

Rénover pour louer



Comment être accompagné ?

SOIRÉES D'INFORMATION
DU 14 MARS
AU 9 AVRIL 2024

Venez découvrir lors d'une soirée organisée par votre intercommunalité, toutes les aides pour investir et les possibilités de défiscaliser dans le logement locatif pour contribuer à l'accueil de nouveaux salariés sur votre territoire



Communauté de communes Pays de Saint Fulgent – Les Essarts 28 mars 2024





Rénover pour louer

Quelles aides et à qui m'adresser ?



Le Guichet de l'habitat (Espace Conseil France Rénov')

Qu'est-ce que c'est ?

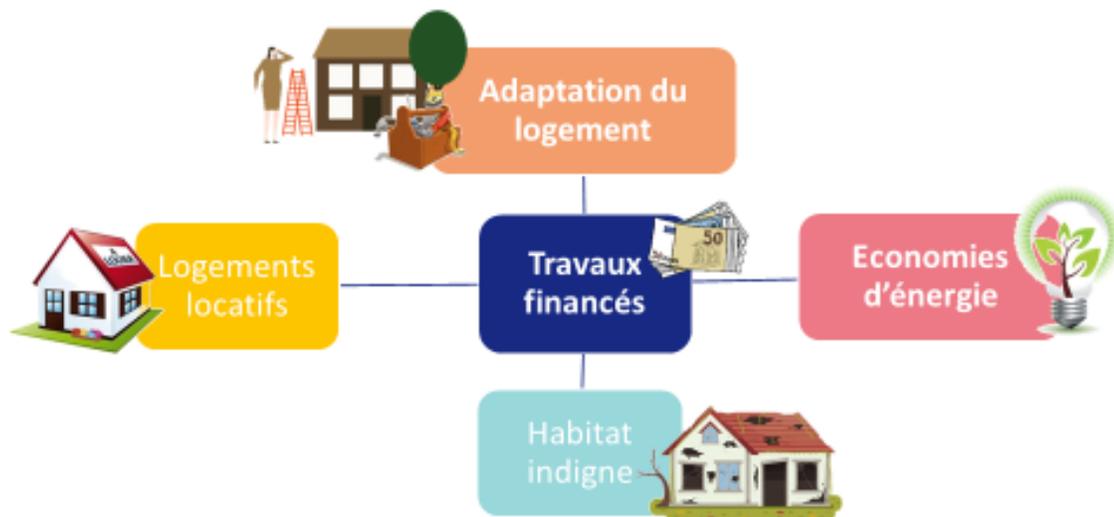
Conseiller et accompagner les particuliers dans leurs travaux



1 Conseils gratuits

2 Aides financières

3 Démarches simplifiées



Guichet de l'habitat (Espace Conseil France Rénov')

Communauté de communes
du Pays de Saint Fulgent – Les Essarts

2 rue Jules Verne
Saint Fulgent

Tel. 02 51 43 81 61

habitat@cctfulgent-essarts.fr

Animateur : Hatéis Habitat





L'accompagnement en pratique

Au Guichet de l'habitat (Espace Conseil France Rénov')

1. Contacter le Guichet de l'habitat (Espace Conseil France Rénov')

2. Rendez-vous en permanence

3. Visite du logement

4. Rédaction d'un rapport de visite avec préconisations de travaux

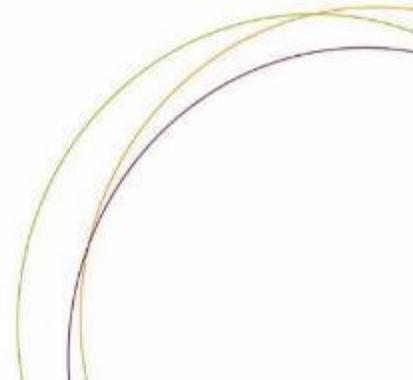


5. Collecte des devis par le propriétaire

6. Etude des devis et réalisation d'un plan de financement

7. Dépôt du dossier auprès des financeurs par le propriétaire

8. Versement des aides à la fin des travaux





Quelles subventions pour mes travaux ?

Le Guichet de l'habitat (Espace Conseil France Rénov')

Les principaux financeurs :



L'Anah

(gestion des aides par le
Département de la
Vendée)



Le Département de la Vendée



La Communauté de communes

Les principaux travaux financés :

- Rénovation énergétique
 - Réhabilitation
- Remise sur le marché des logements vacants
 - Travaux pour la sécurité
 - Travaux de transformation d'usage
- Logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle
 - Adaptation à la perte d'autonomie
 - Locatif intergénérationnel
 - Rénovation des façades
- Mise aux normes d'un assainissement autonome



Performance énergétique des logements

Quelles sont mes obligations en tant que bailleur ?

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70 KWh/m ² .an	6 kg CO ₂ .eq/m ² .an	A
110 KWh/m ² .an	11 kg CO ₂ .eq/m ² .an	B
180 KWh/m ² .an	30 kg CO ₂ .eq/m ² .an	C
250 KWh/m ² .an	50 kg CO ₂ .eq/m ² .an	D
330 KWh/m ² .an	70 kg CO ₂ .eq/m ² .an	E
420 KWh/m ² .an	100 kg CO ₂ .eq/m ² .an	F
		G
Conso. d'énergie primaire	Emissions de gaz à effet de serre	

Le niveau de performance énergétique d'un logement décent devra être

janvier
01
2023

janvier
01
2025

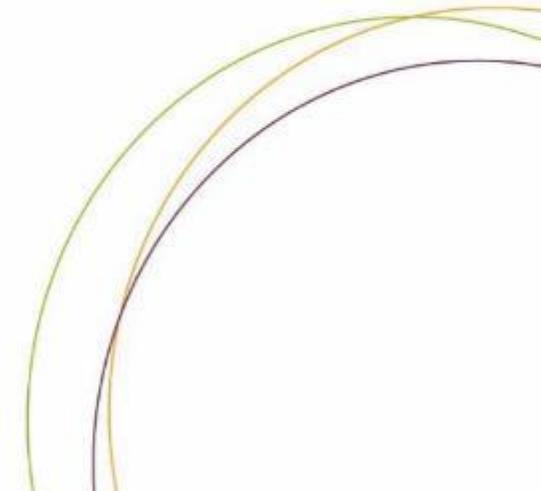
janvier
01
2028

janvier
01
2034



Exemples de projets de rénovation

Présentés par Hatéis Habitat et l'ADILE Vendée





Exemple d'un projet de rénovation

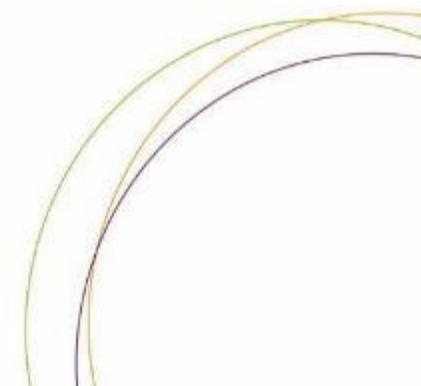
Rénovation globale

L'État avec les collectivités locales

vous accompagne pour la rénovation
de votre **logement locatif**



[Vidéo-témoignage](#)





Exemple d'un projet de rénovation globale

Etat des lieux :

- Ancienne maison en pierre occupée précédemment par une personne âgée mais vacante sur la période récente.
- Logement composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, d'environ 160 m², en mauvais état (dégradation importante).
- Maison chauffée avec des radiateurs électriques et une cheminée. Isolation faible voire inexistante par endroit. Menuiseries simple vitrage.



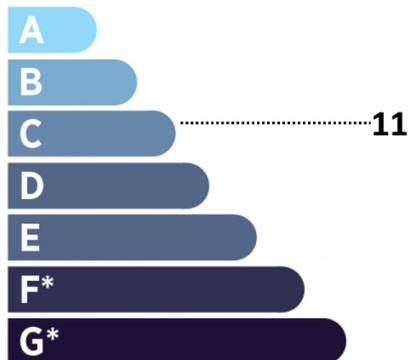
Classement énergétique avant travaux :

Cons. d'énergie primaire en kWh/m²/an



367

Emissions de gaz à effet de serre en kg CO₂eq/m²/an

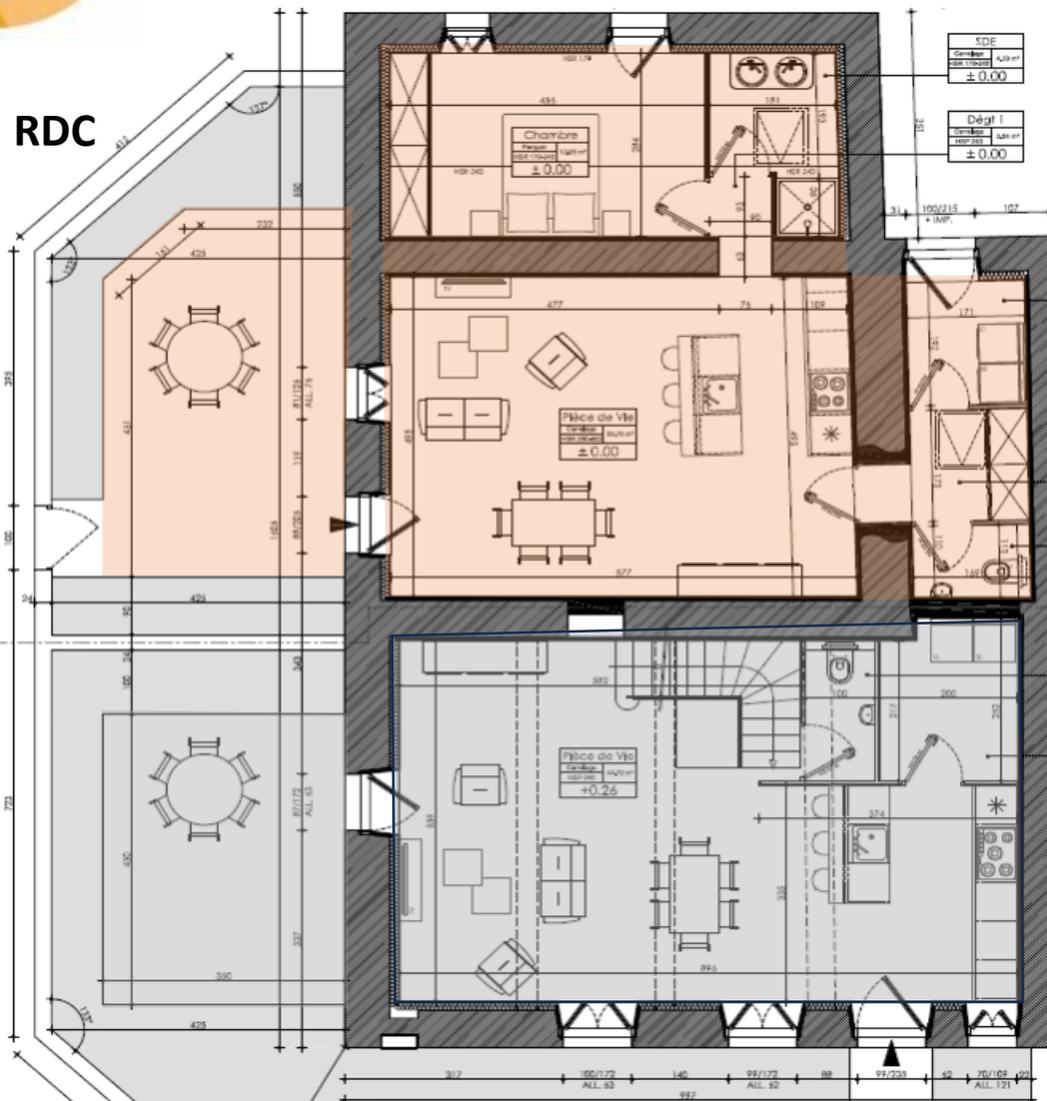


11





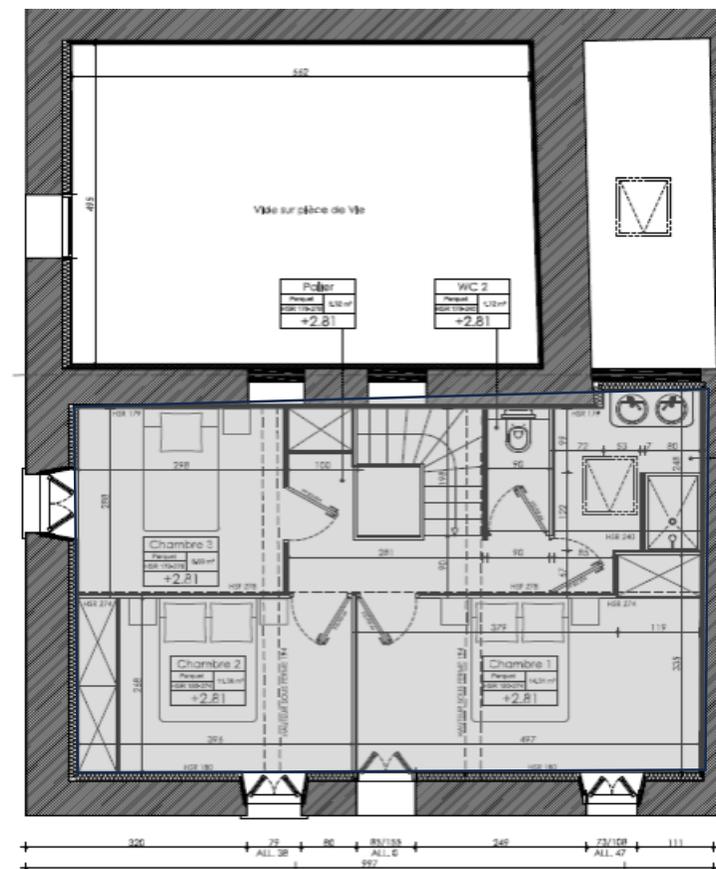
Exemple d'un projet de rénovation globale



← **Logt 1
60 m²**

← **Logt 2
96 m²** →

Etage





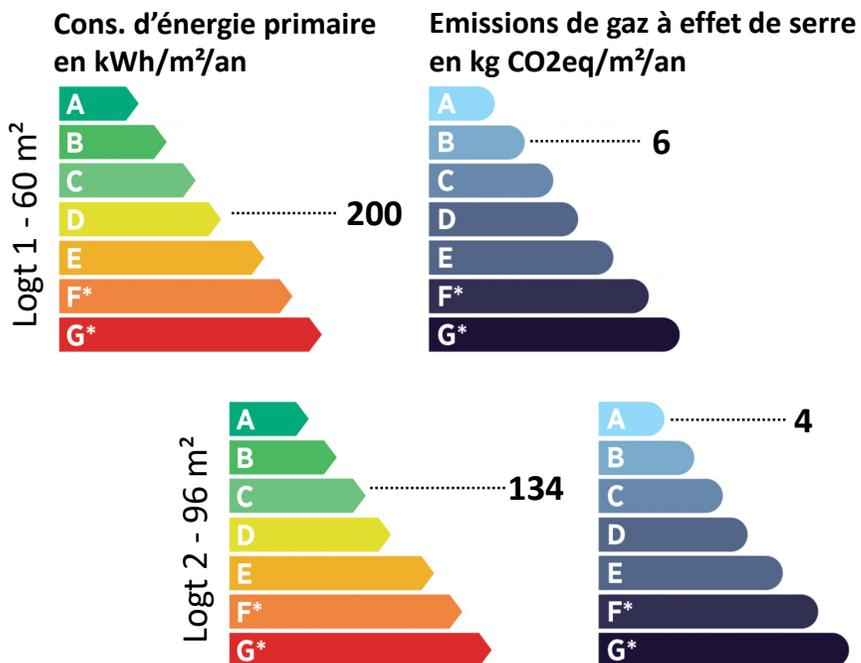
Exemple d'un projet de rénovation globale



Etat des lieux :

- Rénovation globale du logement, avec la création d'1 logement T2 de 60 m² et d'1 logement T4 de 96 m²,
- Travaux envisagés : isolation complète, ouvertures, électricité, VMC, plomberie, assainissement, sanitaires, chauffage, escalier, peinture, extérieurs...

Classement énergétique après travaux :



Financement :

Coût des travaux TTC		144 737 €
Aides	ANAH	60 060 €
	+ primes sortie de passoire	4 000 €
	Département	3 000 €
	EPCI	6 000 €
	Total	73 060 € (51%)
	Reste à charge	71 677 € (49%)



Exemple d'un projet de rénovation globale

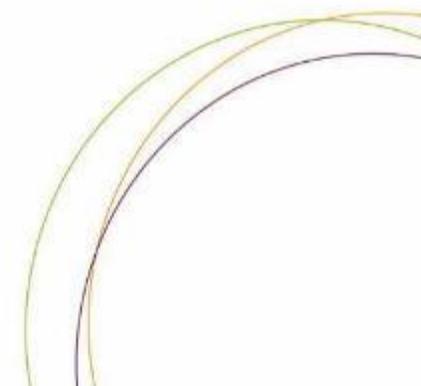
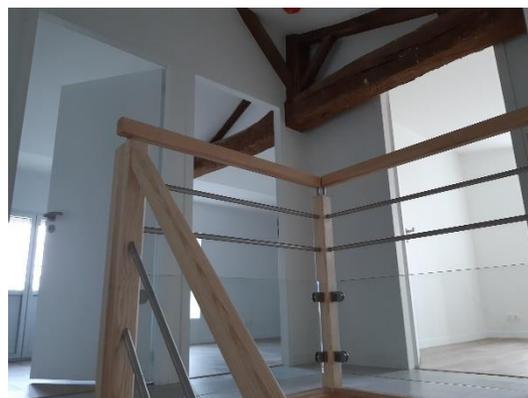


**Ma Prime
Logement Décent**
Pour un logement digne et durable

Séjour



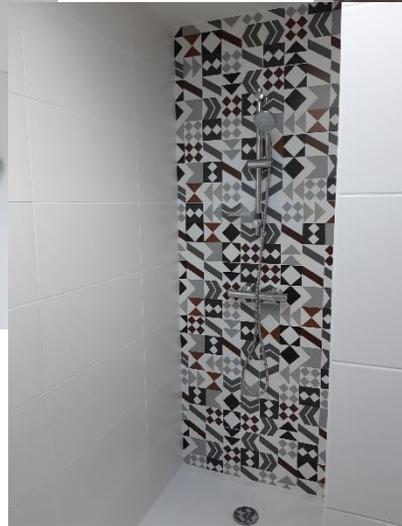
Pallier-étage



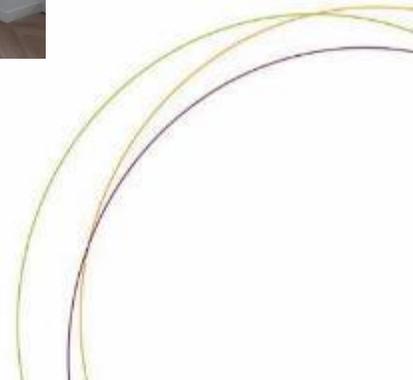


Exemple d'un projet de rénovation globale

Sanitaires



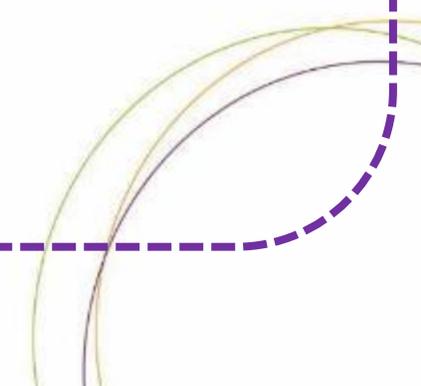
Chambres





Situation fiscale au regard du projet

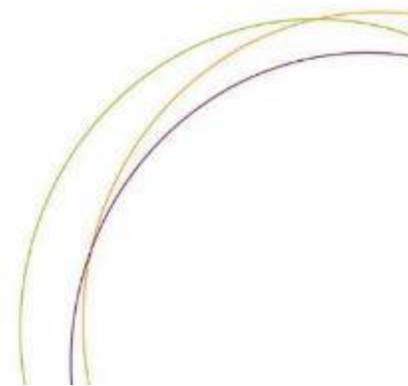
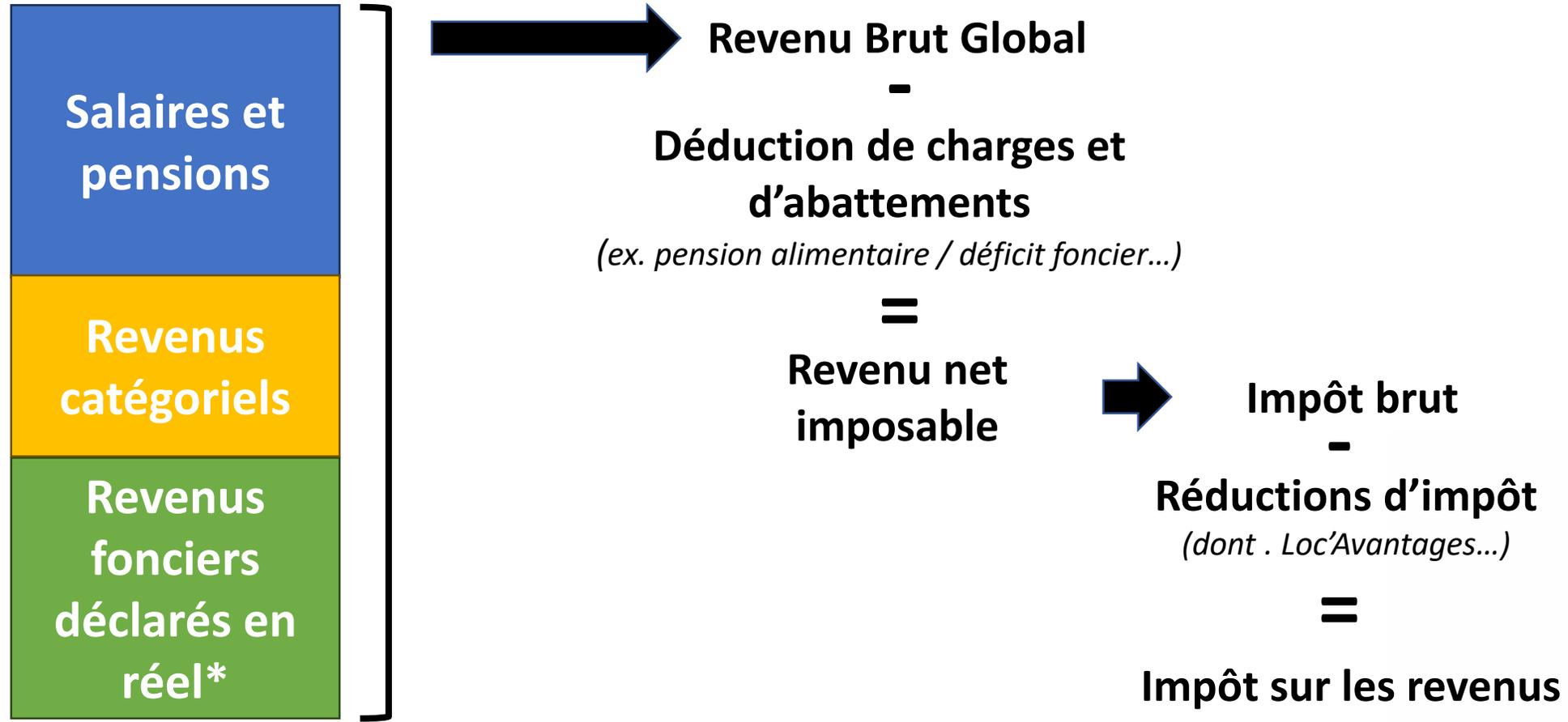
- ➔ Propriétaire Bailleur : couple sans enfant avec un revenu fiscal de référence de 54 000 €, redevable de 4 044 € d'impôt (TMI = 30%)
- ➔ Financement des travaux d'un montant de 71 677 € par un prêt bancaire de 41 677 € sur 15 ans à 4% avec un éco-PTZ de 30 000 € sur 15 ans à 0% → mensualité de **470 €** (303 € + 167 €)
- ➔ Mobilisation de Loc'Avantages en Loc1 → loyer de **1 289 €** (758 € + 531 €)
- ➔ Delta gain de trésorerie → **819 €**





Situation fiscale au regard du projet

Comment déclarer fiscalement ces revenus locatifs ?

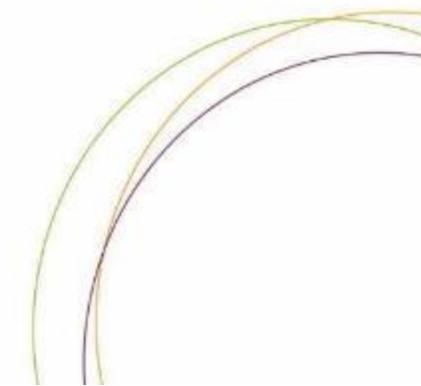




Situation fiscale au regard du projet

Comment déclarer fiscalement ses revenus locatifs ?

	Année 1
Loyers bruts annuels (758 +521) *12 + subventions	15 468 € 73 060 € 88 528 €
Charges déductibles - forfait 20 € / logement - dépenses de travaux de réparation et d'amélioration*, - provisions pour charges de copropriété, - commissions versées pour la gestion locative, - frais d'assurance, - taxe foncière, - intérêts et autres frais liés à l'emprunt.	40 € 144 737 € 0 € 1 083 € 400 € 800 € 1 459 € 148 519 €
Déficit foncier	- 59 991 €





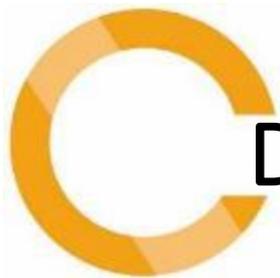
Situation fiscale au regard du projet

Calcul de l'impôt sur les revenus et mobilisation de Loc'Avantages

Année 1	Avant	Après
Revenu imposable	54 000 €	54 000 €
Déficit foncier*	-	- 21 400 €
CSG	-	0 €
Impôt brut avant réduction	4 044 €	634 €
Réduction d'impôt Loc 1	-	- 13 279 €* <small>* Calculé sur la base d'un déficit foncier de 21 400 €</small>
Impôt + CSG à payer	4 044 €	0 €

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

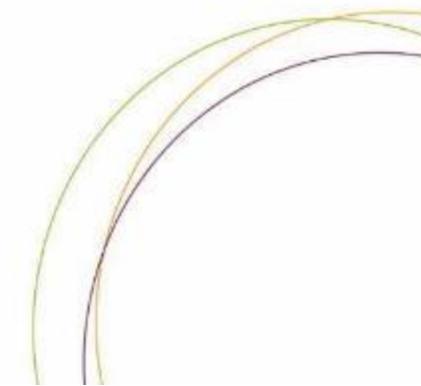
1. Le « déficit foncier » ne génère pas de CSG / CRDS voir élimine celles-ci en cas d'autres revenus locatifs,
2. Un gain d'impôt annuel de 4 044 € et une trésorerie nette de 9 828 €



Des engagements pour le bailleur

Le propriétaire bailleur s'engage :

- à louer en résidence principale du locataire, un bien décent, non meublé pour une **durée minimale de 6 ans**,
- à un locataire (hors membre de sa famille ou de son foyer fiscal) dont les revenus sont inférieurs à un **plafond de ressources***,
- à pratiquer un **loyer plafonné***. Ces loyers sont déterminés selon les communes, en appliquant une décote variant en fonction du niveau de loyer choisi :

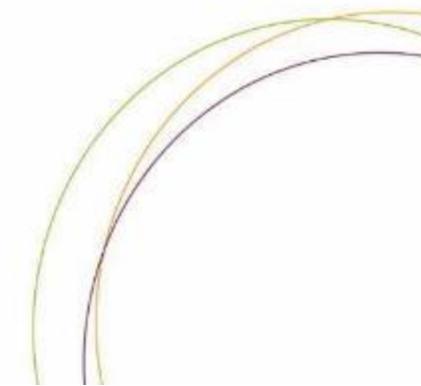




Situation fiscale au regard du projet

Bilan fiscal de l'opération sur 6 ans

Loyers bruts (758 +521) *12) *6 années + subvention	95 574 € 73 060 € 170 634 €
CSG /CRDS (17,2%)	+ 4 316 €
Gain d'impôt (Réduction d'impôt « Loc1 » + imputation du déficit foncier)	- 1 529 €
Impôt supplémentaire sur 6 ans : (GSG/CRDS – gain)	+ 2 787€





Exemple d'un projet de rénovation

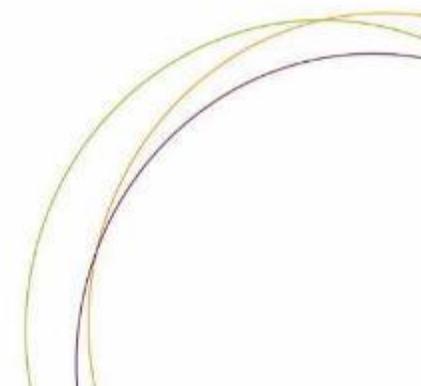
Rénovation énergétique

L'État avec les collectivités locales

vous accompagne pour la rénovation
de votre **logement locatif**



maprimerénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



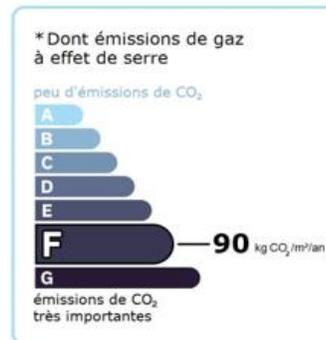
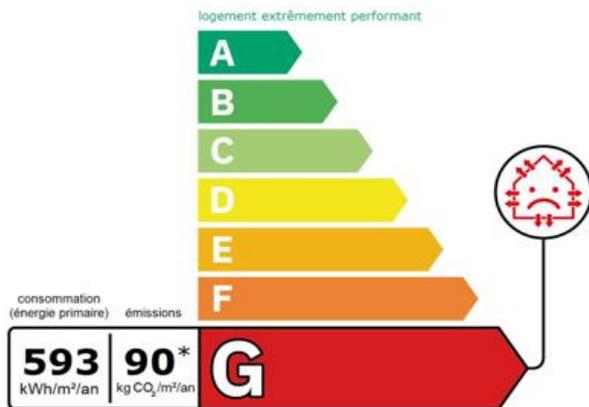
Exemple d'un projet de rénovation énergétique

Etat des lieux :

- Maison de 1970 composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, d'environ 110 m².
- Isolation faible. Chauffage au fuel. Menuiseries simple vitrage.



Classement énergétique avant travaux :



Etiquette G : mise en location interdite au 1^{er} janvier 2025

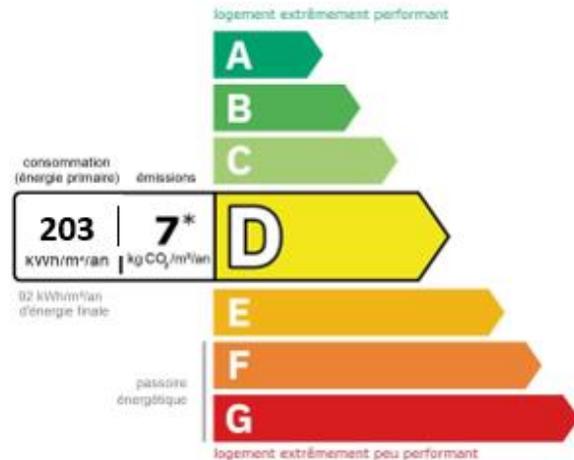


Exemple d'un projet de rénovation énergétique

Etat des lieux :

- Rénovation énergétique d'ampleur du logement pour mise en location à l'année.
- Travaux envisagés : isolation des combles, des planchers et des murs, remplacement des menuiseries par du double vitrage, pose d'une VMC, installation d'une pompe à chaleur air-eau avec production d'eau chaude sanitaire.

Classement énergétique après travaux :



saut de 3 classes

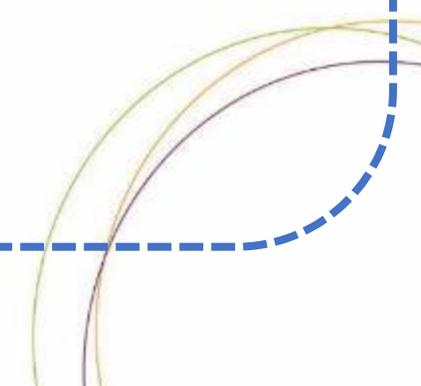
Financement :

Coût des travaux TTC		34 034 €
Aides	ANAH	15 420 €
	EPCI	5 000 €
	Total (60 % *)	20 420 €
Reste à charge (40 %)		13 614 €



Situation fiscale au regard du projet

- ➔ Propriétaire Bailleur : couple sans enfant avec un revenu fiscal de référence de 40 500 € redevable de 1 896 € d'impôt (TMI = 11 %)
- ➔ Financement des travaux d'un montant de 34 034 € par un éco-PTZ de 13 614 € sur 10 ans à 0% soit une mensualité de **113 €**
- ➔ Pas de plafond de loyer et pas de plafond de ressources pour les locataires, mais appréciation des revenus du bailleur* pour le calcul du montant des subventions
- ➔ Hypothèse de **850 €** de loyer pour ce logement de 110 m² rénové
- ➔ Delta gain de trésorerie de **737 €**

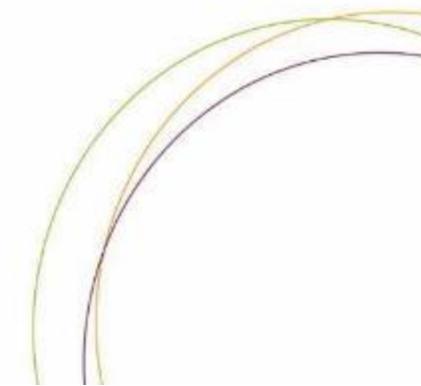




Situation fiscale au regard du projet

Calcul des revenus locatifs

	Année 1
Loyers bruts annuels (850 *12) + subventions	10 200 € 20 420 € 30 620 €
Charges déductibles - forfait 20 € / logement - dépenses de travaux de réparation et d'amélioration*, - provisions pour charges de copropriété, - commissions versées pour la gestion locative, - frais d'assurance, - taxe foncière, - intérêts et autres frais liés à l'emprunt.	40 € 34 034 € 0 € 714 € 200 € 400 € 0 € 35 368 €
Revenu foncier	- 4 748 €

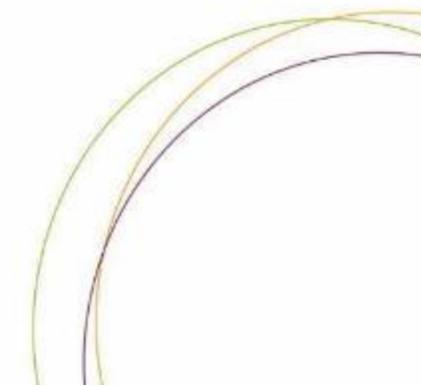




Situation fiscale au regard du projet

Bilan fiscal de l'opération sur 6 ans

Loyers bruts (850 * 12) *6 années + subvention	64 343 € 20 420 € 84 763 €
CSG /CRDS (17,2%)	+ 8 078 €
Impôt supplémentaire lié aux revenus locatifs	+ 5 956 €
Impôt supplémentaire sur 6 ans : (GSG/CRDS – gain)	+ 14 034 €





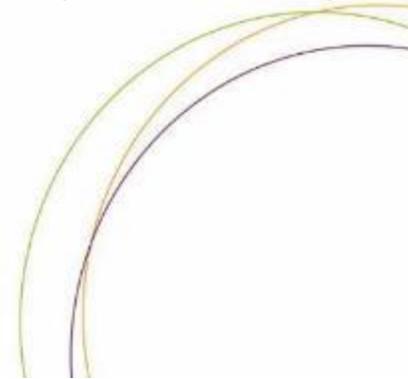
Autre dispositif : le « Denormandie »

Pour bénéficier de ce dispositif, l'investisseur doit :

- **Acheter un logement ou un local** (bureau, hangar...) à **transformer en logement** sur les communes de **Saint-Fulgent** et de **Chavagnes-en-Pailers** (« Petites Villes de Demain »)
- **Et effectuer des travaux** qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération

Ces travaux doivent :

- Soit **améliorer la performance énergétique** d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif)
- Soit **correspondre à 2 des 5 types de travaux suivants** : la rénovation énergétique des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude.





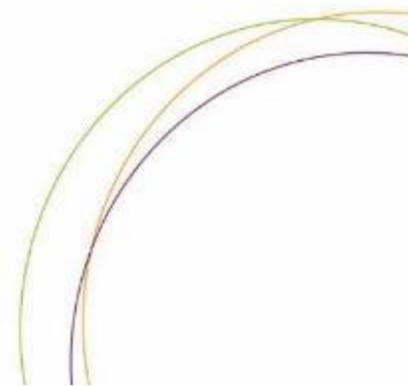
Autre dispositif : le « Denormandie »

Le bailleur s'engage à :

- Louer en vide à titre de résidence principale
- Louer à des locataires ne dépassant pas un plafond de ressources
- Louer pendant 6, 9 ou 12 ans
- Respecter un plafond de loyer (9,83 € / m², à pondérer selon la surface).

Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant total de l'opération. Cette réduction varie en fonction de la durée de la mise en location du bien :

- 6 ans : **12%** (2% / an)
- 9 ans : **18%** (2% / an)
- 12 ans : **21%** (2% / an, puis 1% les 3 dernières années)





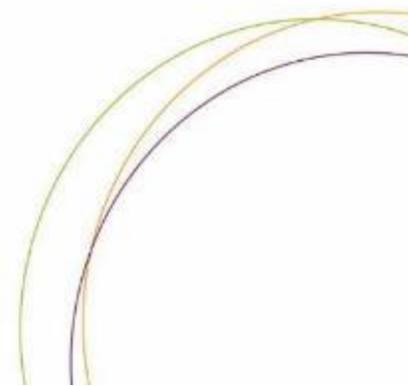
Autre dispositif : le « Denormandie »

Coût total d'opération de 240 000 € (plafond 300 000 €) :

- Acquisition et frais inhérents à la vente : 120 000 €
- Travaux : 120 000 € (> à 25%)

Avantages financiers et fiscaux :

- $240\,000 * 21\% = 50\,400$ € de réduction d'impôt sur 12 ans soit une moyenne de **4 200 € / an**
- Cumulable avec les subventions de l'ANAH et des collectivités locales (à déduire du coût d'opération)

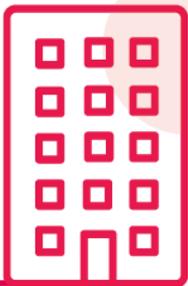




Garantie location: Le dispositif VISALE

Présenté par Action Logement





Action Logement facilite
l'accès à la location

VISALE. 

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT



Et rassure les
propriétaires



ActionLogement 

VISALE, LA GARANTIE CLÉS EN MAIN

100 %
GRATUIT



PRISE EN
CHARGE DES
DÉGRADATIONS**



FIABLE ET
CERTIFIÉ PAR
ACTION LOGEMENT



COUVERTURE
SUR TOUTE LA
DURÉE DU BAIL*



SIMPLE ET 100 %
DÉMATÉRIALISÉ



REMBOURSEMENT
RAPIDE
DES IMPAYÉS



COUVERTURE
DU BAIL MOBILITÉ



VISALE, POUR LES 18 – 30 ANS INCLUS, TOUS LES PUBLICS SONT ÉLIGIBLES

Sans distinction de statut ou de contrat, quelle que soit la situation professionnelle, tous profils de 18 à 30 ans inclus

LOCATAIRE D'UN BAIL MOBILITÉ

Profils définis dans la loi ELAN à la signature du bail mobilité



- En formation professionnelle
- En études supérieures
- En contrat d'apprentissage
- En stage
- En service civique
- En mutation professionnelle
- En mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle

JEUNE DE MOINS DE 30 ANS

Tous profils de 18 à 30 ans inclus



- Quelle que soit la situation professionnelle

ETUDIANTS & ALTERNANTS

Tous profils de 18 à 30 ans inclus



- Etudiant boursier ou non
- Statut étudiant ou d'un contrat d'alternance y compris Service Civique.
- Plafond de loyer garanti, charges comprises, sans justification de ressources :
800€ Ile de France
600 € reste du territoire

PARC LOCATIF PRIVÉ : Propriétaire personne physique ou morale hors OLS et logement non conventionné sauf PLS / ANAH

PARC LOCATIF SOCIAL

STRUCTURE COLLECTIVE : Logement Foyer et Résidence Etudiante/Universitaire (hors RHVS, résidence touristique et pension de famille)

Loyer + charges maximum = 50% des ressources justifiées par le ménage

Plafond d'exclusion 1 500€ Ile de France et 1 300€ reste territoire

Plafond de loyer garanti sans justification de ressources

(800€ IDF ou 600 €)

VISALE, POUR LES PLUS DE 30 ANS

Sont éligibles :

SALARIE EN POSTE ayant un salaire net inférieur ou égal à 1 500€
Toute entreprise quelle que soit sa taille (secteur privé et agricole)



- Sans condition de date d'entrée dans l'emploi (y compris CDI confirmé ou CDD de plus de 6 mois)
- Si CDD de moins d'1 mois, le demandeur doit avoir travaillé au moins 1 mois dans les 3 mois précédents la demande de visa

LOCATAIRE D'UN BAIL MOBILITÉ
Profils définis dans la loi ELAN à la signature du bail mobilité



- En formation professionnelle
- En études supérieures
- En contrat d'apprentissage
- En stage
- En service civique
- En mutation professionnelle
- En mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle

SALARIE ENTRANT DANS L'EMPLOI OU FUTUR SALARIE OU EN MUTATION
Toute entreprise quelle que soit sa taille (secteur privé et agricole)



A la date de la demande de visa:

- Si promesse d'embauche, la prise de fonction doit être dans les 3 Mois
- Si CDD ou CDI période d'essai, la date d'embauche doit être dans les 6 mois
- Si CDD de moins d'1 mois, le demandeur doit avoir travaillé au moins 1 mois dans les 3 mois précédents la demande de visa
- Si mutation, la date de mutation doit être dans les 6 mois

Loyer + charges maximum = 50% des ressources justifiées par le ménage

Plafond d'exclusion 1 500€ Ile de France et 1 300€ reste territoire

PARC LOCATIF PRIVÉ : Propriétaire personne physique ou morale hors OLS et logement non conventionné sauf PLS / ANAH



Gestion locative : les agences immobilières sociales

Présenté par SOLIHA et Habitat & Humanisme





SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PAYS DE LA LOIRE

 **habitat &
humanisme**

Confier la gestion locative
de son logement à
une Agence Immobilière Sociale

LES AVANTAGES POUR LE PROPRIETAIRE BAILLEUR



SÉCURITÉ

- Gestion locative de proximité par des professionnels compétents
- Sélection rigoureuse des candidats locataires
- Sécurisation gratuite des loyers impayés (Garantie VISALE)
- Garantie gratuite des dégradations à hauteur de 2 mois de loyer



SOLIDARITÉ

- Des frais d'Agence réduits (pour bailleur et locataire)
- Proposer des logements de qualité à loyers modérés
- Agrément de l'État pour la gestion locative sociale (spécialiste du conventionnement ANAH)
- Loger des ménages qui peinent à accéder au marché locatif



RENTABILITÉ

- Une réduction annuel d'impôts directement sur vos revenus entre 900€ et 2500€ selon le loyer pratiqué
- Prime de 2 000€ en passant par un mandat de gestion AIS
- Prime de 1 000€ pour un logement inférieur ou égal à 40 m²

NOS AGENCES IMMOBILIERES SOLIDAIRES



L'Agence immobilière sociale de SOLIHA gère 1 200 logements sur les Pays de la Loire. Notre équipe est composée de 12 professionnels expérimentés. L'Agence de Vendée est située à la Roche-sur-Yon et nous intervenons sur l'ensemble du département.

Responsable AIS : Pauline MASSE

Tel: 06 82 44 87 80

Mail: p.masse@solihapdl.fr

10 rue Benjamin Franklin 85 000 LA ROCHE-SUR-YON



Installée en Vendée depuis plus de 12 ans, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale HH GESTION PAYS DE LA LOIRE est implantée à Saint Gilles Croix de Vie, et gère en Vendée un parc de plus de 220 logements via son équipe dynamique de 5 salariés soutenue par 100 bénévoles.

Directeur AIVS : François BAUMARD

Tel: 07 84 25 71 47

Mail: f.baumard@habitat-humanisme.org

1 impasse de la misanerie 85 800 ST GILLES CROIX DE VIE



A vos questions !

