

J'ACHÈTE / JE RÉNOVE / J'INVESTIS SUR VITRÉ COMMUNAUTÉ

HABITAT ANCIEN

VOUS AVEZ UN PROJET ?



SOMMAIRE

LES AIDES À L'ACCESSION- RÉNOVATION **4 > 8**



LES AUTRES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF SUR LE BÂTI ANCIEN SUR VITRÉ COMMUNAUTÉ **20 > 23**



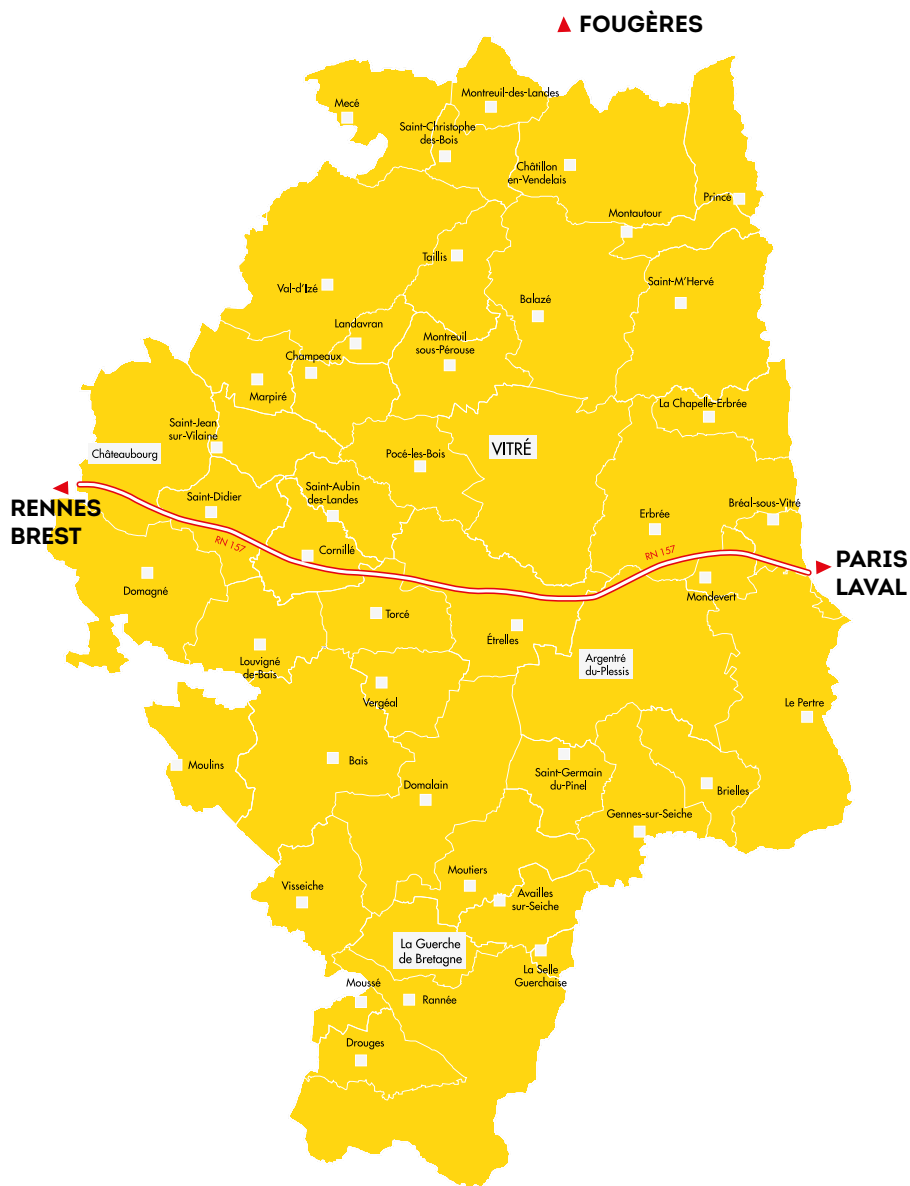
LES AIDES AUX TRAVAUX **9 > 18**

L'AIDE A L'INVESTISSEMENT- RENOVATION DANS LE PARC ANCIEN VACANT SITUE EN CŒUR DE BOURG ET CŒUR DE VILLE **19**

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

46 COMMUNES

82 000 HABITANTS



LES AIDES À L'ACCESSION-RÉNOVATION

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



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)

Le PTZ dans l'ancien est conditionné à un niveau minimal de performance énergétique après travaux : une consommation énergétique annuelle < à 331Kwh/m² après travaux

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 €
à partir de 8	76 800 €

Le montant total des ressources pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond toujours au plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021 pour une offre de prêt émise en 2023) ;
- Le «revenu plancher» égal au coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.



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 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, selon la zone d'implantation et le 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.

Etablissement de crédit proposant le PTZ

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

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.

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 4)

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).

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. Cette exigence sera calculée par la réalisation obligatoire d'une évaluation du logement par le conseiller énergie : visite avant le dépôt du dossier et après travaux.

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.



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 4)

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**

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...)
- **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'Izé	Zone UC des PLU ou équivalent
1100 €	Argentré-Du-Plessis, La Guerche-de-Bretagne	Zone UC du PLU
1300 €	Châteaubourg et Vitré	Zone UC du 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
- Charpente
- Couverture

Avec une exigence de performance énergétique, étiquette D minimum à atteindre après travaux. Cette exigence sera calculée par la réalisation obligatoire d'une évaluation du logement par le conseiller énergie : visite avant le dépôt du dossier et après travaux.

Exception faite pour les immeubles en gris foncé et gris moyen situés en secteur sauvegardé de la ville de Vitré ou bâtiments inscrits/ classés sur le territoire de Vitré Communauté. Pour ces derniers, l'exigence sera uniquement l'obtention de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

L'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien du Département d'Ille-et-Vilaine

Le Département d'Ille-et-Vilaine propose, sous certaines conditions, une aide financière 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.

Où s'adresser pour faire sa demande ? Se renseigner ?

**Agence Départementale du
Pays de Vitré
Tél. 02 99 02 46 50**

LES AIDES AUX TRAVAUX

DES AIDES DIFFÉRENTES EN FONCTION DE VOS REVENUS.

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence (RFR) <i>Mon RFR est indiqué sur mon avis d'imposition</i>			
	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	16 229 €	20 805 €	29 148 €	> 29 148 €
2	23 734 €	30 427 €	42 848 €	> 42 848 €
3	28 545 €	36 591 €	51 592 €	> 51 592 €
4	33 346 €	42 748 €	60 336 €	> 60 336 €
5	38 168 €	48 930 €	69 081 €	> 69 081 €
Par personne suppl.	+ 4 813 €	+ 6 165 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €



Annuaire des professionnels qualifiés RGE :
<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>





Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Quel logement ?

L'ANAH finance 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 3 ans après la réalisation des travaux. Le ménage ne doit pas avoir bénéficié d'un PTZ il y a moins de 5 ans.

Les conditions de ressources

L'aide est accessible aux ménages modestes et très modestes (voir tableau page précédente).

Le montant à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement.

Quels travaux ?

Les priorités 2023 portent sur les travaux de :

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

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment qualifiés RGE.

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

MaPrimeRénov' Sérénité (anciennement Habiter Mieux)

Les travaux doivent garantir un gain de performance énergétique d'au moins 35% et d'atteindre au moins l'étiquette E.

Le montant de l'aide

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.

Si vous vous situez dans la catégorie des ménages « revenus très modestes » :

- 50% du montant total HT des travaux. Le montant du plafond de travaux est 35 000 € HT. L'aide est donc de 17 500 € maximum.
- + 500 € de Vitré Communauté

Si vous vous situez dans la catégorie des ménages « revenus modestes » :

- 35% du montant total HT des travaux. Le montant du plafond de travaux est 35 000 € HT. L'aide est de 12 250 € maximum.
- + 500 € de Vitré Communauté

2 bonus pour les rénovations plus conséquentes

- Un bonus « sortie de passoire énergétique » de 1 500 € pour les logements initialement classés en étiquette énergétique F ou G.
- Un bonus « Bâtiment Basse Consommation » de 1 500 € pour les logements atteignant une étiquette énergétique finale A ou B.

Autres travaux

- Jusqu'à 10 000 € pour les travaux d'adaptation au handicap et à la

perte d'autonomie

- Jusqu'à 25 000 € pour les travaux lourds (sorties d'insalubrité)

Un accompagnement personnalisé (obligatoire)

Pour le montage du dossier de demande de subventions, « Mon Accompagnateur Rénov' » 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 : MaPrimeRénov' Sérénité est cumulable avec les CEE, les aides locales et l'Eco-prêt à taux zéro. L'aide MaPrimeRénov' Sérénité n'est pas cumulable avec MaPrimeRénov' sur les mêmes travaux.

11

MaPrimeRénov'

Qui peut en bénéficier ?

- Les propriétaires occupants
- Les syndicats de copropriétaires
- Les propriétaires bailleurs
- Les usufruitiers
- Les titulaires (occupants et bailleurs) d'un droit d'usage et d'occupation (y compris en viager)
- Les preneurs (occupants et bailleurs) d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction
- Les propriétaires occupants en vertu d'une convention d'occupation à titre gratuit ou d'une convention de commodat

signée devant un notaire (par exemple les associés d'une société civile immobilière répondant à ces critères)

- Les propriétaires en indivision si l'ensemble des propriétaires indivisaires ont signé l'attestation sur l'honneur qui désigne le demandeur pour porter les travaux au nom de l'indivision
- Les nus-propriétaires (occupant à titre gratuit), s'il est bien précisé dans la convention que l'usufruitier a renoncé à occuper le bien

Attention : Les personnes morales (SCI) ne sont pas éligibles à MaPrimeRénov'.

A noter : les propriétaires bailleurs s'engagent sur l'honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d'au minimum 5 ans et dans un délai d'un an suivant la date de versement du solde de la prime. Si un propriétaire bailleur cesse de louer le logement avant cette durée de 5 ans, il devra rembourser une partie de l'aide perçue (20 % de l'aide perçue pour chaque année non louée).

Quel logement ?

Logement occupé à titre de résidence principale. Pour être considéré comme une résidence principale, le logement doit être occupé au moins 8 mois par an.

Logement construit depuis 15 ans minimum.

Modalités d'obtention de la prime

- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés RGE
- Faire la demande d'aide sur le site www.maprimerenov.gouv.fr, avant le démarrage des travaux.

Un point important, si vous souhaitez cumuler des CEE avec MaPrimeRénov' : commencez par faire la demande de CEE, car pour valider le dossier MaPrimeRénov', il faut justifier la demande de CEE et le montant.

Les travaux éligibles et leur montant d'aide en fonction du revenu fiscal de référence

Le montant à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement. Pour les propriétaires bailleurs, ce sont

les revenus du bailleur qui sont à prendre en compte. (Voir tableau page 9).

À noter

Si plusieurs aides sont mobilisées pour financer des travaux, le montant de MaPrimeRénov' sera écrêté de façon à ce que :

- Le montant cumulé des aides des fournisseurs d'énergie (CEE), de MaPrimeRénov' et Action Logement ne dépasse pas 90 % de la dépense éligible pour les ménages aux revenus très modestes, 75 % pour les ménages aux revenus modestes, 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires et 40% pour les ménages aux revenus supérieurs ;
- Le montant cumulé de toutes les aides publiques et privées perçues ne doit pas dépasser 100 % de la dépense éligible.

Pour les forfaits « Rénovation globale », « Bonus Bâtiment Basse Consommation » et « Bonus sortie de passoire énergétique », un audit énergétique doit obligatoirement être réalisé avant de lancer les travaux de rénovation.

Le demandeur doit soumettre avant et après les travaux une attestation de travaux, disponible sur le site MaPrimeRénov', afin de justifier de la cohérence entre les travaux réalisés et les recommandations de l'audit et de l'atteinte des objectifs de performance. Pour bénéficier du forfait « Rénovation globale », les travaux doivent conduire à un gain énergétique minimal de 55 % (à partir du 1er avril sont exclus de ce forfait les projets incluant l'installation de chaudière gaz). Pour bénéficier du bonus « Bâtiment Basse Consommation », le logement doit être classé A ou B après travaux d'après l'audit énergétique.

Pour bénéficier du « Bonus sortie de passoire énergétique », le logement doit être classé F ou G avant travaux

Type de travaux	MaPrimeRénov' Bleu	MaPrimeRénov' Jaune	MaPrimeRénov' Violet	MaPrimeRénov' Rose
Rénovation globale	MaPrimeRénov' Sérénité (p. 9)		10 000 €	5 000 €
Bonus sortie de passoire	1 500 €	1 500 €	1 000 €	500 €
Bonus Bâtiment Basse Consommation	1 500 €	1 500 €	1 000 €	500 €
Audit énergétique	500 €	400 €	300 €	0 €
Chaudière granulé ou plaquettes	11 000 € 10 000 € au 01/04	9 000 € 8 000 € au 01/04	5 000 € 4 000 € au 01/04	0 €
Pompe à chaleur géothermique ou solarthermique	11 000 € 10 000 € au 01/04	9 000 € 8 000 € au 01/04	5 000 € 4 000 € au 01/04	0 €
Chauffage solaire combiné	11 000 € 10 000 € au 01/04	9 000 € 8 000 € au 01/04	5 000 € 4 000 € au 01/04	0 €
Chaudière à bûches	9 000 € 8 000 € au 01/04	7 500 € 6 500 € au 01/04	4 000 € 3 000 € au 01/04	0 €
Pompe à chaleur air/eau	5 000 € 4 000 € au 01/04	4 000 € 3 000 € au 01/04	3 000 € 2 000 € au 01/04	0 €
Chauffe-eau solaire individuel	4 000 €	3 000 €	2 000 €	0 €
Poêles à granulés, cuisinières à granulés	2 500 €	2 000 €	1 500 €	0 €
Poêle à bûches, cuisinières à bûches	2 500 €	2 000 €	1 000 €	0 €
Foyer fermé, insert, à bûches ou granulés	2 500 €	1 500 €	800 €	0 €
Équipement solaire hybride	2 500 €	2 000 €	1 000 €	0 €
Chauffe-eau thermodynamique	1 200 €	800 €	400 €	0 €
Dépose de cuve à fioul	1 200 €	800 €	400 €	0 €
VMC Double Flux	2 500 €	2 000 €	1 500 €	0 €
Isolation thermique des parois vitrées (uniquement remplacement de simple vitrage vers du double vitrage)	100 €/équipement	80 €/équipement	40 €/équipement	0 €
Isolation des murs par l'extérieur (100m ² maximum)	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	15 €/m ² 0 € au 01/04
Toitures terrasses	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	15 €/m ² 0 € au 01/04
Isolation des murs par l'intérieur	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	7 €/m ² 0 € au 01/04
Isolation des rampants de toiture / plafonds de combles	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	7 €/m ² 0 € au 01/04

et atteindre la classe E ou mieux après travaux d'après l'audit énergétique.

Les conditions de cumul

Les forfaits « Bonus Bâtiment Basse

Consommation » et « Bonus pour les travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique » sont cumulables avec tous les forfaits par type de travaux, ainsi qu'avec le forfait « Rénovation globale ».

Les forfaits « Bonus Bâtiment Basse Consommation » et « Bonus pour les travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique » sont également cumulables entre eux (pour un logement qui passe de F à B sur l'étiquette énergie par exemple), les conditions d'éligibilité étant vérifiées sur la base d'un audit énergétique RGE réalisé avant et après les travaux.

En revanche, le forfait « Rénovation globale » ne peut pas être cumulé avec les forfaits par type de travaux. Le forfait « Rénovation globale » n'est cumulable qu'avec les forfaits « audit énergétique », « Bonus pour les travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique » et « Bonus Bâtiment Basse Consommation ».

Avec les autres aides :

MaPrimeRénov' est cumulable avec les Certificats d'Economie d'Energie, les aides locales, l'Eco-prêt à taux zéro et le prêt à taux zéro.

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.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises qualifiées RGE.

Des primes « coup de pouce » pour certains travaux

Tous les ménages peuvent bénéficier d'aides « coup de pouce » pour les travaux suivants :

Qui peut en bénéficier ?

- Les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les locataires.
- Logement construit depuis plus de 2 ans.

Travaux éligibles

Les travaux doivent permettre l'amélioration de la performance énergétique de votre logement et respecter des exigences de performances minimales. Vous pouvez consulter les travaux éligibles sur le site du ministère de la Transition écologique et solidaire :

- Le remplacement d'une chaudière au gaz par un équipement utilisant des énergies renouvelables (chaudière biomasse, pompe à chaleur air/eau, eau/eau ou hybride, système solaire combiné, raccordement à un réseau de chaleur)
- Le remplacement d'un poêle à charbon par un poêle à bois ou granulé possédant le label Flamme verte 7 ★ ou des performances équivalentes
- La rénovation globale et performante d'un logement (sur la base d'un audit énergétique) : réalisation d'au moins 55 % d'économies d'énergie pour



[www.ecologique.gouv.fr/
operations-standardisees-
deconomies-denergie](http://www.ecologique.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie)

une maison et 35 % pour un bâtiment collectif avec ou sans remplacement d'une ancienne chaudière au fioul ou au charbon par un mode de chauffage renouvelable, ou remplacement d'une ancienne chaudière au gaz par un mode de chauffage renouvelable (utilisant au moins 40 % d'énergie renouvelable ou de récupération).

Une prime « coup de boost » :

Tous les ménages peuvent bénéficier d'une aide « coup de boost » pour :

- Le remplacement d'une chaudière au fioul par un équipement utilisant des énergies renouvelables

(chaudière biomasse, pompe à chaleur air/eau, eau/eau ou hybride, système solaire combiné, raccordement à un réseau de chaleur).

Comment obtenir cette aide ?

Il est impératif de contractualiser votre démarche avec le fournisseur d'énergie avant l'engagement de l'opération qui correspond à la date d'acceptation du devis. Il est donc conseillé de comparer les offres des différents fournisseurs et distributeurs d'énergie : vous n'êtes pas obligé de choisir votre fournisseur d'énergie , ni d'être client chez eux pour avoir la prime.



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 des 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 et caractéristiques techniques de MaPrimeRénov'.

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 doit être :

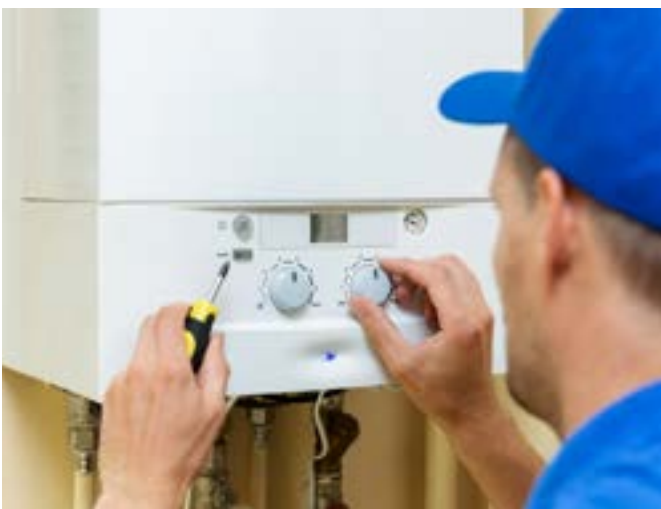
- Déclaré comme résidence principale ou destiné à l'être,
- Une maison ou appartement,
- Un logement achevé depuis plus de 2 ans à la date du début des travaux.

Le montant de prêt

	Action seule	2 travaux	3 travaux	Performance énergétique globale	Assainissement non collectif
Montant maximum d'un prêt par logement	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	10 000 €

La durée du remboursement ne peut pas dépasser 15 ans et 20 ans pour la formule « Performance énergétique globale ».

Il est possible, en plus de l'Éco-PTZ initial (individuel et copropriété), de solliciter un Éco-PTZ complémentaire dans la limite des cinq ans qui suit le premier Eco-PTZ, et d'un cumul de 30 000 € maximum par logement ou 50 000€ en cas de travaux de performance énergétique globale.



Travaux éligibles

Catégories éligibles	Actions
1- Isolation de la totalité de la toiture	• planchers de combles perdus • rampants de toiture et plafonds de combles • toiture terrasse
2- Isolation d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur	• isolation des murs donnant sur l'extérieur
3- Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert	• isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert
4- Remplacement d'au moins la moitié des fenêtres et portes-fenêtres en simple vitrage donnant sur l'extérieur	• fenêtres ou portes-fenêtres • fenêtres en toitures • seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (doubles fenêtres)
5- Installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)	• chaudière gaz à très haute performance énergétique avec programmeur de chauffage • PAC air/eau avec programmeur de chauffage • PAC géothermique à capteur fluide frigorigène, de type eau glycolée/eau ou de type eau/eau avec programmeur de chauffage • Equipements de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid
6- Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	• chaudière bois • poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieure ou cuisinière • équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou à l'énergie solaire
7- Installation d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS) utilisant une source d'énergie renouvelable	• capteurs solaires pour la production d'ECS ou les produits mixtes (ECS et chauffage) • PAC dédiée à la production d'eau chaude sanitaire • équipement de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique

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...

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 dans l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI.

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.

18

HABITAT ANCIEN / VOUS AVEZ UN PROJET ?



L'AIDE A L'INVESTISSEMENT-RENOVATION DANS LE PARC ANCIEN VACANT SITUE 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.

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**

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...).
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 7.**

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
- Charpente
- Couverture

Avec une exigence de performance énergétique, étiquette D minimum à atteindre après travaux.

Montant de l'aide

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2023 sont interdits à la location les logements dont la consommation en énergie finale excède 450 kWh/m²/an (une partie de la classe énergétique G). A compter du 1^{er} janvier 2025, c'est toute la classe énergétique G qui sera interdite. Puis au 1^{er} janvier 2028, la classe énergétique F. Et au 1^{er} janvier 2034, la classe énergétique E.

Dispositif DENORMANDIE

Dispositif fonctionnant uniquement sur le périmètre des opérations de revitalisation de territoire (ORT) des communes de Vitré, La Guerche-de-Bretagne, Châtillon-en-Vendelais et Etrelles.

Acheter un logement à réhabiliter ou déjà réhabilité, un local à transformer ou déjà transformé à usage d'habitation, permet d'obtenir une **réduction d'impôt** pouvant aller de 12 à 21 % en fonction de la durée d'engagement de location (de 6 à 12 ans). Les travaux doivent représenter 25 % du coût total d'opération, permettent l'amélioration de la performance énergétique et être réalisés par des entreprises. La liste des travaux éligibles est celle du dispositif PTZ dans l'ancien. Dispositif en vigueur jusqu'au 31/12/2023.

DÉFISCALISEZ / OPTIMISEZ avec le dispositif « Loc'Avantages »

Avec Loc'Avantages, vous pouvez bénéficier d'une réduction fiscale sur vos revenus. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Vous pouvez également obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement que vous mettez en location.

Conventionnement sans travaux

Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative *	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative *
Loc 1	15 %	20 %
Loc 2	35 %	40 %
Loc 3		65 %

*L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre vous et le(s) occupant(s) de votre logement.

Vous avez le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de

..... marché observé sur la commune où se situe le logement.
..... Les taux de décote sont les suivants :

- - 15% pour Loc1
- - 30% pour Loc2
- - 45% pour Loc3

A ces trois niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôt différents (la réduction d'impôt pour Loc3 est plus importante que pour Loc1) ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.



Simuler votre projet :

<https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>

Comment bénéficier de Loc'Avantages ?

En tant que propriétaire, vous devez signer une convention avec l'Anah où vous vous engagez à :

- Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer (loc1, loc2 ou loc3) ;
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- Votre locataire ne doit pas être un membre de votre famille ;
- Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

Conventionnement avec travaux

Avec Loc'Avantages, en plus de la réduction fiscale, vous pouvez bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation de votre logement avant la mise en location.

Dans tous les cas, le logement devra atteindre au moins l'étiquette énergie D après travaux.

Les travaux de réhabilitation

Quel profil de locataire ?

La réduction d'impôt ayant pour objectif de proposer des logements à des prix abordables pour des ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes, votre locataire doit répondre à des conditions de ressources selon la taille de son ménage, la situation géographique du bien et le niveau de loyer pratiqué. Plus le niveau de loyer choisi est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée et plus le plafond de ressources s'appliquant au locataire est bas.

À partir de quand pouvez-vous bénéficier de Loc'Avantages ?

La demande de convention devra être déposée sur la plateforme de l'Anah :

- dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1er mars 2022.



Le plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales) s'élève à 10 000 euros.

La réduction d'impôt entre dans le calcul du plafonnement global des aides fiscales.

Aide cumulable :

Vitré Communauté octroie une aide de 2 000 € par logement aux propriétaires bailleurs réalisant un conventionnement sans travaux.

Le projet de travaux nécessaires peut être l'installation ou la rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz, ou l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Il peut s'agir aussi de l'installation d'une douche de plain-pied ou d'une rampe d'accès. Le confortement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique

Il s'agit de faire un ensemble de travaux comme par exemple l'isolation des murs, de combles et des fenêtres. Ou de changer le système de chauffage ou de production d'eau chaude.

Le montant des aides aux travaux

- Pour des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé :
35 % du montant total des travaux HT.
L'aide pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 350 € par m² dans la limite de 28 000 € par logement.
- Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité :
35 % du montant total des travaux HT.
L'aide pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 262,5€ par m² dans la limite de 21 000 € par logement.
- Pour des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne (âge ou handicap) :
35 % du montant total des travaux HT.

L'aide pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 262,5€ par m² dans la limite de 21 000 € par logement.

- Pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique :
25 % du montant total des travaux HT.
L'aide pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 187,5 € par m² dans la limite de 15 000 € par logement.

Une aide pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Pour ne pas être seul face au montage de votre dossier de demande d'aides aux travaux, faites-vous accompagner par un opérateur conseil. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est parfois payante, l'Anah participe dans ce cas à son financement. Cette aide peut aller jusqu'à 875 € par logement.

Aide cumulable :

Vitré Communauté octroie une aide de 4 000€ par logement aux propriétaires bailleurs réalisant un conventionnement avec travaux.

LE PRÊT LOCATIF SOCIAL (PLS)

Le prêt locatif social est un prêt indexé sur le taux du livret A 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. Le montant de l'emprunt PLS doit couvrir au minimum 50% du prix de revient du logement.

Les avantages du PLS

- Taux de TVA à 10%. Dans l'ancien, ce taux s'applique aux travaux d'amélioration ou d'aménagement.
- Taux de TVA à 5,5%, uniquement en cas de transformation de locaux à usage autre que l'habitation. Ce taux s'applique aux opérations bénéficiant d'une décision de financement à compter du 1er janvier 2022.
- L'exonération de taxe foncière pendant 25 ans

LOI MONUMENTS HISTORIQUES

La loi de défiscalisation des monuments historiques permet aux investisseurs dans ce type d'édifices de bénéficier de mesures très favorables pour la fiscalité. Elles s'appliquent pour la restauration afin de louer ces biens comme des logements.

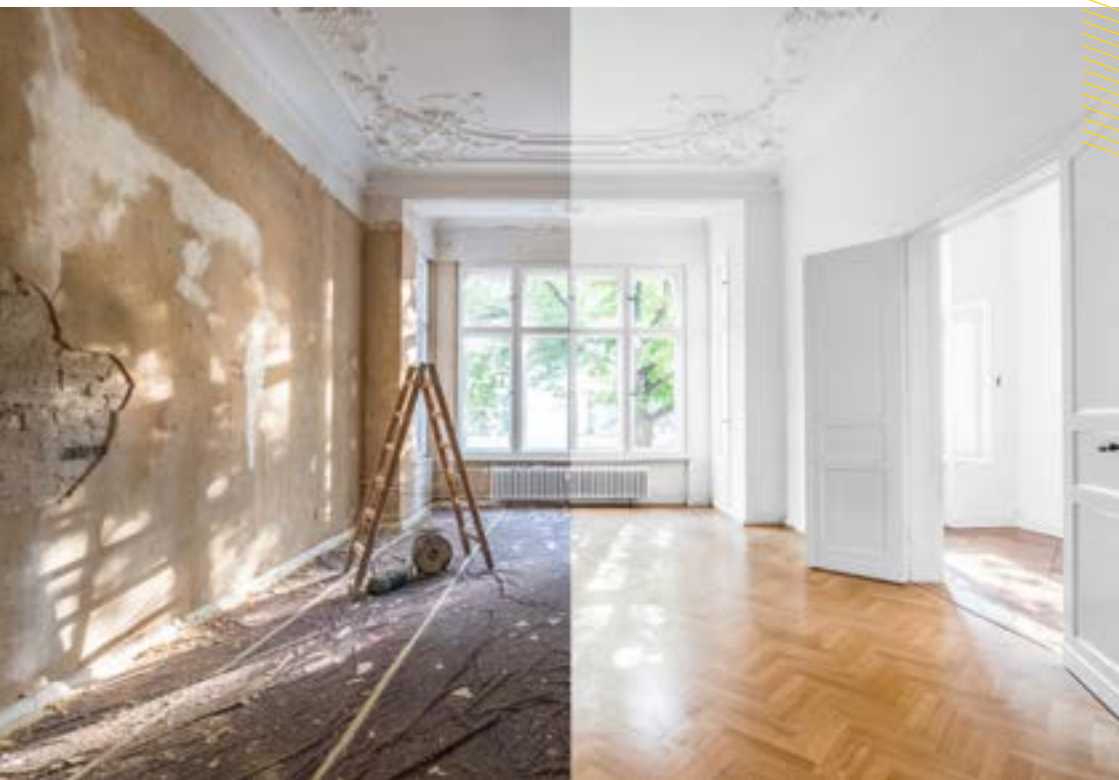
Pour plus de détails sur le dispositif, se référer au guide de la ville de Vitré réalisé par Urbanis sur les dispositifs existants sur le cœur de ville de Vitré.

MALRAUX

Le principe : vous achetez un bâtiment situé dans un Site Patrimonial Remarquable couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Vous réalisez des travaux de rénovation dans le cadre d'une restauration globale, afin de mettre les logements en location sur une durée minimum de 9 ans. Dès lors, vous

déduisez une partie du prix des travaux directement de vos impôts. Dispositif en vigueur jusqu'au 31/12/2023.

Pour plus de détails sur le dispositif, se référer au guide de la ville de Vitré réalisé par Urbanis sur les dispositifs existants sur le cœur de ville de Vitré.



MAISON DU LOGEMENT

Lundi au vendredi :

8H30 - 12H30 | 13H30 - 17H30

(fermeture à 17h le vendredi)



47, rue Notre Dame - 35500 VITRE



02 99 74 02 87

maison-du-logement@vitrecommunaute.org

PERMANENCES À LA MAISON DU LOGEMENT

CONSEIL EN ÉNERGIE

Lundi au jeudi : 13H30 - 17H30

Vendredi : 13H30 - 17H

Par téléphone et sur rendez-vous



02 99 74 02 87

ADIL 35

(Agence Départementale d'Information sur le Logement)

À VITRÉ

2^e et 4^e mardi de chaque mois :

10H - 13H

14H - 17H SUR RENDEZ-VOUS

À LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

3^e mercredi de chaque mois :

10H - 12H30 (SUR RENDEZ-VOUS)



02 99 78 27 27

www.adil35.org

ACTION LOGEMENT

Un lundi sur deux :

13H30 - 17H30 SUR RENDEZ-VOUS

Jeudi :

9H - 12H30 | 13H30 - 17H30

SUR RENDEZ-VOUS

Vendredi :

13H30 - 17H SUR RENDEZ-VOUS



02 21 07 01 25

FONDATION DU PATRIMOINE BRETAGNE



02 99 30 62 30

CONSEIL EN ARCHITECTURE ET URBANISME

un mercredi matin par mois sur RV