

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS - QUELLES SONT VOS AIDES ?



C'EST QUOI ?

Il s'agit d'un dispositif fiscal qui permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôts à condition de louer son logement à loyer plafonné (loc 1, loc 2 ou loc 3) à des locataires aux ressources modestes.



Pour qui ?

Propriétaires bailleurs, personnes physiques et morales

CONVENTIONNEMENT AVEC OU SANS TRAVAUX

Le propriétaire a le choix de bénéficier ou non des aides à la pierre proposées par l'Anah (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat).

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



Pour quels types de travaux ?

- Travaux de rénovation globale d'un logement très dégradé
- Travaux de rénovation d'un logement dégradé (sécurité, salubrité) ou pour autonomie de la personne
- Travaux de rénovation énergétique

Les étapes d'un dossier Loc'Avantages

- 1 Visite**
Visite de votre bien, pour vérifier que le logement respecte les normes de décence, la nécessité de travaux (mise aux normes, rénovation énergétique, etc.).



ATTENTION Pour bénéficier de ce dispositif, le logement **doit être occupé**. Dans le cas où le logement serait vacant, le projet devra **préalablement être validé en Commission (CLAH)**.

- 2 Travaux**
Si votre bien nécessite des travaux, SOLIHA vous accompagne, en réalisant un diagnostic technique et en recherchant les financements auxquels vous avez droit

Si des travaux énergétiques sont effectués. Le recours à Mon Accompagnateur Rénov' est obligatoire, les frais AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) sont financés à hauteur de 80% du montant de la prestation.



- 3 Conventonnement**
Une fois les travaux effectués, la demande de conventionnement est à déposer sur le site de l'Anah afin de bénéficier du dispositif et de la prime d'intermédiation locative.
Elle définit les modalités de location (niveau de loyer, niveau de ressources du locataire), pour une **durée de 6 ans**.

BON A SAVOIR. Si vous optez pour l'intermédiation locative avec un niveau Loc2 ou Loc3, vous pouvez bénéficier d'une prime allant de **1000 euros à 3000 euros**.



PARCOURS ACCOMPAGNÉ

C'EST QUOI ?

Pour les rénovations énergétiques ambitieuses. Elle est accessible quelle que soit l'étiquette énergétique du logement et quels que soient les revenus du ménage

Pour qui ?
Propriétaires bailleurs, **personnes physiques uniquement.**

Catégories Très modeste et Modeste (à partir du 1er juillet 2024) et Intermédiaire et Supérieure (à partir du 1er janvier 2024)



Pour quels types de travaux ?

Les travaux de rénovation énergétique avec 2 postes d'isolation à minima, parmi les postes suivants : mur, plancher bas, combles, menuiseries.
Ces travaux doivent engendrer un gain énergétique de 2 classes minimum.



Sans obligation de conventionnement mais obligation de louer durant 6 ans minimum.
Aide éligible pour un maximum de 3 logements.

Les étapes d'un dossier Ma Prime Rénov' Accompagnée



Dans le cadre d'un projet de rénovation globale. Le recours à Mon Accompagnateur Rénov' est obligatoire, les frais AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) sont financés selon les revenus du propriétaire.



1 Visite à domicile

Réalisation d'un diagnostic à votre domicile par un technicien spécialisé.



2 Projet

Elaboration du projet de travaux en cohérence avec vos besoins par SOLIHA en accord avec vous.



3 Devis

Demandes de devis auprès des entreprises qualifiées de votre choix. Si besoin, SOLIHA s'assure de la cohérence entre les devis et le projet d'adaptation.



4 Financement de votre projet

Elaboration du plan de financement prévisionnel. De nombreuses aides financières sont mobilisables (Anah, Caisses de retraites, collectivités, Centre communal d'Action sociale...).
L'expertise SOLIHA permet de réaliser un montage financier optimisé, permettant de réduire votre reste à charge.



5 Administratif

Montage du dossier et dépôts des demandes de subventions auprès des organismes identifiés par SOLIHA.



6 Travaux

Dès réception de la réponse positive à l'ensemble de vos demandes de financement, les entreprises choisies, peuvent commencer vos travaux.



LES FINANCEMENTS POSSIBLES

MONTANT DES PRIMES EN FONCTION DES TRAVAUX RÉALISÉS

	PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
GAIN DE 2 CLASSES	40 000 € (HT)			45% (HT)	30% (HT)
GAIN DE 3 CLASSES	55 000 € (HT)	80% (HT)	60% (HT)		
GAIN DE 4 CLASSES OU PLUS	70 000 € (HT)			50% (HT)	35% (HT)
BONIFICATION « SORTIE DE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE »				+10%	
ÉCRÈTEMENT (TTC)		100%	80%	60%	40%

Avant de réaliser leurs travaux, les ménages aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance à hauteur de 70% du montant de leur prime.

Financement AMO : Plafond 2000 euros

Très Modeste (TM) : 100% ; Modeste (M) : 80% ; Intermédiaire (INT) : 40% ; Supérieur (SUP) : 20%

Tarif Soliha Lot-et-Garonne = selon accompagnement, 2000 € ou 4000 € + 720€/logement (dans la limite de 3 logements d'un petit collectif)

Dans le cadre du conventionnement avec travaux, les aides à la pierre sont **calculées en fonction du type de travaux engagés :**

	TRAVAUX DE RÉNOVATION GLOBALE D'UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ ¹	TRAVAUX DE RÉNOVATION GLOBALE POUR LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DE L'HABITAT ²	TRAVAUX DE RÉNOVATION GLOBALE D'UN LOGEMENT « MOYENNEMENT » DÉGRADÉ ³
Conditions	Conventionnement locatif	Conventionnement locatif	Conventionnement locatif
Financement AMO	Oui	Oui	Oui
Plafond de travaux maximum	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	750 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	750 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² par logement
Taux de financement	35 %	35 %	25 %
Prime si gain énergétique de 35 % minimum	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire énergétique	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire énergétique	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire énergétique

Financement AMO : 80% de la prestation

Tarif Soliha Lot-et-Garonne = 1300 euros + 1000 euros/logement supplémentaire

