

GUIDE DES AIDES DE L'HABITAT

Conditions et financements

ÉDITION 2024



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.**

Depuis janvier 2022, vous avez été plus de 2 000 à contacter le service public GrandAngoulême Habitat pour obtenir des informations et conseils sur les aides financières liées à la rénovation énergétique et plus de 500 à bénéficier d'un conseil personnalisé pour vous aider à définir votre projet.

Au 1^{er} janvier 2024, les aides à la rénovation énergétique ont profondément évolué : les plafonds de travaux et les taux de cofinancement ont été largement réévalués.

Dans l'objectif de favoriser les rénovations énergétiques globales performantes avec Ma Prime Rénov Parcours Accompagné, tous les ménages, quelle que soit la catégorie de ressources, peuvent mobiliser des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour vous accompagner dans votre projet, le recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, via une structure agréée Mon Accompagnateur Rénov, est obligatoire.

GrandAngoulême accompagne ces évolutions ; depuis le 1^{er} juin, GrandAngoulême Habitat assurera les missions de Mon Accompagnateur Rénov et pourra ainsi vous accompagner du début à la fin de votre projet : visite à domicile, audit énergétique, préconisation de travaux, analyse des devis, aide à la constitution des demandes de subventions...

En parallèle, que vous soyez propriétaire occupant ou bailleur, le Programme d'Intérêt Général (PIG) de GrandAngoulême situé sur les 38 communes de l'agglomération et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi sites sur les centralités des communes de Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre vous offrent l'opportunité de mobiliser des aides financières de GrandAngoulême, des communes et de l'Agence Nationale de l'Habitat pour soutenir un projet de rénovation énergétique ou d'adaptation de votre logement.

Neutres et indépendants, nos conseillers sont à votre disposition pour vous renseigner et vous accompagner.

Hassane ZIAT, Vice-Président en charge de l'habitat, de l'Application du Droit des Sols et de l'exercice du droit de préemption urbain.

p. **03**

**Vous souhaitez acquérir
votre résidence principale ?**

p. **04**

**Vous souhaitez améliorer la
performance énergétique de
votre logement ?**

p. **05**

**Vous avez besoin d'adapter
votre logement ?**

p. **06**

Vous souhaitez investir ?

p. **09**

**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 15 ans à rénover
- ➔ Sur l'Agglomération de GrandAngoulême en zone U du document d'urbanisme
- ➔ Gain de deux classes énergétiques après travaux avec **MaPrimeRénov' Parcours Accompagné** (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.

➔ L'Accompagnement obligatoire est assuré par **GrandAngoulême Habitat**, labellisé Mon Accompagnateur Rénov. Le coût est pris en charge par l'Anah et GrandAngoulême.

Conditions

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





Ma Prime Rénov Parcours Accompagné

Vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement ?

Qui peut en bénéficier ?

- Les propriétaires occupants ou bailleurs 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
- Travaux confort d'été

Quels financements ?

	Plafond de travaux éligibles HT	ANAH : Ma Prime Parcours Accompagné	Communes en secteur OPAH RU (1)	GrandAngoulême
Propriétaire modeste	40 000 € HT à 70 000 € HT	80 à 90%	Pour les propriétaires occupants 10% jusqu'à 2000 €	Pour les propriétaires occupants 10% jusqu'à 2000 €
Propriétaire très modeste		60 à 70%		
Propriétaire intermédiaire		45 à 60%		
Propriétaire supérieur		30 à 40%		

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

Aides complémentaires

- Conseil départemental
- Sous certaines conditions, Procivis peut financer votre reste à charge via un prêt à taux 0 et avancer une partie des aides publiques

Conditions



- Gain d'au moins deux classes énergétiques (de F à D, par exemple), réaliser deux gestes d'isolation (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs),
- 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 MaPrimeRénov' Parcours Accompagné, il est obligatoire de faire appel à une structure agréée Mon Accompagnateur Rénov (MAR) afin de vous accompagner dans la réalisation de votre projet.

Vous bénéficiez d'une prise en charge de l'Anah comprise entre 20 et 100% d'un plafond de 2 000 € selon votre catégorie de ressources (voir page 9)



MaPrimeAdapt

vous avez besoin d'adapter votre logement ?

Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires occupants ou locataires :

- Âgés de 70 ans et +
- Âgés de 60 à 69 ans justifiant d'un groupe iso-ressources (GIR) de 1 à 6
- Ayant un taux d'incapacité d'au moins 50 % ou bénéficiant de la prestation compensatoire du handicap (PCH)

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	22 000 € HT	50% soit 11 000 €	10% Jusqu'à 2000€	10% Jusqu'à 2000€
Propriétaire très modeste		70% soit 16 500 €		

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

Aides complémentaires

- Conseil départemental
- Procivis 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 est conditionnée à la remise sur le marché locatif de logements conventionnés avec l'Anah. Voir Loc'Avantage p7

Conditions



Le projet de **réhabilitation**

- **Obligation de ravalement de la façade**

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





OSEZ LE SOCIAL : LOC' AVANTAGES

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)	GrandAngoulême
Réhabilitation lourde	80 000 € HT	35% soit 28 000 €	10%	10%
Amélioration de la performance énergétique	60 000 € HT	25% soit 15 000 €		

Aides complémentaires : 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 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

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 : Dans ce cadre, vous bénéficiez d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage prise en charge par GrandAngoulême. Le dispositif Loc'Avantage est également cumulable avec MaPrimeRénov' Parcours Accompagné : vous pouvez réaliser vos travaux et conventionner votre logement avec l'Anah par la suite



Dispositif sur les centralités de 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 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 **8 000 € 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, assurées par Soliha Charente, opérateur de
GrandAngoulême, vous sont proposées en mairie :

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'**
- **Aides des fournisseurs d'Energie**, dispositif des Certificats d'Economie d'Energie (Prime Energie)
- **Eco PTZ** (renseignez-vous auprès de votre banque)

→ 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	17 009 €	21 805 €	30 549 €	> 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	> 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	> 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	> 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	> 72 400 €
Par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €



Notes

Handwriting practice area with 20 sets of dotted lines for tracing on a white background.

Notes



Horaires & contacts

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

12 boulevard de la République | 16000 ANGOULÊME

05 86 07 20 66

grandangouleme.habitat@grandangouleme.fr

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