

# Propriétaires Bailleurs sur les 4B Sud Charente

## DES AIDES POUR REMETTRE SUR LE MARCHE DES LOGEMENTS RÉNOVÉS ET ABORDABLES



### Des aides dans quel cadre ?

La Communauté de communes des 4B propose, pendant 6 ans, aux propriétaires occupants ou bailleurs, un dispositif d'aides pour la réalisation de travaux dans leurs logements.

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 Communauté de Communes des 4B Sud Charente
- Les communes de Baignes Sainte Radegonde, Brossac et les Coteaux du Blanzacais.

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](mailto:s.gourinat@solihha.fr)  
[a.vignon@solihha.fr](mailto:a.vignon@solihha.fr)

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

### Pour quels travaux ?

Tous les éléments considérés comme dégradés dans le logement et nécessitant des travaux sont subventionnés, exceptés

les travaux dits « d'embellissement »\* (peinture, ponçage et vitrification des parquets, ravalement de façade, etc.) et les travaux d'ameublement et d'électroménager.

*\*si ces travaux font l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, alors ils sont subventionnés ; s'il s'agit de travaux induits également.*

### Pour quel montant d'aides ?

Le montant maximal de travaux subventionnable est de 750 € / m<sup>2</sup> 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 la commune
- d'une subvention de 22 % complémentaire sur l'aide versée par la commune

<b>BAIGNES SAINTE RADEGONDE</b>	Offre locative privée conventionnée : <b>40€/m<sup>2</sup></b> <b>(aide plafonnée à 4 000€)</b>
<b>BROSSAC</b>	Offre locative privée conventionnée : <b>20€/m<sup>2</sup></b> <b>(aide plafonnée à 1 600€)</b>
<b>COTEAUX DU BLANZACAIS</b>	Offre locative privée conventionnée : <b>50€/m<sup>2</sup></b> <b>(aide plafonnée à 4 000€)</b>

### 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 1000€ / m<sup>2</sup> 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, 1 500€ d'aides sont accordés par l'ANAH.

### Attention !

Si à l'état d'origine, certains espaces ne sont pas assimilables à des logements à part entière et qu'ils font l'objet de travaux de création de nouveaux logements, le projet est considéré comme une transformation d'usage.

Peu importe l'état de dégradation du bâti, le plafond de travaux subventionnable sera de 750€ / m<sup>2</sup> de surface utile, plafonné à 60 000 € hors taxe, et la subvention de l'ANAH sera de 25%.



### Sous quelles conditions ?

En contrepartie des subventions, le propriétaire s'engage auprès de l'ANAH à conventionner son logement au minimum pendant 6 ans.

Le conventionnement implique **des plafonds de loyers** (Baignes-Sainte-Radegonde : 5.45 €/m<sup>2</sup> - Brossac : 4.07 €/m<sup>2</sup> - Coteaux du Blanzacais : 4.07 €/m<sup>2</sup>) - plafonds définis réglementairement et par commune (JO n°94 du 22 Avril 2022 - NOR : LOGL2209827A)

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



Plafonds de ressources des locataires	
Composition du ménage	Loc. 2
Personne seule	21 139 €
Couple	28 231 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	33 949 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	40 985 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	48 214 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	54 338 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	6 061 €

### 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) ayant le label RGE.
- Un maître d'œuvre doit intervenir pour tout projet dont le coût serait supérieur à 100 000 € HT.

### Avantage fiscal

Outre les subventions aux travaux, le conventionnement Anah permet de bénéficier de l'avantage fiscal « Loc'Avantages » : une réduction d'impôt dont l'assiette est calculée sur le montant des revenus bruts du logement conventionné (exemple : réduction d'impôt de 35 % du montant des loyers annuels d'un logement conventionné type social ou Loc2, 40 % avec une intermédiation locative sociale).

Plus d'infos sur : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

**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.**