

Habiter le cœur de ville de Mont de Marsan

Information sur les aides et dispositifs fiscaux



Déroulé de la réunion

- 1 Les aides de l'OPAH-RU
- 2 L'opération de ravalement des façades
- 3 Le dispositif fiscal *DENORMANDIE*
- 4 L'accompagnement du propriétaire

Une Action Habitat à 2 niveaux

Depuis 2012, Mont-de-Marsan Agglomération s'est engagée dans une politique d'amélioration de l'habitat privé sur l'ensemble des 18 communes du territoire.

Cette action se traduit par 2 opérations complémentaires

Une programme d'aide à la rénovation énergétique des logements à destination des propriétaires occupants



Une OPAH-RU sur le cœur de ville de Mont-de-Marsan ciblée en priorité sur le logement locatif



1

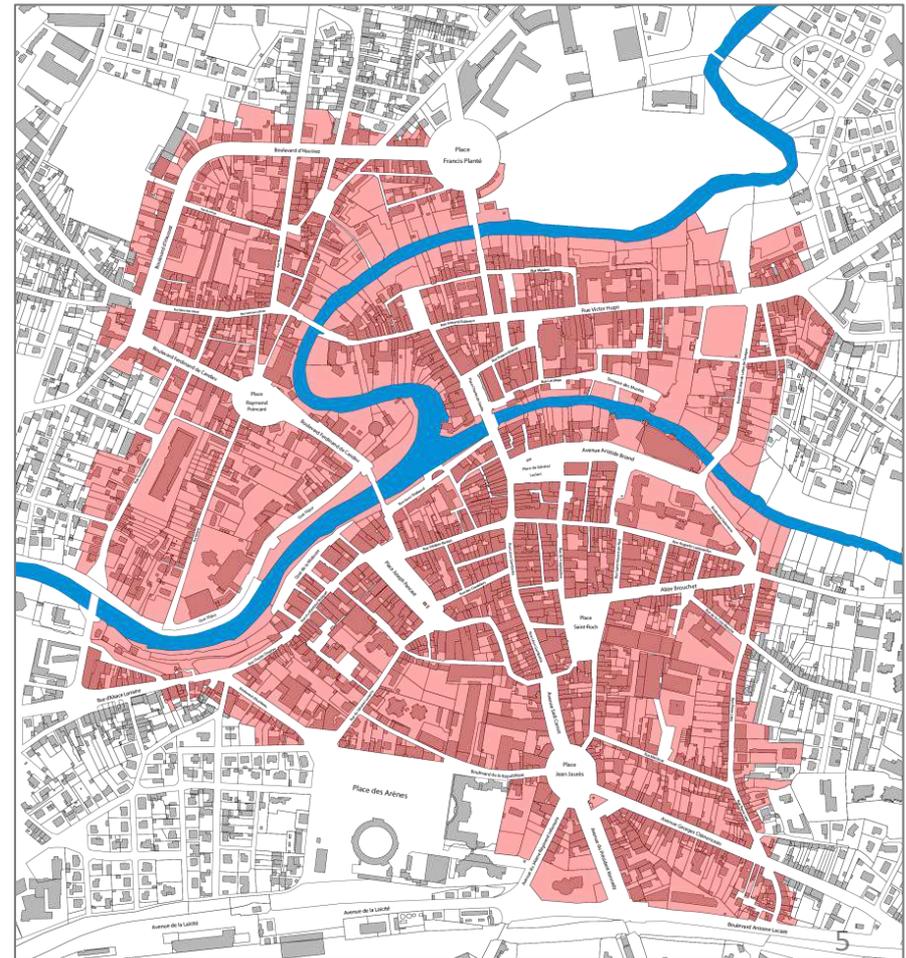
Les aides de l'OPAH-RU



Qu'est-ce qu'une OPAH-RU ?

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- **Action publique incitative en faveur de l'habitat privé ancien.** Chaque OPAH se traduit par une convention signée entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et la collectivité contractante.
- Les subventions de l'ANAH bénéficient à des propriétaires occupants et bailleurs. **Les occupants des logements réhabilités ne doivent pas dépasser un niveau de ressources fixé par l'Etat.**
- Depuis la mise en œuvre de l'OPAH-RU en 2012, **117 logements ont été réhabilités**



Opérations marquantes de l'OPAH-RU



Opérations marquantes de l'OPAH-RU

1, place Nonères (9 logements)



1

Les aides de l'OPAH-RU

Les aides aux
Propriétaires Bailleurs



Les aides aux propriétaires bailleurs

Jusqu'à **44.500€** de subventions par logement réhabilité

PROJET	Plafond travaux (HT)	Subvention ANAH	Subvention AGGLO	AIDE DE SOLIDARITÉ ÉCOLOGIQUE	Prime VACANCE AGGLO	Prime INTERMÉDIATION LOCATIVE
DÉGRADATION LOURDE	1 000€/m² dans la limite de 80 000 € par logement	35%	15%	1.500€ par logement Amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement. 	2.000€ par logement Logements vacants depuis plus de 2 ans.	1.000€ par logement Le logement conventionné est confié à une structure d'intermédiation locative ou une Agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans.
DÉGRADATION MOYENNE		25%	20%			
DÉGRADATION FAIBLE Amélioration énergétique	750 €/m² dans la limite de 60 000 € par logement	25%	15%			
TRANSFORMATION D'USAGE		25%	30%			

IMPORTANT → Maitrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel pour les projets d'un montant supérieurs à 100.000€ HT et pour tout projet de transformation d'usage

Les aides aux propriétaires bailleurs

EXEMPLE

Réhabilitation d'un logement très dégradé de 80m², vacant depuis 10 ans

DEVIS

88.000€ TTC

80.000€ HT



**Base du calcul
= 80.000€ HT**

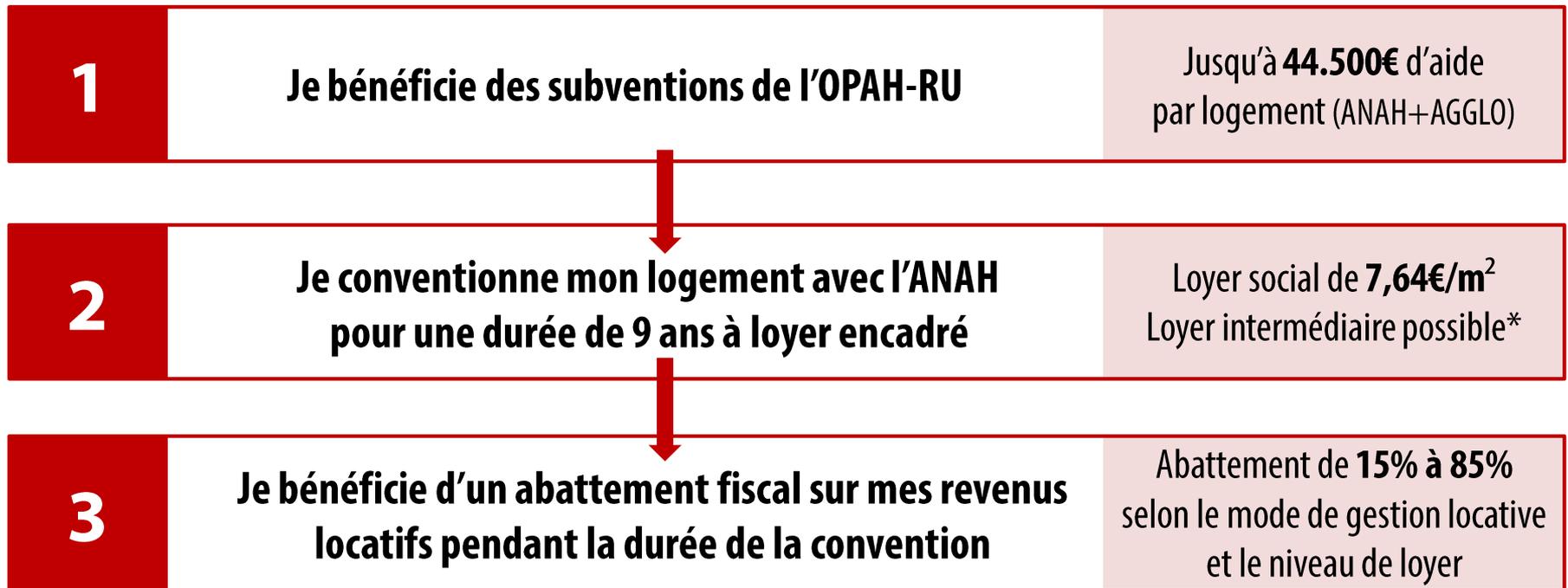
PLAN DE FINANCEMENT (dégradation lourde)

ANAH	80.000 x 35%	28.000€
AGGLO	80.000 x 15%	12.000€
ETAT – HABITER MIEUX	1.500€/logement	1.500€
Prime vacance AGGLO	2.000€/logement	2.000€
Prime Interm. Locative	1.000€/logement	1.000€
TOTAL SUBVENTIONS		44.500€

- Soit un taux de subvention de **50%**
- Un reste à charge de **43.500€** finançable par des prêts bancaires (Eco-Prêt à Taux Zéro, prêt classique)
- Possibilité de versements d'acompte tout au long des travaux

Le principe du conventionnement avec l'ANAH

Je bénéficie des aides de l'ANAH, en contrepartie je m'engage à louer mon logement à loyer modéré



* Loyer intermédiaire: éligible subvention ANAH sous certaines conditions / non éligible subvention AGGLO

Le principe du conventionnement avec l'ANAH

3

Je bénéficie d'un abattement fiscal sur mes revenus locatifs pendant la durée de la convention

Abattement de 50% à 85% selon le mode de gestion locative

2 possibilités

Je gère moi-même ou je confie la gestion de mon bien à un professionnel

Déduction fiscale = **50%**

INTERMEDIATION LOCATIVE

Je confie la gestion de mon bien à un organisme à vocation sociale agréé

Déduction fiscale = **85%**



Les plafonds de ressources des locataires

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES - Loyer social

Correspond au Revenu Fiscal de Référence sur l'avis d'imposition 2018 (sur les revenus 2017)

CATÉGORIE DE MÉNAGES	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
Personne seule	20 623€
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	27 540€
3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	33 119€
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 982€
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	47 035€
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	53 008€
Personne à charge supplémentaire	+ 5 912€

1

Les aides de l'OPAH-RU

Les aides aux
Propriétaires Occupants



Les aides aux propriétaires occupants

PLAFONDS DE RESSOURCES A NE PAS DÉPASSER POUR BÉNÉFICIER DES SUBVENTIONS ANAH

Nombre de Personnes	REVENUS TRES MODESTES	REVENUS MODESTES
1	14 790 €	18 960 €
2	21 630 €	27 729 €
3	26 013 €	33 246 €
4	30 389 €	38 958 €
5	34 784 €	44 592 €
Par personne +	4 385 €	5 617 €

Revenu Fiscal de Référence année N-1



Les aides aux propriétaires occupants

Jusqu'à **32.000€** de subventions par logement réhabilité

PROJET	Plafond travaux ANAH et AGGLO (HT)	Bénéficiaires	Subvention ANAH	AIDE DE SOLIDARITÉ ÉCOLOGIQUE	Subvention AGGLO
TRAVAUX LOURDS	50.000 €	TRÈS MODESTES	50%	10%	10%
		MODESTES			
TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DES PERSONNES	20.000 €	TRÈS MODESTES	50%	du montant des travaux limité à 2.000€ > PO-TM 1.600€ > PO-M Amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement.	/
		MODESTES	35%		
TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE		TRÈS MODESTES	50%		
		MODESTES	35%		



Les aides aux propriétaires occupants

EXEMPLE

Rénovation énergétique d'une maison
Couple avec 2 enfants - RFR de 29.000€

Travaux :

Double-vitrage
Isolation des combles
Chaudière à condensation

DEVIS

15.825€ TTC

15.000€ HT



**Base du calcul
= 15.000€ HT**

PLAN DE FINANCEMENT (rénovation énergétique)

ANAH	15.000 x 50%	7.500€
ETAT – HABITER MIEUX	15.000 x 10%	1.500€
TOTAL SUBVENTIONS		9.000€

- Soit un taux de subvention de **57%**
- Le reste à charge peut être financé par l'Eco-Prêt à taux Zéro et diverses aides complémentaires (caisses de retraites, PROCIVIS...)

Conditions pour le propriétaire occupant :

- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ pour l'accession à la propriété dans les 5 dernières années

1

Les aides de l'OPAH-RU

Les aides aux Copropriétés



Les copropriétés également concernées

2 cas de figure



LE DISPOSITIF HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ

→ Dispositif destiné aux copropriétés « fragiles »

- Situation de précarité énergétique (étiquette D à G)
- Taux d'impayé de charge compris entre 8 et 25%
- Gain énergétique d'au moins 35% après travaux

→ Montant de l'aide :

- 25% d'aide par logement (plafond de 15.000€ HT)
- Prime Habiter Mieux de 1.500€ par lot d'habitation
- Aide à l'Assistance technique et financière

Pas de conditions de ressources pour les occupants (propr.occupants ou locataires)

COPROPRIÉTÉ NON FRAGILE

→ Rénovation des parties communes

- Travaux de rénovation énergétique
- Travaux de mise en accessibilité

→ Aide calculée sur la quote-part de travaux de chaque copropriétaire

→ Critères de ressources à respecter pour les copropriétaires occupants. Les copropriétaires bailleurs doivent conventionner leur logement

→ Régime d'aide identique à celui des monopropriétaires

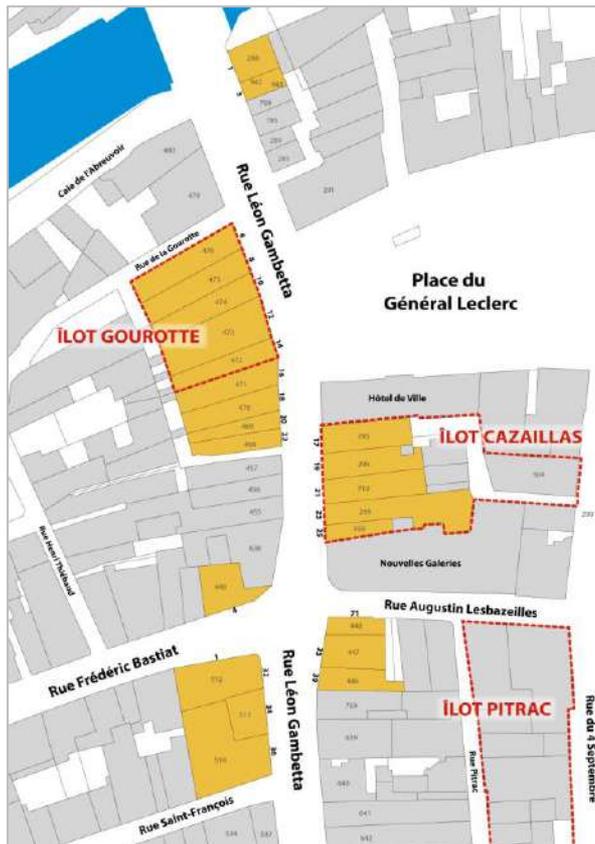
2

L'opération de ravalement des façades



Action complémentaire à l'OPAH-RU

Une campagne de ravalement de façades coercitive sur la rue Gambetta



De 2009 à 2018, la Ville de Mont de Marsan a mis en place une campagne incitative de ravalement des façades dans le cœur de Ville (Madeleine, Gambetta, Cordeliers, Bastiat).

54 façades ont pu être rafraichies grâce aux aides et à l'accompagnement technique mise n place.

En 2019, la Ville de Mont de Marsan a souhaité faire évoluer le dispositif et concentrer son intervention sur des immeubles stratégiques de la rue Gambetta, avec une obligation pour les propriétaires de ravalier les façades.

Les propriétaires qui n'auront pas déposé de dossier de ravalement avant le 31/12/2019 seront mis en demeure de faire les travaux, sans subvention.

3

Le dispositif fiscal *DENORMANDIE*



LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Qu'est-ce que le dispositif DENORMANDIE ?

La loi « *Denormandie ancien* » – du nom de l'actuel ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie – est entrée en vigueur le 1er janvier 2019. Elle vise à assouplir les conditions d'acquisition d'un bien immobilier ancien avec travaux dans le cadre de la loi Pinel déjà en place, dont elle s'inspire et qu'elle complète.

Quel est l'objectif du dispositif DENORMANDIE ?

Encourager les investisseurs immobiliers à effectuer des travaux de rénovation dans les centres-villes de villes moyennes qui comportent de nombreux logements/locaux vacants et en mauvais état.

Il n'est donc pas possible d'investir dans un logement neuf avec le Denormandie.

Un dispositif dont certains contours restent à préciser...

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Quel périmètre ?

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés **dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire, dans la limite du territoire de ces communes, des zones de bâti continu de la commune** (pas plus de 200 mètres entre deux constructions).

La liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville et la détermination du centre des communes éligibles, sont fixées par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

À qui s'adresse le dispositif DENORMANDIE ?

Le dispositif DENORMANDIE s'adresse aux bailleurs qui :

- **Achètent un bien à rénover dans une des villes éligibles au dispositif.**
- **Souhaitent mettre leur logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.**

Cette réduction d'impôt sur le revenu s'applique aussi bien aux bailleurs qui rénovent eux-mêmes, qu'à ceux qui achètent à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

Les contribuables doivent être fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement.

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Quels sont les avantages du dispositif ?

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération



Exemple

Pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide s'élève à 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Comment bénéficier de la réduction d'impôt ?

Les principales conditions :

- Acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021.
- Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus) dans une limite maximale de 300 000 euros.
- S'engager à louer le bien dans le cadre d'une location nue et non meublée, sur une période de 6, 9 ou 12 ans en fonction de la durée locative souhaitée.
- Respecter les plafonds de loyers et de ressources (loyers intermédiaires).
- Investissement maximum à 2 logements par an dans la limite de 300.000 € au total.

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Comment bénéficier de la réduction d'impôt ?

Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus)

Travaux visant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie pour ces surfaces ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes.

Les travaux de transformation d'un local affecté à un autre usage que l'habitation en logement sont éligibles.

L'EXIGENCE D'UNE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 %

OU

2 types au moins de travaux parmi les 5 suivants :

- changement de chaudière ;
- isolation des combles ;
- isolation des murs ;
- changement de production d'eau chaude ;
- isolation des fenêtres.

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Comment bénéficier de la réduction d'impôt ?

Respecter les plafonds de loyers

Les loyers pratiqués sont plafonnés et correspondent aux loyers dit intermédiaires.
MONT DE MARSAN est rattachée à la zone B2 au niveau national.

Les loyers hors charges ne doivent pas être supérieurs au plafond, multiplié par un coefficient correcteur (qui ne peut excéder à 1,2) tenant compte de la surface du logement.

Le calcul du loyer maximum pour le *Denormandie* à Mont de Marsan répond à la formule suivante : $8,93 \times (0,7 + 19 / \text{surface utile}) \times \text{surface utile}$

Exemple pour un logement de 50 m²:

- Coeff multiplicateur = $0,7 + 19/50 = 1,08$
- Valeur de base = $8,93 \times 1,08 = 9,64$
- Loyer = $50 \text{ m}^2 \times 9,64 = 482\text{€}$

Quelques références

30 m ²	321€
50 m ²	482€
70 m ²	607€
100 m ²	794€

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE**Comment bénéficier de la réduction d'impôt ?****Respecter les plafonds de loyers et de ressources**

Possibilité de louer à ses ascendants et descendants

Composition du foyer locataire	Zones B2 (Mont de Marsan)
Personne seule	28 049 €
Couple	37 456 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	45 044 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	54 379 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	63 970 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 041 €

LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Quels sont les documents justificatifs à fournir ?

Les 2 arrêtés et le décret d'application du 26 mars 2019 précisent la nature des documents à soumettre auprès de l'administration fiscale. Pour les obtenir, il existe deux possibilités :

Vous avez vous-même entrepris la rénovation du bien. Vous devrez alors délivrer les documents suivants :

- **Une évaluation énergétique (DPE), réalisée par un professionnel**, indiquant la consommation du logement avant travaux et la consommation projetée après travaux.
- **Les factures justificatives des travaux réalisés.** Elles préciseront le lieu de réalisation des travaux et leurs spécificités.

Les travaux sont effectués par le promoteur immobilier auquel vous achetez le bien. C'est à lui de vous fournir l'ensemble des pièces justificatives citées précédemment.

3

Articulation des différents dispositifs



Articulation des différents dispositifs

Cas n°1 :

SUBVENTION OPAH + RÉDUCTION D'IMPÔT *LOUER ABORDABLE*
= CUMULABLE

Cas n°2

RÉDUCTION D'IMPÔT *DENORMANDIE* + RÉDUCTION D'IMPÔT *LOUER ABORDABLE*
= NON CUMULABLE (choix à faire entre les 2 dispositifs)

Cas n°3 :

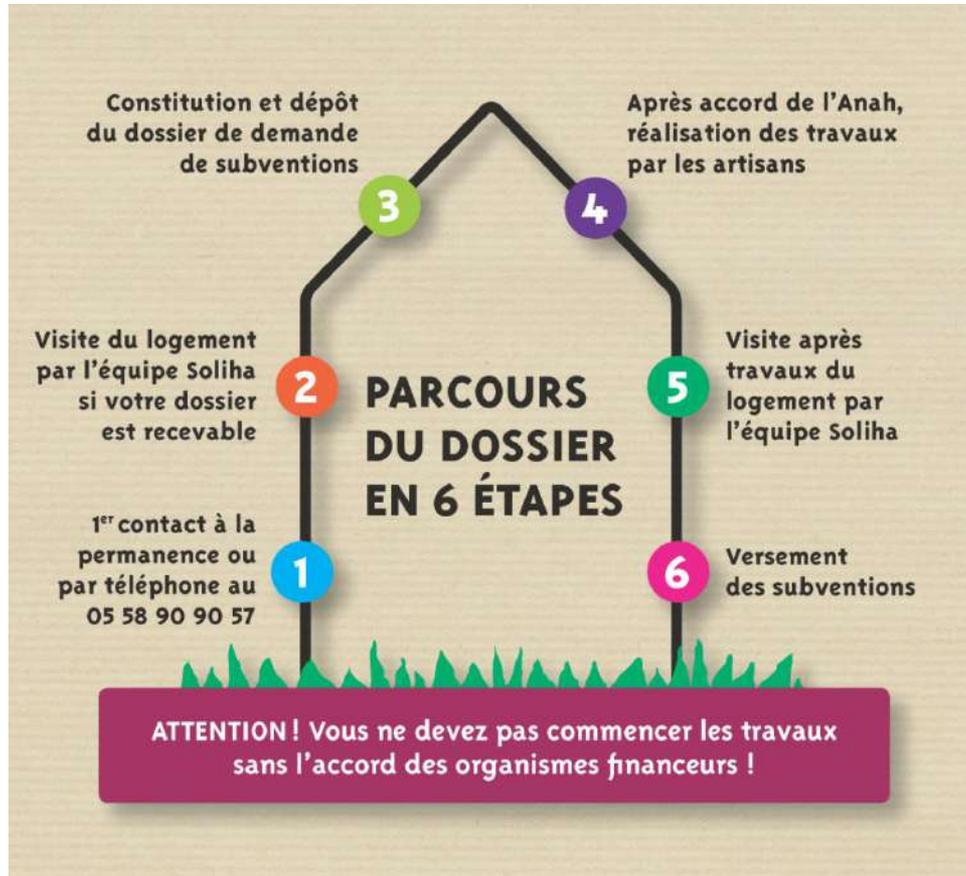
SUBVENTION OPAH + RÉDUCTION D'IMPÔT *DENORMANDIE*
= CUMULABLE (subventions à déduire du montant de l'investissement)

4

L'accompagnement du propriétaire



Un accompagnement gratuit



3 ACTIONS



1 accompagnement gratuit et sans engagement
pour les propriétaires éligibles aux aides

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Accompagnement global

- technique
- financier
- administratif

Plus d'informations...

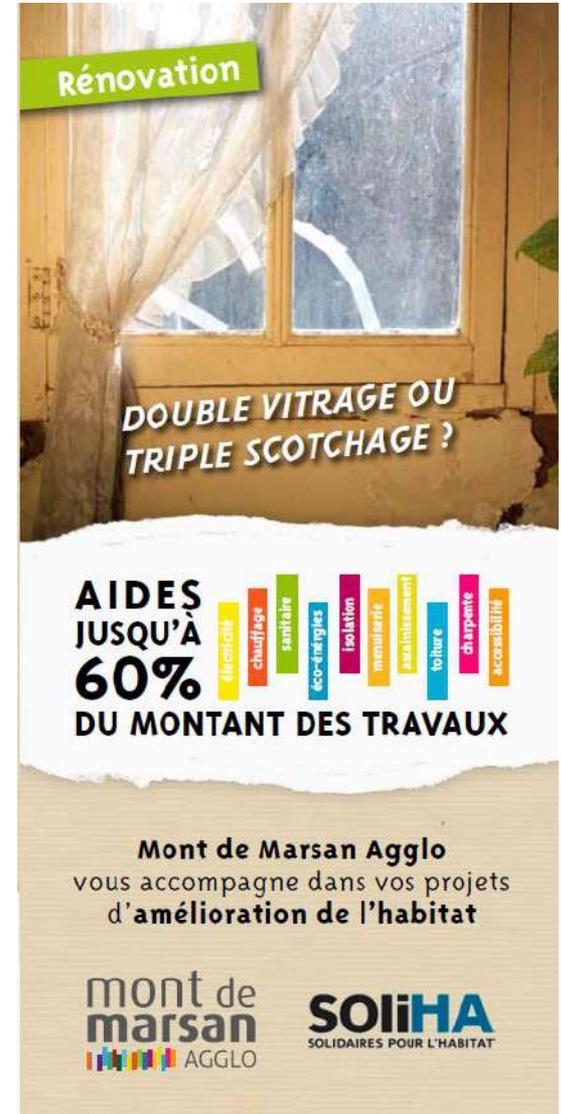
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Permanences tous les mercredis

- De 10h à 13h
- Sans RDV
- **Au Pôle technique de l'Agglo :**
8, rue du Maréchal Bosquet
- **Le 2^{ème} mercredi du mois :**
permanence dédiée aux conseils en
rénovation énergétique, éco-gestes..

05.58.90.90.57

urbanisme.landes@solihha.fr



Rénovation

**DOUBLE VITRAGE OU
TRIPLE SCOTCHAGE ?**

**AIDES
JUSQU'À
60%**

DU MONTANT DES TRAVAUX

électricité chauffage sanitaire éco-énergies isolation menuiserie assainissement toiture charpente acoustique

Mont de Marsan Agglo
vous accompagne dans vos projets
d'amélioration de l'habitat

mont de marsan AGGLO

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Habiter le cœur de ville de Mont de Marsan

Information sur les aides et dispositifs fiscaux



mont de
marsan
AGGLO

Les
Landes
en
capitale
MONT
de
MARSAN



Agence
nationale
de l'habitat
Anah

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

27/11/2019

FIN