

NOUS VOUS AIDONS A MIEUX  
**LOUER**  
VOTRE LOGEMENT



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

TERRITOIRES EN NORMANDIE

Le guide du bailleur  
**OPAH du Pays de Falaise**



*Vous êtes propriétaires d'un ou de plusieurs logements locatifs privés occupés ou vacants.*

*Vous souhaitez y réaliser des travaux de mise aux normes ou d'amélioration des performances énergétiques mais vous vous interrogez sur les aides financières mobilisables, les contreparties éventuellement exigées, les loyers à pratiquer après travaux, les locataires éligibles, etc.*

*Ce livret a été réalisé pour répondre aux nombreuses questions que l'on se pose dès lors que l'on s'engage dans un projet de réhabilitation.*

*En espérant qu'il réponde à vos attentes.*

*Le Directeur de SOLIHA*

*Monsieur GIRARD*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Girard', written over a faint circular stamp or watermark.

# SOLIHA, un opérateur au service des propriétaires

Vous êtes propriétaire d'un ou de plusieurs logements locatifs, occupés ou vacants et vous souhaitez réaliser des travaux. **SOLIHA vous conseille et vous accompagne dans la définition et la réalisation de votre projet.**

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

TERRITOIRES EN NORMANDIE

**SOLIHA**

8, boulevard Jean Moulin

14 053 CAEN Cedex 04 - Tel 02-31-86-70-50

contact@solihanormandie.fr - www.solihanormandie.fr

Notre association, adhérente de la fédération SOLIHA met tout en œuvre pour vous aider à réhabiliter votre logement et développer une offre locative de qualité.

## Nos objectifs :

- La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.
- Le traitement de l'habitat très dégradé.
- Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles.
- Le développement d'une offre locative adaptée.

SOLIHA, opérateur agréé de l'État et partenaire de l'Anah, vous accompagne dans la mise en œuvre de vos projets de rénovation.

Nous nous engageons à vous apporter le **conseil et l'information** nécessaires sur les programmes de travaux à engager et les dispositifs d'aides à solliciter.

Nous vous apportons notre **expertise technique** et réalisons le **montage administratif et financier** de votre dossier de demande de subventions auprès des organismes partenaires.

**Notre réseau associatif est certifié SGS.**

La certification de services **QUALICERT** est la reconnaissance de notre engagement à vous offrir des prestations de qualité, répondant à des caractéristiques définies dans un référentiel.



# LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (Anah)

## Les aides

### L'aide aux travaux



### Conditions d'éligibilité

- Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans.
- Il doit être loué non meublé à titre de résidence principale.
- Le propriétaire s'engage à signer un **conventionnement à loyer maîtrisé avec l'Anah** d'une durée de 9 ans.
- Les travaux ne doivent pas être commencés et doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Le logement doit atteindre l'étiquette D de performance énergétique après travaux.



### Les travaux éligibles

- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
- Travaux pour l'autonomie de la personne
- Travaux pour réhabiliter un logement dégradé
- Travaux d'amélioration des performances énergétiques (gain énergétique minimum de 35 %)
- Travaux initiés à la suite d'un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou d'un contrôle de décence
- Transformation d'usage (sous réserve de l'accord préalable de l'Anah)

### Copropriété

Pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux concernant les parties communes d'une copropriété, les subventions peuvent financer la quote-part de travaux dont le demandeur est redevable. Les copropriétaires éligibles peuvent déposer une demande groupée auprès de l'Anah, dans le cadre d'un dossier unique.

# LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

## Les modalités de l'aide

- Subvention de 20 à 35 % du montant des travaux éligibles selon le loyer pratiqué après travaux (intermédiaire, social, très social).
- Subvention plafonnée à **1 000 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000 €** de travaux par logement dans le cas de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.
- Subvention plafonnée à **750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000 €** de travaux par logement dans le cas de travaux d'amélioration.



Les aides

## Aide de Solidarité Écologique

- Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », une **prime forfaitaire** d'un montant de **1 500 €** est octroyée aux propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'Anah et réalisant des travaux d'économie d'énergie.
- Les **Certificats d'économie d'énergie** (CEE) générés par les travaux sont obligatoirement cédés à l'Anah.



Travaux éligibles	Taux de subvention applicable selon le loyer de sortie		
	Loyer très social	Loyer social	Loyer intermédiaire
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	-	30 %	-
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	35 %	35 %	35 %
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé ou suite à une procédure R.S.D ou un contrôle de décence	-	25 %	-
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	-	25 %	-
Transformation d'usage (après avis de la CLAH)	-	20 %	-

# LES AIDES DE LA COLLECTIVITE

## Majoration de la subvention Anah

Les aides

Dans le cadre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH 2016-2019), la communauté de Communes du Pays de Falaise a mis en place une majoration des aides de l'Anah.

Pour l'ensemble des travaux subventionnables par l'Anah, la CDC abonde l'aide aux travaux de l'Anah en fonction travaux engagés:

Travaux éligibles	Taux de subvention applicable selon le loyer de sortie		
	Loyer très social	Loyer social	Loyer intermédiaire
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	-	10%	-
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	5%	5%	-
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé ou suite à une procédure R.S.D ou un contrôle de décence	-	5%	-
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	-	5%	-
Transformation d'usage (après avis de la CLAH)	-	5%	-

## Aide spécifique

Dans le cadre d'une action contre la vacance, les centres bourgs des principaux pôles de territoire (Falaise, Potigny, Pont d'Ouille et Morteaux-Couliboœur) peuvent bénéficier d'une prime de 1 000 € pour un logement vacant depuis plus de 2 ans.

Pour la ville de Falaise, cette aide est majorée de 2 000 € sur le centre-bourg.

Pour la ville de Falaise et dans le cadre du programme « Habiter Mieux », une **prime forfaitaire complémentaire à celle de l'ANAH** d'un montant de **1 500 €** est octroyée aux propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'Anah et réalisant des travaux d'économie d'énergie.

# LES AIDES DE LA RÉGION

## Les chèques éco-énergie

La région Basse-Normandie délivre des chèques éco-énergie qui aident les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation thermique de leurs logements individuels, qu'ils soient compatibles avec l'atteinte, en plusieurs étapes, du niveau BBC rénovation.

### Conditions

- Le loyer pratiqué doit être modéré (social ou très social).
- Les travaux de rénovation doivent être effectués par des entreprises labellisées **RGE** « Reconnu Garant de l'environnement ».

- **Chèque « Audit énergétique et Scénario »**: l'audit constitue la « feuille de route pour une rénovation BBC ». Son objectif est d'identifier les économies d'énergie envisageables dans votre logement afin de maîtriser la consommation énergétiques du logement et d'estimer le montant des travaux liés à cet audit. L'audit doit être réalisé par un rénovateur énergétique conventionné par la région.

Le montant du chèque est de **800 €** (représentant au plus 90 % du coût).

Cette aide est accessible sans conditions de ressources.

- **Chèque travaux :**

- ♦ **Chèque « Travaux Niveau 1 »** : il faut obtenir **un gain de 2 classes de l'étiquette énergétique du logement ou un gain de 40 %** de la consommation énergétique primaire du logement.

Le montant du chèque est de **2 500€** .

- ♦ **Chèque « Travaux Niveau 2 »** : il faut obtenir **un gain de 3 classes de l'étiquette énergétique du logement ou de 60 %** de la consommation énergétique primaire du logement.

Le montant du chèque est de **4 000€** .

- ♦ **Chèque « Travaux Niveau 3 - BBC Rénovation »**: il vise à réaliser des travaux de rénovation thermique sur un logement individuel pour une rénovation globale BBC en une seule fois.

Le **montant maximal** de l'aide régionale pour le chèque « Travaux Niveau 3 - BBC rénovation » est de **9 200 €**.



Les aides



# LES PRETS AIDÉS

## L'aide à l'habitat du Conseil général

Conseil Général



Calvados

### Dispositif

Une **avance remboursable plafonnée à 10 000 €** par logement (limitée à un logement par propriétaire et par an) peut être allouée en complément des subventions de l'Anah, de l'apport personnel et des prêts bancaires.

- L'aide à l'habitat s'adresse aux propriétaires bailleurs qui souhaitent réhabiliter un **logement vacant depuis au moins 1 an** et ayant plus de 15 ans.
- Les conditions de ressources des locataires et le plafonnement des loyers sont identiques à ceux pratiqués par l'Anah.
- **Le remboursement mensuel s'élève à 85 €.**
- Le paiement intervient à 50 % sur présentation des factures attestant de la réalisation des travaux. Le solde est versé lors de l'élaboration du bail, après vérification de la situation familiale et financière du locataire.

## L'éco-prêt à taux zéro

### Dispositif

L'éco-prêt à taux 0 %, dit **éco-PTZ**, est un prêt **sans intérêts** et **sans frais de dossier** qui finance des **travaux d'amélioration de la performance énergétique**.

	Bouquet de 2 travaux	Bouquet de 3 travaux ou plus	Performance énergétique globale	Assainissement Non collectif
Montant max de prêt par logement	20 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €

### Travaux éligibles

- Soit mettre en œuvre un « bouquet de travaux », c'est-à-dire un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration **très sensible de l'efficacité énergétique du logement**;
- Soit atteindre un niveau de « **performance énergétique globale** » minimale du logement ;
- Soit réhabiliter un **système d'assainissement non collectif** par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

### Conditions

- Faire appel à des **entreprises RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement).



## TABLEAU DE CUMUL DES AIDES

	Éco-PTZ	Aides Anah	Prime Habiter Mieux	Chèques éco-énergie 1 et 2	Chèques éco-énergie Audit et rénovation BBC	Aide à l'habitat du CG
Éco-PTZ		cumulables	cumulables	cumulables	cumulables	cumulables
Aides Anah	cumulables		cumulables	cumulables	cumulables	cumulables
Prime Habiter Mieux	cumulables	cumulables		cumulables	cumulables	cumulables
Chèques éco-énergie 1 et 2	cumulables	cumulables	cumulables		Non cumulable	cumulables
Chèques éco-énergie Audit et Rénovation BBC	cumulables	cumulables	cumulables	Non cumulable		cumulables
Aide à l'habitat du CG	cumulables	cumulables	cumulables	cumulables	cumulables	

# LE CONVENTIONNEMENT DES TRAVAUX

## Dispositif

L'obtention d'une subvention de l'Anah est conditionnée à la conclusion d'une convention de loyer par le propriétaire qui donnera à bail à un niveau de **loyer social ou très social**. Votre locataire devra répondre à certaines conditions de ressources.

La conclusion de cette convention est valable pour une durée de 9 ans (12 ans lorsque les subventions dépassent 20 000 € et 6 ans pour un conventionnement sans travaux). Il permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'un **abattement fiscal de 85%** sur les revenus fonciers de son logement si le logement est loué dans le cadre d'une intermédiation locative.

## Conditions locatives

- Les ressources des locataires doivent être inférieures aux plafonds indiqués ci-dessous (revenu fiscal de référence N-2 de chaque personne composant le ménage).
- Le montant du loyer ne doit pas excéder le loyer maximal fixé par l'Anah en fonction des loyers de marché (prix du loyer au m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale selon le type de loyer à pratiquer).
- S'il s'agit d'un logement déjà loué, le bail doit être renouvelé.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire (au moins 8 mois par an).

Le conventionnement ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour le locataire pour les loyers sociaux et très sociaux et à l'Allocation logement pour les loyers intermédiaires dans le cadre d'un conventionnement sans travaux.

Vos engagements

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES		
Composition du ménage	Conventionnement social	Conventionnement très social
1	20 123€	11 067 €
Couple	26 872€	16 125 €
Personne ou couple avec 1 personnes à charge	32 316 €	19 390€
Personne ou couple avec 2 personnes à charge	39 013 €	21 575 €
Personne ou couple avec 3 personnes à charge	45 895€	25 243 €
Personne ou couple avec 4 personnes à charge	51 723 €	28 448€
Personne à charge supplémentaire à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 5 769€	+ 3 173 €

# UNE LOCATION SÉCURISÉE

## La fin du conventionnement

### Augmentation du loyer

#### 1- Logements vacants :

##### **A) Lorsque le renouvellement du bail a lieu après la fin du conventionnement :**

Fixation libre du loyer (se référer au montant des loyers pratiqué dans le voisinage pour des logements similaires).

**N.B:** Pensez au re-conventionnement sans travaux.

##### **B) Lorsque le locataire quitte le logement avant la fin du conventionnement :**

En cas de vacance du logement pendant la durée de la convention, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin du conventionnement. Une période de vacance pourra être admise si le bailleur établit qu'il a accompli les démarches nécessaires.

#### 2- Logements occupés-bail en cours :

##### **A) Lorsque le renouvellement du bail a lieu après la fin du conventionnement :**

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Le bailleur peut dans ce cas proposer au locataire, au moins 6 mois avant le terme du contrat un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Dans ce cas, le bailleur ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification doit intégralement reproduire, sous peine de nullité, le montant du loyer réévalué et les références ayant permis de le déterminer (au minimum 3).

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la Commission départementale de conciliation.

À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

##### **B) Lorsque le renouvellement du bail a lieu avant la fin du conventionnement :**

Le bail est reconduit aux mêmes conditions prévues par le conventionnement toute la durée du nouveau bail. Le loyer reste donc fixé au montant fixé dans la convention.

Le loyer pourra être fixé librement à la fin du conventionnement aux mêmes termes qu'au 2-A).

# LE CONVENTIONNEMENT DES LOYERS

## Procédure

### **A) Lorsque le renouvellement du bail a lieu après la fin du conventionnement :**

**1-** Envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception au locataire au minimum 6 mois avant le terme du bail . Le propriétaire bailleur peut à cette occasion proposer une augmentation du montant du loyer basée sur de loyers pratiqués pour des logements similaires alentours.

**2-** Le locataire dispose d'un droit de réponse de 2 mois. L'absence de réponse du locataire vaut refus tacite.

**3-** En cas de désaccord, le propriétaire peut saisir la Commission départementale de conciliation qui statuera sur l'augmentation du loyer.

De manière générale, l'augmentation du loyer est valable 6 ans.

Dans l'absence de réponse du locataire 5 mois avant le terme du bail, saisir la commission de conciliation dans les 15 jours précédant la date butoir de son délai de réponse.

### **B) Lorsque le renouvellement du bail a lieu avant la fin du conventionnement :**

**1-** Envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception au locataire ou signification par huissier au moins 8 mois avant le terme du bail

**2-** Obtenir au moins 3 références de loyers pratiqués pour des logements similaires alentours.

**3-** Calculer l'augmentation du loyer sur la base de la moyenne des références de loyers constatés.

**4-** Signifier dans le courrier la date butoir du délai de réponse du locataire: 4 mois avant le terme de son bail.

Dans l'absence de réponse du locataire 5 mois avant le terme du bail, saisir la Commission départementale de conciliation dans les 15 jours précédant la date butoir de son délai de réponse.

## La révision du loyer

- Pendant toute la durée de la convention, le loyer pratiqué peut-être augmenté à l'occasion d'un changement de locataire mais il ne peut en aucun cas dépasser le loyer maximum actualisé de la convention.
- La révision annuelle du loyer doit être prévue dans une clause du bail. Ses modalités doivent être conformes à la loi du 6 juillet 1989.
- Le loyer révisé doit être inférieur au loyer maximal révisé de la convention.
- Il est conseillé, pour éviter des difficultés d'application, de choisir la date du 1er janvier et l'IRL (Indice de Référence des Loyers) du second trimestre.

## Résiliation anticipée

Restez vigilant quant à la résiliation anticipée du conventionnement puisqu'elle entraîne un rappel fiscal sur la totalité des subventions et loyers perçus.

L'Anah peut également résilier le conventionnement à titre exceptionnel en cas de défaut du bailleur.



## GRILLE DES LOYERS - CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX

### Zone C avec travaux – 2016

Surface	CP Intermédiaire		CP Social		CP Très Social		Surface	CP Intermédiaire		CP Social		CP Très social	
	Prix au m²	Loyer mensuel	Prix au m²	Loyer mensuel	Prix au m²	Loyer mensuel		Prix au m²	Loyer mensuel	Prix au m²	Loyer mensuel	Prix au m²	Loyer mensuel
	15	9,00	135,00	6,39	95,85	5,78		85,70	83	5,95	493,85	5,40	448,20
16	9,00	144,00	6,39	102,24	5,78	92,48	84	5,95	499,80	5,40	453,60	5,21	437,64
17	9,00	153,00	6,39	108,63	5,78	98,26	85	5,95	505,75	5,40	459,00	5,21	442,85
18	9,00	162,00	6,39	115,02	5,78	104,04	86	5,95	511,70	5,40	484,40	5,21	448,06
19	9,00	171,00	6,39	121,41	5,78	109,82	87	5,95	517,65	5,40	469,80	5,21	453,27
20	9,00	180,00	6,39	127,80	5,78	115,60	88	5,95	523,60	5,40	475,20	5,21	458,48
21	9,00	189,00	6,39	134,19	5,78	121,38	89	5,95	529,55	5,40	480,60	5,21	463,69
22	9,00	198,00	6,39	140,58	5,78	127,16	90	5,95	535,50	5,40	486,00	5,21	468,90
23	9,00	207,00	6,39	146,97	5,78	132,94	91	5,95	541,45	5,40	491,40	5,21	474,11
24	9,00	216,00	6,39	153,36	5,78	138,72	92	5,95	547,40	5,40	496,80	5,21	479,32
25	8,76	219,00	6,39	159,75	5,78	144,50	93	5,95	553,35	5,40	502,20	5,21	484,53
26	8,68	223,08	6,39	166,14	5,78	150,28	94	5,95	559,30	5,40	507,60	5,21	489,74
27	8,42	227,34	6,39	172,53	5,78	156,06	95	5,95	565,25	5,40	513,00	5,21	494,95
28	8,27	231,56	6,39	178,92	5,78	161,84	96	5,95	571,20	5,40	518,40	5,21	500,16
29	8,13	235,77	6,39	185,31	5,78	167,62	97	5,95	577,15	5,40	523,80	5,21	505,37
30	8,00	240,00	6,39	191,70	5,78	173,40	98	5,95	583,10	5,40	529,20	5,21	510,58
31	7,88	244,28	6,39	198,09	5,78	179,18	99	5,95	589,05	5,40	534,60	5,21	515,79
32	7,76	248,52	6,39	204,48	5,78	184,96	100	5,95	595,00	5,40	540,00	5,21	521,00
33	7,65	252,45	6,39	210,87	5,78	190,74	101	5,95	600,95	5,40	545,40	5,21	526,21
34	7,55	256,70	6,39	217,26	5,78	196,52	102	5,95	606,90	5,40	550,80	5,21	531,42
35	7,46	261,10	6,39	223,65	5,78	202,30	103	5,95	612,85	5,40	556,20	5,21	536,63
36	7,37	265,32	6,39	230,04	5,78	208,08	104	5,95	618,80	5,40	561,60	5,21	541,84
37	7,28	269,36	6,39	236,43	5,78	213,86	105	5,95	624,75	5,40	567,00	5,21	547,05
38	7,20	273,60	6,39	242,82	5,78	219,64	106	5,95	630,70	5,40	572,40	5,21	552,26
39	7,12	277,68	6,39	249,21	5,78	225,42	107	5,95	636,65	5,40	577,80	5,21	557,47
40	7,05	282,00	6,39	255,60	5,78	231,20	108	5,95	642,60	5,40	583,20	5,21	562,68
41	6,98	286,18	6,39	261,99	5,78	236,98	109	5,95	648,55	5,40	588,60	5,21	567,89
42	6,91	290,22	6,39	268,38	5,78	242,76	110	5,95	654,50	5,40	594,00	5,21	573,10
43	6,85	294,55	6,39	274,77	5,78	248,54	111	5,95	660,45	5,40	599,40	5,21	578,31
44	6,79	298,78	6,39	281,16	5,78	254,32	112	5,95	666,40	5,40	604,80	5,21	583,52
45	6,73	302,86	6,39	287,55	5,78	260,10	113	5,95	672,35	5,40	610,20	5,21	588,73
46	6,68	307,28	6,39	293,94	5,78	265,88	114	5,95	678,30	5,40	615,60	5,21	593,94
47	6,63	311,61	6,39	300,33	5,78	271,66	115	5,95	684,25	5,40	621,00	5,21	599,15
48	6,58	315,84	6,39	306,72	5,78	277,44	116	5,95	690,20	5,40	626,40	5,21	604,36
49	6,53	319,97	6,39	313,11	5,78	283,22	117	5,95	696,15	5,40	631,80	5,21	609,57
50	6,48	324,00	6,39	319,50	5,78	289,00	118	5,95	702,10	5,40	637,20	5,21	614,78
51	6,44	328,44	6,39	325,89	5,78	294,78	119	5,95	708,05	5,40	642,60	5,21	619,99
52	6,39	332,28	6,39	332,28	5,78	300,56	120	5,95	714,00	5,40	648,00	5,21	625,20
53	6,35	336,55	6,39	338,67	5,78	306,34	121	5,95	719,95	5,40	653,40	5,21	630,41
54	6,31	340,74	6,39	345,06	5,78	312,12	122	5,95	725,90	5,40	658,80	5,21	635,62
55	6,27	344,85	6,39	351,45	5,78	317,90	123	5,95	731,85	5,40	664,20	5,21	640,83
56	6,24	349,44	6,39	357,84	5,78	323,68	124	5,95	737,80	5,40	669,60	5,21	646,04
57	6,20	353,40	6,39	364,23	5,78	329,46	125	5,95	743,75	5,40	675,00	5,21	651,25
58	6,17	357,86	6,39	370,62	5,78	335,24	126	5,95	749,70	5,40	680,40	5,21	656,46
59	6,13	361,67	6,39	377,01	5,78	341,02	127	5,95	755,65	5,40	685,80	5,21	661,67
60	6,10	366,00	6,39	383,40	5,78	346,80	128	5,95	761,60	5,40	691,20	5,21	666,88
61	6,07	370,27	6,39	389,79	5,78	352,58	129	5,95	767,55	5,40	696,60	5,21	672,09
62	6,04	374,48	6,39	396,18	5,78	358,36	130	5,95	773,50	5,40	702,00	5,21	677,30
63	6,01	378,63	6,39	402,57	5,78	364,14	131	5,95	779,45	5,40	707,40	5,21	682,51
64	5,98	382,72	6,39	408,96	5,78	369,92	132	5,95	785,40	5,40	712,80	5,21	687,72
65	5,95	386,75	5,40	351,00	5,21	338,65	133	5,95	791,35	5,40	718,20	5,21	692,93
66	5,95	392,70	5,40	356,40	5,21	343,86	134	5,95	797,30	5,40	723,60	5,21	698,14
67	5,95	398,65	5,40	361,80	5,21	349,07	135	5,95	803,25	5,40	729,00	5,21	703,35
68	5,95	404,60	5,40	367,20	5,21	354,28	136	5,95	809,20	5,40	734,40	5,21	708,56
69	5,95	410,55	5,40	372,60	5,21	359,49	137	5,95	815,15	5,40	739,80	5,21	713,77
70	5,95	416,50	5,40	378,00	5,21	364,70	138	5,95	821,10	5,40	745,20	5,21	718,98
71	5,95	422,45	5,40	383,40	5,21	369,91	139	5,95	827,05	5,40	750,60	5,21	724,19
72	5,95	428,40	5,40	388,80	5,21	375,12	140	5,95	833,00	5,40	756,00	5,21	729,40
73	5,95	434,35	5,40	394,20	5,21	380,33	141	5,95	838,95	5,40	761,40	5,21	734,61
74	5,95	440,30	5,40	399,60	5,21	385,54	142	5,95	844,90	5,40	766,80	5,21	739,82
75	5,95	446,25	5,40	405,00	5,21	390,75	143	5,95	850,85	5,40	772,20	5,21	745,03
76	5,95	452,20	5,40	410,40	5,21	395,96	144	5,95	856,80	5,40	777,60	5,21	750,24
77	5,95	458,15	5,40	415,80	5,21	401,17	145	5,95	862,75	5,40	783,00	5,21	755,45
78	5,95	464,10	5,40	421,20	5,21	406,38	146	5,95	868,70	5,40	788,40	5,21	760,66
79	5,95	470,05	5,40	426,60	5,21	411,59	147	5,95	874,65	5,40	793,80	5,21	765,87
80	5,95	476,00	5,40	432,00	5,21	416,80	148	5,95	880,60	5,40	799,20	5,21	771,08
81	5,95	481,95	5,40	437,40	5,21	422,01	149	5,95	886,55	5,40	804,60	5,21	776,29
82	5,95	487,90	5,40	442,80	5,21	427,22	150	5,95	892,50	5,40	810,00	5,21	781,50



# UNE LOCATION SÉCURISÉE

Vous êtes propriétaire bailleur et vous souhaitez louer votre bien en toute sérénité, découvrez nos solutions pour une gestion sécurisée de votre bien.

## La gestion locative

- Information sur les avantages du conventionnement sans travaux (fiscalité et plus-value sociale)
- Montage du dossier de conventionnement sans travaux en corrélation avec l'Anah
- Promotion de votre bien (publicité internet, affichage, diffusion aux organismes partenaires du département)
- Visites
- Étude de dossiers de candidature
- Rédaction et signature des baux
- États des lieux d'entrée et de sortie
- Intermédiation entre vous et vos locataires
- Suivi des locataires: visites régulières, aides aux démarches administratives et financières, conseil
- Réalisation des travaux si nécessaires après avis du propriétaire
- Perception des loyers, des charges et du dépôt de garantie
- Rapports de gérance



Vos engagements

## Coordonnées

**Les Clés des Pays normands**  
Tél. : 02.31.86.93.77



## La Garantie Visale

La Garantie Visale a pour objectif de sécuriser les relations entre les propriétaires et tous ceux qui rencontrent des difficultés spécifiques dans leur recherche de logement. C'est une caution accordée à certains locataires du parc immobilier privé (sur leur résidence principale). Remplaçant la garantie des risques locatifs (GRL), elle s'adresse à la fois aux salariés jeunes (30 ans au plus) ou précaires (CDD, intérim...) mais aussi aux ménages dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante. Si les propriétaires adhèrent à ce dispositif, les locataires n'ont donc plus à fournir de garants. En cas d'impayés de loyer, Action logement paye les bailleurs, les locataires devant ensuite rembourser toutes les sommes versées.



# AVANTAGES FISCAUX

## T.V.A à taux réduit

Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique** et les travaux induits et indissociablement liés (pose, dépose, mise en décharge des ouvrages, produits ou équipements existants), le taux de T.V.A est porté à **5,5 %** .

Le taux de T.V.A est directement appliqué par l'entreprise sur les factures de travaux.

## Abattement fiscal sur le prix des loyers

Si vous choisissez de confier la gestion locative de votre bien à **d'une agence immobilière sociale qui disposera de l'agrément pour l'intermédiation Locative** (L365-4 CCH), la signature d'un conventionnement avec l'Anah vous assure une **déduction fiscale forfaitaire sur le revenu locatif annuel**. La déduction forfaitaire est réalisée sur le montant de la base imposable.

\* **L'abattement fiscal est de 85%**. Le propriétaire bailleur ne déclarera donc que 15 % des recettes issues des loyers au titre de ses revenus fonciers.

Plafonnement de la niche fiscale à hauteur de 10 000 € par an.

## Déductibilité des charges

- Les subventions obtenues pour la réalisation de vos travaux sont considérées comme des loyers si elles financent elles-mêmes des travaux déductibles.
- Attention, tous les travaux ne sont pas déductibles en tant que charges: la construction, la reconstruction, l'agrandissement et le changement d'affectation ne sont pas des travaux déductibles.
- Pour vous assurer de la déductibilité de vos travaux, veillez à ce que distinction soit faite sur vos plans, devis et factures entre les travaux déductibles de ceux qui ne le sont pas.
- La déduction est réalisée sur le montant T.T.C des travaux car la T.V.A n'est pas récupérable.
- Pour des travaux lourds, il est préférable de faire faire un constat d'huissier avant et après travaux et de demander l'avis préalable de l'administration fiscale: rescrit fiscal, afin de savoir à l'avance quels travaux sont déductibles. Il s'agit d'une procédure administrative ordinaire, gratuite et relativement rapide.

# AVANTAGES FISCAUX

## Déficit foncier

Lorsque vous complétez votre déclaration des revenus fonciers, assurez-vous de reporter le montant des **travaux déductibles** engagés et finalisés sur votre avis d'imposition sur le revenu.

- **Règle d'imputation du déficit net :**

Lorsque les loyers versés par le locataire sont inférieurs aux montants des frais et charges relatifs au logement, le résultat net foncier est négatif: on parle de **déficit foncier**. Ce déficit foncier est déductible du revenu global à l'exclusion de la fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt.

Le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt est **déductible du revenu global**, à hauteur de **10 700 €**.

Si le bénéfice de l'exercice suivant n'absorbe pas la totalité du déficit, **la fraction du déficit qui est supérieure à 10 700 € ou qui provient des intérêts d'emprunt est uniquement imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, à hauteur de 10 700 €** (plafond légal).



# UN PROJET DE RÉNOVATION SUBVENTIONNÉ

## Les aides



**Gain énergétique  
85 %**

**Classe « D »  
(192,0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an)**

## CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

- Logement individuel de 2 pièces d'une surface habitable de 48.42 m<sup>2</sup>
- Date de construction: 1900

Dégradation très importante

Travaux à réaliser	Montant H.T
• Aménagement de sanitaires (WC et SDB)	5 857 €
• Installation d'un nouveau système de chauffage	8 191 €
• Réfection complète de l'installation électrique selon les normes	4 510 €
• Pose de menuiseries	7 869 €
• Isolation des murs	13 419 €
• Travaux de couverture (charpente)	480 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 326 €</b>

## FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

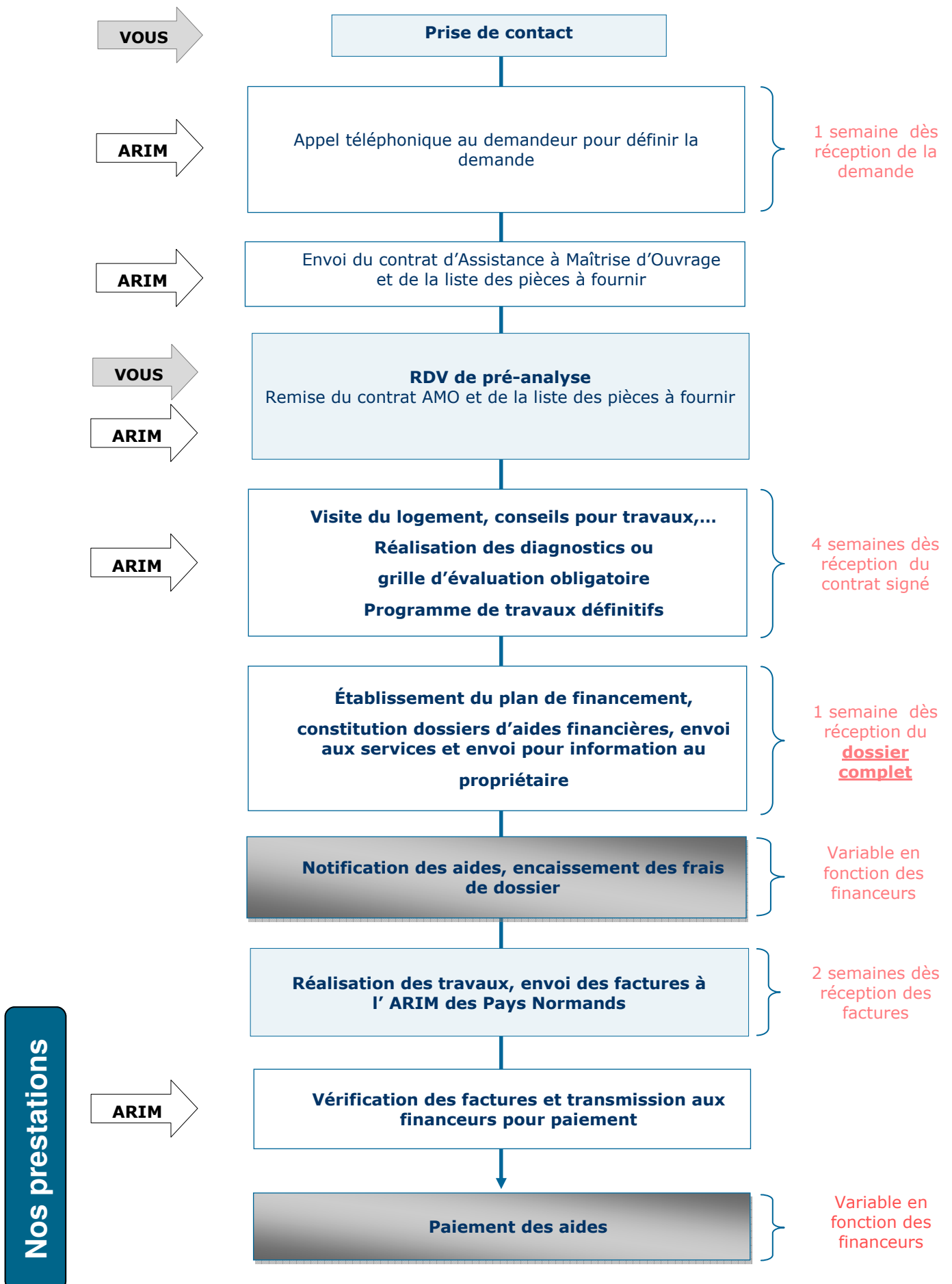
Subventions	Montant
• Anah loyer social	14 114 €
• Anah Prime Habiter mieux	1 500 €
• Région - Chèque éco-énergie « Travaux Niveau 2 »	1 700 €
• Avance à l'habitat du Conseil Général	10 000 €
<b>Total subventions</b>	<b>31 347 €</b> (78% du coût des travaux H.T)

## TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Loyer social type F2 - 48 m<sup>2</sup> - loyer 315 €

(déduction forfaitaire sur le revenu locatif de 60 % pendant 9 ans)

# DÉMARCHE À SUIVRE



# LES PIÈCES À FOURNIR

Afin d'analyser votre demande de subventions, vous pouvez télécharger le questionnaire de renseignements préalables téléchargeable sur le site internet: <http://www.pactarim.fr>, rubrique: **documents à télécharger - Je souhaite faire des travaux et je suis propriétaire bailleur.**

N'hésitez pas à nous communiquer les pièces suivantes afin que votre demande soit traitée au plus vite.

## Ressources

- **Si vous en disposez: un plan à l'échelle.**
- Si vous avez acquis le logement depuis moins de 4 mois à la date du dépôt de la demande: **copie du titre de propriété.**
- Si le logement a été acquis depuis plus de 4 mois ou que le montant de travaux est supérieur à 50 000 €: **l'attestation notariée de propriété originale** de moins de 3 mois (à faire mentionner: construction ayant plus de 15 ans, date d'acquisition, composition actuelle du logement, mode de paiement et références cadastrales).
- Copie du bail du locataire en place (avec montant du loyer hors charges) et avis d'imposition sur les revenus (N-2).
- S'il s'agit d'un SCI: copie des statuts de la SCI (dans leur dernière mise à jour) et enregistrement de la SCI au registre du commerce (extrait K.Bis de moins de 3 mois).
- Pour les copropriétés: l'état descriptif de division.

## Pièces administratives

- Relevés d'identité bancaire (original)
- Dernière taxe foncière recto-verso

## Projet

- Les devis doivent être datés de moins de 3 mois, avec cachet et signature de l'entreprise.

*La quantité, le prix unitaire, la fourniture, la pose et la main-d'œuvre doivent être détaillés.*

- Précisez la nature des matériaux, la marque, le type (référence), la performance thermique des matériaux, le n° de certification ACERMI ou avis technique.
- Récépissé de la demande de déclaration préalable de travaux ou permis de construire.
- Pour un projet de réhabilitation BBC: le test d'étanchéité de l'air (pour les demandes de chèque éco-énergie « Travaux Niveau 3 - BBC Rénovation »).

# CONSIGNES POUR LA RÉALISATION DES DEVIS

Matériaux et équipements	Les performances
<b>ISOLATION THERMIQUE</b>	
<b>Isolation</b>	
isolants des toitures-terrasses	$R \geq 4,5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
isolants des planchers de combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
isolants des rampants de toiture et plafonds de combles	$R \geq 6 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
isolants des murs extérieurs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
<b>Fenêtre</b>	
fenêtres ou portes-fenêtres (tous matériaux)	$U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,3$ ou bien $U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,36$
fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \leq 0,36$
doubles fenêtres (seconde fenêtre sur la baie) avec un double vitrage renforcé.	$U_w \leq 1,8 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ $S_w \geq 0,32$
vitres	$U_g \leq 1,1 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$
volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle	$R > 0,22 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
matériaux d'isolation des portes d'entrée donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$
isolants des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	$R \geq 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
<b>LE CHAUFFAGE, SA REGULATION ET PRODUCTION EAU CHAUDE</b>	
chaudières micro-cogénération gaz Puissance de production élec-	$\leq 3\text{kVA}$ par logement
capteurs solaires thermiques	Concentration moyenne de monoxyde de carbone $E \leq 0,3 \%$ Rendement énergétique $h \geq 70 \%$ Indice performance environnemental $I \leq 2$
chaudières < 300 kW à chargement manuel ou automatique	Rendement énergétique et émissions de polluants respectant les seuils de la classe 5 de la norme NF EN 303. 5
PAC air / eau	$\text{COP} \geq 3,4$ pour une température d'entrée d'air de $7 \text{ }^\circ\text{C}$ à l'évaporateur et des températures d'entrée et de sortie d'eau de $30 \text{ }^\circ\text{C}$ et $35 \text{ }^\circ\text{C}$ au condenseur
PAC géothermique sol / sol ou sol / eau	$\text{COP} \geq 3,4$ pour une température d'évaporation de $-5 \text{ }^\circ\text{C}$ et une température de condensation de $35 \text{ }^\circ\text{C}$
PAC géothermique eau glycolée / eau	$\text{COP} \geq 3,4$ pour des températures d'entrée et de sortie d'eau glycolée de $0 \text{ }^\circ\text{C}$ et $-3 \text{ }^\circ\text{C}$ à l'évaporateur, et des températures d'entrée et de sortie d'eau de $30 \text{ }^\circ\text{C}$ et $35 \text{ }^\circ\text{C}$ au condenseur
PAC géothermique eau / eau	$\text{COP} \geq 3,4$ pour des températures d'entrée et de sortie d'eau de $10 \text{ }^\circ\text{C}$ et $7 \text{ }^\circ\text{C}$ à l'évaporateur, et de $30 \text{ }^\circ\text{C}$ et $35 \text{ }^\circ\text{C}$ au condenseur
chauffe-eau thermodynamique avec température d'eau chaude de référence de $52,5 \text{ }^\circ\text{C}$	Captant l'énergie géothermique : $\text{COP} > 2,3$ Captant l'énergie de l'air ambiant, de l'air extérieur : $\text{COP} > 2,4$ Captant l'énergie de l'air extrait : $\text{COP} > 2,5$ 10
matériaux de calorifugeage	$R \geq 1,2 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

# GLOSSAIRE

- **Bouquet de travaux:**

Ensemble de travaux cohérents, au minimum 2 actions, dont la réalisation simultanée augmente sensiblement l'efficacité énergétique d'un logement. L'attribution de l'éco-prêt à taux zéro est conditionnée par la réalisation d'un bouquet de travaux.

- **Diagnostic de Performance énergétique (D.P.E):**

Document réalisé par un logiciel réglementé qui renseigne de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le D.P.E contient des informations relatives aux caractéristiques du bâtiment, à l'«étiquette énergie» et à l'«étiquette climat» du bâtiment et des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie de celui-ci.

Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an. Le DPE doit être réalisé avant la mise en vente ou location du logement et être remis au candidat acquéreur ou locataire. Sa durée de validité est de 10 ans.

- **Évaluation énergétique:**

Rapport d'évaluation entre le diagnostic de performance énergétique actuel d'un logement et le diagnostic de performance énergétique projeté du même logement, c'est-à-dire, suivant les recommandations de travaux prévues par le technicien. L'évaluation énergétique permet d'obtenir le pourcentage de gain énergétique obtenus après travaux.

- **Performance énergétique globale:**

Consommation énergétique d'un bâtiment (en kWh/m<sup>2</sup>.an) en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude, les sanitaires, la ventilation, l'éclairage et le rafraîchissement.

- **Label RGE:**

Le label RGE « Reconnu Garant de l'environnement » vous signale des entreprises qui remplissent certains critères dans la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les logements (isolation, recours aux énergies renouvelables, etc.). Le dispositif RGE est reconnu et contrôlé par les pouvoirs publics. Il ouvre droit à l'attribution de certaines aides.

- **Propriétaire bailleur:**

Vous êtes propriétaire bailleur lorsque vous louez le logement que vous possédez.

- **Résidence principale:**

Lieu où vous résidez habituellement et effectivement et où vous êtes fiscalement domicilié. Pour l'obtention de certaines aides, vous devez justifier l'occupation de votre logement pendant 8 par an au minimum.



## NOTES