



# Des Aides à l'habitat

Pour les propriétaires bailleurs

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
CHARENTE

## Le contexte

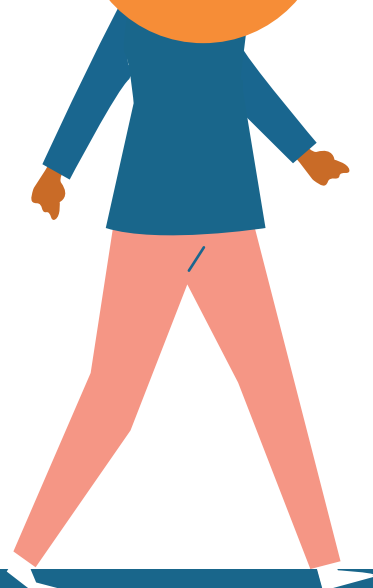
La Ville d'Angoulême a instauré une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH – RU) sur le périmètre de son centre ancien et des quartiers Gare, Bel Air, l'Houmeau et La Grand Font : elle propose jusqu'en Août 2022 un **dispositif d'aides financières pour la réhabilitation du parc privé** et un accompagnement technique et administratif, assuré par notre association SOLiHA Charente. L'objectif est de permettre aux propriétaires bailleurs de louer des logements rénovés à loyers modérés. Cette démarche est conduite en partenariat avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et le Conseil Départemental de la Charente.

## En pratique

Les subventions mobilisables concernent des travaux de rénovation portant sur :

- l'amélioration globale de logements dégradés ou vétustes
- l'amélioration conséquente des performances énergétiques du logement
- la transformation de locaux en logements (sous conditions)

Contactez-nous  
au  
**05.45.38.93.16**



**Ces subventions sont calculées sur l'enveloppe HT des travaux éligibles, avec des taux variant de 45% à 55%.**

Les travaux doivent être effectués par des professionnels du bâtiment ayant le label RGE et inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers et ne doivent en aucun cas commencer avant l'obtention de l'accord des organismes sollicités.

En contrepartie de ces aides, vous vous engagez auprès de l'ANAH à conventionner les logements pendant 6 ans, ce qui implique un plafond de loyer, et un plafond de ressources des locataires.

## Les premiers pas

**SOLiHA Charente** est mandaté pour vous accompagner dans vos projets : notre équipe vous informe sur les différents dispositifs d'aides existants, réalise une visite technique des logements, vous conseille, constitue et suit les dossiers de demandes de subventions.

**Une Permanence se tient à l'hôtel de Ville**

du lundi au vendredi

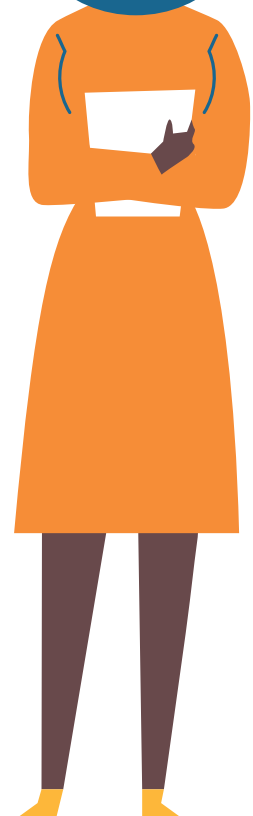
> de 08h30 à 12h et de 13h30 à 17h

ou sur Rendez-Vous :

> 05.45.38.93.16

> amelioration.habitat@mairie-angouleme.fr

Besoin d'aides pour rénover des logements vétustes ou dégradés ?



WWW.QUALICERT.FR  
SOLiHA, une qualité de service pour votre projet Habitat

# Un exemple concret

Un investisseur achète un immeuble à Angoulême, composé de la manière suivante : un commerce occupé au RDC, un étage de bureaux au R+1, un grand logement vétuste au R+2.

## Le projet et travaux envisagés

- > Un maintien du commerce dans l'état (d'une superficie de 73m<sup>2</sup>)
- > La transformation des bureaux en un logement au R+1 (d'une surface habitable de 78m<sup>2</sup> après travaux) pour 82 000 € HT
- > La rénovation complète du logement du R+2 (81m<sup>2</sup>) pour 78 000€ HT

## Les subventions mobilisables

### LOGEMENT 1

(BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENT) :

Subvention ANAH : 14 625 € (25%)  
Subvention Ville : 5 850 € (10%)  
Subvention Grand Angoulême\* : 5 000 € (10%)  
Prime Energie : 1 500 € (forfait)  
**Total subventions : 26 975 €**

Loyer mensuel "Loc2"\*\*: 427 € (5.48 €/m<sup>2</sup>)

### LOGEMENT 2

(LOGEMENT VÉTUSTE RÉNOVÉ) :

Subvention ANAH : 28 000 € (35%)  
Subvention Ville : 8 000 € (10%)  
Subvention Grand Angoulême\* : 5 000 € (10%)  
Prime Energie : 1 500 € (forfait)  
**Total subventions : 42 500 €**

Loyer mensuel "Loc2"\*\*: 439 € (5.42 €/m<sup>2</sup>)

\* aide plafonnée à 5000€ / logement

\*\* plafonds de loyers fixés réglementairement  
Publication du BOI : 08/06/2023

Identifiant juridique : BOI-BAREME-000017

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP/html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20230608>

## Les plafonds de travaux subventionnables

seront de 58 500 € HT pour le logement 1 de 78 m<sup>2</sup> (750 €/m<sup>2</sup> avec un plafond de 60 000 €/logement) et de 80 000 € HT pour le logement 2 de 81 m<sup>2</sup> (1 000 €/m<sup>2</sup> avec un plafond de 80 000 €/logement).

Ces montants servent de base de calcul des subventions mobilisables. Leur différence réside dans l'usage avant travaux (logement ou non).

## Les travaux des espaces communs

sont répartis au prorata des surfaces utiles et sont intégrés dans les enveloppes respectives.

A noter que pour tout projet dépassant 100 000 € HT de travaux, une Maîtrise d'Oeuvre complète sera imposée et subventionnée aux mêmes taux que les travaux, hors plafonds (non chiffrée dans cet exemple).

## Les atouts

> Vous conservez le choix des locataires, vous vérifiez simplement que leurs revenus ne dépassent pas les plafonds à la date de signature du bail.

> Par exemple pour un couple avec un enfant, ce plafond de revenus serait de 33 949 € (Revenu Fiscal de Référence inscrit sur l'avis d'impôt sur le revenu N-2).

> Outre la subvention, la convention ANAH permet de bénéficier de l'avantage fiscal «Loc'Avantages» : une réduction d'impôt, calculée en fonction du montant du loyer du logement conventionné (exemple : réduction d'impôt de 35 % du montant des loyers annuels d'un logement conventionné type "Loc2", 40 % avec une intermédiation locative sociale).

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

Toutes les infos et l'actu de l'OPAH-RU : [www.soliha16.fr](http://www.soliha16.fr)



| Plafonds de ressources des locataires pour convention loyer type Loc.2 |                                |
|--|--------------------------------|
| Composition du ménage  | Revenu Fiscal de Référence N-2 |
| 1 personne   | 22 477 €                       |
| 2 personnes  | 30 018 €                       |
| 3 personnes  | 36 098 €                       |
| 4 personnes  | 43 579 €                       |
| 5 personnes  | 51 266 €                       |
| 6 personnes  | 57 778 €                       |
| majoration par personne à charge à partir de la 5ème                   | 6 445 €                        |

Brochure d'information non contractuelle

21 Juin 2023