

Mairie de Castex
Revitalisation du cœur de village
Phase 1 : Réhabilitation d'une habitation vacante en trois logements communaux & Aménagement des espaces publics adjacents
Plan de financement prévisionnel

Origine du financement	Financement	% du projet	
Etat (FONDS FRICHE)	330 000 €	50 %	notifiés
Dépenses éligibles = 803 536 € (Déficit de l'opération)	330 000 €		
Etat (FNAP)	6 000 €	1 %	notifiés
Dépenses éligibles = Totalité du projet	5000 € (PLAI) + 1000 € (matériaux biosourcés)		
Région	32 212 €	5 %	notifiés
Dépenses éligibles = Travaux Aide maximum 9600 € par logement (Classe B DPE, bonification zone montagne) - <i>plafond</i>			
Bonus Conventionnement - 4000 € par logement (intégré dans total 32 212€)			
Bonus Accessibilité - 5000 € par logement (intégré dans total 32 212€)			
Département	95 663 €	15 %	
Dépenses éligibles = Travaux - 7 650 € par logement Studio à T3 - <i>plafond</i>	15 300 €		notifiés
Dépenses éligibles = Travaux - 11 400 € par logement T4 à T5 - <i>plafond</i>	11 400 €		notifiés
Bonus Patrimoine - 900 € par logement - <i>plafond</i>	2 700 €		notifiés
Bonus Accessibilité - 900 € par logement - <i>plafond</i>	900 €		notifiés
Dépenses éligibles = 22 000 € (Acquisition après minoration foncière) - 10% demandés	2 200 €		notifiés
Dépenses éligibles = Travaux (FDAL)	14 670 €		notifiés
Dépenses éligibles = Rénovation énergétique (FDTE) demande 55% (commune <100 habitants avec matériaux biosourcés)	31 334 €		Demande 2026
Dépenses éligibles = Équipements de régulation énergétique (FDTE)	10 000 €		notifiés
Dépenses éligibles = aménagements extérieurs - 20% demandés	7 159 €		notifiés
SDE 09	22 254 €	3 %	notifiés
Dépenses éligibles = 75 179 € (rénovation énergétique, isolation, menuiserie, chauffage,) - 30 % demandés	22 254 €		
Etat (DETR)	20 908 €	3 %	
Dépenses éligibles = 77 816 € (espaces extérieurs BIVOUAC + maison) - 50% demandés	20 908 €		notifiés
Total subventions	507 038 €	77 %	
Autofinancement	148 607 €	23 %	
TOTAL PROJET + Moe	655 645 €	100 %	

demandé 38 908€ dont 18 000€ pour Bivouac et 20 908€ pour la maison

Récapitulatif estimation travaux création de 3 logements + espaces publics	
Libellé	Montant
Travaux dont :	555 976 €
Curage	23 500 €
Démolition - gros oeuvre - VRD	189 107 €
Charpente- couverture	82 661 €
Menuiserie extérieures	40 426 €
Menuiseries intérieures	48 580 €
Plâtrerie	45 600 €
Sol dur-carrelages-faiences	19 787 €
Plomberie - chauffage	57 604 €
Électricité	22 391 €
Peinture - sol souple	26 320 €
Études (géotechnique, topo, SPS, contrôle technique)	19 069 €
Acquisition après minoration	22 400 €
Maîtrise d'œuvre	58 200 €
TOTAL TRAVAUX + Moe + ETUDES	655 645 €

Total enveloppe Travaux rénovation énergétique	88 997 €
Dont isolation	32 972 €
Dont menuiseries extérieures	24 000 €
Dont Chauffage, ECS, VMC	32 025 €
Total enveloppe Travaux espaces extérieurs dans marché maison	77 816 €
Aménagements extérieurs dans le marché de la maison	40 171 €
Plantations	1 645 €
Dont chantier participatif BIVOUAC	36 000 €

TVA 5,5 %	34 828 €
Autofinancement TTC	183 436 €

Nota : l'acquisition n'est pas soumise à TVA

Estimation revenus loyers					
Typologie	m2 (PRO)	Détail m²	prix au m2	loyer mensuel	
T3 PMR	73,6	67,95+11,3/2	4,94 €	363,58 €	PLAI
T2	57,85	54,3+7,1/2	5,57 €	322,22 €	PLUS
T4	103,35	98,5+9,7/2	5,57 €	575,66 €	PLUS
TOTAL revenus mensuels				1 261,47 €	
TOTAL revenus annuels				15 137,62 €	

temps de retour de l'autofinancement
ss compter coût emprunt*

12 ans