Des Aides à l'habitat

Pour les Propriétaires Bailleurs

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT CHARENTE

Le contexte

Le Grand Angoulême a instauré un Programme d'Intérêt Général (PIG). Il propose jusqu'en 2027 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 qui bénéficient d'aides aux travaux, de louer des logements rénovés à loyers modérés. Cette démarche est conduite en partenariat avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat), et les 38 communes de l'Agglomération.

En pratique

Les travaux

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)

...

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.

Les subventions

Ces subventions sont calculées sur l'enveloppe HT des travaux éligibles, avec des taux variant de 35 % à 45 %.

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 critères de ressources

Plafonds de ressources des locataires (revenu fiscal de référence N-2)

Composition du ménage	Loc1* *Equivalent loyer intermédiaire*	Loc2 *Equivalent loyer social*	Loc3 *Equivalent loyer très social*
1 personne	30 704 €	22 477 €	12 362 €
2 personnes	41 001 €	30 018 €	18 011 €
3 personnes	49 307 €	36 098 €	21 659 €
4 personnes	59 526 €	43 579 €	24 100 €
5 personnes	70 025 €	51 266 €	28 198 €
6 personnes	78 917 €	57 778 €	31 778 €
majoration/pers. à charge à partir de la 5ème	8 801 €	6 445 €	3 544 €

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.

Pour tout renseignement veuillez contacter

GrandAngoulême Habitat
2 rue Jean Mermoz
ANGOULEME
05.86.07.20.66
grandangouleme.habitat@grandangouleme.fr

Agence nationale de l'habitat Anah

21 Juin 2023

Un exemple concret

Un propriétaire décide de rénover un immeuble, inoccupé depuis longtemps, sur la commune de Soyaux, afin de mettre deux logements locatifs sur le marché.

Le projet et les travaux envisagés

> Transformation d'un atelier en un logement au RDC (d'une surface habitable de 78 m² après travaux) pour 82 000 € HT

> Rénovation complète du logement à l'étage (81m²) pour 78 000€ HT

Les subventions mobilisables

LOGEMENT 1

(ATELIER TRANSFORMÉ EN LOGEMENT) :

Subvention ANAH : 14 625 € (25 %)

Subvention Grand Angoulême** : 5 000 € (10 %)

Prime Energie : 1 500 € (forfait)

Total subventions : 21 125 €

Loyer mensuel "Loc2"*** : 430 €

LOGEMENT 2

(LOGEMENT VÉTUSTE RÉNOVÉ) :

Subvention ANAH : 28 000 € (35 %)

Subvention Grand Angoulême**: 5 000 € (10 %)

Prime Energie : 1 500 € (forfait)

Total subventions : 34 500 €

Loyer mensuel "Loc2"*** : 442 €

** Le loc1 n'ouvre pas droit aux subventions publiques (Communes-Agglo.) et est soumis à l'acceptation de l'Agglomération.*

*** aide plafonnée à 5 000 €/logt*

**** Les plafonds de loyers sont 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 m² (750 €/m² avec un plafond de 60 000 €/logement) et de 80 000 € HT pour le logement 2 de 81 m2 (1000 €/m² 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**

SOLiHA Charente
127 rue de Royan - 16710 SAINT-YRIEIX sur Charente
05.45.95.62.02 - contact.charente@soliha.fr
www.soliha16.fr

Brochure d'information non contractuelle ne pas jeter sur la voie publique