

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 l'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 % (voir 55% sur le périmètre Cœur de Ville à Angoulême)

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	32 243 €	23 604 €	12 981 €
2 personnes	43 056 €	31 523 €	18 914 €
3 personnes	51 778 €	37 907 €	22 744 €
4 personnes	62 510 €	45 764 €	25 308 €
5 personnes	73 535 €	53 836 €	29 611 €
6 personnes	82 873 €	60 674 €	33 371 €
majoration/pers. à charge à partir de la 5ème	9 243 €	6 788 €	3 721 €

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

Des exemples concrets

Exemple d'une réhabilitation d'immeuble situé à Soyaux :

projet de réhabilitation complète d'un immeuble, inoccupé depuis longtemps, afin de remettre sur le marché locatif 2 logements :

> T3 (atelier transformé en logement) de 78 m²

Subvention Anah :	16 125 €
Subvention Grand Angoulême :	5 850 €
Total Subventions :	21 975 €
Loyer mensuel « Loc1 »* : 662 €	

> T4 de 81 m²

Subvention Anah :	29 500 €
Subvention Grand Angoulême :	8 000 €
Total Subventions :	37 500 €
Loyer mensuel « Loc1 »* : 680 €	

Exemple d'une réhabilitation d'immeuble situé à Angoulême :

projet de réhabilitation complète de 2 logements situés au-dessus d'un commerce :

> T4 de 89 m²

Subvention Anah :	30 000 €
Subvention Grand Angoulême :	8 000 €
Total Subventions :	38 000 €
Loyer mensuel « Loc2 »* : 560 €	

> T5 en souplex de 126 m²

Subvention Anah :	30 000 €
Subvention Grand Angoulême :	8 000 €
Total Subventions :	38 000 €
Loyer mensuel « Loc2 »* : 740 €	

*Les plafonds de loyers sont fixés réglementairement, un simulateur est disponible sur le site « monprojet.anah.gouv.fr ». C'est l'année de la date de signature du bail qui est prise en compte pour arrêter le montant du loyer plafond.

Les plafonds de travaux subventionnables

Dans l'exemple du projet de travaux à Soyaux, les plafonds de travaux subventionnables sont de 58 500 € HT pour le T3 de 78 m² (750 €/m² plafonné à 60 000 € HT) et de 80 000 € HT pour le logement de 81 m² (1000 €/m² plafonné à 80 000 € HT) .

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 37 495 € pour louer en Loc2 et 51 215 € pour louer en Loc1 (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).

> Dans le cadre du partenariat entre la ville d'Angoulême et Action Logement, ce dernier peut abonder des financements complémentaires. Ils peuvent consister en un prêt (1 000 €/m²) ou en un couple prêt/subvention (sur 1 000 €/m² : 25% subvention et 75% prêt à 0.25% sur 20 ans). Les projets sont étudiés au cas par cas et présentés à Action Logement par la direction des projets urbains de la ville d'Angoulême.