

GUIDE DES AIDES DE L'HABITAT

Conditions et financements

ÉDITION 2023



Grand Angoulême 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 public vous accompagnera pour que vous trouviez la solution à vos besoins, quel que soit votre niveau de ressources : 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 sur la période 2022 / 2026.

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

03

p.

Vous souhaitez acquérir votre résidence principale ?

04

p.

Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement ?

05

p.

Vous avez besoin d'adapter votre logement ?

06

p.

Vous souhaitez investir ?

09

p.

Les autres dispositifs nationaux



**Vous souhaitez acquérir
votre résidence principale ?**

PASS **ACCESSION**

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



Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes physiques
Aide sous conditions de ressources
(voir page 9 ressources modestes et très modestes)

Pour quel logement ?

- Logement ancien de plus de 30 ans à rénover
- Sur l'Agglomération de GrandAngoulême en zone U du document d'urbanisme
- Gain énergétique de 35% après travaux avec ma Prime Rénov Sérénité (travaux cofinancés par l'ANAH - Voir conditions page 4 : « 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.





Ma Prime Rénov Sérénité

Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement ?

Qui peut en bénéficier ?

→ Les propriétaires occupants d'un logement achevé depuis plus de 15 ans
Aides soumises à conditions de ressources (voir page 9)

Quels travaux éligibles ?

- Remplacement d'un système de chauffage, isolation thermique (combles, rampants, murs, parois vitrées)
- Eau chaude sanitaire
- Ventilation...

Quels financements ?

	Plafond de travaux éligibles HT	ANAH : Ma Prime Rénov Sérénité	Communes en secteur OPAH RU (1)	GrandAngoulême
Propriétaire modeste	35 000 € HT	35%, soit 12 250 €	10%	10%
Propriétaire très modeste		50%, soit 17 500 €	jusqu'à 2000 €	jusqu'à 2000 €

(1) Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre

Aides complémentaires

- Département
- Certificats d'Économie d'Énergie
- Procivis peut financer votre reste à charge via un prêt à taux 0 et avancer une partie des aides publiques sous certaines conditions

Conditions



- **Gain énergétique 35%** permettant d'atteindre au minimum une étiquette E après travaux
- **Conserver le logement** à titre de résidence principale pendant 3 ans
- **Avoir recours à une entreprise RGE**
- **Avoir obtenu l'accord des financeurs** pour démarrer les travaux

À NOTER :

Avec Ma Prime Rénov Sérénité, vous bénéficiez d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage gratuite labellisée 'Mon Accompagnateur Rénov' qui apporte un accompagnement administratif, technique et financier pour vous aider à la définition de votre projet.



Vous avez besoin d'adapter votre logement ?

Qui peut en bénéficier ?

→ Les propriétaires occupants de + 60 ans sous conditions de ressources (voir page 9)

À NOTER : Si vous êtes locataire, vous pouvez 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 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)

Liste non exhaustive

Quels financements ?

	Plafond de travaux éligibles HT	ANAH	Communes en secteur OPAH RU (1)	GrandAngoulême
Propriétaire modeste	20 000 € HT	35%, soit 7 500 €	10%	10%
Propriétaire très modeste		50%, soit 10 000 €		

(1) Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre

Aides complémentaires

- Département
- Caisses de retraite. Aides cumulables avec les aides à la rénovation énergétique
- Procvivis peut financer votre reste à charge via un prêt à taux 0 et avancer une partie des aides publiques sous certaines conditions.

Conditions liées aux travaux

- Avoir obtenu l'accord des financeurs pour démarrer les travaux



À NOTER :

Pour vos travaux d'adaptation, vous bénéficiez d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage gratuite qui apporte un accompagnement administratif, technique et financier pour vous aider à la définition de votre projet.



Vous souhaitez investir ?



PASS INVESTISSEMENT

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



Qui peut en bénéficier ?

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

Pour quel projet ?

Immeubles éligibles

- Bâti avant 1948
- Situés en **zone U** du document d'urbanisme
- Immeubles d'une surface de plancher (superficie) **supérieure ou égale à 100 m²**
- Dont les logements sont **vacants depuis plus de 2 ans**

Quel montant ?

GrandAngoulême apporte une aide de :

- **20%** du prix d'acquisition de l'immeuble (hors frais d'agence et frais de notaire) plafonnée à **20 000 €**.

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

Conditions



Le projet de réhabilitation

- Rénovation des logements et remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements familiaux : au moins 50% des logements de l'immeuble en T3 et plus après rénovation

- Obligation de ravalement de la façade

L'acquéreur devra rester propriétaire de son bien pendant au moins 6 ans.





UNE AIDE AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION : LOC AVANTAGE

Qui peut en bénéficier ?

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

Quels financements ?

	Plafond de travaux éligibles HT	ANAH	Communes en secteur OPAH RU (1) Pour les niveaux Loc 2 et 3	GrandAngoulême Pour les niveaux Loc 2 et 3
Réhabilitation lourde	80 000 € HT	35% soit 28 000 €	10%	10%
Amélioration de la performance énergétique	60 000 € HT	25% soit 15 000 €	Jusqu'à 5 000 €	Jusqu'à 5 000 €

Aides complémentaires : CEE, éco PTZ, prime d'intermédiation locative

(1) Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre

Quel montant ?

Pour la gestion locative :
choisissez l'intermédiation locative et bénéficiez d'une réduction d'impôt jusqu'à 65% !

Confier la gestion de votre logement à un locataire 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

Conditions



- Louer un logement non meublé pendant 6 ans
- Appliquer un niveau de loyer inférieur aux loyers du marché
- Louer à des ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil

Quels avantages fiscaux ?

→ En fonction du niveau de loyer choisi, le propriétaire bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt jusqu'à 65%

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
Loc 1	15%	20%
Loc 2	35%	40%
Loc 3	X	65%

Quels travaux éligibles ?

- Mise aux normes totale
- Réalisation d'une rénovation énergétique permettant d'atteindre un gain supérieur à 35% et une étiquette énergétique D
- Adaptation du logement au bénéfice d'un locataire handicapé ou en situation de perte d'autonomie

À NOTER : Avec le Loc Avantage, vous bénéficiez d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage gratuite labellisée Mon Accompagnateur Rénov' qui apporte un accompagnement administratif, technique et financier pour vous aider à la définition de votre projet.



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.

Ces communes abondent les aides de l'ANAH et de GrandAngoulême jusqu'à **2 000 € pour les propriétaires occupants** et **5 000 € pour les propriétaires bailleurs** pour des travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation du logement.



POUR TOUT RENSEIGNEMENT SUR L'OPAH RU,
des permanences gratuites vous sont proposées en mairie :

ANGOULÊME : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

GOND-PONTOUVRE : le jeudi de 13h30 à 17h

LA COURONNE : le jeudi de 8h30 à 12h

RUELLE-SUR-TOUVRE : le mardi de 8h30 à 12h

Vous y trouverez conseil et accompagnement pour étudier la faisabilité de votre projet, vous informer sur les aides financières, établir un plan de financement de vos travaux.



Les autres dispositifs nationaux :

Quels financements ?

- MaPrimeRenov' - www.maprimerenov.fr
- Aides des fournisseurs d'Energie, dispositif des Certificats d'Economie d'Energie (Prime Energie)
- Eco PTZ (renseignez-vous auprès de votre banque)
- Aide des caisses de retraite (CARSAT, MSA...)

- Si vous êtes salarié du secteur privé, vous pouvez, sous conditions, bénéficier d'aides d'Action Logement.
- Pour en savoir plus : www.actionlogement.fr

Conditions de ressources pour les propriétaires occupants

Revenu fiscal de référence figurant dans votre dernier avis d'imposition

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Intermédiaires	Supérieures
1	16 229 €	20 805 €	29 148 €	> 29 148 €
2	23 734 €	30 427 €	42 848 €	> 42 848 €
3	28 545 €	36 591 €	51 592 €	> 51 592 €
4	33 346 €	42 748 €	60 336 €	> 60 336 €
5	38 168 €	48 930 €	69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €



Notes



Notes



Horaires & contacts

Lundi : fermeture au public
Mardi, Mercredi, Jeudi : 9h-13h / 14h-17h30
Vendredi : 9h-13h / 14h-16h30

2 rue Jean Mermoz | 16000 ANGOULÊME

05 86 07 20 66

grandangouleme.habitat@grandangouleme.fr

Création graphique : @Com On Pub
Crédits photos : Adobe Stock