



# Des Aides à l'habitat

Pour les Propriétaires Bailleurs

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CHARENTE

## Le contexte

La communauté de communes Coeur de Charente s'engage dans la mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour soutenir la rénovation des logements et améliorer le cadre de vie de ses habitants : elle propose jusqu'en 2027 des aides financières et un accompagnement technique et administratif assuré par l'association SOLIHA Charente.

Ce dispositif est lancé en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Département de la Charente, les villes de Mansle-les-Fontaines, Aigre, Saint-Amant-de-Boixe, Vars et Montignac.

C'est une occasion idéale pour réhabiliter et valoriser votre patrimoine bâti.. N'hésitez pas à vous renseigner et à saisir cette opportunité !

## En pratique

Les subventions mobilisables concernent des travaux portant sur :

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

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

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels RGE et ne doivent en aucun cas commencer avant l'accord des financeurs.

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.

Il y a 3 niveaux de loyers possibles (Loc1, Loc2 et Loc3). Le conventionnement permet de bénéficier de l'avantage fiscal «Loc'Avantages» : une réduction d'impôt calculée en fonction du montant des revenus bruts annuels. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est importante. Le dispositif fiscal Denormandie peut être choisi dans les Petites Villes de Demains à la place du «Loc'Avantages».

## 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.



**RÉNOVER,  
AMÉLIORER  
ou ADAPTER  
VOTRE LOGEMENT**

## Renseignez-vous lors de nos permanences

	Matin	Après-midi
2 <sup>e</sup> Vendredi de chaque mois	Espace France Services AIGRE	Espace France Services MANSLE-LES-FONTAINES
4 <sup>e</sup> Vendredi de chaque mois	Siège de la Communauté de Communes TOURRIERS	Espace France Services VARS

## Prenez rendez-vous en contactant SOLIHA

**SOLIHA Charente**

127 rue de Royan  
16710 St-Yrieix-Sur-Charente

contact.charente@solih.fr  
www.solih16.fr



## Un exemple concret

Un propriétaire décide de réhabiliter un immeuble, inoccupé depuis longtemps, sur la commune de Vars, afin de créer deux logements locatifs.

### Le projet et travaux envisagés

- Transformation d'un atelier de stockage en un logement au R+1 (78 m<sup>2</sup>) pour 82000€ HT
- Rénovation complète du logement au R+2 (81 m<sup>2</sup>) pour 132000€ HT

### Les subventions mobilisables

#### Logement 1 Atelier transformé en logement

- Subvention Anah : 14 625€ (25%)
- Subvention CDC Cœur Charente : 4000€ (10% plafonnée à 4000€)
- Subvention Ville : 4000€ (10% plafonnée à 4000€)
- Prime sortie de passoire : 2000€

**Total Subventions : 24 625€**  
**Loyer mensuel Loc 2\* : 411,84 €**

#### Logement 2 Logement très dégradé rénové

- Subvention Anah : 28 000€ (35%)
- Subvention CDC Cœur Charente : 7000€ (10% plafonnée à 7000€)
- Prime Sortie de vacances : 5000€
- Subvention Ville : 4000€ (10% plafonnée à 4000€)
- Prime sortie de passoire : 2000€

**Total Subventions : 46 000€**  
**Loyer mensuel Loc 1\* : 513,54 €**

\* plafonds de loyers fixés réglementairement par l'Anah



### 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).

### Plafonds de ressources des locataires pour convention loyer type Loc.2

Composition du ménage	Revenu Fiscal de Référence N-2
1 personne	23 347 €
2 personnes	31 180 €
3 personnes	37 495 €
4 personnes	45 266 €
5 personnes	53 250 €
6 personnes	60 014 €
majoration par personne à charge à partir de la 5ème	6 694 €

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



**RÉNOVER,  
AMÉLIORER  
ou ADAPTER  
VOTRE LOGEMENT**

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



05 45 95 62 02

### 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 37 495 € (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)