

PROPRIETAIRES BAILLEURS

LOC'AVANTAGES AVEC TRAVAUX

Les Aides aux travaux • Avantages fiscaux • Plafonds de revenus et de loyers applicables en Cornouaille

Conditions en vigueur en 2023

Convention
de 6 ans

LES AIDES AUX TRAVAUX

Les travaux subventionnables sont :

- ✓ **HABITER SEREIN** : Les travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés : travaux consécutifs à un arrêté d'insalubrité, de péril ou dégradations constatées par un professionnel qualifié dans une grille d'évaluation ;
- ✓ **HABITER SAIN** : Les travaux de mise en sécurité et de salubrité de l'habitat : travaux également consécutifs à un arrêté d'insalubrité, de péril ou consécutifs à une constatation d'insalubrité avérée. Travaux effectués à la suite d'un arrêté prescrivant la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements communs présentant un risque pour la sécurité des occupants, d'une notification des travaux de suppression du risque saturnin, d'un constat de risque d'exposition au plomb ou des dégradations constatées par un professionnel qualifié dans une grille d'évaluation ;
- ✓ **HABITER FACILE** : Les travaux pour l'autonomie de la personne : Travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement et dont la nécessité a pu être justifiée (ex : décision de la commission des droits de l'autonomie des personnes handicapées ; carte d'invalidité ; évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressources). Il faut également fournir un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins (ex : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un professionnel compétent, une évaluation réalisée à l'occasion de la demande de prestation de compensation du handicap) ;
- ✓ **Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé** : dégradation moyenne constatée par un professionnel qualifié dans une grille d'évaluation ;
- ✓ **HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ** : Les travaux de lutte contre la précarité énergétique : le projet doit améliorer la performance énergétique d'au moins 35 % dans un logement peu ou pas dégradé. Production obligatoire d'une grille de dégradation et d'un DPE ;
- ✓ **Les travaux réalisés à la suite d'une procédure du règlement sanitaire départemental ou d'un contrôle de décence** ;
- ✓ **Les travaux de transformation d'usage (ex : transformation d'un commerce en habitation)** [étude au cas par cas selon demande locative dans le secteur concerné ; en ville, centre-bourg et zone aggloméré uniquement pour les logements sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale]

Les conditions pour bénéficier des aides aux travaux :

- Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans ;
- Le propriétaire s'engage à louer le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans ;
- Les travaux ne doivent en aucun cas être commencés avant le dépôt de dossier à l'ANAH ;
- Les loyers proposés ne doivent pas excéder un plafond ;
- Les locataires ne doivent pas dépasser un plafond de ressources selon le niveau de loyer appliqué

Organisé par : Avec le soutien de :



avec



Rénov' Habitat
Bretagne

Réseau TYNEO, Espace Conseil France Rénov', membre de Rénov'Habitat Bretagne

Mini-glossaire :

Loc1 : Loyer Intermédiaire	Loc2 : Loyer Social	Loc3 : Loyer Très Social
QBO : Quimper Bretagne Occidentale	CD 29 : Conseil Départemental du Finistère	
CCCSPR : Communauté de Communes Cap Sizun - Pointe du Raz	DZCO : Douarnenez Communauté	
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat		
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain		

Les taux de subvention :

Travaux	Plafonds de travaux (HT)	Taux ANAH	Aides complémentaires locales			
			Quimper (OPAH RU)	QBO (OPAH)	Douarnenez (OPAH RU)	CCCSPR et DZCO
HABITER SEREIN Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés - Territoire de QBO - Territoire du CD* - Autres cas : QBO en ORI	Dans la limite de 80m ² par logement 1000 €/m ² 1250 €/m ² 1250 €/m ²	35% 40%** 35%	+ 10% si conv. en Loc1 plafonné à 4000 € + 15% si conv. en Loc2 plafonné à 6000 € + 20% si conv. en Loc3 plafonné à 8000 €	+ 20% si conv. en Loc2 ou Loc3 en ORI + 15% si conv. en Loc2 ou Loc3 en logement occupé + 15% si conv. en Loc2 ou Loc3 en logement vacant	+ 10% si conv. en Loc2 ou Loc3 en logement occupé + 15% si conv. en Loc2 ou Loc3 en logement vacant	+ 20% plafonné à 2 500 €
HABITER SAIN Travaux de mise en sécurité et de salubrité de l'habitat - Territoire de QBO (Loc1) Territoire de QBO (Loc2 et Loc3) - Territoire du CD	750 €/m ² dans la limite de 80m ² par logement (soit au maximum 60 000 € par logement)	35%*** 45% 40%**	+ 10% pour conv. en Loc2 ou Loc3 plafonné à 4000 €		-	-
HABITER FACILE Travaux pour l'autonomie de la personne - Territoire de QBO (Loc1) - Territoire de QBO (Loc2 et Loc3) - Territoire du CD		35%*** 45% 30%**	-	+ 10% pour conv. en Loc2 ou Loc3 plafonné à 4000 €	+ 10% pour conv. en Loc2 ou Loc3	-
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé - Territoire de QBO (Loc1) - Territoire de QBO (Loc2 et Loc3) - Territoire du CD		25% 35% 30%**	-	-	+ 15% pour conv. en Loc2 ou Loc3	-
Travaux suite à une procédure du règlement sanitaire départemental - Territoire de QBO - Territoire du CD		25% 30%**	-	-	-	-
Travaux de transformation d'usage Territoire de QBO (Loc1) - Territoire de QBO (Loc2 et Loc3) - Territoire du CD		25% 35% 30%**	+ 10% si conv. en Loc1 plafonné à 2000 € + 15% si conv. en Loc2 plafonné à 4000 €	+ 20% pour conv. en Loc2 ou Loc3 plafonné à 6000 €	+ 10% pour conv. en Loc2 ou Loc3	-
HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ Travaux de lutte contre la précarité énergétique (au moins 35 % de gain énergétique) - Territoire de QBO - Territoire du CD		25% 30%	+ 20% si conv. en Loc3 plafonné à 6000 €	-	+ 15% pour conv. en Loc2 ou Loc3	-
Prime sortie de vacance		-	-	3 000 € par logement (si > 55m ² après travaux)	-	-

* Communes des 6 EPCI (Etablissements Public de Coopération Intercommunale) de Cornouaille, hors QBO

** + 5% pour les projets recourant à des matériaux biosourcés sur le territoire du CD

*** + 10% si dossier couplé autonomie/rénovation énergétique sur le territoire de QBO

Mise à jour du 17 mai 2023

Des primes exceptionnelles :

	Conditions à réunir	Primes
Prime « Habiter Mieux »	<ul style="list-style-type: none"> Obtenir un gain énergétique d'au moins 35 % Être éligible à une aide de l'ANAH (hors HABITER SAIN et HABITER FACILE) Obtenir une étiquette énergie D 	1500€/logement conventionné
Prime sortie de précarité énergétique (à la place de la prime « Habiter Mieux »)	<ul style="list-style-type: none"> Obtenir un gain énergétique d'au moins 35 % L'étiquette énergie doit être avant travaux en F ou G Les travaux doivent permettre au moins un saut de deux étiquettes 	2000€/logement conventionné (au lieu de 1500€)
Prime d'intermédiation locative (cumulable avec les autres primes)	<ul style="list-style-type: none"> Louer son logement en loyer conventionné social (Loc2) ou très social (loc3) Louer son logement à une association ou à une agence immobilière sociale agréée pour faire de l'intermédiation locative pendant 3 ans. 	1000€/logement conventionné + 1000€/log en cas de mandat de gestion + 1000€/log si surface du logement <= à 40m ²

AVANTAGES FISCAUX

Le dispositif « Loc'Avantages » propose une réduction d'impôt selon le niveau de loyer pratiqué.

Taux de réduction d'impôt	Toutes zones	
	Sans IML*	Avec IML*
Loc1 (Loyer intermédiaire)	15 %	20 %
Loc2 (Loyer social)	35 %	40 %
Loc3 (Loyer très social)	X	65 %

*IML (Intermédiation Locative) : location à une association agréée par l'État qui sous-loue le logement à des ménages en précarité ou mandat de gestion à une agence immobilière à vocation sociale.

Les conditions pour bénéficier du dispositif « Loc'Avantages » :

- Louer un logement récent ou ancien dans le cadre d'une location nue. Le logement constituera la résidence principale du locataire,
- Appliquer un loyer ne dépassant pas un plafond (loc1, Loc2 ou loc3),
- Ne pas louer à un membre de sa famille,
- Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G,
- Louer à des ménages ne dépassant un plafond de ressources,
- Signer une convention avec l'ANAH (durée de 6 ans pour un conventionnement avec ou sans travaux).

A noter : La signature d'une convention pour bénéficier du dispositif « Loc'Avantages » entraîne l'application du régime réel d'imposition

La demande de convention devra être déposée sur la plateforme de l'Anah (<https://monprojet.anah.gouv.fr/>) dans un délai de 2 mois

Pour effectuer une simulation en ligne, rendez-vous sur www.anah.fr/locavantages

Pour en savoir plus, contactez l'ADIL du Finistère au 02 98 46 37 38

LES PLAFONDS DE REVENUS POUR LES LOCATAIRES

Composition familiale	Toutes zones		
	Loc1	Loc2	Loc3
Personne seule	28 876	21 139	11 626
Couple	38 560	28 231	16 939
Pers. seule ou couple ayant 1 personne à charge	46 372	33 949	20 370
Pers. seule ou couple ayant 2 personnes à charge	55 982	40 985	22 665
Pers. seule ou couple ayant 3 personnes à charge	65 856	48 214	26 519
Pers. seule ou couple ayant 4 personnes à charge	74 219	54 338	29 886
Pers. à charge supplémentaire	+ 8 277	+ 6 061	+ 3 333

Personne à charge : enfants à charge au sens du code général des impôts et si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans et +, descendants et collatéraux infirmes.

LES PLAFONDS DE LOYER

Il existe trois niveaux de loyers différents dits « loyers maîtrisés » : loc1 (loyer intermédiaire), Loc2 (loyer social) et loc3 (loyer très social). Les niveaux de loyers plafonds varient selon la commune d'implantation du logement.

Les plafonds de loyer sont fixés par l'État, à partir d'une estimation du loyer de marché du parc locatif privé de votre commune. Pour réaliser ces estimations, deux moyens sont mobilisés :

- Un Observatoire Local des Loyers (OLL), dans les territoires où il existe : le loyer au m² a été estimé à partir des données de l'observatoire pour les ménages emménagés depuis moins d'un an ;
- Pour les autres territoires la "carte des loyers" est utilisée. Elle est publiée depuis fin 2020 par le ministère du Logement, sur la base des données de SeLoger, Leboncoin et PAP.

Grâce à ces deux sources d'informations, un loyer de marché a été défini par commune. Les loyers maximums ont ensuite été fixés en appliquant une réduction en fonction du Loc'Avantages retenu (-15% pour Loc1, -30% pour Loc2 et -45% pour Loc3).

Pour connaître les montants des loyers plafonds par commune, il faut se rapprocher du simulateur en ligne présent sur le site de l'Anah, dans la rubrique « simuler votre projet ».

LES REGIMES D'IMPOSITION

La fiscalité de la location vide :

• Jusqu'à 15 000€ de revenus locatifs par an, le régime micro foncier s'applique automatiquement. Le revenu net imposable est calculé après déduction d'un abattement forfaitaire de 30 %. Le propriétaire peut toutefois choisir le régime réel si les dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire. Cette option est irrévocable pendant 3 ans puis renouvelable tacitement tous les ans.

• Au-delà de 15 000 € de revenus locatifs par an, le régime réel s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction de certaines dépenses.

A noter : La signature d'une convention pour bénéficier du dispositif « Loc'Avantages » entraîne la mise en location vide et l'application du régime réel d'imposition

La fiscalité de la location meublée :

La location meublée d'une chambre ou d'un logement est soumise au régime des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :

• Jusqu'à 32 900 € de revenus locatifs par an, le régime dit "micro BIC" ou "micro-entreprise" s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction d'un abattement forfaitaire de 50 %. Le propriétaire peut toutefois choisir le régime réel si les dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire. Cette option est irrévocable pendant 2 ans et renouvelable tacitement par période de deux ans.

• Au-delà de 32 900 € de revenus locatifs par an, le régime réel s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction des dépenses.

Pour en savoir plus sur les régimes d'imposition, **contactez l'ADIL du Finistère au 02 98 46 37 38**

Pour en savoir plus sur les aides à destination des propriétaires bailleurs, consultez :

- Le site de l'ANAH, rubrique « propriétaires bailleurs »

- Le site ecologie.gouv.fr, rubrique « Politiques Publiques/Accès au logement/Accession à la propriété, vente et fiscalité/Investissement locatif »

Pour en savoir plus, contactez :

Pour les questions relatives aux travaux de Rénovation
Énergétique :

- Réseau TYNEO, mardi et vendredi de 10h à 12h & du mardi au vendredi de 14h à 17h (fermé le lundi)



Pour les questions relatives aux autres travaux ou à la
fiscalité du bailleur :

- L'ADIL du Finistère au 02 98 46 37 38

