

PROPRIETAIRES BAILLEURS • INVESTISSEURS

Rénovez votre bien pour mieux le louer

Avec

- Action Cœur de Ville de la ville d'Aubenas
- OPAH-RU de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas
- Action Logement
- les services de l'Etat (Anah et Finances Publiques)



A Aubenas, entre la municipalité et les propriétaires bailleurs et les investisseurs, les objectifs sont communs :

- moins de logements vacants ou dégradés, c'est **plus de mixité sociale**,
- des locataires dans des logements rénovés, c'est un **patrimoine valorisé** pour les bailleurs et ce sont **des clients et usagers en plus pour le maintien des commerces et services de proximité**.

Propriétaires bailleurs/ investisseurs, des aides cumulables vous permettent de rénover votre bien pour (mieux) le louer. Profitez-en, nous en serons tous gagnants!

Jean-Yves MEYER,
Maire d'Aubenas

ACTION CŒUR DE VILLE



OPÉRATION LE CŒUR DE VILLE
FAIT **PEAU NEUVE**

OPÉRATION LE CŒUR DE VILLE FAIT PEAU NEUVE

DÉCLARATION PRÉABLE (DP) ou PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

N° : _____

Déjà bâti : _____

Bénéficiaires : _____

Nature des travaux : _____

Surface plancher : _____ m²

Hauteur de la/des constructions : _____ m

Superficie de terrain : _____ m²

Le dossier peut être consulté à la mairie de l'ville et adresse : _____

AVEC LE CONCOURS FINANCIER DE LA VILLE D'AUBENAS pour les travaux et la conception du projet

SI VOUS AUSSEZ VOUS ÊTES INTÉRESSÉS, CONTACTEZ LE SERVICE URBANISME AU 04 75 87 84 31

Oopération Peau Neuve en Cœur de Ville pour le ravalement des façades des immeubles anciens
⇒ Jusqu'à **50 %** de subvention pour les investissements réalisés **avant le 31 décembre 2023**.

Conseils techniques gratuits par l'architecte-conseil de la mairie et montage du dossier de demande de subvention avec le service urbanisme de la mairie.

Demandez un rdv ☎ 04 75 87 84 31
accueil.urbanisme@mairie-aubenas.fr



OPAH-RU : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN



OPAH-RU
OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN

BESOIN D'AIDES POUR AMELIORER VOTRE LOGEMENT ?

REALISER UN PROJET de primo-accession à la propriété

ADAPTER VOTRE LOGEMENT au vieillissement ou au handicap

REALISER DES TRAVAUX pour faire des économies d'énergie

RENOUVER UN LOGEMENT dégradé vacant ou occupé

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

VILLE D'AUBENAS

BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTE

⇒ jusqu'à **35%** d'aides financières de l'Anah (Agence nationale d'amélioration de l'habitat) pour réaliser des travaux, ⇒ une **déduction fiscale** importante sur les revenus fonciers bruts.

En contrepartie, vous vous engagez à louer votre bien en respectant certains plafonds de loyer pour le logement, et de ressources pour les locataires.

Aide aux primos accédants jusqu'à

40% dans la limite de 30 000€ HT de travaux. Ces aides des collectivités sont réservées à l'achat d'un logement vacant ou dégradé situé en Centre Ville ou à Pont d'Aubenas.

Action Logement accompagne les investisseurs privés pour remettre sur le marché une offre en logements de qualité en centre-ville. Les projets concernés sont les opérations sur immeuble entier : acquisition-amélioration, réhabilitation seule, transformation en logements. Au moins 75% des logements doivent respecter des plafonds de loyer et de ressources pour les locataires, pendant une durée d'au moins 9 ans.

Action Logement finance le coût des travaux portant sur les parties privatives et communes des logements (y compris les honoraires de maîtrise d'œuvre), par un financement attractif pouvant aller **jusqu'à 1000€ TTC par m²** de surface habitable, composé

- d'un **prêt long terme** amortissable à 0,25% sur 20 ans avec différé possible de 2 ans,
- d'une **subvention** pouvant aller jusqu'à 50% (maximum 500€/m²).

⇒ Les avantages :

- des **locataires salariés** proposés par Action Logement dans le cadre des réservations obtenues en contrepartie des financements,
- d'autres services d'Action Logement, notamment le **dispositif gratuit de sécurisation locative** : couverture des impayés de loyers et des dégradations locatives avec la garantie VISALE.

LA DEFISCALISATION DENORMANDIE GÉRÉE PAR LE CENTRE DES IMPÔTS



Il s'agit d'une **réduction d'impôt sur le revenu** proposée aux particuliers achetant un logement à rénover, dans un quartier ancien dégradé, pour le mettre en location pendant 6, 9 ou 12 ans, en respectant certains plafonds de loyer pour le logement, et de ressources pour les locataires.

Le logement doit faire l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins **25%** du coût total de l'opération d'investissement.

Les travaux doivent :

- soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (20% en habitat collectif),
- soit représenter 2 types de travaux sur un bouquet de 5 (isolation des combles et/ou des murs et/ou des fenêtres et/ou changement de chaudière et/ou changement de production d'eau chaude).

La réduction d'impôt, plafonnée à un investissement maximum (achat + travaux) de 300 000€, est calculée en

fonction de la durée de location du logement :

- pour une période de location de **6 ans** : **réduction d'impôt de 12%** du prix du bien
- pour une période de location de **9 ans** : **réduction d'impôt de 18%** du prix du bien
- pour une période de location de **12 ans** : **réduction d'impôt de 21%** du prix du bien

Des interlocuteurs à votre écoute :



MAIRIE D'AUBENAS

Pôle Développement Urbain - Service Urbanisme

☎ 04 75 87 84 31

accueil.urbanisme@mairie-aubenas.fr



OPAH-RU

mise en œuvre par notre partenaire SOLiHA Ardèche

☎ 04 75 29 51 35 / contact.ardeche@solihha.fr

Accueil physique sur rdv uniquement :

Maison de l'Amélioration de l'Habitat

9 rue du Docteur Pargoire à Aubenas



ACTION LOGEMENT SERVICES

Adeline BADOIL - ☎ 06 43 13 77 61

adeline.badoil@actionlogement.fr



www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville

Agence de Bourg-Lès-Valence (12 avenue Marc Urtin) :

accueil téléphonique de 9h à 17h ☎ 04 26 42 60 20 /

accueil physique sur rdv uniquement.

FINANCES PUBLIQUES

Services des Impôts des Particuliers de Aubenas

7 chemin de la Bouissette BP 134 07205 Aubenas Cedex

☎ 04 75 89 21 00

sip-sie.aubenas@dgfip.finances.gouv.fr

