

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

GUIDE DES AIDES



Vitré Communauté, la proximité



www.vitrecommunauté.org



VITRÉ
COMMUNAUTÉ

SOMMAIRE

<<< HABITAT ANCIEN >>>

- Les aides à l'accession à la propriété d'un logement existant **p. 3 à 7**
- Les aides aux travaux **p. 8 à 16**
- L'investissement locatif dans l'ancien **p. 16 à 20**

<<< HABITAT NEUF >>>

- Les aides à l'accession à la propriété d'un logement neuf **p. 22 à 23**

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

Le présent guide vise à détailler ces différents dispositifs, ainsi que les aides nationales apportées par l'Etat et votées dans le cadre de la loi de finances 2026 (décrets d'application en attente à date de l'impression du présent guide).

Des conseils personnalisés sur votre projet vous seront apportés, sur demande, par la Maison du Logement.

LES AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ D'UN LOGEMENT EXISTANT

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



Le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien (PTZ)

LA COMMUNE DE VITRÉ N'Y EST PLUS ELIGIBLE DEPUIS LE 5 JUILLET 2024.

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.

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.

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)

Vos ressources ne doivent pas excéder ces plafonds :

Nombre de personnes dans le ménage	Revenus fiscaux de référence N-2
1	28 500 €
2	42 750 €
3	51 300 €
4	59 850 €
5	68 400 €
6	76 950 €
7	85 500 €
à partir de 8	94 050 €

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 2025 portant sur les revenus 2024 pour une offre de prêt émise en 2026) ;
- Le "revenu plancher" égal au coût total TTC 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). 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.

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt. 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. Mais ces travaux ne doivent pas inclure l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles ni ceux financés au moyen d'un Eco-PTZ ou prêt avance mutation. Vous devrez alors fournir à l'établissement prêteur une attestation sur

l'honneur, ainsi que les devis de ces travaux.

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 ET DURÉE DE REMBOURSEMENT DU PTZ

Ces éléments dépendent de vos revenus, du coût total de l'opération, de la zone de la commune du logement et de la composition de votre ménage. Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

ÉTABLISSEMENT 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 de Vitré Communauté à l'accession d'un logement ancien avec travaux

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DU MÉNAGE

Vous êtes acquéreur d'une résidence principale.

Personne physique et non morale.

Vos ressources ne doivent pas excéder ces plafonds :

Nombre de personnes dans le ménage	Revenus fiscaux de référence Zone C	Revenus fiscaux de référence Zone B2 (Châteaubourg)	Revenus fiscaux de référence Zone B1 (Vitré)
1	28 500 €	31 500 €	34 500 €
2	42 750 €	47 250 €	51 750 €
3	51 300 €	56 700 €	62 100 €
4	59 850 €	66 150 €	72 450 €
5	68 400 €	75 600 €	82 800 €
6	76 950 €	85 050 €	93 150 €
7	85 500 €	94 500 €	103 500 €
à partir de 8	94 050 €	103 950 €	113 850 €

QUEL LOGEMENT ?

- Acquisition d'un logement existant, individuel ou collectif, à usage de résidence principale.
- Construit depuis plus de 15 ans.
- Situé en zones urbanisées des communes de Vitré Communauté (zone U des documents d'urbanisme ou équivalent).
- Etiquette énergétique D, E, F, ou G à l'achat (DPE).
- Etiquette énergétique D ou mieux après travaux sauf si le logement est déjà en D à l'achat, dans ce cas passage en étiquette C minimum.

Exception faite pour les immeubles en gris foncé et 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.

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

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.

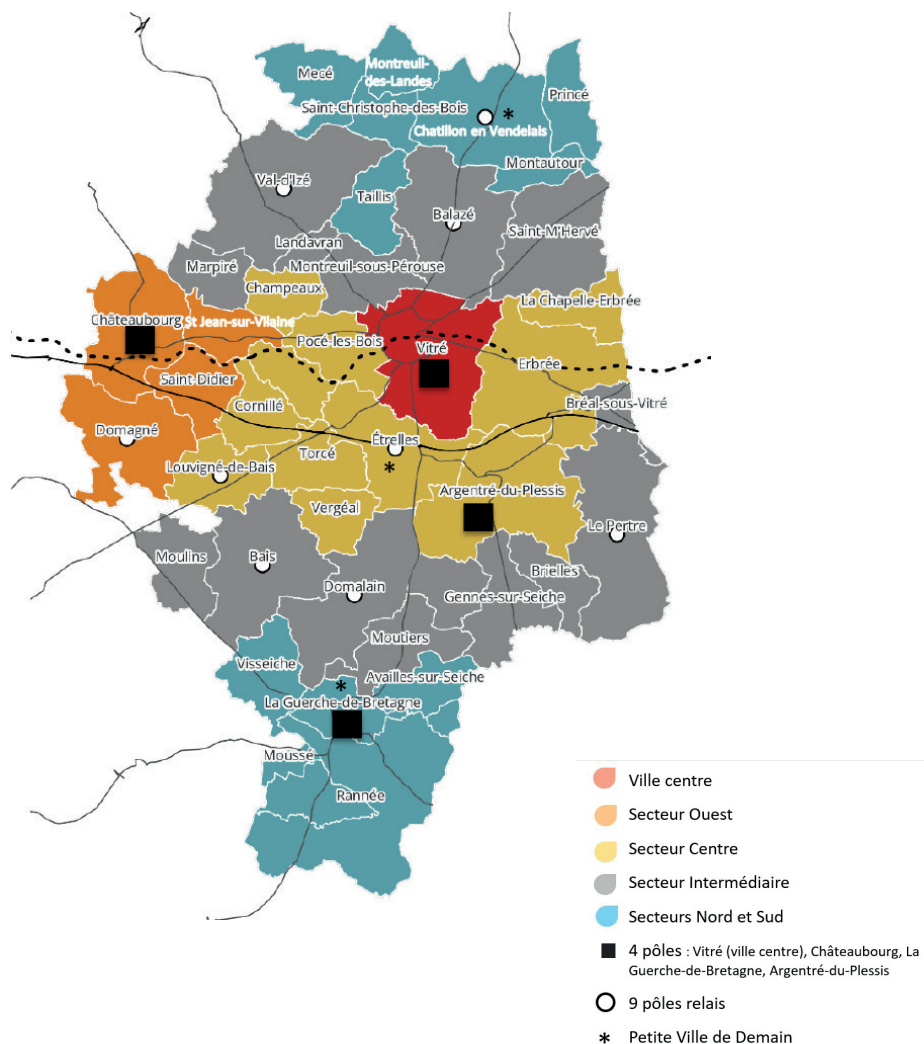


MONTANT DE L'AIDE

Montant de l'aide en fonction du tableau et de la carte ci-dessous.

	Pôles	Pôles relais	Secteurs ouest et centre	Secteurs intermédiaire et nord-sud
Hors secteur MH	2 000€	3 000€	4 000€	5 000€
En secteur MH	2 500€	4 000€	5 000€	6 500€

Définition du secteur MH : Projets pour lesquels les travaux subventionnés sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France



L'aide de Vitré Communauté à l'accession à la propriété dans le parc ancien sans travaux

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- Personne physique et non une personne morale (exemple : SCI)
- Propriétaire occupant
- Ménage primo-accédant (est considéré comme primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)
- Respectant les plafonds de ressources maximum fixés du Prêt à Taux Zéro (cf page 4)

QUEL LOGEMENT ?

- Logement situé en zone U des PLU ou équivalent
- Acquisition d'un logement existant, individuel ou collectif, à usage de résidence principale
- Logement sans travaux
- Construit depuis plus de 15 ans
- Etiquette énergétique A, B, C ou D

MONTANT DE L'AIDE

Montant de l'aide en fonction du tableau ci-dessous et de la carte en page 6.

Critères	Pôles	Pôles relais	Ouest Centre	Intermédiaire Nord/Sud
Accession sans travaux	2 000 €	3 000 €	4 000 €	5 000 €
Bonus « sortie du logement social »	1 000 €			

LES AIDES AUX TRAVAUX

Des aides différentes en fonction de vos revenus.

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence (RFR) Mon RFR est indiqué sur mon avis d'imposition			
	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	17 363 €	22 259 €	31 185 €	Supérieur à 31 185 €
2	25 393 €	32 553 €	45 842 €	Supérieur à 45 842 €
3	30 540 €	39 148 €	55 196 €	Supérieur à 55 196 €
4	35 676 €	45 735 €	64 550 €	Supérieur à 64 550 €
5	40 835 €	52 348 €	73 907 €	Supérieur à 73 907 €
Par personne supplémentaire	+ 5 151 €	+ 6 598 €	+ 9 357 €	+ 9 357 €

08

Annuaire des professionnels qualifiés RGE :

<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisan-rge-architecte> 

MaPrimeAdapt'

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

MaPrimeAdapt' est dédiée **aux propriétaires occupants et locataires du parc privé**.

D'autres statuts d'occupation spécifiques peuvent également ouvrir des droits à l'aide MaPrimeAdapt' notamment pour **les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage et d'habitation, ou les occupants d'un logement en viager**.

MaPrimeAdapt' est destinée aux personnes :

- Soit âgée de 70 ans ou plus
- Soit âgée de 60 à 69 ans et en situation de perte d'autonomie sous condition de GIR (1 à 6)
- Soit en situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité de 50 % et plus, ou bénéficiant de la PCH (Prestation de compensation du handicap).
- Sous conditions de ressources « très

modestes » et « modestes » du tableau présenté ci-dessus.

QUELLE AIDE ?

Le taux de prise en charge des travaux réalisés dans le cadre de MaPrimeAdapt' est de **50 % pour les foyers aux revenus modestes** et de **70 % pour les foyers aux revenus très modestes**, dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de **22 000 € HT**.

COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

L'accompagnement par un opérateur ANAH est **obligatoire** dans le cadre d'un dossier MaPrimeAdapt'. L'opérateur effectue une visite au domicile afin d'établir le diagnostic logement autonomie et accompagne le ménage dans le montage du dossier d'aide.

LES OPÉRATEURS SUR L'ILLE-ET-VILAINE				
Aid'Habitat	CDHAT	Conseil Rénov 35	SOLIHA	URBANIS
09.53.98.40.35	02.99.28.46.50	06.31.70.92.58	02.99.79.51.32	02.79.65.39.35

MaPrimeRénov' Par gestes

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- Les propriétaires occupants,
- Les propriétaires bailleurs,
- Les usufruitiers,
- Les titulaires (occupants et bailleurs) d'un droit réel conférant l'usage du bien,
- Les preneurs (occupants et bailleurs) d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction,
- 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,

NE SONT PAS ÉLIGIBLES :

- Les personnes morales (par exemple les sociétés civiles immobilières).
- Les nus-propriétaires

CONDITIONS ET DURÉE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

Seuls les logements construits depuis plus de 15 ans sont éligibles à MaPrimeRénov'.

Les propriétaires occupants s'engagent à occuper le logement à titre de résidence principale, soit un minimum de 8 mois par an.

Les propriétaires bailleurs s'engagent sur l'honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d'au **minimum 6 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 6

ans, il devra rembourser une partie de l'aide perçue (1/6 de l'aide perçue pour chaque année non louée).

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.

Il est vivement recommandé de ne pas réaliser ses travaux avant d'avoir reçu la décision d'octroi de la prime par l'Anah, la subvention n'étant pas de droit.

POINT IMPORTANT | si vous souhaitez cumuler des CEE avec MaPrimeRénov' par gestes : 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 8).

AVEC LES AUTRES AIDES :

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

Type de travaux	Très Modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE				
Pompe à chaleur aérothermique (air/eau ou hybride)	5 000 €	4 000 €	3 000 €	0 €
Pompe à chaleur géothermique ou solaire thermique	11 000 €	9 000 €	6 000 €	0 €
Chauffe-eau thermodynamique	1 200 €	800 €	400 €	0 €
Poêles à granulés, cuisinières à granulés	1 250 €	1 000 €	750 €	0 €
Poêle à bûches, cuisinières à bûches	1 250 €	1 000 €	500 €	0 €
Foyer fermé, insert, à bûches ou granulés	1 250 €	750 €	500 €	0 €
Chauffe-eau solaire individuel	4 000 €	3 000 €	2 000 €	0 €
Chauffage solaire combiné	10 000 €	8 000 €	4 000 €	0 €
Équipement solaire hybride eau	2 500 €	2 000 €	1 000 €	0 €
ISOLATION THERMIQUE				
Isolation thermique des parois vitrées (uniquement remplacement de simple vitrage vers du double vitrage)	100 €/équipement	80 €/équipement	40 €/équipement	0 €
Isolation des toitures terrasses	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	0 €
Isolation des rampants de toiture	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	0 €
AUTRES TRAVAUX				
VMC Double flux	2 500 €	2 000 €	1 500 €	0 €
Dépose de cuve à fioul	1 200 €	800 €	400 €	0 €
Audit énergétique	500 €	400 €	300 €	0 €

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), des aides locales et de MaPrimeRénov' 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.

MaPrimeRénov' Parcours Accompagné

Pour une rénovation ambitieuse qui permet un gain de 2 classes énergétiques et 2 gestes d'isolation au minimum et dont le logement est classé en E, F ou G avant travaux.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- Les propriétaires occupants,
- Les propriétaires bailleurs,
- Les usufruitiers,
- Les titulaires (occupants et bailleurs) d'un droit réel conférant l'usage du bien,
- Les preneurs (occupants et bailleurs) d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction,
- 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,

NE SONT PAS ÉLIGIBLES :

- Les personnes morales (par exemple les sociétés civiles immobilières).
- Les nus-propriétaires

CONDITIONS ET DURÉE

D'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

Seuls les logements construits depuis plus de 15 ans sont éligibles à MaPrimeRénov'Parcours Accompagné.

Les propriétaires occupants s'engagent à occuper le logement à titre de résidence principale, soit un minimum de 8 mois par an, pendant une durée d'au **moins 3 ans** à compter de la date de demande du solde de la prime.

Les propriétaires bailleurs s'engagent sur l'honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d'au **minimum 6 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 6 ans, il devra rembourser une partie de l'aide perçue (1/6 de l'aide perçue pour chaque année non louée).

MODALITÉS D'OBTENTION DE LA PRIME :

- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés RGE
- **Obligation de passer par un Accompagnateur Rénov'**

<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/accompagnant#/tab> 

Dossier à faire avant le démarrage des travaux avec l'Accompagnateur Rénov'

Il est vivement recommandé de ne pas réaliser ses travaux avant d'avoir reçu la décision d'octroi de la prime par l'Anah, la subvention n'étant pas de droit.

POUR QUELS TRAVAUX ?

Logement en étiquette énergétique E, F ou G avant travaux.

Le projet de travaux doit permettre un gain d'au moins 2 classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique du logement (ex : de F à D). Afin d'engager des travaux performants et de qualité, il est également demandé d'inclure deux gestes d'isolation parmi la toiture, les fenêtres/menuiseries, les sols ou les murs (au moins 25 % des surfaces par poste de travaux choisi), et que le projet ne prévoit pas d'installer un chauffage fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles. Il est également interdit de garder un chauffage fonctionnant au fioul.

L'aide se calcule en taux de prise en charge sur le montant hors taxes des travaux éligibles (correspondant au coût du matériel éligible, pose comprise). Ce montant ne tient pas compte des remises, ristournes ou rabais proposés par les entreprises.

	Plafond de dépenses éligibles	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
2 sauts de classe	30 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	45 % (HT)	10 % (HT)
3 sauts de classe ou plus	40 000 € (HT)				
Ecrêtement (TTC)		100%	90%	80%	50%

AVEC LES AUTRES AIDES :

MaPrimeRénov' Parcours Accompagné est cumulable avec les aides locales, l'Eco-prêt à taux zéro et le prêt à taux zéro. Elle n'est pas cumulable avec les CEE.

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.

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 :

<https://www.ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie> 

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 :

- Le remplacement d'une chaudière au charbon, au fioul ou 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

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 obligés de choisir votre fournisseur d'énergie, ni d'être client chez eux pour avoir la prime.

Eco-prêt à taux zéro

Les propriétaires de logements anciens peuvent bénéficier d'un Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement **jusqu'au 31 décembre 2027.**

L'ensemble des travaux éligibles dans le cadre du dispositif Éco-PTZ doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE).

Le dispositif d'aide Éco-PTZ n'est ouvert qu'à la condition que les travaux soient réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de l'Éco-PTZ.

Trois types d'Éco-PTZ peuvent être accordés pour les propriétaires (hors syndicat de copropriété) :

- Éco-PTZ dit "classique", s'il n'est pas couplé avec une autre aide liée à l'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- Éco-PTZ Anah, lorsqu'il est couplé avec l'une des aides financières de l'Anah dont l'objectif est de lutter contre la précarité énergétique du logement (hors MaPrimeRénov') ;
- Éco-PTZ MPR, lorsqu'il est couplé avec le dispositif d'aide MaPrimeRénov'.

Pour les syndicats de copropriétaires, un Eco-PTZ spécifiques dit « Eco-PTZ copro » peut leur être accordé.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- Personnes physiques propriétaires qu'elles soient bailleurs ou occupants ;
- Aux copropriétaires, ou aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, membres d'un syndicat de copropriété, bailleurs ou occupants (et non le syndicat) pour financer leur quote-part de travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives d'intérêt collectif de la copropriété ;
- Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, lorsqu'elles mettent l'immeuble faisant l'objet des travaux gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, qu'elles le donnent en location ou s'engagent à le donner en location.

QUEL LOGEMENT ?

Le logement (occupé, loué ou mis à disposition gratuitement), qui fait l'objet de travaux financés par le biais de l'Éco-PTZ, doit être occupé à titre de résidence principale.

Attention : le respect de cette condition varie selon la nature de l'Éco-PTZ souscrit.

POUR QUEL MONTANT ?

Type de travaux	Plafond
Travaux comprenant 1 des 7 catégories de travaux éligibles (Sauf si changement de fenêtres)	15 000 € (7 000 €)
Travaux comprenant 2 des 7 catégories de travaux éligibles	25 000 €
Travaux comprenant 3 ou plus des 7 catégories de travaux éligibles	30 000 €
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	50 000 €
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000 €

DANS LE CAS D'UN ÉCO-PTZ ANAH

Plafond dans la limite du reste à charge	50 000 €
--	----------

DANS LE CAS D'UN ÉCO-PTZ MPR

Plafond dans la limite du reste à charge	50 000 €
--	----------

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)	• 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 • équipements 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 278-0 bis A du CGI. Les natures et caractéristiques techniques sont précisées dans l'article 30-0 D bis à 30-0 D nonies annexe IV du 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.

La chaudière gaz à très haute performance énergétique bénéficie d'un taux de TVA de 20% depuis le 1^{er} mars 2025.

*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.

L'INVESTISSEMENT LOCATIF DANS L'ANCIEN

Depuis le 1^{er} janvier 2025 sont interdits à la location les logements en classe énergétique G.

Au 1^{er} janvier 2028, la classe énergétique F sera interdite à la location. Puis au 1^{er} janvier 2034, la classe énergétique E.

Les incidences de la loi Climat et Résilience s'appliquent aux contrats signés, reconduits ou renouvelés à compter desdites dates.

Vitré Communauté apporte une information technique et un soutien financier aux propriétaires bailleurs, afin de les soutenir dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie et de lutter contre les passoires thermiques. Vitré Communauté apporte également un soutien financier pour encourager le déploiement des conventions ANAH, permettant de proposer des loyers modérés dans le parc locatif privé.

Dispositif JEANBRUN

La loi de finance 2026 a introduit ce nouveau dispositif d'investissement locatif.

A date de publication du présent guide, les critères ne sont pas tous connus : plus de renseignements sur <https://www.anil.org/>

Il est applicable :

- aux logements neufs ;
- aux logements anciens, à condition de réaliser des travaux représentant au moins 30 % de la valeur du bien.

QUELS SONT LES BIENS CONCERNÉS ?

Le dispositif concerne les logements situés dans des immeubles collectifs partout en France.

COMMENT FONCTIONNE-T-IL ?

Lorsqu'un ménage achètera un appartement pour le mettre en location, il pourra déduire de ses revenus fonciers

au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement net de frais (majoré le cas échéant du prix de certains travaux dans l'ancien), et variant en fonction du niveau de loyer appliqué (intermédiaire, social, très social).

QUELLES SONT LES CONDITIONS À RESPECTER ?

Pour bénéficier du dispositif, plusieurs conditions doivent être respectées

notamment :

- le logement doit être situé dans un immeuble collectif ;
- le bien doit être loué nu en tant que résidence principale pendant une durée de 9 ans (sur le modèle des dispositifs antérieurs) ;
- pour prévenir les fraudes, les locations dans le cercle familial proche sont interdites.

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 31/12/2027.

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 *
Loc1	15%	20%
Loc2	35%	40%
Loc3		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/>

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.

QUEL PROFIL DE LOCATAIRE ?

La réduction d'impôt vise à favoriser la mise à disposition de logements à des loyers abordables pour des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires. À ce titre,

votre locataire doit respecter des plafonds de ressources, définis en fonction de la composition du foyer, de la localisation du logement et du niveau de loyer appliqué. 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.

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

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 avec l'ANAH.

> 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

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 : 45 % du montant total des travaux HT, pour un plafond de 1 250 € HT/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 45 000 € par logement.
- Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité : 45 % du montant total des travaux HT, pour un maximum de 937 € HT/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 33 732 € par logement.
- Pour des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne (âge ou handicap) : 45 % du montant total des travaux HT, pour un maximum de 937 € HT/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 33 732 € par logement
- Pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique (sous réserve d'une amélioration d'au moins 35 % de la performance thermique du logement) : 35 % du montant total des travaux HT, pour un maximum de 937 €/m², dans la limite de 80 m², soit un maximum de 26 236 € par logement.

Certains projets sont soumis à l'avis préalable du Département : les projets situés en hameaux hors zone agglomérée, les projets comprenant plusieurs logements à la même adresse, les transformations d'usage.

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.

Une aide complémentaire de 6 000 € par logement lorsque le bien se situe en opération programmée et/ou si les travaux permettent une sortie d'étiquette E, F, G (minimum étiquette D après travaux).

Et un bonus de 1000 € par logement lorsque le bien est situé en secteur de protection au titre de Monuments Historiques et que les travaux financés sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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% pour les opérations en neuf. 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 1^{er} 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.



LES AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ D'UN LOGEMENT NEUF



Le Prêt à Taux Zéro dans le neuf (PTZ)

Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) si vous achetez votre première résidence principale et si vos ressources ne dépassent pas un certain plafond. Le prêt ne pourra financer qu'une partie de l'achat, vous devrez le compléter par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel. Ce logement devra être neuf ou ancien avec des travaux.

LE DEMANDEUR

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

Sur tout le territoire, le PTZ peut être délivré pour l'acquisition d'un logement neuf dans le cadre :

- d'un contrat de location-accession ;
- d'un Bail réel solidaire (BRS) ;
- d'un programme d'accession sociale bénéficiant d'un taux réduit de TVA (au sens CGI : art. 278 sexies, III, 2°) ;
- dans ou à proximité d'un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ;
- dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Uniquement sur la ville de Vitré, le PTZ peut être délivré pour l'acquisition d'un logement neuf dans le cadre :

- d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), à condition que le logement soit situé dans un bâtiment d'habitation

collectif (au sens CCH : L.111-1, 6°).

Pour les offres de prêts émises entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 décembre 2027, le PTZ peut être accordé pour l'acquisition d'un logement neuf sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel.

CONDITION DE RESSOURCES

Les conditions de ressources sont les mêmes que pour le PTZ dans l'ancien : cf tableau page 4.

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 2024, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2022 indiqués sur votre avis d'imposition 2023.

RÉSIDENCE PRINCIPALE

Ce logement doit devenir votre résidence principale au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat du logement. Toutefois, cette condition peut être assouplie dans certains cas.

Le logement ne peut pas être loué pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf situation spécifique.

MONTANT ET DURÉE DE REMBOURSEMENT DU PTZ

Ces éléments dépendent de vos revenus, du coût total de l'opération, de la zone de la commune du logement et de la composition de votre ménage. Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

ÉTABLISSEMENT 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 de Vitré Communauté à l'accession à la propriété d'un logement neuf

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- Personne physique et non une personne morale (exemple : SCI)
- Propriétaire occupant
- Ménage primo-accédant (est considéré comme primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)
- Respectant les plafonds de ressources maximum fixés du Prêt à Taux Zéro (cf page 4)

QUEL LOGEMENT ?

- Acquisition d'un logement neuf en renouvellement urbain (zone U du PLU ou équivalent), clé en main / VEFA ou terrain nu (Bimby, dent-creuse, démolition-reconstruction - hors ZAC et lotissements);

- Acquisition d'un logement neuf en lotissement et ZAC en zone U ou 1AU du PLU (ou équivalent en absence de PLU) et en fonction du secteur ;
- PSLA et BRS.

MONTANT DE L'AIDE

Le montant de la subvention varie **entre 2 000€ et 8 000€**.

Il est défini par la nature du projet, la commune (cf carte des secteurs en page 6) et la localisation au sein de la commune.

La Maison du Logement et ses partenaires vous accompagnent pour la saisie du formulaire et le calcul du montant de la subvention.

L'aide de Vitré Communauté à l'accession à la propriété d'un logement neuf – terrain à bâtir commercialisé par la commune depuis plus de 7 ans

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- Personne physique et non une personne morale (exemple : SCI)
- Propriétaire occupant
- Ménage primo-accédant (est considéré comme primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années), sans plafonds de ressources

QUEL LOGEMENT ?

Acquisition d'un terrain dans un lotissement communal ou ZAC commercialisé depuis plus de 7 ans pour une occupation à titre de résidence principale

MONTANT DE L'AIDE

Le montant forfaitaire de l'aide est de 4 000 €/lot.



LA MAISON DU LOGEMENT

47, rue Notre Dame - 35500 VITRE

02 99 74 02 87

maison-du-logement@vitrecommunaute.org

www.vitrecommunaute.org

Horaires d'ouverture au public :

Lundi au jeudi : 8h30-12h30/13h30-17h30

Vendredi : 8h30-12h30/13h30-17h

LES PERMANENCES À LA MAISON DU LOGEMENT

ADIL (AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT)

- Permanences le 2^e et 4^e mardi de chaque mois : 10h-13h, 14h-17h sur rendez-vous

- Permanences en mairie de La Guerche-de-Bretagne le 3^e mercredi de chaque mois : 10h-12h30 sur rendez-vous

☎ 02 99 78 27 27

🌐 www.adil35.org

Prise de rendez-vous possible en ligne : <https://adil35.rdv.date>

ARCHITECTE CONSEIL

- Permanence un mercredi matin par mois sur rendez-vous

☎ 02 99 74 02 87

Permanence en mairies de Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne, Val d'Izé et Vitré au service Application des Droits du Sol (contacter les communes pour la prise de rendez-vous).

CONSEILLER FRANCE RÉNOV'

Sur rendez-vous tous les après-midis

☎ 02 99 74 02 87

ACTION LOGEMENT

- Permanences :
 - Lundi : 14h-17h sur rendez-vous
 - Jeudi : 9h-12h30/14h-17h30 sur rendez-vous

☎ 02 21 07 01 01

TREMLIN - SERVICE LOGEMENT JEUNES

Permanence sans rendez-vous le vendredi après-midi (semaines impaires)

☎ 02 99 74 61 73

FONDATION DU PATRIMOINE

☎ 02 99 30 62 30

VITRÉ
COMMUNAUTÉ