

Propriétaires Bailleurs sur Barbezieux St Hilaire

DES AIDES POUR ACQUÉRIR DES LOGEMENTS VACANTS A RÉNOVER



Des aides dans quel cadre ?

Dans le cadre de l'opération de revitalisation de son centre-bourg, la ville de Barbezieux Saint Hilaire propose pendant 6 ans, un dispositif d'aide pour rénover des logements vacants.

Ce dispositif s'appelle une OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation des Centres Bourgs.

Cette opération est conduite en partenariat avec :

- L'ANAH, l'Agence Nationale de l'Habitat
- Le Conseil Départemental de la Charente
- La commune de Barbezieux Saint Hilaire
- La Communauté de Communes des 4B Sud Charente

Grâce à ce dispositif, les propriétaires bénéficient d'une aide financière, technique et administrative dans la conduite de leur projet de travaux.

Un interlocuteur unique à l'écoute des propriétaires :

SOLIHA Charente

05.45.95.62.02

s.gourinat@solihha.fr

a.vignon@solihha.fr

Une permanence a lieu tous les premiers mardis de chaque mois à la Mairie de Barbezieux Saint Hilaire, au Pôle Habitat de 9h00 à 12h00.

Un Chargé d'Opérations reçoit les propriétaires, évalue l'éligibilité de leur projet au dispositif d'aides et les accompagne dans leur démarche de demande de subvention avec l'aide d'un technicien.

Pour quels travaux ?

Tous les éléments considérés comme dégradés dans le logement et nécessitant des travaux sont subventionnés ainsi que tous les travaux « d'embellissement » induits par les travaux cités ci-dessus (peintures, ponçage, vitrification des parquets...).

Pour quel montant d'aides ?

Si le propriétaire bailleur décide de faire du logement de type conventionné, il peut bénéficier des aides de l'Anah :

Le montant maximal de travaux subventionnable est de 750 € / m² de surface utile, plafonné à 60 000 € hors taxe par logement. La TVA est à la charge du propriétaire.

Sur le montant de travaux subventionné, le propriétaire peut bénéficier :

- d'une subvention de 25% de l'ANAH
- d'une subvention de 8% du Conseil Départemental, seulement pour le choix du Loyer Conventionné Très Social

Majoration de l'aide :

Si le logement est considéré comme très dégradé (après visite d'un technicien de SOLIHA Charente), le plafond de travaux est alors de 1 000€ / m² de surface utile, plafonné à 80 000 € hors taxe par logement, et la subvention de l'ANAH est de 35%.

Prime « Habiter Mieux » de l'ANAH :

Si les travaux permettent d'obtenir un gain de 35% d'économies d'énergie, 1500€ d'aides sont accordés par l'ANAH.





Sous quelles conditions ?

En contrepartie des subventions, le propriétaire s'engage auprès de l'ANAH à conventionner son logement au minimum pendant 9 ans.

Le conventionnement implique : **des plafonds de loyers.**

Deux types de loyers existent, correspondant à des subventions spécifiques :

- le Loyer Conventionné Social (LCS)
- le Loyer Conventionné Très Social (LCTS)



Plafonds de loyer (€ / m²)

Surface Utile* comprise entre	Plafonds de loyer (€ / m ²)	
	L.C. Très Social	L.C. Social
20 et 50 m ²	5,20	5,60
50.01 et 100 m ²	4,80	5,40
Au-delà de 100 m ²	4,60	5,20

*La surface utile correspond à la surface habitable du logement ajoutée à la moitié de la surface des annexes (plafonnée à 8 m²)

**Le loyer conventionné intermédiaire ne peut être attribué que pour un seul logement dans une opération mixte pour laquelle il permet l'équilibre financier. Il n'y a pas de subvention de la part des collectivités pour ce type de loyer.

Des plafonds de ressources pour les locataires, à la date d'entrée dans le logement



Plafonds de ressources des locataires

Composition du ménage	Plafonds de ressources des locataires	
	LCTS	LCS
1 personne	11 342 €	20 623 €
2 personnes (ne comprenant aucune personne à charge)	16 525 €	27 540 €
3 personnes (ou 1 personne seule avec 1 personne à charge)	19 872 €	33 119€
4 personnes (ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge)	22 111€	39 982 €
5 personnes (ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge)	25 870 €	47 035€
6 personnes (ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge)	29 155 €	53 008€
Personne à charge supplémentaire	+3 252 €	+5 912 €



Autres conditions

- Le projet d'aménagement et de travaux doit être conforme à la réglementation de l'ANAH en vigueur. Il peut être soumis à avis préalable au besoin.
- Les travaux doivent permettre au logement de sortir de son état de dégradation.
- Les travaux doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire en mairie, le cas échéant.
- Les travaux doivent être réalisés par des artisans (fourniture et pose).
- Un maître d'œuvre doit intervenir pour tout projet dont le coût serait supérieur à 100 000 € HT.

Aide « Sortie de Vacance »

Sur le montant des travaux subventionnés, le propriétaire peut également bénéficier des aides de la ville dans le cadre du programme « Résorption de vacance » et de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente :

- 122€/m² de surface habitable rénovée (loi Carrez)
- Aide plafonnée à 20% du coût HT des travaux d'amélioration, accompagné ou non de travaux d'embellissement
- A partir d'un seuil minimal de 300€ HT/m²

Selon certaines conditions :

- Les travaux doivent permettre au logement de sortir de son état de dégradation et donc de sa vacance.
- Le propriétaire devra se justifier de cette acquisition par des actes notariés.
- Le propriétaire devra fournir tous les devis et factures en sa possession pour les travaux prévus ou à venir du projet.
- Le projet de travaux doit permettre de classer le DPE final du logement en classe D à minima.
- Les travaux doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire en mairie, le cas échéant.
- Ils doivent être réalisés par des artisans (fourniture et pose).

UNE RÈGLE IMPÉRATIVE et commune à toutes les demandes :
Les travaux ne doivent en aucun cas commencer avant d'avoir déposé le dossier de demande de subvention à l'ANAH, et reçu le récépissé de dépôt par courrier.