



L'OPAH DU GRÉSIVAUDAN

VOUS AIDE À AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VOTRE HABITAT

Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

Propriétaire bailleur, vous souhaitez réaliser des travaux dans votre logement locatif ?

→ La Communauté de Communes Le Grésivaudan peut vous aider financièrement !

LES CONDITIONS

- Vous êtes propriétaire bailleur d'un **logement locatif privé**.
- Ce logement a **plus de 15 ans** et il est situé sur l'une des communes de la Communauté de Communes Le Grésivaudan
- Vous souhaitez réaliser des travaux d'**économie d'énergie**

Vous vous engagez à :

- Faire réaliser les travaux par des **artisans RGE** (pose et fourniture).
- Louer votre logement, à titre de résidence principale, à des **locataires respectant les plafonds de ressources (cf tableau ci-dessous)**,
- Louer votre logement à **loyer maîtrisé**, pendant **9 ou 12 ans (cf tableau ci-dessous)**.

→ **ATTENTION LES TRAVAUX NE DOIVENT PAS ÊTRE COMMENCÉS.**

DE NOUVELLES AIDES CUMULABLES EN 2020

- **une subvention de l'ANAH** (Agence Nationale de l'Habitat) comprise entre 25 et 35 % du montant des travaux HT, plafonné ;
- **une prime de 1 500 €** dans le cadre de travaux d'économie d'énergie (isolation, changement du système de chauffage, ...) sous condition d'obtenir un gain énergétique supérieur à 35 % et d'atteindre la classe énergétique D après travaux.
- **une aide financière du Grésivaudan** de 10 % du montant des travaux HT plafonnée à 6 000 ou 8 000 €, majorée pour les logements situés sur les communes de **zone B1***, d'une prime ANAH de 4 000€ à 12 000€ selon la typologie, dans la limite de 80 m² par logement.
- **une prime du Grésivaudan de 2 000 € si votre logement est vacant depuis plus de 2 ans.**
- **Une prime d'Action Logement** pour des travaux d'économie d'énergie (isolation et chauffage) jusqu'à 15 000 € sous certaines conditions en **Zone C* ou B2***



LES PLAFONDS DE LOYER À RESPECTER

* **Zone B1** : si votre logement est situé sur : Bernin, Biviers, Champ-Près-Frogès, Crolles, Frogès, La Pierre, Le Versoud, Montbonnot-Saint Martin, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Uriage, Saint-Nazaire-les-Eymes, Villard-Bonnot

	T1 / T2	T3	T4	T5 +
Loyer conventionné social	7,80 €	7,35 €	7,00 €	6,50 €
Loyer conventionné très social	6,00 €	5,90 €	5,80 €	5,70 €

* **Zone B2** : si votre logement est situé sur Pontcharra

	T1 / T2	T3	T4	T5 +
Loyer conventionné social	7,49 €	7,00 €	6,60 €	6,20 €
Loyer conventionné très social	5,80 €	5,80 €	5,70 €	5,60 €

* **Zone C** : Si votre logement est situé sur une autre commune

	T1 / T2	T3	T4	T5 +
Loyer conventionné social	6,95 €	6,60 €	6,30 €	5,90 €
Loyer conventionné très social	5,40 €	5,35 €	5,30 €	5,20 €

Pour les T2 de plus de 50m², T3 de plus de 70m² et T4 de plus de 90m², les plafonds de loyers retenus sont ceux de la catégorie supérieure. La surface maximale habitable fiscale retenue dans le calcul du loyer est de 100m²

LE NIVEAU DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Le revenu fiscal de référence de l'ensemble des futurs locataires ne devra pas dépasser les plafonds de ressources ci-dessous.

Ces plafonds de ressources sont applicables en 2020, pour les conventions à loyer social.

Composition du ménage du locataire	Revenu Fiscal de Référence
Personne seule	20 870 €
2 personnes <i>ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages</i>	27 870 €
3 personnes <i>- ou personne seule avec une personne à - ou jeune ménage sans personne à charge</i>	33 516 €
4 personnes <i>- ou personne seule avec 2 personnes à</i>	40 462 €
5 personnes <i>- ou personne seule avec 3 personnes à</i>	47 599 €
6 personnes <i>- ou personne seule avec 4 personnes à</i>	53 644 €
Personne à charge supplémentaire	+ 5 983 €

LES DÉDUCTIONS FISCALES

Si vous respectez l'ensemble de ces engagements, vous pouvez également prétendre à un abattement fiscal sur vos revenus fonciers dans le cadre du dispositif « Louer abordable », dit « Cosse ».

Ce dernier permet **un abattement fiscal variant de 0 % à 85 % des revenus locatifs en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien.**



VOUS ÊTES INTÉRESSÉ ? VOUS POUVEZ ÊTRE ACCOMPAGNÉ GRATUITEMENT ! CONTACTEZ SOLIHA :



Par téléphone : au **04 76 12 11 26** ou au **07 67 03 94 43**

LES PRINCIPALES ÉTAPES

- 1** Vous contactez SOLIHA, **expliquez votre projet**, afin de vérifier son éligibilité au dispositif.
- 2** SOLIHA réalise **une visite technique** de votre logement à la suite de laquelle un rapport technique est envoyé (état du logement, travaux à réaliser pour bénéficier des subventions, rappel des subventions, des conditions à respecter, des normes de décence,...)
- 3** Vous faites **réaliser des devis** auprès des artisans de votre choix, en suivant les préconisations du technicien
- 4** Vous recontactez SOLIHA pour finaliser **votre dossier de demande de subventions.**
- 5** Vous **attendez l'accord du ou des financeurs** pour **démarrer vos travaux**

EXEMPLE DE SITUATION - T3 EN ZONE C

M. DUPONT est propriétaire bailleur d'un logement **vacante depuis plus de 2 ans** sur la commune de **Chapareillan (zone C)**. Il souhaite remettre sur le marché son logement.

Pour cela, M. DUPONT doit entreprendre **des travaux d'économie d'énergie (isolation, chauffage, menuiseries, installation d'une VMC) pour arriver à une étiquette énergétique D et avoir un gain énergétique supérieur à 35% après travaux.**

M. DUPONT veut faire un logement à **loyer conventionné social** et mettre celui-ci en **gestion auprès d'une agence immobilière à vocation sociale** car il est trop loin pour s'en occuper.

SIMULATION FINANCIÈRE

Type : T3

Surface : 75 m²

Localisation : rez-de-chaussée

Etat : logement dégradé

Plafond de travaux subventionable : 56 250 € (soit 750€/m²)

Aide de l'ANAH :	14 062€
Prime ASE :	1 500 €
Aide du Grésivaudan :	5 625 € + 2 000 € (prime vacance)
Aide d'Action Logement :	15 000 € (car isolation plancher et murs)

Total des aides estimé à **38 187 €**

Attention, les simulation peuvent être différentes selon le projet envisagé.

En plus de ces aides, M. DUPONT pourra bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % des revenus locatifs pendant la durée de son engagement.

EXEMPLE DE SITUATION - T2 EN ZONE B1

M. DUPONT est propriétaire bailleur d'un logement **vacante depuis plus de 2 ans** sur la commune de **Bernin (zone B1)**. Il souhaite remettre sur le marché son logement.

Pour cela, M. DUPONT doit entreprendre **des travaux d'économie d'énergie (isolation, chauffage, menuiseries, installation d'une VMC) pour arriver à une étiquette énergétique D et avoir un gain énergétique supérieur à 35% après travaux.**

M. DUPONT veut faire un logement à **loyer conventionné social** et mettre celui-ci en **gestion auprès d'une agence immobilière à vocation sociale** car il est trop loin pour s'en occuper.

SIMULATION FINANCIÈRE

Type : T2

Surface : 31 m²

Localisation : rez-de-chaussée

Etat : logement dégradé

Plafond de travaux subventionable : 23 250 € (soit 750€/m²)

Aide de l'ANAH :	5 813 €
Prime ASE :	1 500 €
Aide du Grésivaudan :	2 325 € + 2 000 € (prime vacance)
Prime de réduction de loyer :	4 650 €
Aide du Département :	4 000 € (car isolation plancher et murs ext.)

Total des aides estimé à **20 288 €**

Attention, les simulation peuvent être différentes selon le projet envisagé.

En plus de ces aides, M. DUPONT pourra bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % des revenus locatifs pendant la durée de son engagement.