

## Présentation de l'OPAH RU CAP'CLERMONT :

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, la ville de Clermont l'Hérault a décidé de mettre en place **une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH -RU)** sur son centre ancien depuis le mois d'avril 2022.

L'OPAH-RU permet aux propriétaires d'obtenir des aides financières pour des travaux de réhabilitation des logements ou des parties communes de leur immeuble, réalisés par des professionnels.

### Les principaux objectifs de l'OPAH RU sont :

- La résorption des situations d'habitat dégradé et indigne
- Le développement des produits locatifs adaptés aux besoins les plus modestes
- L'amélioration de la performance énergétique des logements
- Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, rencontrant des difficultés d'autonomie
- La remise en état des copropriétés, y compris dans leur gestion et gouvernance

L'OPAH RU est financée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Département de l'Hérault, la Caisse d'Allocations Familiales et la ville de Clermont-l'Hérault.

L'animation de cette opération est confiée au cabinet URBANIS.

## Le périmètre

Le périmètre géographique de l'opération correspond au centre ancien de Clermont - l'Hérault, comme représenté ci-dessous :



## Qui est concerné ?

- **Les propriétaires occupants**, qui souhaitent rénover leur résidence principale
- **Les propriétaires bailleurs**, possédant des logements occupés ou vacants et qui veulent revaloriser leur patrimoine et le (re)louer
- **Les copropriétés**, travaux réalisés sur les parties communes, afin de résoudre les problèmes de dégradation et/ou permettre la rénovation thermique et/ou la remise aux normes.

## Pour quels types de travaux ?

- Rénovation de logements anciens ou vétustes,
- Travaux d'économies d'énergie avec au minima un gain de 35% d'économie d'énergie (isolation, chauffage, menuiseries, ventilation...),
- Travaux d'adaptation pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées (douche, WC, monte-escalier, accessibilité extérieure...)
- Réhabilitation globale d'immeubles (logements, parties communes, façades, toitures...)

*La liste des travaux ci-dessus est non exhaustive.*

## Les aides financières :

- Des subventions (Anah, Département de l'Hérault, ville de Clermont-l'Hérault, caisses de retraite...)
- Des avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs (Dispositif Loc'Avantages, réductions fiscales, crédits d'impôt...)



**Pour les propriétaires occupants**, les aides sont soumises à un plafond de ressources et dépendent de la nature des travaux.

**Pour les propriétaires bailleurs**, les subventions dépendent à la fois de l'état du logement avant travaux, du loyer pratiqué après travaux et des ressources des locataires (conventionnement obligatoire avec l'ANAH).

Outre les subventions, des défiscalisations sont possibles, Si un logement ne nécessite pas de travaux, une défiscalisation est possible en contrepartie d'un conventionnement avec l'ANAH.

## **Le rôle de l'opérateur :**

URBANIS vous **accompagne gratuitement sur les volets technique et administratif** tout au long de votre projet de travaux (*conseil, diagnostics, plan de financement, montage des dossiers de demande de subvention, mise en paiement des subventions*).

Une visite gratuite et une étude de faisabilité sans engagement seront réalisées pour mieux définir votre projet.

## **Les conditions à respecter :**

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt du dossier de subvention auprès de l'Anah.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment. Pour les travaux d'économie d'énergie, les entreprises/ artisans doivent avoir le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Les propriétaires occupants doivent s'engager à occuper leur logement pendant une durée minimum 3 ans.

Les propriétaires bailleurs s'engagent à conventionner leur logement pendant une durée minimum de 6 ans avec l'ANAH.

## **Contact**

Pour être accompagné dans votre projet et son financement, contactez l'Opérateur URBANIS :

**Par email :** [capclermont@ville-clermont-herault.fr](mailto:capclermont@ville-clermont-herault.fr)

**Par téléphone :** 09.80.80.37.40 les lundis, jeudis, vendredis de 10h à 13h

**Lors des permanences physiques à la Mairie :** les mardis et mercredis de 10h à 13h



## **Exemple : propriétaire occupant, énergie**

Mme est propriétaire d'une maison de ville sur la commune, elle a un enfant à charge.

Son revenu fiscal de référence est de 21 000€.

La propriétaire n'a pas fait de travaux depuis l'achat de la maison en 1983.

Travaux réalisés : chaudière, isolation des combles, menuiseries

<b>Coût des travaux</b>	<b>13 605€</b>
Subvention totale	9 673€
dont subvention Anah	7 738€
dont subvention département	1 290€
dont subvention Ville	645€
Taux de financement	71%
<b>Reste à charge</b>	<b>3 932€</b>
Gain thermique réalisé	54%



## Exemple : propriétaire occupant, autonomie

Mme E est propriétaire d'une maison de ville. À la retraite, elle vit avec son mari.

Leur revenu fiscal de référence est de 21 105€.

Après plusieurs chutes dans sa baignoire, il devenait nécessaire d'adapter sa salle de bain. Il faut rajouter également un WC à ce niveau de la maison.

Travaux réalisés : Remplacement de la baignoire par une douche et installation wc adapté.

<b>Coût des travaux</b>	<b>7 500€</b>
Subvention totale	7 266€
dont subvention de l'Anah	3 364€
dont subvention département	673€
dont subvention ville	336€
dont CARSAT	2 893€
Taux de financement	97%
<b>Reste à charge</b>	<b>234€</b>

La propriétaire a pu bénéficier d'une avance de l'Anah et de la CARSAT pour démarrer les travaux.



## Exemple : propriétaire bailleur

M. A est propriétaire d'un appartement à Clermont l'Hérault. Il a souhaité rénover complètement le logement.

Projet : rénovation complète d'un logement de **72m<sup>2</sup> (T3)**.

Type de conventionnement : **simulation**

Coût des travaux	70 405€	70 405€	70 405€
	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Subvention totale	21 202€	40 404€	48 804€
dont Anah	21 202€	27 602€	32 802€
dont département	-	6 401€	9 601€
dont Ville	-	6 401€	6 401€
Reste à charge	49 203€	30 001€	21 601€
<b>Taux de financement</b>	<b>30%</b>	<b>57%</b>	<b>69%</b>
Montant du loyer pratiqué	568€	468€	368€
Réduction d'impôt en IML /an	1 363€	2 246€	2 870€
Réduction d'impôt /an	1 023€	1 966€	-
<b>Gain énergétique</b>	<b>65%</b>		

→ Aide cumulable avec le déficit foncier