Des Aides à l'Habitat

Pour les Propriétaires Bailleurs

2023 - 2026

SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT CHARENTE

Communauté de communes LAVALETTE TUDE DRONNE

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

le contexte

Une volonté forte d'agir sur l'habitat privé...

La Communauté De Communes Lavalette Tude Dronne a instauré une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** sur tout le territoire communautaire, comprenant un **volet Renouvellement Urbain** sur les 5 centres-bourgs de Aubeterre-Sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

Elle propose, **jusqu'en juillet 2026**, des **aides financières pour certains travaux**, ainsi qu'un **accompagnement technique, administratif et d'ingénierie financière, assuré par l'association SOLIHA Charente.**

Cette démarche est conduite en partenariat avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat).

En pratique

Les bénéficiaires

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subventions aux travaux afin de louer des logements rénovés à loyers modérés.

Les travaux

Les subventions mobilisables concernent des travaux portant sur :
- la rénovation énergétique
- la rénovation des logements indignes
- la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectifs (hors présence du réseau collectif)
- la rénovation des devantures commerciales } dans les 5 périmètres centres-bourgs
- l'accessibilité des étages des commerces } dans les 5 périmètres centres-bourgs

Les travaux ne doivent en aucun cas commencer avant l'accord des organismes sollicités.

Les subventions

Les subventions sont calculées sur le montant HT des travaux éligibles, avec **des taux variant de 25 % à 35 %**.

La collectivité peut également apporter des **aides complémentaires** en fonction de la nature des travaux entrepris.

Ces aides engagent le propriétaire à signer une convention avec l'ANAH, d'une durée de 6 ans, afin de louer son logement à loyer modéré.

Les critères de ressources

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

Composition du ménage	Loc2 *Equivalent loyer social*	Loc3 *Equivalent loyer très social*
1 personne	22 477 €	12 362 €
2 personnes	30 018 €	18 011 €
3 personnes	36 098 €	21 659 €
4 personnes	43 579 €	24 100 €
5 personnes	51 266 €	28 198 €
6 personnes	57 778 €	31 778 €
majoration/pers. à charge à partir de la 5ème	6 445 €	3 544 €

Les démarches pas à 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 de votre logement, vous conseille, constitue et suit les dossiers de demandes de subventions.

25 Septembre 2023

Un exemple concret

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

Le projet et les travaux envisagés

- Transformation d'un commerce en un logement au RDC (d'une surface habitable de 78 m² après travaux) sur la commune de Montmoreau pour 82 000 € HT
- Rénovation complète du logement à l'étage (81m²) pour 85 000€ HT

Les subventions mobilisables

LOGEMENT 1

(COMMERCE TRANSFORMÉ EN LOGEMENT)

Subvention ANAH :	14 625 € (25 %)
Subvention CDC : Lavalette-Tude-Dronne	2 925 €
Prime Energie :	1 500 € (forfait)
Total subventions :	***19 050 €***

LOGEMENT 2

(LOGEMENT VÉTUSTE RÉNOVÉ)

Subvention ANAH :	28 000 € (35 %)
Subvention CDC : Lavalette-Tude-Dronne	3 000 €
Aide accessibilité étage CDC :	3 000 €
Prime Energie :	1 500 € (forfait)
Total subventions :	***35 500 €***

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 loyers

Loc2 : 303,42 €/mois - Loc3 : 238,68 €/mois en moyenne

Soit 3,89 € ou 3,06 €/m²

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.

> 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).

Les Permanences d'information

Aubeterre-sur-Dronne :
3ème mercredi du mois (matin)
mairie d'Aubeterre-sur-Dronne

Chalais :
1er et 3ème mercredis du mois
(après-midi)
espace France Services de Chalais

Montmoreau :
2ème et 4ème lundis du mois
(après-midi)
espace France Services de Montmoreau

Saint-Séverin :
1er mercredi du mois
(matin)
espace France Services de St-Séverin

Villebois-Lavalette :
2ème et 4ème lundis du mois
(matin)
espace France Services de Villebois-Lavalette

POUR TOUT RENSEIGNEMENT

SOLIHA Charente
127 rue de Royan
16710 SAINT-YRIEIX sur Charente

05.45.95.62.02
contact.charente@soliha.fr
www.soliha16.fr

CERTIFICATION DE SERVICES QUALICERT SGS
WWW.QUALICERT.FR
SOLIHA, une qualité de service pour votre projet Habitat

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