. Compte tenu du minimum de travaux et des plafonds de revenus, une aide complémentaire est proposée par la Ville de Carcassonne pour élargir le cadre d'intervention.

Il s'agit d'une part, d'estomper les effets du plancher de travaux subventionnables pour les travaux relativement légers visant à retrouver les trois éléments de confort que sont le chauffage, la production d'eau chaude, la ventilation, le complément d'isolation, et d'autre part de doubler le plafond de base de l'ANAH aux revenus dits intermédiaires. (plafond de ressource 4)

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les conditions d'attribution et les travaux considérés pour cette subvention sont ceux définis par l'ANAH.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

La subvention municipale est de :

- 15 % de la dépense subventionnable retenue par la Ville pour les propriétaires réalisant des travaux pour la sécurité salubrité de l'habitat dans la limite de 20 000 € H.T. soit 3 000 € maximum

Le cumul des aides est plafonné à 80 % sur présentation du plan de financement détaillé.

VOLET AUTONOMIE

AIDE COMMUNALE AUX PETITS TRAVAUX D'AMELIORATION ET D'ADAPTATION DE L'HABITAT ET AUX REVENUS INTERMEDIARES

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement des propriétaires occupants âgés ou en situation d'handicap qui ont besoin de réaliser des travaux d'adaptation des accès, sanitaires, ou des pièces au handicap.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Cette aide communale intervient aussi en complément des aides ANAH lorsque le montant des travaux dépasse le plancher fixé par l'ANAH de 1.500 € H.T.. Les conditions d'attribution et les travaux considérés pour cette subvention sont ceux définis par l'ANAH. Lorsque le montant des travaux est inférieur à 1.500 € H.T., la Ville considère les travaux d'amélioration sanitaire et de confort, d'adaptation au handicap.

La Ville pourra également abonder les aides de l'ANAH à caractère social. Les travaux d'accessibilité et d'adaptabilité du logement pourront bénéficier de cette aide municipale sur la base des critères de recevabilité ANAH.

L'attribution de cette aide est donc soumise à des critères sociaux : de ressource ou d'handicap - mobilité réduite.

Les personnes présentant un handicap doivent fournir une attestation médicale précisant un handicap permanent ou de longue durée.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

La subvention municipale est de :

- 15 % du montant des travaux retenus par l'ANAH pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptabilité du logement ou de l'immeuble dans la limite de 20 000 € HT de travaux subventionnables. Cette aide est destinée aux propriétaires répondant au plafond de revenus modestes / plafond majoré (2).

Cette action est complémentaire au dispositif de maintien à domicile des personnes âgées mise en œuvre par le CIAS.

Le cumul des aides est plafonné à 80 % sur présentation du plan de financement détaillé. Il peut être porté à 100 % pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble ou du logement au handicap, précarité énergétique, sur dérogation de la commission d'attribution pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond 3.

VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

AIDE A LA REFECTION DES FAÇADES

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Elle vise à résoudre des problèmes de sécurité des bâtiments, à valoriser le patrimoine et l'attractivité de la ville en incitant les propriétaires à réaliser des réhabilitations complètes. Cette action vise également à promouvoir l'occupation ou la location de logements décents et économes en énergie. Elle favorise l'amélioration du cadre de vie des habitants.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Indépendamment du statut d'occupation, cette aide est mobilisable par tous les propriétaires privés ou publics ainsi que les bailleurs institutionnels.

L'aide est attribuée prioritairement pour les réfections globales (piquage et réalisation d'enduit) des façades. Les travaux sur toutes les façades sur rue ou sur cour, les pignons des bâtiments sont recevables pour une demande de subvention.

Cependant, afin de ne pas pénaliser les propriétaires ayant entretenu leur façade, si le programme de travaux ne nécessite pas une réfection globale de la façade, seuls les travaux spécifiques favorisant la sécurité, la santé et le confort thermique et acoustique des occupants et voisins ainsi que les travaux d'intérêt patrimonial peuvent être considérés (menuiseries, garde-corps, balcons...)

Par contre, les travaux d'entretien courant ne sont pas subventionnés.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

L'aide à la réfection des façades est de :

- Dans le périmètre de **I'O.P.A.H-RU** :
 - 20 % des travaux et honoraires subventionnables plafonnés à 25 000 € hors taxe par parcelle cadastrale, soient 5 000 € de subvention maximum pour les **propriétaires bailleurs**.
 - 40 % des travaux et honoraires subventionnables plafonnés à 25 000 € hors taxe par parcelle cadastrale, soient 10 000 € de subvention maximum pour les **propriétaires occupants**.
- En **Secteur d'Intervention Renforcée** et campagnes de ravalements obligatoires :
 - 40 % des travaux subventionnables plafonnés à 25 000 € hors taxe par parcelle cadastrale, soient 10 000 € de subvention maximum.

En ravalement obligatoire, une prime forfaitaire de 1 500 € sera délivrée aux travaux de façade réalisés dans les neuf premiers mois suivant réception de l'arrêté individuel de la notification du ravalement obligatoire. Pour les copropriétés cette prime sera versée au syndic, à l'issue de la réalisation des travaux de façade dont la conformité sera dûment constatée par la Ville.

Si les travaux ne sont pas commencés la 1^{ère} année à la date de la notification, la subvention versée sera recalculée au taux de 20 %.

La subvention peut être minorée à 20 % par la commission si les logements ne sont pas aux normes ou vacants. En l'absence de projet de réhabilitation complète et qu'elle qu'en soit la cause, bail commercial, suppression des accès aux étages au-dessus des commerces, indécence.

AIDE A LA REFECTION DES DEVANTURES COMMERCIALES

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Dans le cadre de sa politique de dynamisation commerciale du centre, la Ville de Carcassonne a souhaité soutenir les commerçants désirant s'installer ou mettre en valeur leur outil de travail. L'aide à la réfection des devantures et des enseignes est complémentaire de l'aide aux façades. Elle souligne la volonté municipale de traiter les immeubles dans leur globalité.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les projets proposés en commission d'attribution doivent présenter une intégration parfaite de la devanture et des enseignes à la façade. Les traitements globaux des bâtiments seront recherchés.

Tous les travaux d'aménagement formant le cadre inamovible de la vitrine ou de la devanture y compris les enseignes, les aménagements liés à la sécurité, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sont subventionnables.

Les éléments décoratifs ou d'agrément (stores...) amovibles servant à la composition de la vitrine ne sont pas subventionnés.

ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

L'aide à la réfection des devantures commerciales est de :

20 % des travaux et honoraires subventionnables plafonnés à 20 000 € hors taxe, soient 4 000 € de subvention maximum par unité commerciale.

- En **Secteur d'Intervention Renforcée** :

40 % des travaux et honoraires subventionnables plafonnés à 20 000 € hors taxe, soient 8 000 € de subvention maximum par unité commerciale.

Si les travaux ne sont pas commencés la 1^{ère} année à la date de la notification, la subvention versée sera recalculée au taux de 20 %.

La subvention peut être minorée à 20 % par la commission si les logements ne sont pas aux normes ou vacants. En l'absence de projet de réhabilitation complète et qu'elle qu'en soit la cause, bail commercial, suppression des accès aux étages au-dessus des commerces, indécence.

AIDE A LA CREATION ARCHITECTURALE ET A L'INGENIERIE

ARTICLE 1 – DEFINITION ET OBJECTIFS

Améliorer la qualité et l'étude globale des projets lorsque le recours à l'architecte n'est pas obligatoire. Permettre une autre approche culturelle et sociale des obligations contractuelles.

Cette aide concerne les commerçants, les propriétaires occupants ou bailleurs, les syndicats de copropriétés. La mise en œuvre des règles d'accessibilité et de sécurité incendie est souvent négligée, notamment dans la mise aux normes des colonnes techniques, des réseaux d'alimentation et d'évacuation des immeubles

L'amélioration de l'habitabilité, des performances thermiques et phoniques des logements existants est une priorité.

La création architecturale, notamment dans les friches urbaines à reconstruire, est un défi.

Chaque projet, aussi modeste soit-il, y participe et mérite un accompagnement personnalisé qui peut être une source d'originalité contemporaine.

ARTICLE 2 – RECEVABILITE ET HONORAIRES SUBVENTIONNABLES

En sont exclus, les dossiers pour lesquels, le recours à l'architecte est obligatoire au motif qu'ils sont déjà subventionnés dans le cadre général.

Les projets proposés en commission d'attribution doivent présenter une amélioration des conditions d'accessibilité, de sécurité incendie, d'habitabilité, de confort thermique et phonique.

La création architecturale et le design des devantures et des enseignes, l'innovation, seront appréciés autant que le respect du patrimoine à transmettre. Les traitements globaux des bâtiments, pouvant être présentés par étapes, seront favorisés en cohérence avec la politique de la ville.

Toutes les études, diagnostics et honoraires concourant aux objectifs sont subventionnables, ainsi que la finalisation et la labellisation des projets :

Déclarations préalables de travaux, permis de construire, de démolir, recherches archéologiques et historiques, études des structures et réseaux, thermique, phonique. La thermographie, et les tests d'étanchéité, réalisés après travaux.

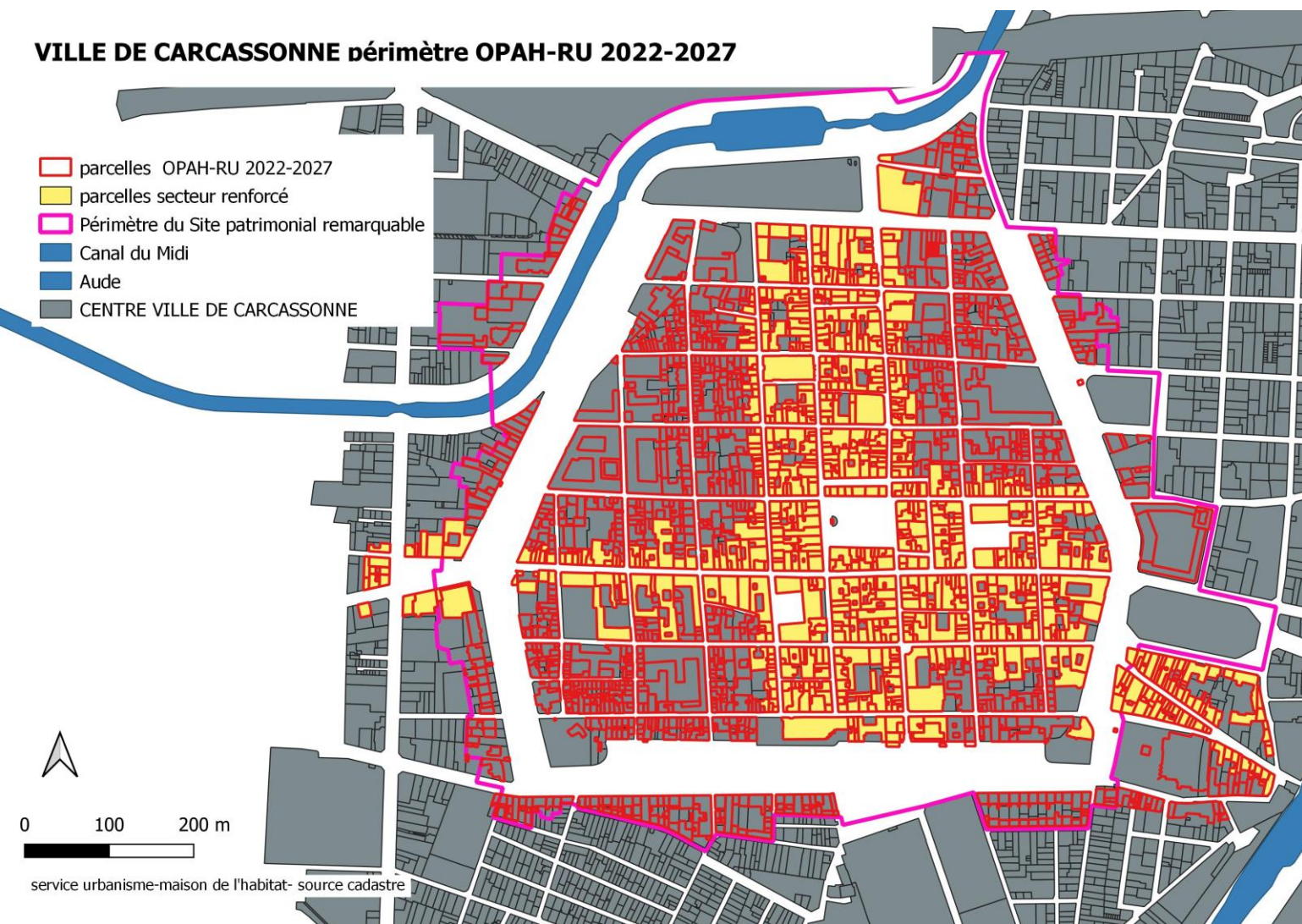
ARTICLE 3 – TAUX DE SUBVENTION ET DEPENSE SUBVENTIONNABLE

L'aide à la création architecturale et à l'ingénierie est de :

50 % des honoraires subventionnables sur la mission complète plafonnés à 8 000 € hors taxe, soient 4 000 € de subvention maximum par projet

4 – carte :

VILLE DE CARCASSONNE périmètre OPAH-RU 2022-2027



Annexes

PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES APPLICABLES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS VALEUR EN EUROS

Montant des ressources à prendre en compte : somme des Revenus Fiscaux de Référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2 ou n-1 si plus favorable (l'année « n » étant celle de la demande de subvention). Avis de non-imposition à fournir

	Plafond 1*	Plafond 2*	Plafond 3*	Plafond 4**
Catégorie ménage	<u>Plafond de base</u>	<u>Plafond majoré ANAH</u>	50% du plafond majoré ANAH	<u>Plafond majoré communal</u> 200% du plafond de base

*Plafond de ressources opposables aux propriétaires occupants (2° de l'article R.321-12 du CCH) et aux personnes qui assurent la charge effective des travaux (3° de l'article R.321-12 du CCH).

****Plafond arrêté en conseil municipal et approuvé par délibération du ...**

Plafonds de ressources des propriétaires occupants : complété et actualisé sur le site Internet de la Ville

► le plafond 1 correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001

► le plafond 2 correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

Il s'applique lorsque la subvention est demandée pour des immeubles ou logements faisant l'objet de travaux résultant de la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ainsi que des travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins de personnes handicapées.

► le plafond 3 correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'Administration de l'ANAH (délibération du CA n°2001-30).

Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50% des plafonds de ressources majorées de bénéficier d'un taux de subvention plus important.