



# Propriétaires bailleurs *renovez, on vous aide !*



**V**ous êtes propriétaire d'un logement et vous le louez ou souhaitez le louer ?

Sous réserve de respecter certaines conditions, les OPAH Développement Durable et Copropriétés de Morlaix Communauté peuvent vous apporter des réponses concrètes et vous offrir l'opportunité de réaliser vos projets.

Dans un marché locatif en pleine évolution, ces OPAH sont une opportunité offertes aux propriétaires bailleurs d'adapter leur offre aux nouvelles attentes des candidats à la location : qualité des équipements, performance énergétique, maîtrise du coût global loyers et charges...

Ces opérations sont mises en œuvre dans le cadre d'une approche intercommunale de la politique de l'habitat, rendue possible par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et la prise de délégation des aides à la pierre depuis le 5 février 2008 par Morlaix Communauté. Près de 4,5 millions d'euros ont été ainsi mobilisés par Morlaix Communauté pour la réhabilitation de plus de 300 logements.

# Vos engagements

## Le logement

- **Louer un logement décent.**  
Pour être décent, un logement ne doit présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement. Les caractéristiques de décence sont définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.
- **Louer son logement pendant une période déterminée :**
  - Conventonnement avec travaux : 9 ans (ou exceptionnellement 12 ans)
- **Pratiquer un loyer inférieur à un montant maximum.**  
Les plafonds de loyer sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable fiscale, charges non comprises (surface habitable + 1/2 des annexes dans la limite de 8m<sup>2</sup>). Les plafonds de loyers réglementaires sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Critères à prendre en compte pour la détermination du loyer maximum applicable :

- 1er critère : la surface du logement
- 2ème critère : le type de logement.

Surface utile fiscale <sup>1</sup>	12 à 25 m <sup>2</sup>	25 à 40 m <sup>2</sup>	40 à 55 m <sup>2</sup>	55 à 65 m <sup>2</sup>	65 à 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> et plus
Type de logement	St/T1	T1b	T2	T3	T4	T5 et +
ANAH CONVENTIONNE Loyer en €/m <sup>2</sup>	6,07	6,07	6,07	5,58	5,15	4,34
ANAH TRES SOCIAL Loyer en €/m <sup>2</sup>	5,5	5,5	5,07	4,96	4,29	3,64

<sup>1</sup> La surface « utile » à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> (cave, cellier, balcon...).

### Loyers accessoires maximum applicables :

	Loyer conventionné mensuel
Garage individuel fermé	26,55 €
Parking couvert	17,71 €
Parking aérien non couvert	8,93 €
Jardin de 50 à 100 m <sup>2</sup>	2 % du loyer principal
Jardin de 101 à 300 m <sup>2</sup>	4 % du loyer principal
Jardin au delà de 300 m <sup>2</sup>	21 € / mois

## Les locataires

- **Ne pas louer à un membre du foyer fiscal du propriétaire**, ni même ascendant ou à un descendant.
- **Louer à un locataire dont les ressources doivent respecter, à la date d'entrée dans les lieux, des plafonds réglementaires.**

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

**Exemple** : pour une demande de subvention en 2010, les revenus concernés sont ceux de 2008.

### Pour les logements à loyer conventionné

Personne seule	2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages*	3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou un jeune ménage* sans personne à charge	4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	Personne supplémentaire
19 225 €	25 673 €	30 874 €	37 272 €	43 846 €	49 414 €	5 512 €

soit un revenu mensuel net estimé à :

1 762 €	2 353 €	2 830 €	3 417 €	4 019 €	4 530 €
---------	---------	---------	---------	---------	---------

\* les jeunes ménages sont les couples mariés dont la somme des âges est inférieure à 55 ans

### Pour les logements à loyer très sociaux

Personne seule	2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages*	3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou un jeune ménage* sans personne à charge	4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	Personne supplémentaire
10 572 €	15 405 €	18 524 €	20 612 €	24 116 €	27 178 €	3 031 €

soit un revenu mensuel net estimé à :

969 €	1 412 €	1 698 €	1 889 €	2 211 €	2 491 €
-------	---------	---------	---------	---------	---------

\* les jeunes ménages sont les couples mariés dont la somme des âges est inférieure à 55 ans

## Les conditions liées au travaux



- **Les travaux envisagés doivent figurer sur la liste des travaux subventionnables par l'ANAH** (cf document joint). L'ANAH finance les travaux d'amélioration, ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement.
- Le recours à un architecte ou à un maître d'œuvre est obligatoire pour les projets de plus de 100 000 € de travaux.
- **Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention à l'ANAH.**
- **Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment** (fournitures et main d'œuvre). Vous devrez justifier du démarrage effectif des travaux dans un délai d'un an et de leur fin dans un délai de 3 ans suivant la date de décision d'attribution de la subvention (une prorogation maximale de 2ans peut être accordée par la CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat) sous certaines conditions.
- **Le logement ne doit pas avoir bénéficié d'aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) dans les 5 années précédant le dépôt de la demande.**

# Les avantages liés au conventionnement des logements locatifs

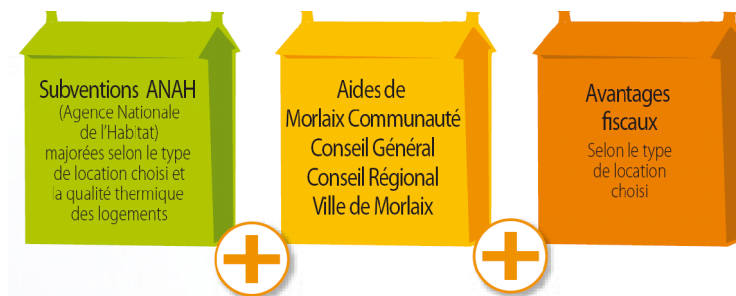
Le conventionnement des logements vacants (ou déjà loués) offre de réelles opportunités financières et fiscales. Les risques inhérents à la mise en location (impayés dégradations) sont grandement couverts par la Garantie sur les Risques Locatifs (GRL).

## Des subventions et primes pour la réalisation des travaux

Pour les logements vacants remis sur le marché ou pour les logements en cours de bail .

- Pour la réalisation de travaux de réhabilitation des logements locatifs dégradés, les aides mises en place dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat peuvent **subventionner de 15 à 45 %** du montant HT des travaux (dans la limite de plafonds de travaux).

- Des majorations de subventions viennent accompagner les projets de réhabilitation des logements vacants, des logements insalubres, des projets d'adaptation au handicap et vieillissement et des projets de rénovation thermique.



## Un coup de pouce pour les travaux de rénovation thermique

### • Majoration des primes de l'ANAH

Le taux de subvention de l'ANAH peut être majoré de 10 % pour les projets permettant d'être classé après travaux aux moins en étiquette énergie C.

### • Le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable

Le crédit d'impôt est mobilisable jusqu'au 31.12.2012 aux propriétaires bailleurs s'engageant à louer nus pour une période de 5 ans à des personnes qui en font leur habitation principale. Le montant maximum de dépense ne peut excéder 8 000 € par logement (dans la limite de 3 logements par an et par foyer fiscal).

Des aides correspondant de 13 à 45 % des matériels d'isolation ou de chauffage performant.

- 13 % pour les menuiseries double vitrage et chaudières à condensation
- 22 % pour les isolants et leur pose
- 36 % pour les chauffages bois ou pompes à chaleur
- 45 % pour le chauffage ou la production d'eau chaude solaire

Attention : les dépenses au titre desquelles le propriétaire bailleur aura bénéficié de ce crédit d'impôt ne pourront être déductibles pour la détermination des revenus fonciers.

### • L'Eco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro sert à financer jusqu'à 30 000 euros de travaux d'économies d'énergie pour toute résidence principale construite avant le 1er janvier 1990.

Le projet de l'emprunteur devra toujours comporter au moins deux ou trois de ces « bouquets de travaux » pour 20 000 € ou 30 000 € de prêt pour une durée de 10 ans

**Attention :**  
Depuis le 1er janvier 2011, le cumul du crédit d'impôts en faveur des économies d'énergie et l'éco-prêt à taux zéro n'est plus possible cumulables.

pouvant être prolongée jusqu'à 15 ans (prolongation décidée par la banque) :

- Isolation thermique des murs extérieurs,
- Isolation thermique des vitres et portes,
- Isolation thermique de la toiture,
- Travaux visant à équiper son logement d'un dispositif de production d'eau chaude sanitaire alimenté en énergie renouvelable,
- Travaux visant à l'équipement ou le remplacement du dispositif de chauffage économique pouvant être couplé à un dispositif de ventilation ou d'aération,
- Travaux visant à équiper le logement.

## Des déductions sur les revenus fonciers

Pour les logements vacants remis sur le marché ou pour les logements en cours de bail avec ou sans travaux.

- Les travaux d'amélioration permettent de bénéficier de la possibilité d'avoir **un déficit foncier imputable sur le revenu global d'un montant maximal de 10 700 €**.
- S'il pratique un loyer conventionné, le dispositif d'investissement locatif « Borloo ancien » permet au propriétaire ou investisseur de bénéficier en plus d'une **déduction forfaitaire de 60 % des revenus fonciers**.
- Il est possible de conventionner un logement décent à l'occasion d'un nouveau bail.

### Exemple :

- Votre logement est loué 500 €/ mois.
- Vos revenus locatifs brut annuels s'élèvent à 6 000 €.
- Vous signez une convention à loyer social.
- Vos revenus locatifs après déduction se recalculent fiscalement à 2 400 €
- Vos revenus globaux sont fiscalement abaissés et vous payer donc moins d'impôts sur le revenu.
- L'imposition directe sur vos revenus locatifs (CSG, CRDS soit environ 12,3%) est calculé sur 2 400 € au lieu de 6 000 € soit 443 € de d'économie chaque année (295 € au lieu de 738 €).

Plus d'information sur le site internet :

<http://www.anah.fr> ou <http://www.adil.org/29>

## La garantie des risques locatifs

Avec la GRL, le propriétaire peut obtenir le règlement de la totalité des loyers et des charges, dès le premier impayé de loyer.

- Les garanties offertes :
  - **La Garantie des Risques Locatifs couvre le paiement des loyers pendant toute la durée du bail** et de ses renouvellements, dans la limite de 2 000€ par mois.
  - En cas d'impayés, c'est la société de gestion de la GRL qui s'occupe d'agir ensuite auprès du locataire : prise en charge des honoraires d'avocat et d'huissier de Justice, les frais de procédures judiciaires pour parvenir au recouvrement des loyers, charges et taxes, et à l'expulsion du locataire (déménagement, serrurerie, garde meubles).
  - Si le locataire a commis des dégâts, le propriétaire obtient le paiement **des travaux de remise en état de son logement, dans la limite de 7 700 €**, avec une franchise de deux mois de loyers et charges.
- Tout locataire peut bénéficier de la Garantie des Risques Locatifs, quelle que soit sa situation, à la seule condition de disposer de revenus supérieurs à deux fois le montant

[Plus d'information sur le site internet : \[www.grl.fr\]\(http://www.grl.fr\)](#)

du loyer. Tous les locataires sont concernés : les salariés en CDI ou en CDD, à temps complet ou partiel, les fonctionnaires, les professions indépendantes et les travailleurs saisonniers, les étudiants, les demandeurs d'emploi et les retraités. Les revenus pris en compte sont les revenus réguliers et permanents (salaire, allocations logement, prestations sociales, bourse d'État).

- Le coût de la Garantie des Risques Locatifs :
  - le propriétaire doit s'acquitter d'une somme égale à environ **2,50 % TTC du loyer annuel + charges**. (Tarif DAS groupe MMA)
  - S'il pratique un **loyer conventionné**, un crédit d'impôt de 50 % permet au propriétaire ou investisseur de diviser par deux le coût de la GRL soit **1,25 % TTC du loyer annuel + charges**.
  - Soit le montant de la GRL est déduit des revenus fonciers soit on applique le crédit d'impôt de 50%.

**En pratique :**

- Renseignez vous auprès de votre assureur s'il peut vous assurer au titre de la Garantie universelle des Risques Locatifs ou contacter une compagnie d'assurance ayant conventionné avec l'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives). Liste sur le site <http://www.grl.fr/>

# Votre demande de subventions

## L'accompagnement au projet

Morlaix communauté a mis en place ces opérations pour inciter les propriétaires de logements à les réhabiliter afin d'offrir à la location des logements à loyers maîtrisés.

Pour cela, vous pouvez rencontrer la Mission OPAH dans les locaux de Morlaix Communauté ou lors des permanences organisées dans chacune des communes du territoire afin :

- d'étudier les possibilités d'accompagnement technique et financier de votre projet,
- d'organiser la prise en charge de votre dossier de demande de subvention en lien avec le PACT H&D du Finistère.

Le PACT H&D du Finistère a été missionné pour :

- aider les propriétaires à étudier la faisabilité technique et financière des travaux de réhabilitation.
- Accompagner les propriétaires souhaitant engager des travaux dans le montage de leurs dossiers de demande de subvention et dans le paiement de ces aides .

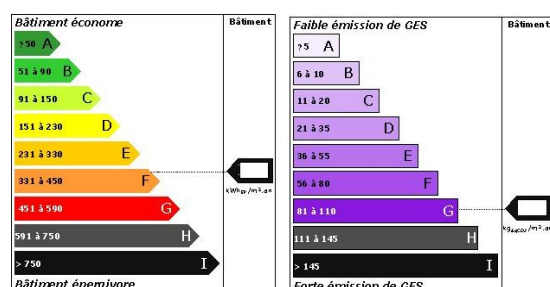


Cette assistance mise gratuitement à la disposition des propriétaires, prend la forme suivante :

- **1/ Réalisation d'une étude de faisabilité financière** sommaire de la réhabilitation de leurs logements vacants :
  - Visite de l'immeuble et de la parcelle
  - Information du propriétaire : aspects techniques, administratifs et gestion locative,
  - Engagements (durée de location, loyers, ressources des locataires) et aides dont il peut bénéficier notamment celle de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les incitations fiscales pour la réhabilitation des logements vacants
  - Liste des pièces pour constituer un dossier de demande de subvention
- **2/ Réalisation d'un diagnostic énergétique. (payant).**

Il est indispensable pour bénéficier des aides complémentaires à la maîtrise des dépenses d'énergie.

- Relevé complet du logement : distributions, surfaces dimensions 3D, nature et épaisseurs des parois et ouvertures, nature des équipements, des isolations en place.
- Bilan de consommation énergétique du logement à son état initial (consommation initiale théorique pour le chauffage, la production d'eau chaude et la ventilation) exprimée en kWh primaire/m<sup>2</sup> et en euros/m<sup>2</sup>.
- Définition de toutes les solutions techniques réalisables sur le logement, tant en maîtrise de l'énergie qu'en production d'énergies renouvelables, permettant d'atteindre les niveaux de performance suivants (en énergie primaire) : 230 kWh/m<sup>2</sup>/an, 150 kWh/m<sup>2</sup>/an , 90 kWh/m<sup>2</sup>/an et 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.
- Simulation financière en coût global des travaux et un bilan proposant au maître d'ouvrage un choix d'investissement permettant de répondre aux seuils ci-dessus.



- **3/** Pour les propriétaires qui ont besoin de plus d'éléments pour prendre une décision quant à la réalisation des travaux, il leur est proposé **une étude de faisabilité technique financière et fiscale de leur projet.**
  - Croquis état des lieux et projet
  - Hypothèses de financements
    - Estimation du coût des travaux nécessaires
    - Estimation de subventions
    - Remboursement d'emprunts
    - Charges locatives
    - Montants de loyers
  - Liste des pièces pour constituer un dossier de demande de subvention
  
- **4/** Pour les propriétaires souhaitant engager des travaux avec des aides de l'ANAH (ou conventionnement sans travaux) le PACT H&D du Finistère accompagnera les propriétaires dans :
  - Le montage des dossiers de demande de subventions :
  - recueil, contrôle et vérification de la pertinence des devis réunis par le propriétaire,
  - montage administratif des dossiers de demandes de subvention,
  - transmission des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH,
  - la signification aux propriétaires de l'accord pour le démarrage des travaux,
  - Après travaux,
  - visite pour constat d'achèvement des travaux
  - Établissement du bail et de la convention pour les logements à loyers maîtrisés (conventionnés ou à loyers intermédiaires)
  - sur présentation des factures acquittées, instructions et envois des dossiers de demande de paiement des subventions.

## L'instruction du dossier

Votre dossier complet est déposé à l'ANAH à Brest. Après vérification de la recevabilité du dossier et étude des pièces qui le constituent par un instructeur, votre dossier est proposé en CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat).

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, le Vice-Président de Morlaix Communauté à l'Aménagement et à l'Habitat, Paul UGUEN, préside cette commission qui se déroule tous les mois.

La décision d'accorder ou refuser une aide intervient dans les 4 mois suivant le dépôt de la demande à l'ANAH. Le montant de la subvention, déterminé en fonction des devis fournis par les entreprises, vous est notifié par courrier par la Mission OPAH.

## Le paiement des subventions

Une fois les travaux effectués, le propriétaire doit transmettre au PACT H&D du Finistère une demande de paiement accompagnée des factures d'entreprises.

Le montant de la subvention à payer est calculé sur la base de ces documents. Il ne peut être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi.

Les subventions de Morlaix Communauté, du Conseil Général du Finistère et du Conseil Régional de Bretagne vous seront versées, par virement, après le paiement de la subvention ANAH.

Des **acomptes** peuvent être versés par le délégué local de l'ANAH au fur et à mesure de l'avancement des travaux sans que ceux-ci ne puissent excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention. Un acompte n'est jamais de droit. Le nombre d'acompte possible varie en fonction du montant prévisionnel de la subvention sans pouvoir excéder le nombre de trois :

- pour les subventions inférieures à 1 500 € inclus : aucun acompte possible ;



- pour les subventions comprises entre 1 500 € et 15 000 € inclus : un acompte unique au plus égal à 50% du montant prévisionnel de la subvention si les travaux sont exécutés au moins pour moitié ;
- pour les subventions comprises entre 15 001 € et 30 000 € inclus : 2 acomptes au maximum ne pouvant excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention. Le premier acompte de 30% peut être versé dès que 30% au moins des travaux ont été réalisés. Le deuxième acompte est versé au prorata du pourcentage de réalisation des travaux sans toutefois que le total des deux acomptes puisse excéder les 70% du montant prévisionnel de la subvention ;
- pour les subventions supérieures à 30 000 € : 3 acomptes au maximum ne pouvant excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention. Le premier acompte de 20% peut être versé dès que 20% au moins des travaux ont été réalisés ; le second de 30% maximum peut être versé dès que 50% au moins ont été réalisés. Le troisième acompte est versé au prorata du pourcentage de réalisation des travaux sans toutefois que le total des trois acomptes puisse excéder les 70% du montant prévisionnel de la subvention.

La réalisation des travaux doit être justifiée par la présentation de factures.

Tout propriétaire ayant obtenu une subvention s'engage à avertir l'ANAH, par écrit, de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation. Selon le cas, un remboursement de tout ou partie de la subvention pourra être demandé.



**Votre interlocuteur privilégié :**



**Mission OPAH :** Gilles BARNET , Isabelle MARZIN

2B, Voie d'accès au Port – BP 97 121 – 29671 Morlaix Cedex

**02.98.15.32.32**

[opah@agglo.morlaix.fr](mailto:opah@agglo.morlaix.fr)  
[www.agglo.morlaix.fr](http://www.agglo.morlaix.fr)

**Pour vous accompagner dans votre projet :**



**PACT H&D du Finistère :** Périg GOUTTEUX

Agence de Morlaix  
22, place Charles de Gaulle 29600 Morlaix

**02 98 88 55 10**

[info.morlaix@pact29.fr](mailto:info.morlaix@pact29.fr)