

GUIDE DES AIDES DE L'HABITAT

Conditions et financements



GrandAngoulême habitat

Service public d'amélioration de l'habitat



ACQUÉRIR



AMÉLIORER



ADAPTER



INVESTIR

édito



Vous avez un projet d'achat, d'adaptation ou de rénovation ? Le service public de l'habitat est fait pour vous.

Ce service indépendant vous accompagnera pour que vous trouviez la solution à vos besoins : conseils techniques, aide à la constitution du dossier et soutien financier.

La crise sanitaire, et plus encore le confinement ont amplifié le mal-logement et renforcé l'importance de disposer d'un logement de qualité. L'amélioration de l'habitat ancien répond aujourd'hui à une préoccupation sociale, avec des réponses à apporter aux besoins des habitants du territoire dans leur diversité, environnementale, avec la recherche d'un habitat durable et économe en énergie, mais aussi économique, car le logement est de loin le premier poste de dépense des ménages.

La Communauté d'agglomération et ses partenaires vont investir 14 millions d'€ pour soutenir les projets de rénovation au cours des 5 prochaines années.

Ce guide est donc fait pour vous, vos voisins, vos amis, qui ont un projet.

Hassane **ZIAT**, Vice-Président en charge de l'habitat, de l'ADS et de l'exercice du droit de préemption urbain
Jean **REVEREAULT**, Vice-Président aux transitions écologiques et énergétiques

p. **04**

Vous souhaitez acquérir votre résidence principale ?

p. **05**

Vous avez besoin d'adapter votre logement ?

p. **05**

Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement ?

p. **06**

Vous souhaitez investir ?

Conditions générales

| | PLAFOND DE TRAVAUX HT | ANAH | OPAH RU ⁽¹⁾ | GrandAngoulême |
|--|-----------------------|---|--|-------------------|
| PO ⁽²⁾ Énergie | 30 000 € | 35% à 50% modeste / très modeste | 10% 2000 € max | 10% 2000 € max |
| PO ⁽²⁾ Adaptation | 20 000 € | 35% à 50% modeste / très modeste | 10% 2000 € max | 10% 2000 € max |
| PO ⁽²⁾ Insalubrité classique | 20 000 € | 50% | 10% 2000 € max | 10% 2000 € max |
| PO ⁽²⁾ Insalubrité travaux lourds | 50 000 € | 50% | 10% 2000 € max | 10% 2000 € max |
| PB ⁽³⁾ Amélioration | 60 000 € | 25% à 35% LCS ⁽⁴⁾ / LCTS ⁽⁵⁾ | 10% 5000 € max | 10% 5000 € max |
| PB ⁽³⁾ Travaux lourds | 80 000 € | 35% | 10% 5000 € max | 10% 5000 € max |
| Traitement de façades | 5000 € | 25% | Voir conditions selon commune de l'OPAH RU | - |

⁽¹⁾ Centralités des communes d'Angoulême, La Couronne, Gond-Pontouvre, Ruelle-sur-Touvre

⁽²⁾ Propriétaires occupants

⁽³⁾ Propriétaires bailleurs

⁽⁴⁾ Loyer conventionné social

⁽⁵⁾ Loyer conventionné très social

Conditions de ressources pour les propriétaires occupants

| Nombre de personnes composant le ménage | Ménages aux ressources très modestes (€) | Ménages aux ressources modestes (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1 | 14 879 | 19 074 |
| 2 | 21 760 | 27 896 |
| 3 | 26 170 | 33 547 |
| 4 | 30 572 | 39 192 |
| 5 | 34 993 | 44 860 |
| Par personne supplémentaire | + 4 412 | + 5 651 |

Valable pour les dossiers déposés en 2021



**Vous souhaitez acquérir
votre résidence principale ?**

PASS ACCESSION

**Une aide de GrandAngoulême à l'acquisition de votre
résidence principale***

* Aide sous conditions de ressources
(correspondant à votre revenu fiscal de référence)



**Qui peut en
bénéficier ?**

→ Les personnes physiques sous conditions de ressources ANAH

**Pour quel
logement ?**

→ Logement ancien de plus de 30 ans à rénover
→ Sur l'Agglomération de GrandAngoulême
→ Gain énergétique de 35% après travaux (travaux cofinancés par l'ANAH - Voir conditions page 5 : « Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement »)

**Quel
montant ?**

GrandAngoulême apporte une aide de :

→ **4 000 €** ou **6 000 €**, selon vos ressources, versée au moment de l'acquisition du bien immobilier.
Cette aide peut être complétée par **une aide de la commune d'acquisition du bien.**

15 communes participent à ce programme :
www.grandangouleme.fr/vivre-et-habiter/logement-habitat/

→ **1 000 €** pour l'accompagnement assuré par SOLIHA comme Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Conditions

→ Le logement devra constituer la résidence principale du ménage pendant une période minimale de 6 ans.





Vous avez besoin d'adapter votre logement ?

Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes âgées de plus de 65 ans et/ou handicapées
- Les propriétaires de leur logement

À NOTER : Si vous êtes locataire, vous pouvez également demander à votre propriétaire d'adapter votre logement. Si vous remplissez les conditions liées aux ressources, votre bailleur pourra également bénéficier d'aides aux travaux.

Quels financements ?

→ **CF** Tableau des financeurs page 3
Aide cumulable avec des aides à la rénovation énergétique

Conditions liées aux travaux

- Avoir obtenu l'accord de l'ensemble des financeurs pour démarrer les travaux
- Avoir recours à une entreprise labellisée RGE (Reconnue Garante de l'Environnement)

Quels travaux éligibles ?

- Remplacement d'une baignoire par une douche, barres d'appui, siège
- Monte escalier
- Élargissement de portes, installation de rampes d'accès
- Création des espaces de vie en rez-de-chaussée (chambre, salle d'eau...)
- Installation de mains courantes, poignées de rappel de portes
- Travaux d'aménagement destinés au renforcement de la sécurité (alarme, garde-corps)



Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement ?

Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes physiques sous plafonds de ressources, propriétaires d'un logement achevé depuis plus de 15 ans

Quels travaux éligibles ?

- Remplacement d'un système de chauffage ou équipement chauffage et Eau Chaude Sanitaire fonctionnant aux énergies renouvelables
- Isolation thermique (combles, rampants, murs, parois vitrées)
- Menuiseries, étanchéité

Quels financements ?

→ **CF** Tableau des financeurs page 3

Conditions



- Réaliser des travaux permettant un gain énergétique de 35%
- Conserver le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans



Vous souhaitez investir ?



PASS INVESTISSEMENT

Une aide de GrandAngoulême à l'acquisition d'immeubles anciens à réhabiliter



Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes physiques
- Les sociétés civiles immobilières (SCI)

Pour quel projet ?

Immeubles éligibles

- Immeubles (bien immobilier)
- Bâties avant 1948
- Situés en zone U
- Immeubles d'une surface de plancher (superficie) supérieure ou égale à 100 m²
- Dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

Le projet de réhabilitation

- Rénovation des logements et remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements familiaux : au moins 50% du nombre des logements de l'immeuble en T3 et plus après rénovation
- Obligation de ravalement de la façade
L'acquéreur devra rester propriétaire occupant de son bien pendant au moins 6 ans.

Quel montant ?

L'aide apportée par GrandAngoulême :

- **20%** du prix d'acquisition de l'immeuble (hors frais d'agence et frais de notaire) plafonné à **100 000 €**, soit **20 000 €**

À NOTER : Cette aide n'est pas conditionnée à la remise sur le marché locatif de logements sociaux conventionnés.





UNE AIDE AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION

Qui peut en bénéficier ?

→ Les propriétaires bailleurs :

- Les personnes physiques
- Les sociétés civiles immobilières (SCI)

Quel montant ?

Pour vos travaux

→ CF Tableau des financeurs page 3

Pour la gestion locative de votre bien : l'intermédiation locative

Confier la gestion de votre logement à loyer social ou très social à une Agence Immobilière Sociale ou à une association agréée :

→ L'agence met en relation le propriétaire et le locataire

→ Rédige le contrat de location, réalise l'état des lieux d'entrée et de sortie

→ Perçoit les loyers et le paiement des charges pour le compte du propriétaire

→ Elle peut aussi proposer une **garantie de loyers** ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Jusqu'au 31 décembre 2022, une prime de 1 000 € peut être accordée par l'ANAH si vous avez recours à l'intermédiation locative pendant 3 ans.

Quels avantages fiscaux ?

Conventionnement social de votre logement

→ Déduction fiscale de 50% sur vos revenus fonciers sur la durée de la convention

Intermédiation locative

→ Déduction fiscale jusqu'à 85% sur vos revenus fonciers sur la durée du contrat d'intermédiation locative

Quels travaux éligibles ?

→ Travaux lourds en cas d'insalubrité ou de péril

→ Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, réhabiliter un logement dégradé, adapter un logement à l'âge ou au handicap, ou réaliser une rénovation énergétique (gain énergétique minimum : 35%)

Conditions

→ Signer avec l'ANAH une convention à loyer maîtrisé sur une période minimale de 6 ans

→ Appliquer un loyer inférieur au loyer maximal fixé par l'ANAH en fonction des loyers du marché local

→ Louer le logement à des ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil fixé annuellement par arrêté

→ Faire établir un diagnostic initial du logement permettant d'évaluer le degré de dégradation

→ Projet de réhabilitation/rénovation permettant d'atteindre au minimum une étiquette D après travaux

→ Maître d'œuvre obligatoire au-delà de 100 000 € HT de travaux



Pour en savoir plus : www.anah.fr

Dispositif sur les centralités d'Angoulême, Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle-sur-Touvre :

Zoom sur

L'OPAH RU multi sites

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

concerne le cœur de la ville
d'Angoulême ainsi que les
centralités des communes de
Gond-Pontouvre, La Couronne
et Ruelle-sur-Touvre.

En complément des aides
et avantages fiscaux déjà
présentés, les investisseurs
achetant un bien immobilier en
centralités de ces 4 communes
peuvent bénéficier du **dispositif
Denormandie** jusqu'au 31
décembre 2022.

Quelles conditions ?

- **Acquérir un bien à rénover** et effectuer des travaux représentant au moins 25% du prix du logement
- **Louer le logement** sur une période de 6, 9 ou 12 ans
- **Louer le logement à un prix modéré** à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil

Quel avantage fiscal ?

- **La réduction d'impôt s'applique sur le prix de revient net du projet** (acquisition + travaux) **et s'étale sur la durée de la location** : Le taux varie en fonction de la durée d'engagement de la location. Plus la durée est importante, plus le taux est élevé. L'avantage fiscal est étalé sur la durée de la location choisie.



Contacts & Partenaires

habitat@grandangouleme.fr

GrandAngoulême : www.grandangouleme.fr

ANAH : www.anah.fr

ADIL de la Charente : www.adil16.org

FAIRE : www.faire.gouv.fr

