



OPAH RU CAHORS



PROPRIETAIRE BAILLEUR → vous pouvez bénéficier de subventions pour réhabiliter un logement locatif

notice informative

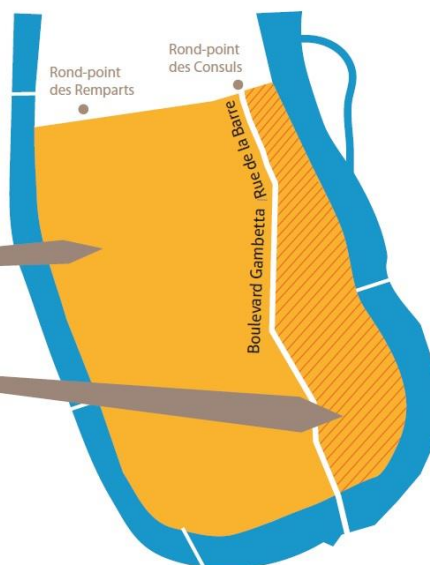
La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors a mis en place une OPAH Renouvellement Urbain pour permettre :

- **La remise sur le marché de logements vacants**
- **La réhabilitation des logements privés à loyers maîtrisés**
- **La lutte contre l'habitat indigne.**

Des subventions sont ainsi proposées aux propriétaires qui ont pour projet de réhabiliter leur patrimoine pour le mettre en location à des ménages ayant des revenus moyens ou modestes.

PÉRIMETRE D'INTERVENTION

- Dispositif incitatif
- Dispositif renforcé
(secteur sauvegardé)



UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ ET GRATUIT

Animateur du dispositif, URBANiS, société conseil en amélioration de l'habitat, vous accompagne tout au long de votre projet :

- ⇒ Rendez-vous pour présenter le dispositif et comprendre votre projet
- ⇒ Visite du logement sur RDV - Analyse de votre projet, évaluation technique
- ⇒ Conseils techniques : préconisations travaux
- ⇒ Conseils financiers : estimations des subventions, recherches de solutions pour financer le reste à charge ...
- ⇒ Montage des dossiers de demande de subventions
- ⇒ Suivi de votre dossier auprès des financeurs jusqu'au paiement

Informations et constitution des dossiers auprès d'URBANiS :

Pour vous renseigner et pour prendre rendez-vous **05 62 21 46 60/ 06 15 01 19 10**

Vos interlocuteurs :

Isabelle MUXI ou Gaëlle RASPAUD

Mail : opahru-cahors@urbanis.fr

Permamence sur RDV le mardi matin, de 9h30 à 12h30

Comment ça marche ?

1

Vous avez contacté URBANiS qui a vérifié l'éligibilité de votre dossier

2

URBANiS propose un rendez-vous pour la VISITE de votre LOGEMENT (= > diagnostics techniques gratuits)

3

Vous faites réaliser les devis conformes aux préconisations.
Dès validation des devis et du projet par le technicien le montage du dossier sera finalisé

4

URBANiS dépose votre dossier de subventions. Il sera soumis à la décision de la commission des financeurs. Attendez de recevoir l'accord écrit d'attribution pour démarrer vos travaux

5

Fin des travaux :
Vous contactez URBANiS afin de fixer une visite après travaux

1


ETAPE 1 : LES CONDITIONS – Votre projet est-il éligible ?

1

- Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou que souhaitez mettre en location
- Vous envisagez d'y réaliser des travaux
- L'état initial du logement va conditionner le montant des aides

2

• Vos engagements AVANT l'obtention d'une aide :

- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels **enregistrés au registre des métiers ou du commerce : fourniture et pose sur le devis**. L'achat direct de matériaux n'ouvre pas droit à la subvention. Vous choisissez librement vos entreprises.
- **Ne jamais commencer les travaux** tant que le dossier n'a pas été déposé auprès des financeurs. 

3

• Vos engagements APRES l'obtention d'une aide :

- Vous devez louer pendant 9 ans à titre de résidence principale
- Vous louez à un loyer plafonné fixé par l'ANAH
- Les ressources des locataires doivent être en-dessous des plafonds fixés par l'ANAH
- La subvention est versée **après la réalisation** des travaux, sur présentation des **factures originales**.

2

ETAPE 2 : VISITE DU LOGEMENT

a

Si votre projet est éligible, un rendez-vous vous sera proposé pour une visite du logement.

b

Lors de la visite de votre logement, URBANiS et Querçy Energies réaliseront une évaluation technique et une évaluation de la performance énergétique de votre logement et vous conseilleront sur votre projet.

c

En fonction de l'état de dégradation du logement, nous vous proposerons des estimations de subventions et un montant de travaux estimatif. Ces simulations vous permettront de prendre une décision.

URBANiS sera votre interlocuteur et vous appuiera pour la constitution du dossier de demande de subvention.

3

ETAPE 3 : DEVIS ET MONTAGE DU DOSSIER

d Faites réaliser vos devis conformément aux préconisations et aux exigences réglementaires

- L'entreprise doit être enregistrée au registre des métiers ou du commerce (n° de **SIRET** obligatoire sur le devis et la facture) et être assurée pour tous les travaux qu'elle réalisera.
- Les devis doivent comporter vos coordonnées, l'adresse précise du chantier (adresse, numéro de logement, porte, étage,...).
- Les devis (et factures) sont obligatoirement détaillés, le cas échéant **logement par logement**. Ils indiquent **les quantités et prix unitaires** pour tous les travaux prévus.
- Les devis doivent mentionner la pose et la fourniture séparés
- Votre logement doit être classé **en étiquette D** après travaux

e Parallèlement, vous devez procéder aux demandes d'autorisation d'urbanisme auprès de votre mairie. En secteur sauvegardé, vous devez déposer **une déclaration préalable de travaux y compris pour des travaux d'intérieur**. Contacter le service Urbanisme du Grand Cahors (72 rue Wilson) : 05.65.20.89.11



f Après validation des devis par URBANiS, vous devrez signer tous les imprimés liés à la demande de subvention.

4 ETAPE 4 : Dépôt du dossier et DECISION DE LA COMMISSION

G Lorsque votre dossier est complet, il est déposé à l'Anah qui l'instruit. Certains dossiers, complexes notamment, passeront en avis préalable auprès de la commission.

H Après instruction de votre dossier par l'Anah, vous recevrez un accusé de réception vous informant que le dossier est déposé.

I Une fois que le dossier est validé par la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat, vous recevrez un courrier vous indiquant le montant des subventions réservé par les financeurs.



IL EST VIVEMENT CONSEILLE D'ATTENDRE L'AVIS FAVORABLE DES FINANCEURS POUR DEMARRER LES TRAVAUX.

J

Après la réalisation des travaux, pour le paiement de la subvention, demandez aux entreprises des factures originales (2 exemplaires) avec le tampon et la signature de l'entreprise. Vous pouvez faire une à deux demandes d'acompte au fur et à mesure de l'avancement du chantier : se renseigner auprès d'URBANIS pour les modalités.

Contactez le service urbanisme (au 72 rue Wilson) pour déposer la déclaration d'achèvement des travaux.

K

Contactez URBANIS afin de programmer une visite après travaux.

Au moment de la visite vous remettez au chargé de mission :

- l'imprimé «demande de paiement»
- la «liste des annexes» envoyés par l'ANAH avec la notification de la subvention
- l'ensemble des factures originales,
- les conventions et engagements bailleurs,
- le nouveau bail et ses annexes (DPE...)
- les avis d'impôts des futurs locataires,
- l'attestation de non opposition à la conformité des travaux

L

➔ Peut-on vous refuser une subvention ?

Les subventions Anah ne sont jamais octroyées de plein droit. Votre demande est étudiée par la Commission locale d'amélioration de l'habitat. Les taux de subventions indiqués sont des taux maximum que la Commission peut moduler en fonction de l'intérêt économique social ou environnemental de l'opération, des priorités et des crédits disponibles.

+ d'infos...

➔ Je conventionne mon logement, quels sont mes engagements ?

- Je dois louer le logement non meublé à usage principal d'habitation pendant 9 ans
- Je loue à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas au moment de leur entrée dans les lieux les plafonds fixés dans les conditions fixées par la convention,
- Le logement ne peut pas être loué ou mis à disposition à quelque titre que ce soit aux ascendants ou aux descendants, au conjoint, au concubin ou partenaire lié par un PACS ni même à ses ascendants ou 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.
- Le montant de la location est fixé par la convention, le loyer ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale.
- Etablir un bail conventionné après les travaux indiquant le numéro de la convention et la surface fiscale.

LE DOSSIER

• Documents à fournir pour constituer votre demande de subvention

- Attestation notariée de propriété (de moins de 3 mois au dépôt du dossier). A demander à votre notaire (gratuit dans la plupart des cas).
- 3 Relevés d'Identité Bancaire originaux indiquant nom et prénom des propriétaires (demandeurs de la subvention).
- 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. **Le coût de la fourniture et de la pose doit être mentionné séparément.** 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

IMPORTANT :

Selon le type de travaux, les devis doivent mentionner les éléments suivants :

- **Travaux d'isolation** : nature des matériaux utilisés (**marque et modèle**) et coefficient de résistance thermique : **R**
- **Menuiseries** : coefficient de performance thermique : **Uw et Sw**
- **Chaudière** : **marque, modèle, puissance et rendement**

- 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.
- Uniquement pour SCI et associations : statuts enregistrés et extrait Kbis

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
- Copie avis d'imposition N-2 du ou des titulaire(s) du bail (faisant apparaître le revenu fiscal)

Les AIDES

• Subventions

Type d'intervention	Plafond de travaux	Subvention ANAH Taux maximum	Prime Anah ASE : si gain énergétique de + 35%	Subvention CA Grand Cahors Périmètre renforcé uniquement	Conditions particulières d'obtention		
Travaux lourds (logement indigne ou très dégradé)	1000€ HT/m ² (limité à 80m ²)	35%	1 500€	15% ou 10% Selon conditions	Engagement de conclure une convention en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH (sauf cas exceptionnel)	Étiquette « D » minimum après travaux	
Travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et salubrité	750 € HT/m ² (limité à 80m ²)		35%			15% ou 10% Selon conditions
	Travaux pour un logement dégradé	750 € H.T/m ² (limité à 80m ²)		25%			15% ou 10% Selon conditions
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires	750 € H.T/m ² (limité à 80m ²)		25%			15% ou 10% Selon conditions

Région Occitanie	Conseil Départemental du Lot
Eco-chèque de 1000€	2 500€
Selon conditions	Selon conditions

Les autres aides

- Déductions fiscales, primes de la Ville de Cahors

Déduction
fiscale
COSSE

85% d'abattement sur les revenus fonciers

Vous pouvez bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers tirés de la location de votre logement.

Cette déduction est valable pendant les 9 ans de la convention. Vous vous confiez la gestion locative à une Agence Immobilière Sociale.

Primes
Ville de
Cahors

Sortie de vacance Fusion de 2 logements

Dans le périmètre renforcé :

Bénéficiez d'une prime si votre logement était vacant depuis plus de 2 ans

ou

Recevez une prime si vous fusionnez 2 petits logements pour en faire un plus grand !

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES LOCATAIRES

Composition du foyer locataire	Logement en Loyer Conventionné Intermédiaire	Logement en Loyer Conventionné social	Logement en Loyer Conventionné très social
Personne seule	27 234 €	20 304 €	11 167€
Couple	36 368 €	27 114 €	16 270 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 737 €	32 607 €	19 565 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	52 800 €	39 364 €	21 769 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	62 113 €	46 308 €	25 270 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	70 000 €	52 189 €	28 704 €
Majoration par personne à charge	+ 7 808 €	+5 821 €	+3 202 €

Source : ANAH – DGI

Rappel de la valeur de référence : revenu fiscal de référence figurant sur l'Avis d'Imposition N-2 (revenus 2017 pour l'année 2016)

Surface	Loyer intermédiaire		Loyer conventionné social	
	loyer mensuel secteur LI Cahors (coeff 0,76)	LI €/m ² (coeff 0,76)	loyer mensuel LCS secteur Cahors (coeff 0,86)	LCS €/m ² (coeff 0,86)
20	175,00 €	8,75 €	139,00	6,95
21	183,75 €	8,75 €	145,95	6,95
22	192,50 €	8,75 €	152,90	6,95
23	201,25 €	8,75 €	159,85	6,95
24	210,00 €	8,75 €	166,80	6,95
25	218,75 €	8,75 €	173,75	6,95
26	227,50 €	8,75 €	180,70	6,95
27	236,25 €	8,75 €	187,65	6,95
28	245,00 €	8,75 €	194,60	6,95
29	253,75 €	8,75 €	201,55	6,95
30	262,50 €	8,75 €	208,50	6,95
31	270,66 €	8,73 €	215,45	6,95
32	275,31 €	8,60 €	222,40	6,95
33	279,97 €	8,48 €	229,35	6,95
34	284,62 €	8,37 €	236,30	6,95
35	289,28 €	8,27 €	243,25	6,95
36	293,93 €	8,16 €	250,20	6,95
37	298,59 €	8,07 €	257,15	6,95
38	303,24 €	7,98 €	264,10	6,95
39	307,90 €	7,89 €	271,05	6,95
40	312,55 €	7,81 €	278,00	6,95
41	317,21 €	7,74 €	285,10	6,95
42	321,86 €	7,66 €	289,29	6,89
43	326,52 €	7,59 €	293,47	6,82
44	331,17 €	7,53 €	297,65	6,76
45	335,83 €	7,46 €	301,84	6,71
46	340,48 €	7,40 €	306,02	6,65
47	345,14 €	7,34 €	310,21	6,60

Surface	Loyer intermédiaire		Loyer conventionné social	
	loyer mensuel secteur LI Cahors (coeff 0,76)	LI €/m ² (coeff 0,76)	loyer mensuel LCS secteur Cahors (coeff 0,86)	LCS €/m ² (coeff 0,86)
48	349,79 €	7,29 €	314,39	6,55
49	354,45 €	7,23 €	318,57	6,50
50	359,10 €	7,18 €	322,76	6,46
51	363,76 €	7,13 €	326,94	6,41
52	368,41 €	7,08 €	331,13	6,37
53	373,07 €	7,04 €	335,31	6,33
54	377,72 €	6,99 €	339,49	6,29
55	382,38 €	6,95 €	343,68	6,25
56	387,03 €	6,91 €	347,86	6,21
57	391,69 €	6,87 €	352,05	6,18
58	396,34 €	6,83 €	356,23	6,14
59	401,00 €	6,80 €	360,41	6,11
60	405,65 €	6,76 €	364,60	6,08
61	410,31 €	6,73 €	368,78	6,05
62	414,96 €	6,69 €	372,96	6,02
63	419,62 €	6,66 €	377,15	5,99
64	424,27 €	6,63 €	381,33	5,96
65	428,93 €	6,60 €	385,52	5,93
66	433,58 €	6,57 €	389,70	5,90
67	438,24 €	6,54 €	393,88	5,88
68	442,89 €	6,51 €	398,07	5,85
69	447,55 €	6,49 €	402,25	5,83
70	452,20 €	6,46 €	406,44	5,81
71	456,86 €	6,43 €	410,62	5,78
72	461,51 €	6,41 €	414,80	5,76
73	466,17 €	6,39 €	418,99	5,74
74	470,82 €	6,36 €	423,17	5,72
75	475,48 €	6,34 €	427,36	5,70
76	480,13 €	6,32 €	431,54	5,68

Surface	Loyer intermédiaire		Loyer conventionné social	
	loyer mensuel secteur LI Cahors (coeff 0,76)	LI €/m ² (coeff 0,76)	loyer mensuel LCS secteur Cahors (coeff 0,86)	LCS €/m ² (coeff 0,86)
77	484,79 €	6,30 €	435,72	5,66
78	489,44 €	6,27 €	439,91	5,64
79	494,10 €	6,25 €	444,09	5,62
80	498,75 €	6,23 €	448,28	5,60
81	503,41 €	6,21 €	452,46	5,59
82	508,06 €	6,20 €	456,64	5,57
83	512,72 €	6,18 €	460,83	5,55
84	517,37 €	6,16 €	465,01	5,54
85	522,03 €	6,14 €	469,19	5,52
86	526,68 €	6,12 €	473,38	5,50
87	531,34 €	6,11 €	477,56	5,49
88	535,99 €	6,09 €	481,75	5,47
89	540,65 €	6,07 €	485,93	5,46
90	545,30 €	6,06 €	490,11	5,45
91	549,96 €	6,04 €	494,30	5,43
92	554,61 €	6,03 €	498,48	5,42
93	559,27 €	6,01 €	502,67	5,41
94	563,92 €	6,00 €	506,85	5,39
95	568,58 €	5,99 €	511,03	5,38
96	573,23 €	5,97 €	515,22	5,37
97	577,89 €	5,96 €	519,40	5,35
98	582,54 €	5,94 €	523,59	5,34
99	587,20 €	5,93 €	527,77	5,33
100	591,85 €	5,92 €	531,95	5,32
101	596,51 €	5,91 €	536,14	5,31
102	601,16 €	5,89 €	540,32	5,30
103	605,82 €	5,88 €	544,50	5,29
104	610,47 €	5,87 €	548,69	5,28
105	615,13 €	5,86 €	552,87	5,27

Surface	Loyer intermédiaire		Loyer conventionné social	
	loyer mensuel secteur LI Cahors (coeff 0,76)	LI €/m ² (coeff 0,76)	loyer mensuel LCS secteur Cahors (coeff 0,86)	LCS €/m ² (coeff 0,86)
106	619,78 €	5,85 €	557,06	5,26
107	624,44 €	5,84 €	561,24	5,25
108	629,09 €	5,82 €	565,42	5,24
109	633,75 €	5,81 €	569,61	5,23
110	638,40 €	5,80 €	573,79	5,22
111	643,06 €	5,79 €	577,98	5,21
112	647,71 €	5,78 €	582,16	5,20
113	652,37 €	5,77 €	586,34	5,19
114	657,02 €	5,76 €	590,53	5,18
115	661,68 €	5,75 €	594,71	5,17
116	666,33 €	5,74 €	598,90	5,16
117	670,99 €	5,73 €	603,08	5,15
118	675,64 €	5,73 €	607,26	5,15
119	680,30 €	5,72 €	611,45	5,14
120	684,95 €	5,71 €	615,63	5,13