



Ile de Ré
COMMUNAUTE DE COMMUNES

AMELIORATION DE L'HABITAT



des subventions exceptionnelles
pour le locatif à l'année

OPAH 2007
2010

Communauté de communes de l'Ile de Ré



AIDES AUX PROPRIETAIRES BA

Les travaux subventionnés

Tous les travaux sont subventionnés dans la limite d'un plafond H.T.réglementé par l'anah. Celui ci est déterminé suivant la surface habitable du logement.

.Seuls les travaux de peinture extérieure, de revêtement de sols collés et de tapisserie, finition intérieures ne sont pas pris en compte.

.La fourniture et la pose des matériaux sont effectuées par la même entreprise.

Les conditions

Rénover un bâtiment ou un logement de plus de 15 ans pour le louer à usage d'habitation principale pendant 9 ans minimum.

Les bénéficiaires des subventions sont les propriétaires bailleurs, investisseurs, SCI, associations, personnes privées (sans aucune condition de ressources).



Les subventions



Les travaux d'amélioration du logement sont subventionnés par l'anah et la Communauté de Communes de l'Île de Ré.

Trois types de subventions:

15%, 40%, 70%

pour **trois niveaux de loyers.**

.Après l'accord des subventions de l'ANAH, le propriétaire dispose d'un délai de 3 ans pour réaliser les travaux.

Autres subventions à caractères spécifiques

L'anah peut subventionner à titre particulier certains travaux.Citons par exemples:

- Le surcoût des travaux liés aux contraintes de l'intérêt architectural (reconnu par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).
- Le surcoût lié à la création d'un accès indépendant au dessus d'un commerce.
- Les travaux pour la sortie de péril ou d'insalubrité.
- les travaux d'accessibilité du logement (maxi 70% de 8 000€ ht de travaux)

Subventions

« sortie de vacance »

Subvention de l'anah si le logement est vacant depuis plus d'un an et qu'il est mis en location après travaux avec un loyer encadré.

Montant : **5 000 € / logement**

Subvention de la Communauté de Communes de l'Île de Ré en complément de l'anah

Montant : **3 000 €/ logement**

Subventions

et avantages fiscaux

Les logements à loyers encadrés peuvent bénéficier avec ou sans travaux d'avantages fiscaux:

déduction forfaitaire sur les revenus fonciers

30% pour les loyers intermédiaires

45% pour les loyers conventionnés

Nouveau

Nouveau

Le choix du locataire

Dans les trois cas suivant, le choix du locataire est fait par le propriétaire.

Loyer libre - subvention 15% -

Pas de condition de revenus.

Loyer intermédiaire - subvention 40%

Condition de revenus à l'entrée dans les lieux pour le locataire.

Loyer Conventionné - subvention 70%

Condition de revenus à l'entrée dans les lieux pour le locataire.



Exemple de financement

Amélioration d'un logement locatif

Type 3.....surface habitable: 76m²

Logement vacant depuis plus d'un an

Estimation des travaux: 80 000€

Type d'engagement	Loyer Libre	Loyer Intermédiaire	Loyer Conventionné
Estimation subvention ANAH et Communauté de Communes de l'Île de Ré	7 500 €	27 000 €	42 000 €
Reste à financer	72 500 €	53 000 €	38 000 €
Loyer mensuel	Libre	570 €	484 €

.Dédutions forfaitaires sur les revenus fonciers:

- 30% pour les loyers intermédiaires, soit: 2 052€ l'année 1

- 45% pour les loyers conventionnés soit: 2 613€ l'année 1

Attention

Document non contractuel,

établit selon les règles en vigueur au 01/07/2007.

Subventions allouées dans la limite des crédits disponibles.

Ne pas commencer les travaux avant les autorisations.



Ile de Ré
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



OPAH 2007
2010

Après une phase expérimentale, les élus ont souhaité mettre en place une O.P.A.H.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a pour objectif de mettre sur le marché de nouveaux logements locatifs privés, voire d'améliorer le confort des logements existants, tout en incitant les propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers maîtrisés.

Des taux de subventions plus élevés sont destinés à compenser le "manque à gagner" en terme de loyer des propriétaires bailleurs.

Le bureau d'études Habitat et Développement a été mandaté pour vous apporter gratuitement informations, conseils, et pour vous aider dans vos démarches.

Nous vous engageons à vous renseigner sans attendre auprès des élus référents ou près de la Communauté de Communes de l'Île de Ré.

Léon GENDRE

Président de la Communauté de communes de l'Île-de-Ré.