

## L'OPAH-RU CARO, la solution pour vos projets d'investissement

### Vous souhaitez investir dans le parc locatif ?

#### La réussite d'allier la préservation et le développement !

Un patrimoine architectural et environnemental riche Labellisé récemment Grand Site de France, Rochefort et son territoire brillent également par leur qualité architecturale et patrimoniale d'exception. Ville arsenal historique, c'est également une ville d'Art et d'Histoire qui se renouvelle sans cesse en préservant son passé. Pour ne citer qu'eux : la Corderie Royale, L'Hermione, l'Arsenal des Mers, le Quai aux vivres...



© Simon David / CARO

#### Au cœur de l'action dans la ville !

Parmi 222 villes moyennes, Rochefort est aussi une ville dite « marchable » dont la qualité de vie est indéniable. Retenue dans le plan national Action cœur de ville, Rochefort répond ainsi à une ambition principale : améliorer les conditions de vie de ses habitants. Pour ce faire, des partenaires nationaux mobilisent d'importants financements pour le développement de logements et de commerces de qualité. Rochefort est également une ville engagée pour la protection de l'environnement : parcours sécurisé de mobilité douce, partenariat avec Léa Nature pour la création de produits cosmétiques bio à base d'eau thermale de Rochefort ...



© Simon David / CARO

#### Un territoire connecté et innovant !

Tissu industriel novateur et porteur, la collectivité a été labellisée « territoires d'industrie » ce qui inscrit la CARO dans le cadre d'une stratégie de reconquête industrielle et de développement. C'est aussi un territoire d'avenir pour les étudiants avec le regroupement des deux Instituts de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) de La Rochelle et Rochefort et le développement de nouvelles filières de formations. Avec le développement du télétravail, le territoire est doté d'atouts indéniables : proximité du TGV et déploiement de la fibre optique. De plus, il dispose d'un espace de coworking avec open space, salles de réunions...



© Simon David / CARO

#### Un prix au m² attractif sur la façade atlantique !

Investissement immobilier en pleine expansion, à proximité de La Rochelle et de Bordeaux, ce territoire littoral propose des biens abordables dans la ville centre au prix moyen (de 2 200 € au m² pour une maison et 2 000 € au m² pour un appartement).



© Simon David / CARO

Jetez-vous à l'eau pour vos travaux !  
**CARO**

HORIZON 2023

Des aides sur tout le territoire

Communes qui comportent un périmètre renforcé dans lequel les aides sont majorées.



**SOLIHA 17-79** est l'opérateur mandaté par la **CARO** pour animer son **OPAH-RU**. Composée de conseillers, de techniciens, d'ergothérapeutes, d'architectes et d'urbanistes, l'équipe de **SOLIHA** vous renseigne et vous accompagne gratuitement et sans engagement tout au long de votre projet.

#### Vous souhaitez en savoir plus ?

##### Contactez SOLIHA 17-79

05 46 07 49 99  
contact.charentemaritime@solihha.fr  
110, Grande rue – 17180 PERIGNY

Des permanences ont lieu sur rendez-vous tous les 2èmes jeudis de chaque mois, de 10h à 12h et de 13h30 à 15h30 à la CARO

Parc des Fourriers  
3, Avenue Maurice Chupin  
A ROCHEFORT



Jetez-vous à l'eau pour vos travaux !  
**CARO**  
HORIZON 2023

Restituez toute la force de votre patrimoine !

www.agglo-rochefortocean.fr



**Vous avez pour projet de valoriser votre patrimoine, investir dans un bien à rénover pour le louer ou tout simplement mettre un logement en location ?**

La CARO a mis en place des aides financières pour **vous aider à concrétiser votre projet.**

Pour la réhabilitation des logements privés et la production de logements locatifs à loyers modérés, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est mise en place par la CARO dans les **25 communes de son territoire.**

Ce programme s'adresse aux propriétaires occupants, aux futurs propriétaires, aux copropriétaires mais également aux propriétaires de logement(s) locatif(s).



Avant



Après

**Pour quels travaux ?**

- > Les travaux lourds (travaux de toiture, de structure, de distribution, d'isolation...)
- > Les travaux d'amélioration énergétique (avec un gain énergétique minimum de 35%)
- > Les travaux de mise en sécurité (mises aux normes de l'électricité, assainissement...)

**Quelles conditions ?**

- > Le logement doit être situé dans l'une des 25 communes de la CARO
- > Le logement doit avoir plus de 15 ans ▲ (sauf exception)
- > Les travaux doivent être effectués par des professionnels et ne doivent pas avoir commencé avant l'obtention des autorisations nécessaires
- > Le logement doit être destiné à la location en résidence principale, selon certaines conditions
- > Le propriétaire s'engage à pratiquer des loyers conventionnés pendant 6 ou 9 ans

**« Ils témoignent »**

**Mme P, propriétaire investisseur**

« Propriétaires d'un immeuble vétuste, nous avons voulu le requalifier et y créer 3 logements de qualité, destinés à la location. »



Avant



Après

Avec SOLIHA, nous avons trouvé l'interlocuteur idéal. Les conseils dont nous avons bénéficié, nous ont permis de réaliser une opération de qualité, et pour ce projet SOLIHA a su mobiliser les diverses subventions de la CARO et de ses partenaires.

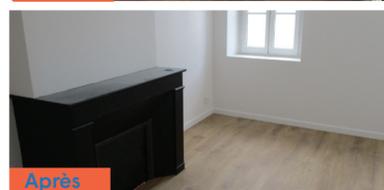
Aussi, grâce à ce dispositif, nous pouvons bénéficier d'aides fiscales, et des personnes aux revenus modestes bénéficient de logements entièrement rénovés et isolés. C'est une motivation supplémentaire.

Nous avons confié la gestion locative à l'AIVS Alizés 17.

Nous remercions l'ensemble de nos interlocuteurs de chez SOLIHA, toujours à l'écoute et disponibles, avec lesquels nous avons créé une relation de confiance. Nous avons réalisé des travaux à hauteur de 40000€ et avons eu des aides à hauteur de 22000€.



Avant



Après

**Mr J, propriétaire investisseur**

« Depuis bientôt un an, notre bien est en location et tout se passe très bien, nous en sommes ravis ! »



Avant



Après

Nous souhaitons investir dans un bien en location sur Rochefort. Nous nous sommes renseignés sur les différents dispositifs fiscaux à notre disposition. C'est alors que nous avons entendu parlé du dispositif Habiter Mieux par l'ANAH. L'idée d'une location sociale avec l'aide de subventions nous a intéressée. Un interlocuteur a pris en charge notre dossier, nous a remis une étude de faisabilité et nous a accompagné dans l'ensemble des démarches auprès de l'ANAH, de la CARO et de la ville de Rochefort.

**Montant des travaux : 33 509 €**

- **Subvention ANAH : 11 160 €**  
+ Prime Habiter Mieux : 1 500 €  
+ Prime Inter médiation Locative ANAH : 1000 €
- **Subvention CARO : 6 377 €**  
subvention de droit commun : 4 782 €  
subvention majorée, périmètre renforcé : 1595 €  
+ Première année d'inter médiation locative
- **Subvention Commune renforcée : 1 594 €**  
+ 2 années d'inter médiation locative
- **Total subventions : 21 631 €**  
(64% du montant des travaux)

**Des aides renforcées grâce à l'OPAH RU**

Pour accompagner les projets de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, 6 communes parmi les 25 ont choisi de renforcer ces aides dans certains périmètres : Echillais, Port-des-Barques, Rochefort, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise et Tonnay-Charente.

Dans ces 6 périmètres restreints, vous pourrez bénéficier :

- des aides classiques de l'ANAH et des aides de la CARO majorées
- de subventions complémentaires grâce à une participation des communes,
- d'une aide au ravalement de façades côté rue
- d'une prime pour la remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 2 ans ou pour la création d'un accès indépendant aux étages d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial.

Si votre projet se situe dans le centre-ville de Rochefort, vous pouvez également solliciter une prime pour le regroupement de petits logements pour en former un de 60m<sup>2</sup> minimum.

Enfin, si vous confiez la gestion locative de votre bien à l'AIVS Alizés 17, vous obtenez une déduction fiscale de 85% de vos revenus fonciers bruts. Cette déduction fiscale est également mobilisable pour des logements neufs ou qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de subvention auprès de l'ANAH, en contrepartie d'un conventionnement d'une durée de 6 ans.

**Exemple de plan de financement**

Ce plan de financement concerne un projet de réhabilitation de 2 logements de 75 m<sup>2</sup> situés dans le centre de Tonnay-Charente, au-dessus d'un commerce. Ces logements sont très dégradés, vacants depuis plus de 2 ans et ne disposent pas d'un accès indépendant au commerce.

**Montant de travaux : 150 000€ HT**

Aides de l'ANAH :	55 500 €
Aides de la CARO :	30 000 €
Aides de la Commune :	7 500 €
Aide au ravalement de façade :	3000 €
Prime à la sortie de vacance :	8000 €
Prime accès aux étages au-dessus d'un commerce :	2000 €

**TOTAL des aides : 106 000 €,**  
soit 70% du montant total des travaux.

*\*Plan de financement valable à la date d'impression du document*

**La CARO, c'est près de 10 ans d'actions en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs !**

**PRÈS DE 100 LOGEMENTS**  
locatifs réhabilités sociaux privés



**Mobilisant** €  
**2,2 MILLIONS D'€**  
de subventions accordées

**4 MILLIONS D'€ DE TRAVAUX**

