



V!TRÉ
COMMUNAUTÉ

HABITAT ANCIEN
VOUS AVEZ UN PROJET ?

J'ACHÈTE
JE RÉNOVE
J'INVESTIS

SUR VITRÉ
COMMUNAUTÉ

Visuel : ©Freepik



LES AIDES À L'ACCESSION-RÉNOVATION

VOUS AVEZ UN PROJET D'ACCESSION DANS L'ANCIEN ?
VOUS SOUHAITEZ ACHETER VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE ?



1 LE PRÊT À TAUX ZÉRO DANS L'ANCIEN (PTZ)

> DÉFINITION

Le PTZ vous permet d'acheter votre premier logement. Il ne peut pas financer la totalité de l'opération et doit donc être complété par un ou plusieurs prêts.

> CONDITIONS

Vous devez certifier ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt (sauf exceptions).

À savoir : Vous pouvez demander le transfert de votre PTZ si vous bénéficiez d'un PTZ et que vous vendez votre logement pour en acheter un nouveau sous réserve que la nouvelle opération soit éligible au PTZ.

Vos ressources ne doivent pas excéder ces plafonds :

Nombre de personnes dans le ménage	Revenus fiscaux de référence N-2
1	24 000 €
2	33 600 €
3	40 800 €
4	48 000 €
5	55 200 €
6	62 400 €
7	69 600 €
A partir de 8	76 800 €

L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2).

Par exemple, pour une offre de PTZ en 2018, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2016 indiqués sur votre avis d'imposition 2017.



Ce logement doit devenir votre résidence principale au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat du logement (sauf exceptions).

Le PTZ finance l'achat d'un logement ancien dont les travaux représentent 25% du coût total de l'opération (soit au moins un tiers de la valeur d'achat du logement seul). Ces travaux correspondent à la création de surfaces habitables supplémentaires ou à la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables ou à des travaux d'économies d'énergie. Vous devrez alors fournir à l'établissement prêteur une attestation sur l'honneur, ainsi que les devis de ces travaux.

La VIR (vente d'immeuble à rénover) est éligible au PTZ ancien. Dans le cadre de la VIR, c'est le vendeur qui s'engage à réaliser des travaux sur le bien vendu.

Attention : les travaux ne doivent pas avoir été commencés avant l'émission du PTZ.

Un PTZ peut parfois, sous conditions, financer une partie de l'achat d'un logement social ancien.

> MONTANT

Le montant du PTZ est plafonné à 40 % du coût de l'opération, dans la limite du plafond ci-dessous et en fonction du nombre de personnes dans le ménage.

Le coût de l'opération comprend notamment le coût de la construction ou de l'achat, les honoraires de négociation, les travaux, les honoraires liés à leur réalisation et l'assurance dommage ouvrage.

Le coût maximal sur lequel le PTZ sera calculé dépend de la zone d'implantation et du nombre d'occupant du logement :

Nombre de personnes dans le ménage	Coût opération	Montant maximal
1	100 000 €	40 000 €
2	140 000 €	56 000 €
3	170 000 €	68 000 €
4	200 000 €	80 000 €
5 et plus	230 000 €	92 000 €

> LA DURÉE DE REMBOURSEMENT DU PTZ

Elle dépend de vos revenus et de la composition de votre ménage. Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes :

- la période de différé, pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (cette période est, selon vos revenus, de 5, 10 ou 15 ans),
- la période de remboursement du prêt, qui suit le différé, varie entre 10 et 15 ans.

> ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT PROPOSANT LE PTZ

Libre de choix parmi les établissements ayant passé une convention avec l'Etat.

En revanche, l'établissement prêteur apprécie librement la solvabilité et les garanties de l'emprunteur et n'a pas l'obligation de vous accorder le PTZ.

> SE RENSEIGNER :

La Maison du Logement : 02.99.74.02.87

L'ADIL : 02.99.78.27.27





2 L'AIDE À L'ACCESSION RÉNOVATION DANS LE PARC ANCIEN

> CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DU MÉNAGE

Vous êtes acquéreur d'une résidence principale.

Vos ressources n'excèdent pas les plafonds du Prêt à taux zéro dans l'ancien (cf page 1).

> QUEL LOGEMENT ?

Acquisition d'un logement existant, individuel ou collectif (construit depuis plus de 15 ans) avec un classement énergétique D, E, F ou G, et situé en zone U du Plan Local d'Urbanisme (ou équivalent) sur une commune membre de l'EPCI (en dehors des communes d'Argentré du Plessis, de Châteaubourg, de La Guerche-de-Bretagne et de Vitré qui ne sont pas concernées par ce dispositif).

En cas de diagnostic de performance énergétique pour un logement d'avant 1948, un visa obligatoire de l'Espace Info Energie sera sollicité.

Le dépôt du dossier complet doit intervenir avant la signature ou dans un délai maximum de 6 mois après la signature de l'acte authentique et avant le début des travaux.

> QUELS TRAVAUX ?

Aide conditionnée à la réalisation de travaux, effectués par des entreprises, et portant sur :

- Isolation thermique (toitures, parois vitrées, parois opaques)
- Installation ou remplacement de la régulation, du système de chauffage
- Installation ou remplacement de la ventilation
- Installation de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable
- Installation d'équipement de récupération et de traitement des eaux pluviales pour usage interne.

Avec une exigence de performance énergétique, étiquette D minimum à atteindre après travaux ou, pour un immeuble d'avant 1948, un visa obligatoire de l'Espace Info Energie..

> MONTANT DE L'AIDE

40 % du montant des travaux éligibles TTC (Avec une aide maximum de 4 000 €).

> ENGAGEMENT DU DEMANDEUR :

L'aide est accordée sous réserve que soit mentionné expressément dans l'acte de vente l'engagement de l'acquéreur d'occuper le logement acquis, de ne pas le louer ou le vendre avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'attribution de l'aide. Si cette condition n'est pas respectée l'acquéreur devra reverser l'intégralité de l'aide obtenue.

A défaut (obtention de l'aide après l'acte de vente), une attestation sur l'honneur sera demandée.

> SE RENSEIGNER :

La Maison du Logement : 02.99.74.02.87

L'ADIL : 02.99.78.27.27

Espace Info Energie : 0.805.203.205





3 L'AIDE À L'ACCESSION RÉNOVATION DANS LE PARC ANCIEN VACANT SITUÉ EN CENTRE BOURG ET CŒUR DE VILLE

> CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DU MÉNAGE

Vous êtes acquéreur d'une résidence principale.

Vos ressources n'excèdent pas les plafonds du Prêt à taux zéro dans l'ancien (cf page 1).

> QUEL LOGEMENT ?

- **Acquisition d'un logement existant, individuel ou collectif (construit depuis plus de 15 ans) avec un classement énergétique D, E, F ou G, et situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme (ou équivalent) sur une commune membre de l'EPCI.**

En cas de diagnostic de performance énergétique pour un logement d'avant 1948, un visa de l'Espace Info Energie sera obligatoirement sollicité.

Le dépôt du dossier complet doit intervenir avant la signature ou dans un délai maximum de 6 mois après la signature de l'acte authentique et avant le début des travaux.

- **Acquisition d'un logement vacant depuis plus d'un an**

Attestation par tous moyens (attestation de vacance signée du Maire de la commune, d'absence de factures d'énergies, de taxes d'habitation,...).

- **Le présent dispositif est conditionné à un plafond de prix de vente au m² (surface habitable uniquement - hors frais annexes, agences immobilières, notaires,...) détaillé dans le tableau ci-après :**

Plafond de prix au m ²	Communes	Zone géographique
700 €	Availles-sur-Seiche, Brielles, Drouges, Gennes-sur-Seiche, La Selle-Guerchaise, Mecé, Montautour, Montreuil-des-Landes, Moussé, Moutiers, Princé, Saint-Christophe-des-Bois, Visseiche	Zone UC des PLU ou équivalent
800 €	Champeaux, Landavran, La Chapelle-Erbrée, Le Pertre, Marpiré, Moulins, Rannée, Saint-Aubin-des-Landes, Saint Germain-du-Pinel, Saint M'Hervé, Taillis, Vergeal	Zone UC des PLU ou équivalent
900 €	Bais, Balazé, Bréal-sous-Vitré, Châtillon-en-Vendelais, Cornillé, Domagné, Domalain, Erbrée, Etreilles, Louvigné-de-Bais, Mondevert, Montreuil-sous-Pérouse, Pocé-les-Bois, Saint-Didier, Saint-Jean-sur-Vilaine, Torcé, Val d'Îzé	Zone UC des PLU ou équivalent
1100 €	Argentré-Du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne	Zone UC des PLU
1300 €	Châteaubourg et Vitré	Zone UC des PLU





> QUELS TRAVAUX ?

Aide conditionnée à la réalisation de travaux effectués par des entreprises, et portant sur :

- Isolation thermique (toitures, parois vitrées, parois opaques)
- Installation ou remplacement de régulation, du système de chauffage
- Installation ou remplacement de ventilation
- Installation de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable
- Installation d'équipement de récupération et de traitement des eaux pluviales pour usage interne
- Plomberie
- Electricité
- Ravalement
- Maçonnerie
- Plancher

Avec une exigence de performance énergétique, étiquette D minimum à atteindre après travaux ou, pour un immeuble d'avant 1948, un visa obligatoire de l'Espace Info Energie.

> MONTANT DE L'AIDE :

40 % du montant des travaux éligibles TTC (Avec une aide maximum de 8 000 €).

> ENGAGEMENT DU DEMANDEUR :

L'aide est accordée sous réserve que soit mentionné expressément dans l'acte de vente l'engagement de l'acquéreur d'occuper le logement acquis, de ne pas le louer ou le vendre avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'attribution de l'aide. Si cette condition n'est pas respectée l'acquéreur devra reverser l'intégralité de l'aide obtenue.

A défaut (obtention de l'aide après l'acte de vente), une attestation sur l'honneur sera demandée.

> SE RENSEIGNER :

La Maison du Logement : 02.99.74.02.87

Conseil en Architecture et Urbanisme : 02.99.74.02.87

L'ADIL : 02.99.78.27.27

Espace Info Energie : 0.805.203.205

SOLIHA 35 : 02.99.79.51.32

4 L'AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS L'ANCIEN DU DÉPARTEMENT 35

Le Département d'Ille-et-Vilaine propose, sous certaines conditions, des aides financières à destination des familles souhaitant accéder à la propriété dans l'ancien.

Ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété dans l'ancien peut être cumulable avec les aides de Vitré Communauté.

> QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER ?

- Réservé aux primo accédants (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)





- Le logement doit avoir été construit il y a plus de quinze ans
- Sous condition de ressources
- Le logement doit présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D minimum, avant ou après d'éventuels travaux.
- Le logement doit être localisé en zone urbanisée, dite de « panneau à panneau ». Une majoration des aides peut éventuellement être obtenue en centre-ville et cœur de bourg dans le cas d'un logement vacant depuis plus de trois ans. Cette majoration reste soumise à l'appréciation du Département.
- L'acte de vente ne doit pas être signé au moment de la demande de subvention.
- Acquisition d'un logement à usage de résidence principale à un coût inférieur à 300 000 € net vendeur

> OÙ S'ADRESSER POUR FAIRE SA DEMANDE ? SE RENSEIGNER ?

Agence Départementale du Pays de Vitré

6, boulevard Irène Joliot Curie

35500 VITRÉ

Tél. 02 99 02 46 50

Site : <http://www.ille-et-vilaine.fr/fr/content/agence-vitre>

L'ADIL : 02.99.78.27.27

La Maison du Logement 02.99.74.02.87



L'AIDE À LA DÉCISION



Vous êtes propriétaire d'un logement occupé ou loué à titre de résidence principale dans l'une des 46 communes de Vitré Communauté.

Vous souhaitez engager des travaux d'économie d'énergie. Vous ne savez pas par où commencer ?

Vitré Communauté vous accompagne pour la réalisation d'un diagnostic énergétique de votre résidence principale par un professionnel conventionné.

> UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ : L'instruction de votre demande sera effectuée par le service logement de Vitré Communauté.

Dans ce cadre, vous rencontrerez un conseiller de l'Espace Info Energie afin d'étudier le projet. Celui-ci vous transmettra la liste des diagnostiqueurs qui ont conventionné avec Vitré Communauté.

> QUELLES CONDITIONS ?

Sans condition de ressources.

Aide soumise à la réalisation des travaux.

> MONTANT DE L'AIDE ?

Aide forfaitaire de 250 €.

Les ménages bénéficiant d'une aide de l'ANAH sont exclus du dispositif.

> SE RENSEIGNER :

La Maison du Logement : 02.99.74.02.87.

Espace Info Energie : 0.805.203.205.

Permanences en dernière page

LES AIDES AUX TRAVAUX

VOUS SOUHAITEZ RÉALISER DES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT
QUE VOUS HABITEZ ET DONT VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ?



L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et Vitré Communauté vous accompagnent financièrement dans votre projet.

> QUEL LOGEMENT ?

Les subventions financent les projets pour les logements de plus de 15 ans dont vous êtes propriétaire. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant 6 ans.

> QUELS TRAVAUX ?

Les priorités 2018 portent sur les travaux de :

- Réhabilitation lourde
- Sécurité et salubrité du logement
- Adaptation au handicap et au vieillissement
- Économies d'énergie

Les travaux d'économies d'énergie (isolation de murs et toiture, ventilation, changement de fenêtres, système de chauffage...) sont financés par le **programme Habiter Mieux** : en complément des aides de l'ANAH, une subvention est octroyée par l'État et par Vitré Communauté.

Attention, les travaux doivent garantir un gain de performance énergétique d'au moins 25%.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.

> LES CONDITIONS DE RESSOURCES :

Les aides sont accordées sous conditions de ressources.

Le montant 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.

Taille du ménage	Plafonds de ressources
1	18 598 €
2	27 200 €
3	32 710 €
4	38 215 €
5	43 742 €
par personne suppl.	5 510 €

> LE MONTANT DES AIDES :

Les plafonds et taux de subventions évoluent chaque année, et sont fixés au niveau local par Vitré Communauté au regard des priorités sur le territoire. Ils dépendent également des conditions de ressources des familles.

La Maison du Logement et SoliHa 35 vous accompagnent dans vos démarches pour vous informer des montants de subventions dont vous pouvez bénéficier.

- Jusqu'à 10 000 € pour les économies d'énergie, majorés d'une prime de l'État allant jusqu'à 2 000 € dans le cadre du programme Habiter Mieux ainsi que d'une prime de 500 € de Vitré Communauté
- Jusqu'à 10 000 € pour les travaux d'adaptation
- Jusqu'à 25 000 € pour les travaux lourds (sortie d'insalubrité)

> UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ :

Pour le montage du dossier de demande de subventions, SOLIHA 35 vous accompagne dans vos démarches. Vous bénéficierez d'un complément de subvention pour financer cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, calculée selon le montant et la nature des travaux réalisés ainsi que de la nature de l'accompagnement (visite à domicile, évaluation énergétique, montage du dossier, suivi du paiement des aides, etc.).

Attention : Les aides Habiter Mieux ne sont pas cumulables avec le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien (pour une acquisition) ni avec les Certificats d'économies d'énergie.

> SE RENSEIGNER :

La Maison du Logement : 02.99.74.02.87

Espace Info Energie : 0.805.203.205

SOLIHA 35 : 02.99.79.51.32

Permanences en dernière page

La CAF d'Ille-et-Vilaine soutient également l'amélioration de l'Habitat

avec le prêt Amélioration de l'Habitat

Se renseigner : CAF d'Ille-et-Vilaine

Tél : 0.810.25.35.10



LES AIDES FISCALES



1 CRÉDIT D'IMPÔT TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

> QU'EST-CE QUE C'EST ?

Il s'agit d'un dispositif fiscal permettant aux ménages de réduire leur impôt sur le revenu d'une partie des dépenses d'équipements occasionnées lors de travaux d'amélioration énergétique réalisés dans leur habitation principale.

> VOTRE SITUATION

Vous êtes locataire, propriétaire occupant ou occupant à titre gratuit ;
Vous êtes fiscalement domicilié en France.

> VOTRE LOGEMENT

C'est une maison individuelle ou un appartement achevé depuis plus de 2 ans.
C'est votre résidence principale.

> LES TRAVAUX AIDÉS

En 2018 des modifications ont été apportées au dispositif :

- Ajout dans la liste des dépenses éligibles à 30% : Audit énergétique, frais et droits de raccordement à un réseau de chaleur
 - Du 1er janvier au 30 juin 2018 : éligibilités des fenêtres (ou vitrages) **si elles viennent en remplacement de fenêtres (ou vitrages) en simple vitrage** et des chaudières fioul à très haute performance énergétique, à un **taux de 15%** (taux de 30% si devis signé et acompte versé avant le 1er janvier 2018)
 - A partir du 1er juillet 2018 : plus de CITE pour les menuiseries et chaudières fioul, sauf si devis signé et acompte versé entre le 1er janvier et le 30 juin 2018
 - A partir du 1er janvier 2018, ne sont plus éligibles au CITE : les volets isolants, portes d'entrée, les fenêtres (ou vitrages) si elles ne remplacent pas des fenêtres en SV (donc les créations de fenêtres non plus), les chaudières fioul à haute performance énergétique.
- Attention : la TVA à 5.5% reste applicable pour ces travaux malgré leur suppression du Crédit d'Impôt.

Pour les autres travaux de la liste des dépenses éligibles (isolation de parois opaques, le chauffage et sa régulation, la production d'eau chaude, les équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable et les bornes de recharge pour les véhicules électriques) le taux de 30% est toujours applicable.



> **CONDITIONS**

Dès le premier poste de travaux (pas de quotité de travaux, pas d'obligation de réaliser un bouquet de travaux),

Sans condition de ressources.

Les travaux doivent répondre à des exigences techniques précises pour être éligibles. Ces derniers doivent être réalisés par des professionnels qualifiés RGE : « Reconnu Garant de l'Environnement ».

> **UN MONTANT PLAFONNÉ**

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est plafonné à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.

Ce plafond s'apprécie sur une période de cinq années consécutives comprises entre le 1.01.2005 et le 31.12.2018.

Le crédit d'impôt est calculé sur le montant des dépenses éligibles, déduction faite des aides et subventions reçues par ailleurs. Ainsi, si vous bénéficiez d'une autre aide publique pour l'achat des équipements et des matériaux (collectivités, ANAH), le calcul se fera sur le coût de l'équipement déductions faites des aides perçues.

La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique, non obligatoire, peut également donner droit à un crédit d'impôt.

> **CUMUL POSSIBLE AVEC L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO :**

Pour faciliter le financement des travaux importants, possibilité de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt transition énergétique sur les mêmes travaux, sans condition de ressources.

2 ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Il vous permet de financer la rénovation énergétique de votre logement et ainsi de réduire vos consommations d'énergie et vos émissions de gaz à effet de serre.

Avec ce prêt, vous pourrez opter pour un bouquet de travaux efficaces en termes d'économies d'énergie, sans faire d'avance de trésorerie et sans payer d'intérêts.

Votre prêt va financer la fourniture et la pose, par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE), des matériaux et équipements nécessaires à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique de votre logement (ou pour la réhabilitation de système d'assainissement non collectif).

Les matériaux et les équipements éligibles doivent répondre aux normes en vigueur et présenter des caractéristiques techniques précises.

Vous pouvez également bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro pour :

- les frais liés à la maîtrise d'œuvre (par exemple, un architecte) et d'étude thermique,
- les frais éventuels d'assurance maîtrise d'ouvrage,
- tous les travaux induits, réalisés par un professionnel, indissociables des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique.

> **VOTRE SITUATION**

Vous êtes propriétaire occupant, bailleur ou une société civile, vous êtes éventuellement en copropriété. Ce prêt est sans condition de ressources.





> VOTRE LOGEMENT

C'est une résidence principale construite avant le 1^{er} janvier 1990.

Attention ! Si vous choisissez l'option «performance énergétique globale», votre logement doit avoir été construit entre le 01.01.1948 et le 01.01.1990.

C'est un logement individuel ou collectif.

> LE MONTANT DE PRÊT

On ne peut obtenir qu'un seul éco-prêt à taux zéro par logement.

Si votre bouquet se compose de deux travaux, vous avez droit à 20 000 € maximum. Sa durée de remboursement est limitée à 10 ans.

Si vous allez jusqu'à trois travaux ou plus, ou si vous choisissez l'option «performance énergétique globale», vous avez droit à 30 000 € maximum. Sa durée maximale est de 15 ans.

Ces sommes couvrent les travaux d'économie d'énergie ainsi que les services ou travaux associés qui leur sont directement liés.

D'autres prêts peuvent vous aider à compléter votre plan de financement, renseignement auprès de votre banque, de la CAF, de vos caisses de retraites, action logement...

3 LA TVA RÉDUITE

Pour les travaux d'amélioration dans les logements achevés depuis plus de 2 ans, le taux normal de TVA est de 10 % mais certains travaux peuvent bénéficier d'une TVA à taux réduit de 5,5% : répondant aux critères de performances minimales définis par le crédit d'impôt transition énergétique (CITE).

Attention : La TVA à taux réduit ne porte pas sur les travaux qui, sur une période de 2 ans, remettent à l'état neuf plus de 2/3 chacun des éléments de second œuvre* ou plus de la moitié du gros œuvre.

**planchers non porteurs, installations sanitaires et de plomberie, portes et fenêtres extérieures, installations électriques, cloisons intérieures, systèmes de chauffage.*

> COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

Les travaux et équipements doivent être facturés par l'entreprise. Cette entreprise qui vend le matériel et en assure la pose applique directement la réduction de TVA.

4 LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Dans le cadre de ce dispositif national, les fournisseurs et distributeurs d'énergie (électricité, gaz, fuel...) doivent permettre aux particuliers de réaliser des économies d'énergie, par des prêts bonifiés ou des offres particulières.

Attention : Ces offres ne sont pas cumulables avec les aides de l'ANAH. N'hésitez à vous renseigner auprès d'eux pour plus d'information.

> SE RENSEIGNER :

Espace Info Energie : 0.805.203.205

ADIL : 02.99.78.27.27

Centre des Impôts à Vitré : 02.99.74.54.48

Permanences en dernière page



LES AIDES A L'INVESTISSEMENT-RÉNOVATION DANS LE PARC ANCIEN VACANT SITUÉ EN CŒUR DE BOURG ET CŒUR DE VILLE

VOUS SOUHAITEZ ACHETER ET RÉNOVER UN LOGEMENT ANCIEN VACANT
EN CENTRE BOURG ET CŒUR DE VILLE AFIN DE LE METTRE EN LOCATION.



Montautour

Vous souhaitez acheter et rénover un logement ancien vacant en centre bourg et cœur de ville afin de le mettre en location.

Vous êtes propriétaire d'un logement ancien vacant en centre bourg et cœur de ville et vous souhaitez le rénover afin de le mettre en location.

Le logement, après travaux, doit faire l'objet d'un conventionnement avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat selon les règles et conditions fixées dans le Programme d'Actions Territorial de Vitré Communauté en vigueur.

> QUEL LOGEMENT ?

- **Acquisition d'un logement existant, individuel ou collectif (construit depuis plus de 15 ans) avec un classement énergétique D, E, F ou G, et situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme (ou équivalent) sur une commune membre de l'EPCI**

En cas de diagnostic de performance énergétique pour un logement d'avant 1948, un visa de l'Espace Info Energie sera obligatoirement sollicité.

Le dépôt du dossier complet doit intervenir avant la signature ou dans un délai maximum de 6 mois après la signature de l'acte authentique et avant le début des travaux.



- **Acquisition d'un logement vacant depuis plus d'un an**

Attestation par tous moyens (attestation de vacance signée du Maire de la commune, d'absence de factures d'énergies, de taxes d'habitation...).

Pour les propriétaires, attestation de mise en vente depuis plus d'un an.

- **Le présent dispositif est conditionné à un plafond de prix de vente au m² (surface habitable uniquement - hors frais annexes, agences immobilières, notaires,...) détaillé dans le tableau page 5.**

> **QUELS TRAVAUX ?**

Aide conditionnée à la réalisation de travaux effectués par des entreprises, et portant sur :

- Isolation thermique (toitures, parois vitrées, parois opaques)
- Installation ou remplacement de régulation, du système de chauffage
- Installation ou remplacement de ventilation
- Installation de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable
- Installation d'équipement de récupération et de traitement des eaux pluviales pour usage interne
- Plomberie
- Electricité
- Ravalement
- Maçonnerie
- Plancher

Avec une exigence de performance énergétique, étiquette D minimum à atteindre après travaux ou, pour un immeuble d'avant 1948, un visa obligatoire de l'Espace Info Energie.

> **MONTANT DE L'AIDE :**

40 % du montant des travaux éligibles TTC (Avec une aide maximum de 4 000 €)

> **SE RENSEIGNER :**

La Maison du Logement : 02.99.74.02.87

Conseil en Architecture et Urbanisme : 02.99.74.02.87

L'ADIL : 02.99.78.27.27

Espace Info Energie : 0.805.203.205

SOLIHA 35 : 02.99.79.51.32

LES AUTRES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF SUR LE BÂTI ANCIEN SUR VITRÉ COMMUNAUTÉ



1 DÉFISCALISEZ AVEC LE DISPOSITIF COSSE OU « LOUER ABORDABLE »

Propriétaire bailleur, louez votre logement et bénéficiez d'avantages fiscaux !

Vous êtes propriétaire d'un logement ancien décent qui ne nécessite pas de travaux et vous souhaitez le mettre en location : pensez au nouveau dispositif « Cosse » !

Il permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de **85 % sur les loyers perçus**, quelle que soit la date d'acquisition du bien, et quel que soit le niveau de conventionnement du loyer en respect du Programme d'Actions Territorial.

EN PRATIQUE, POUR PROFITER DU DISPOSITIF COSSE

- Je suis un bailleur, personne physique, ou associé d'une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés
- Je loue mon logement nu à titre de résidence principale, qui peut être ancien ou neuf
- Mon logement doit être décent
- Je signe une convention avec l'ANAH
- Je m'engage à louer mon bien pour une durée minimum de 6 ans à des locataires sous conditions de ressources et je respecte les niveaux de loyers maîtrisés
- J'ai recours à l'intermédiation locative, par le biais d'un organisme agréé (les honoraires de gestion sont déductibles des revenus fonciers)

En contrepartie, je peux bénéficier d'une déduction fiscale sur mes revenus fonciers bruts à hauteur de 85%, pour tous types de conventions (loyer intermédiaire, social ou très social).



2 DÉFICIT FONCIER

Depuis 1993, les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux. Le propriétaire de l'immeuble peut déduire de ses revenus fonciers les dépenses liées aux travaux de rénovation si elles génèrent un déficit foncier. Celui-ci est imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 € par an. L'excédent est reportable pendant six ans. Mais les intérêts d'emprunts ne sont imputables que sur les revenus fonciers pendant dix ans.

3 LE PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS)

Le prêt locatif social est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat ou la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme résidence principale à des locataires sous conditions de ressources et en respect des plafonds de loyers fixés par le Gouvernement. Il peut être accordé à une personne morale ou physique ayant passé une convention avec l'Etat.

Les avantages du PLS

- Le régime de la TVA à 10%

Dans l'ancien, le taux réduit de TVA s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement.

- L'exonération de taxe foncière pendant 25 ans

4 LOI MONUMENTS HISTORIQUES

La loi de défiscalisation des monuments historiques existe depuis le 31 décembre 1913. Les investisseurs dans ce type d'édifices peuvent bénéficier de mesures très favorables pour la fiscalité. Elles s'appliquent pour la restauration afin de louer ces biens comme des logements.

De façon générale, ce dispositif permet la sauvegarde et la protection du patrimoine immobilier français. Les édifices sont classés pour leur attrait architectural, historique et même artistique. Une telle loi permet de sauver, de contribuer à la durée des monuments historiques qui sont essentiels en France et son histoire. L'enjeu est donc très important pour l'ensemble du patrimoine national.

Dans cette loi, aucun plafonnement n'existe. Un échelonnement des paiements de travaux est également prévu ainsi qu'une réduction d'impôts adaptée à la situation des investisseurs. L'autre spécificité à prendre en compte, par rapport aux autres régimes de défiscalisation immobilière : les intérêts d'emprunts et les charges ne sont pas déductibles et imputables seulement sur les revenus fonciers mais également sur le revenu global.





5 MALRAUX

Avec la loi Malraux, les belles pierres bénéficient elles aussi d'avantages fiscaux. Le principe : vous achetez un bâtiment dans certains secteurs à l'intérêt architectural et patrimonial reconnu. Vous réalisez des travaux de rénovation. Vous louez les logements. Dès lors, vous déduisez une partie du prix des travaux directement de vos impôts.

Pour bénéficier de ce bonus fiscal, vous devez respecter toute une série de conditions.

- Le bâtiment doit obligatoirement être situé dans un secteur sauvegardé, un quartier ancien dégradé, une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une Zone du patrimoine architectural et paysager (ZPPAUP);
- le bâtiment doit faire l'objet d'une restauration complète et pas d'une simple rénovation ;
- les travaux sont toujours menés sous l'autorité de l'architecte des Bâtiments de France (ABF);
- vous devez mettre les logements en location au minimum pendant neuf ans.



TRAVAUX ET PATRIMOINE



Champeaux

> POUR QUELS PROPRIÉTAIRES ?

Les propriétaires privés : particulier, SCI, copropriété, indivision...

> POUR QUEL PATRIMOINE ?

Patrimoine bâti habitable ou non présentant un intérêt patrimonial affirmé : puit, four, mur, grange, maison, manoir...

> POUR QUELS TRAVAUX ?

Travaux extérieurs d'entretien, de restauration ou de conservation : couverture, charpente, maçonnerie, menuiserie, peinture, ferronnerie, honoraires d'architecte...

Ces critères et conditions ne sont pas exhaustifs et ne préjugent donc pas de l'éligibilité du projet. Tous les projets de restauration susceptibles d'être soutenus sont étudiés en étroite concertation avec les services de l'Etat.

> QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

Le bâtiment doit être de **caractère rural** ou situé en ZPPAUP/AVAP.

Il ne doit pas être protégé au titre des Monuments Historiques.

L'une de ses façades doit être visible de la voie publique.

Les travaux prévus devront être de qualité et réalisés dans les « règles de l'art ».

Le projet devra recevoir l'avis favorable préalable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Dans tous les cas, les travaux ne doivent pas être commencés.

> QUELLES SONT LES AIDES ?

L'octroi d'un label ouvrant droit à une déduction d'impôt de 50% minimum du montant des factures acquittées relatives aux travaux labellisés.

Dans certains cas, des possibilités de subventions ou de mécénats.

> SE RENSEIGNER :

Fondation du Patrimoine Bretagne 02.99.30.62.30

La Maison du Logement 02.99.74.02.87

46 communes, 80 000 habitants, Un même bassin de vie



Document réalisé par le service communication.

Pour aller plus loin, des publications détaillées sont disponibles à la Maison du Logement, auprès des partenaires assurant des permanences gratuites d'information.

MAISON DU LOGEMENT

47 rue Notre Dame
35500 VITRE
02.99.74.02.87

maison-du-logement@vitrecommunaute.org

Horaires d'ouverture au public

Lundi au jeudi :

9h à 12h30 et 13h30 à 18h

Vendredi : 9h à 12h30 et 13h30 à 17h

PERMANENCES À LA MAISON DU LOGEMENT :

Espace Info Énergie

0.805.203.205 (appel gratuit depuis poste fixe)

Lundi au vendredi de 13h30 à 17h30
par téléphone et sur RV

ADIL

02.99.78.27.27

2^e et 4^e mardi de chaque mois
de 10h à 13h (et de 14h à 17h sur RV).

Permanences à la Guerche - Maison de Pays -
56 bis avenue du Général Leclerc, le 3^e mardi
de chaque mois, de 10 h à 12 h30 (sur RV).

SOLIHA - 02.99.79.51.32

Propriétaire occupant :

Le lundi de 9h à 12h (sans RV)

Propriétaire bailleur :

le 1^{er} vendredi matin de chaque mois (sur RV)

Conseil en Architecture et Urbanisme

Un mercredi après-midi
par mois sur RV.

*Les informations sont susceptibles d'évoluer au regard
de la réglementation en vigueur et des décisions des collectivités locales.*

V!TRÉ
COMMUNAUTÉ

