

Nouveau DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE et passoires thermiques



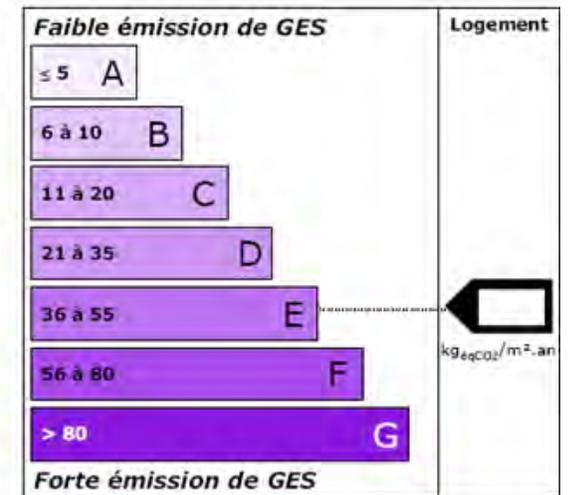
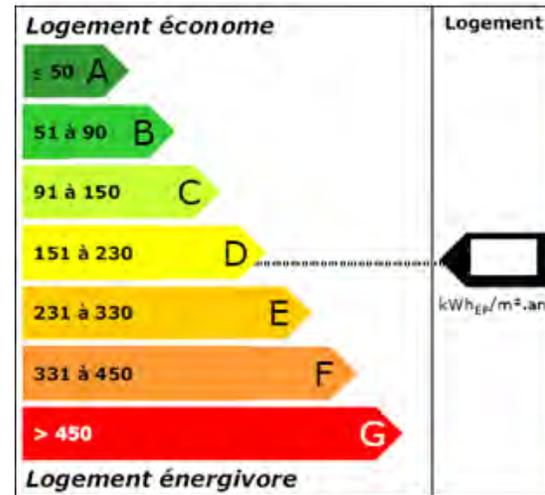
DPE et baux d'habitation



RAPPEL

Le DPE à sa
création

- Le législateur rend obligatoire la fourniture d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) à compter du 01/07/2007.
- Le DPE doit obligatoirement être annexé à tout nouveau bail d'habitation.
- Ce document n'a qu'une portée informative.



Réforme du DPE depuis le 1^{er} juillet 2021

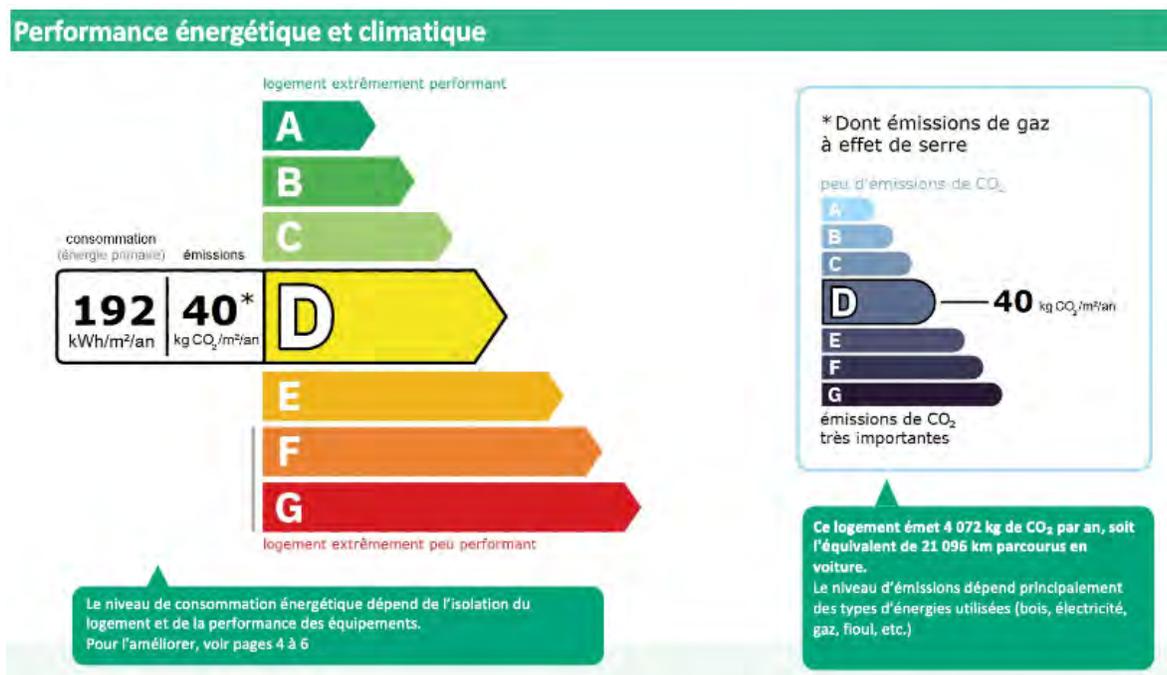


+ FIABLE

Le DPE s'appuie désormais uniquement sur les **caractéristiques physiques** du logement tout en intégrant de **nouveaux paramètres** comme l'éclairage, le confort d'été...

+ LISIBLE

Le design du document le rend plus clair et plus simple à comprendre pour les usagers.



Réforme du DPE depuis le 1^{er} juillet 2021



Il est désormais plus cohérent avec les enjeux climatiques.

Une nouvelle étiquette qui tient compte à la fois de la **consommation énergétique** et des **émissions de gaz à effet de serre**. L'étiquette est déterminée selon sa plus mauvaise performance.

- Une seule étiquette au lieu de deux
- Fin des DPE vierges
- Fin de la méthode de calcul se référant aux factures d'énergie jugée trop dépendante du mode de vie de l'occupant

Réforme du DPE : une présentation plus claire



Avant

S.a.r.l. ADOBE **Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)**

N° : 2017-09-11-9216 / 1
 Ref. Ademe : 1772V1002993@
 Référence du logiciel validé : Imm'FACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 13/09/2027
 Type de bâtiment : Maison individuelle
 Année de construction : entre 1948 et 1974
 Surface habitable : 97,5 m²
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLE-SUR-SARTHE

Date de visite : 12/09/2017
 Date d'établissement : 14/09/2017
 Diagnostiqueur : VANNIER Delphine
 SARL ADOBE - 2 TER. RUE DE L'HOPITAL - 72350 BRÛLON
 Tél. : 02 43 95 20 32 Email : secreteriat@sarlado.be.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par l'ICEST BRANDES, 1 e 4^e du certificat est CPD10199 délivré le 26/06/2017 et expirant le 25/06/2022.

Propriétaire :
 Nom : Succession CHOFFAT Olivier
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLE-SUR-SARTHE

Consommations annuelles par énergie obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie et par usage en kWh _u	détail par usage en kWh _u	
Chauffage	Électrique : 6955 kWh _{ef} Bois : 4215 kWh _{ef}	22160 kWh _{ep}	1127 € TTC
Eau chaude sanitaire	Électrique : 2640 kWh _{ef}	6010 kWh _{ep}	289 € TTC
Refroidissement			
Abonnements			201 € TTC
CONSUMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES	Électrique : 9595 kWh _{ef} Bois : 4215 kWh _{ef}	28970 kWh _{ep}	1617 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : 297 kWhEP/m².an
 Estimation des émissions : 14 kgCO₂/m².an

Sur la base d'estimations au logement

Logement économe

Logement

Logement énergivore

Faible émission de GES

Logement

Forté émission de GES

Après

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)
 n° : 2020210532
 établi le : 12/07/2021
 valable jusqu'au : 12/07/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <url_gouv_guide_pedagogique>

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes
 type de bien : maison individuelle
 année de construction : 2003
 surface habitable : 150m²

propriétaire : Jean Dupont
 adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes

Performance énergétique

logement très performant

A
B
C
D
E
F
G

consommation (énergie primaire) : 216 kWh/m².an
 émissions : 52* kg CO₂/m².an

pas d'émissions de CO₂

* Dont émissions de gaz à effet de serre

52 kgCO₂/m².an

émissions de CO₂ très importantes

Le logement émet 7933 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 43 307 km parcourus en voiture.
 Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fuel, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
 Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6.

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, sanitaires) voir 2.3 pour voir les détails par poste.

entre 2620€ et 3560€ par an
 Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2022 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir 2.2

Informations diagnostiqueur
 PM Diagnostics
 12 grande rue,
 44000 Nantes
 diagnostiqueur : Pierre Martin

tél : 02 88 22 33 09
 email : Pierre@pm-diagnostics.fr
 n° de certification : FR410230 49
 organisme de certification : CERTIF 311

LOGO

adil de l'Indre

Réforme du DPE : Énergie primaire / Énergie finale



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : 2020
 Valable jusqu'au : 09/02/2030
 Type de bâtiment : Habitation
 Année de construction : Avant 1948
 Surface habitable : 152 m² environ
 Adresse : 36270 EGUZON-CHANTÔME

Date (visite) : 10/02/2020
 Diagnostiqueur :
 Certification : 04/06/2019
 Signature :

Propriétaire :
 Nom :
 Adresse : 36270 EGUZON-CHANTÔME

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : /
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles par énergie
 Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années 2019-2018, prix des énergies indexés au 15 Août 2015.

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage, Eau chaude sanitaire et dives électriques	Facture Electrique kWh: 13545 / Consommation Bois : Stères: 12	Electricité : 13 545 kWh _{EP} Bois : 20 160 kWh _{EP}	55 106 kWh _{EP}	2 666 €
CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES		Electricité : 13 545 kWh _{EP} Bois : 20 160 kWh _{EP}	55 106 kWh _{EP}	2 759 € (abonnement de 93 € inclus)

Consommations énergétiques (en énergie primaire)
 Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
 Consommation réelle : 362 kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre (GES)
 Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
 Estimation des émissions : 9 kg_{eqCO2}/m².an

Logement économe

Logement

362 kWh_{EP}/m².an

Logement énergivore

Faible émission de GES

Logement

9 kg_{eqCO2}/m².an

Forte émission de GES

1/4

Où trouver le coût de l'énergie finale sur un ancien DPE ?

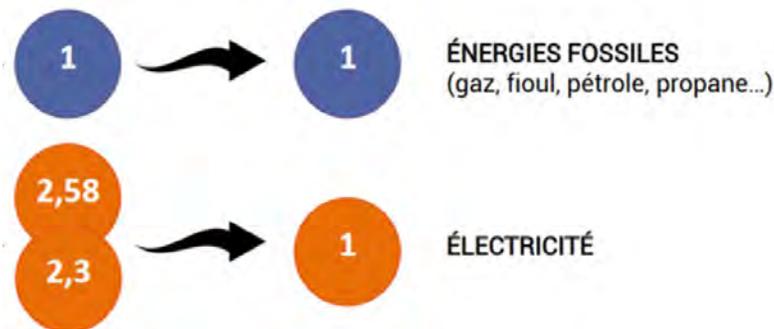
33,705 KWh soit 221 KWh/m²/an

La conversion est faite directement sur le nouveau DPE

■ Conversion énergie primaire/énergie finale

Énergie primaire (EP) : ce qu'affiche la réglementation

Énergie finale (EF) : ce que paye l'utilisateur



- La consommation est identique pour les énergies fossiles
- pour l'électricité, il faut diviser par 2,58 pour les anciens DPE et par 2,3 pour les nouveaux DPE

Réforme du DPE : une nouvelle portée juridique



Le DPE est **opposable** depuis le **1^{er} juillet 2021**

- Il a la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers (plomb, électricité, amiante), à l'exception des recommandations de travaux que le DPE contient et qui conservent une valeur seulement indicative.
- Il engage la responsabilité des professionnels (diagnostiqueurs, agents immobiliers et notaires) mais aussi des propriétaires.





Renforcement progressif des caractéristiques de la décence énergétique

- 1^{er} janvier **2023** : interdiction de louer un logement dont consommation d'énergie finale est **supérieure à 450 kWh /m² /an**
- 1^{er} janvier **2025** : interdiction de louer un logement classé **G**
- 1^{er} janvier **2028** : interdiction de louer un logement classé **F** et **G**
- 1^{er} janvier **2034** : interdiction de louer un logements classé **E**, **F** et **G**



Sanction du bailleur : le juge peut **prescrire des travaux ou réduire le loyer.**

INTERDICTION D'AUGMENTER LE LOYER des logements énergivores



Pour les logements F ou G, il est désormais **IMPOSSIBLE** :

- D'appliquer un loyer **supérieur** à celui du précédent locataire lors de la rédaction du **nouveau contrat de location**
- De procéder à la **révision** annuelle du loyer **en cours de bail**
- De proposer une **augmentation** de loyer lors du **renouvellement du bail**



Cette interdiction concerne les logements loués **vides, meublés** ou faisant l'objet d'un **bail mobilité**.

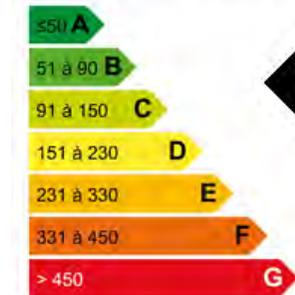
Ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le **24 août 2022**.

RÉVISION DES LOYERS depuis le 24 août 2022



	Aucun diagnostic	DPE en cours de validité			DPE révolu
		Vierge	A à E	F et G	
1 ^{ère} durée du contrat	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Reconduction tacite	Non	?	Oui	Non	Non
Contrat renouvelé	Non	?	Oui	Non	Non

Consommations énergétiques



Unité de mesure exprimé en kWhEP/m².an

En l'état actuel des textes :

- **DPE vierges** : démontrer la performance énergétique pour pouvoir procéder à la révision du loyer ?
- Idem pour les **maisons individuelles inférieures à 50 m²** exclues de l'obligation de fourniture d'un DPE

EXEMPLES d'application de la révision de loyer



Bail signé en mai 2022

Reconduction tacite du bail : mai 2025

DPE F en cours de validité → la révision est possible en 2023, 2024 et 2025



Bail signé en janvier 2019

Reconduction tacite du bail : janvier 2022

DPE G en cours de validité → la révision est possible en 2022, 2023, 2024 et 2025



Bail signé en septembre 2019

Reconduction du bail : septembre 2022

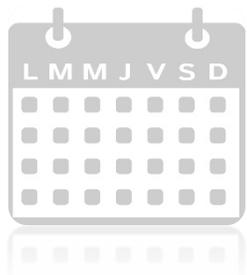
DPE F en cours de validité → la révision est impossible dès septembre 2022

PLAFONNEMENT des révisions de loyer



- La loi en faveur du pouvoir d'achat du 16/08/2022 est intervenue pour limiter les effets de l'inflation en plafonnant les révisions de loyer.
- Celle-ci prévoit un **plafonnement** de la variation de l'IRL pour les loyers indexés sur les **indices du 3^{ème} trimestre 2022 et jusqu'au 2^{ème} trimestre 2023** à hauteur de **3,5%**.

INTERDICTIONS DE LOUER des logements énergivores



DATES CLÉS DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

24/08/2022



Interdiction des révisions de loyers pour les logements classés F et G des baux reconduits ou renouvelés

01/01/2023



Interdiction de mise en location des logements dont la consommation est $> 450 \text{ Kwh/m}^2/\text{an}$

01/01/2025



Interdiction de mise en location des logements classés G

01/01/2028



Interdiction de mise en location des logements classés F et G

01/01/2034



Interdiction de mise en location des logements classés E, F, G

Cohabitation entre l'ANCIEN et le NOUVEAU DPE



- DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021 => valides **10 ans**
- DPE réalisés entre le **01/01/2013** et le **30/12/2017** => valides jusqu'au **31/12/2022**
- DPE réalisés entre le **01/01/2018** et le **30/06/2021** => valides jusqu'au **31/12/2024**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DPE réalisé avant le 31/12/2017	← Réalisation du DPE →					Valide jusqu'au 31/12/2022						
DPE réalisé entre le 01/01/2018 et le 01/07/2021						← Réalisation du DPE →		Valide jusqu'au 31/12/2024				



Du 01/07/2021 au 31/12/2024 : les 2 versions de DPE seront valides.

Lutter contre la NON DÉCENCE



Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne PDLHI



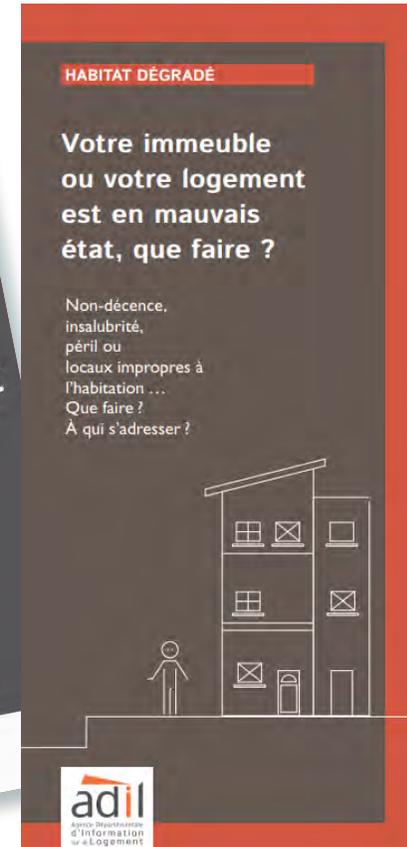
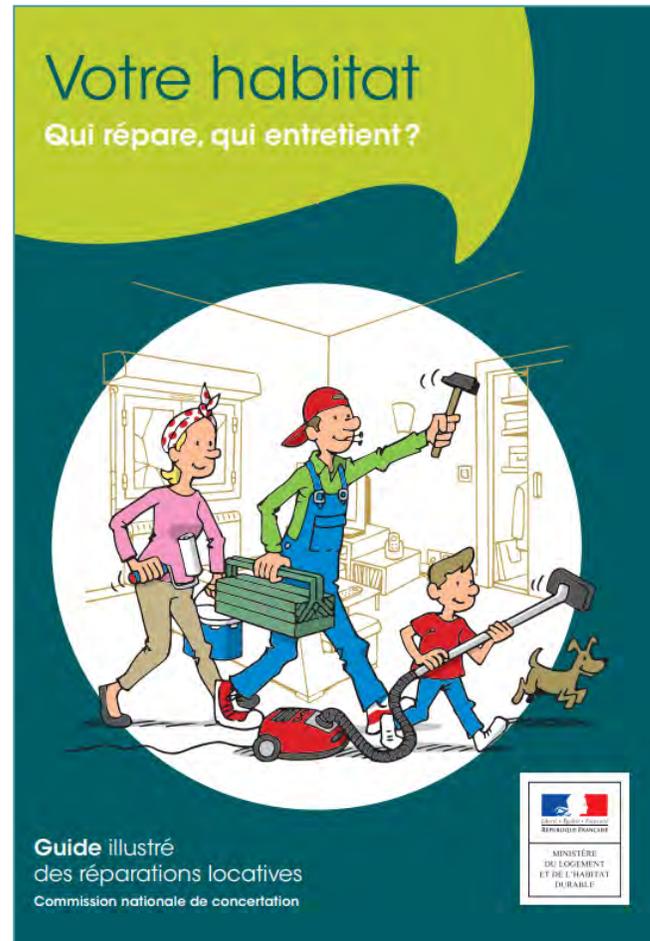
Un GUICHET UNIQUE pour la non décence et l'habitat indigne



- Le **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** rassemble les **acteurs publics** luttant contre les situations d'habitat indigne.
- Pour faciliter les **DÉMARCHES** et le **REPÉRAGE** des situations, cette instance a mis en place un **guichet unique**.
- L'ADIL enregistre les situations signalées par l'occupant ou repérées par des tiers et **oriente vers la procédure adaptée** selon la problématique rencontrée.



Un CONSEIL sur la non décence



Le GUIDE D'ÉVALUATION de la décence



Le logement dans sa globalité

Un logement décent ne présente pas de défauts manifestes de performance énergétique



▶ Les ouvertures

Des signes de non-décence

- ▶ Les portes et les fenêtres donnant sur l'extérieur ne se ferment pas ou laissent passer l'air une fois fermées.
- ▶ Il n'y a pas de porte ou fenêtre entre le local annexe non chauffé et les pièces d'habitation.

▶ L'aération et ventilation

Des signes de non-décence

- ▶ Les grilles d'aération sont condamnées.
- ▶ Le logement ne peut pas être aéré correctement.
- ▶ Les éventuels dispositifs de ventilation mécanique ne fonctionnent pas correctement.



▶ Les murs extérieurs

Des signes de non-décence

- ▶ Les murs extérieurs ont des trous ou des fissures qui laissent passer l'air.



Les conséquences pour les occupants



Consommation excessive

- ▶ Trop d'air chauffé s'échappe et augmente la facture de chauffage.
- ▶ Trop d'humidité nécessite de chauffer davantage pour sécher les murs.

▶ Le chauffage

Des signes de non-décence

- ▶ Les cheminées ne sont pas munies de trappes.



Le GUIDE D'ÉVALUATION de la décence



L'accès au logement

L'accès d'un logement décent est en bon état d'entretien et de solidité.

- Des signes de non-décence**
La toiture n'est pas étanche et le plafond présente des fissures.
- Des signes de non-décence**
La rampe de l'escalier est en mauvais état.
- Des signes de non-décence**
Les canalisations d'eau sont en mauvais état.
- Des signes de non-décence**
Les fils électriques du tableau sont directement accessibles.

Guide du logement décent 5

La cuisine (ou coin cuisine)

La cuisine (ou coin cuisine) d'un logement décent comporte les points suivants :

- ▶ La cuisine doit comporter : un point d'eau potable avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage.
- ▶ Il faut une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants.
- ▶ Signes de décence
- ▶ mode de cuisson électrique
Il faut une prise de courant adaptée à la puissance d'une plaque chauffante, celle-ci pouvant être fournie par le locataire.
- ▶ mode de cuisson gaz
Le local doit être ventilé. Exemples : deux bouches d'aération (entrée, sortie) ou une bouche de sortie + entrées d'air dans les pièces principales.

Signe de non-décence
Absence d'eau chaude ou manque de pression et de siphon.

Signe de non-décence
Le chauffe-eau présente un signe de corrosion et/ou l'évacuation des gaz brûlés est insuffisante.

Guide du logement décent 15

La salle d'eau, les w.-c.

L'installation sanitaire doit être adaptée au logement d'une ou plusieurs pièces.

- ▶ La salle d'eau dans un logement décent de plus d'une pièce comporte : de l'eau chaude et froide avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant. Les sanitaires sont séparés de la pièce principale, permettant ainsi l'intimité.

Signe de non-décence
L'absence d'équipement pour la toilette corporelle avec son évacuation par siphon.

Signe de non-décence
L'éclairage dans la salle d'eau est mal protégé et augmente le risque d'électrocution.

CAS PARTICULIER

- ▶ le logement d'une pièce
Signes de décence
- ▶ Les w.-c. peuvent être situés à l'extérieur du logement mais doivent être facilement accessibles et dans le même bâtiment.
- ▶ La douche ou la baignoire ne sont pas obligatoires, le lavabo n'est pas obligatoire s'il existe un point d'eau (coin cuisine).

Signe de non-décence
Les w.-c. doivent être à l'intérieur du bâtiment et en aucun cas à l'extérieur.

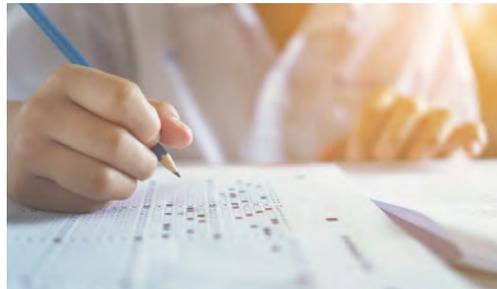
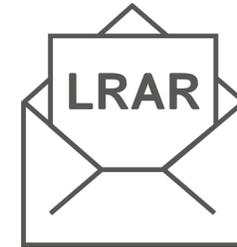
Guide du logement décent 17

Les DÉMARCHES en matière de non décence



La **SOLUTION AMIABLE** à privilégier :

- Appel téléphonique, mail, courrier simple...
- La rédaction d'une **Lettre Recommandée avec Accusé de Réception** à l'attention du propriétaire bailleur



FICHE DE SIGNALEMENT d'un logement



A télécharger sur le site internet de l'ADIL
www.adil36.org/aides-locales/logement-indigne

A compléter et retourner à l'ADIL



Centre Colbert – Bât. I
1 place Eugène Rolland
36000 Châteauroux



contact@adil36.org

Décrivez les problèmes rencontrés

Dossier de Diagnostic Technique :

Si vous disposez d'un dossier de diagnostic technique, voit-on apparaître un problème :

- amiante plomb électrique gaz
 assainissement non collectif mэрule

Classe énergétique : Date diagnostic : / /

Y a-t-il un risque pour les tiers (voisinage, passants, voie publique...) :

- Oui Non

Si oui, préciser :

.....

Pièces à vivre :

Surface approximative du logement :M2

Nombre de pièces :

Y a-t-il :

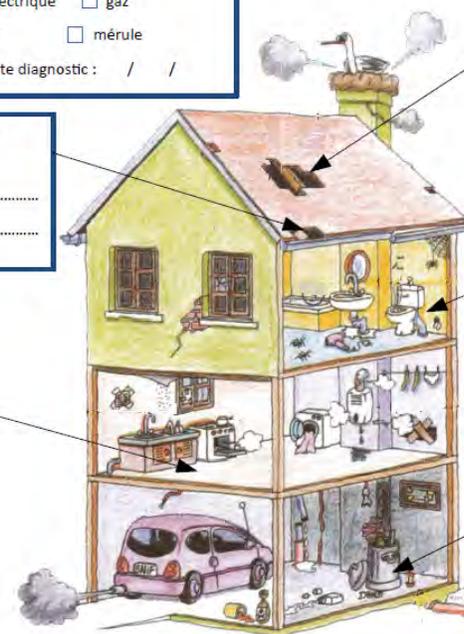
- Pièces sans éclairage naturel
 Déchets
 Absence d'entretien
 Présence d'animaux nuisibles (rongeurs, insectes...)

Remarques et précisions :

.....

.....

.....



Structure du bâtiment et sécurité :

- Fissures Fuites d'eau (sur canalisation)
 Infiltrations d'eau (par l'extérieur) Effondrements
 Instabilité (planchers, escaliers, murs, toiture...)
 Électricité dangereuse Portes ou fenêtres non étanches et/ou sans garde-corps

Sanitaires, salle de bain, cuisine :

- Absence de WC et/ou de salle de bain Mauvaises odeurs
 Mauvais écoulement Conduites cassées
 Absence de ventilations Humidité
 Absence d'eau chaude Absence d'évier
 Impossibilité d'installer un appareil de cuisson

Chauffage et ventilation :

- Absence de chauffage Chauffage insuffisant
 Humidité, moisissures

Type de chauffage :

- Électrique Gaz Fioul Bois Autres :

Problème de ventilation :

- OUI NON

Eau potable et Assainissement :

- Pas d'alimentation en eau potable
 Rejet direct des eaux usées sans traitement

La procédure de CONSERVATION des ALLOCATIONS LOGEMENT



Katia DANIEL
Animatrice d'unité
Prestations



SIGNALEMENT d'un logement



- Signalement de l'indécence : l'indécence est signalée à la CAF par l'opérateur qui a effectué le constat.
- L'aide au logement est alors aussitôt **suspendue et consignée** pour une période de **18 mois**.
- Durant la période de consignation, le locataire est tenu de s'acquitter uniquement du **loyer résiduel** et de ses charges.
- En cas de déménagement du locataire, possibilité de verser le rappel au propriétaire sur manifestation de sa part et avec justificatif de la mise en conformité avant le terme des 18 mois.

CONFORMITÉ du logement



- **Mise en conformité** du logement : rétablissement de l'aide au logement et paiement du rappel de la période de consignation au propriétaire.
- **Non mise en conformité** du logement au terme des 18 mois :

Les droits consignés sont définitivement perdus, même en cas de mis en conformité postérieure aux 18 mois.

L'aide au logement reste suspendue : l'allocataire se doit de régler l'intégralité de son loyer.



Non décence imputable à l'allocataire, empêchement à la réalisation des travaux ou refus de réalisation du constat :

- **La CAF ne dispose pas de la compétence juridique pour arbitrer les litiges entre bailleurs et locataires sur l'origine de la non décence et la responsabilité de l'une ou l'autre partie.**
- **En cas de litige entre bailleur et allocataire : conservation de l'aide au logement jusqu'à production par le bailleur de tout élément de preuve intangible, si besoin attesté par une décision de justice, prouvant la responsabilité de l'allocataire.**

PROCÉDURE en cas de litige



Si la responsabilité de l'allocataire est acquise ou s'il fait empêchement aux travaux permettant de remédier à la non décence, la CAF :

- restitue les sommes conservées au bailleur
- notifie à l'allocataire qu'il dispose de 3 mois pour remettre le logement aux normes ou permettre l'accès à son logement
- en informe parallèlement le bailleur.

Au terme de cette période de 3 mois et en l'absence de manifestation de l'allocataire ou de transmission des éléments permettant de vérifier la réalisation des travaux (devis et factures détaillés des travaux réalisés), la CAF :

- suspend le versement de l'aide au logement
- informe le bailleur et l'allocataire de l'interruption du versement de l'aide au logement
- alerte la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives).

OBSTACLES



- Si la mise en conformité intervient à une date postérieure à celle fixée : rétablissement des droits à l'aide au logement depuis la date de mise en conformité du logement.
- Refus par l'allocataire de la visite du logement pour établissement du constat : ce cas de non décence imputable à l'allocataire donne lieu à un avertissement puis à une suspension de l'aide au logement après délai de 3 mois (si aucune manifestation de l'allocataire).

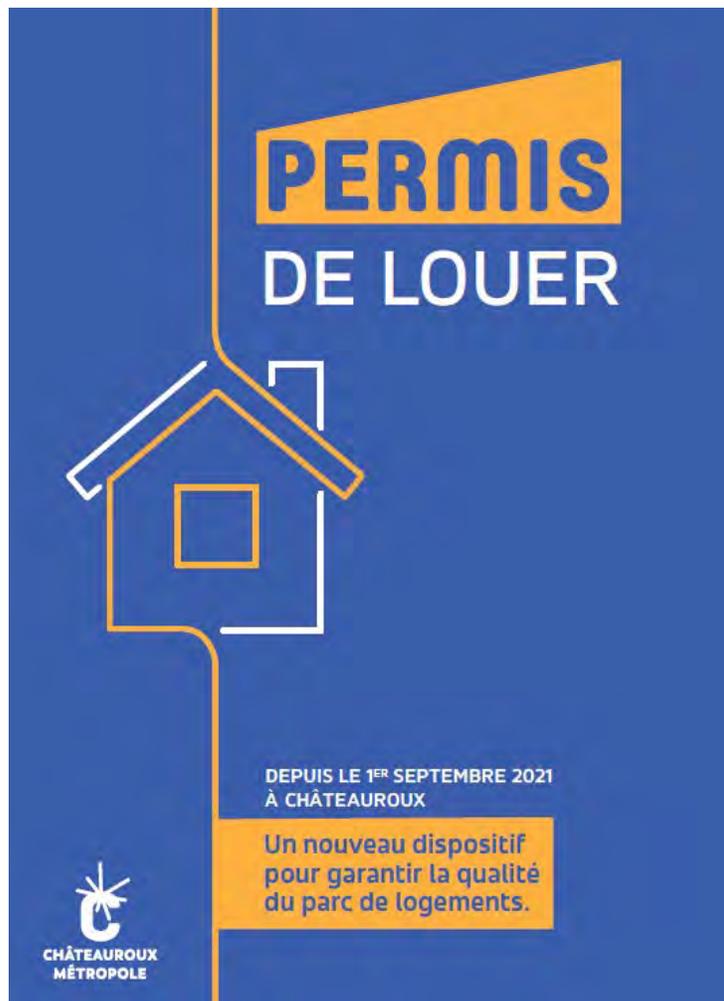
Le PERMIS DE LOUER de Châteauroux Métropole



Magalie BOURDIN
Directrice du Service Habitat



Le PERMIS DE LOUER à Châteauroux



Depuis le 1^{er} septembre 2021

Sur le périmètre de l'OPAH de Renouvellement Urbain (RU)



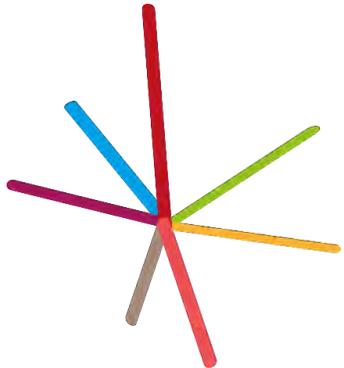
Un outil au service des collectivités pour mieux contrôler la QUALITÉ du parc locatif



- Cadre juridique : la loi ALUR du 24 mars 2014 et le décret du 19 décembre 2016
- Objet : la lutte contre l'habitat indigne par le contrôle par la Collectivité de la qualité du parc locatif privé



La loi « Climat et Résilience » n° 2021-1104 du 22.08.21 instaure (art. 162 / CCH : L.635-2) que **le Permis de louer s'appuie désormais sur la notion de décence** et non plus sur les seules notions de sécurité et salubrité.



Un contrat Gagnant - Gagnant
Une garantie Sécurité / Sérénité / Stabilité



Le DISPOSITIF



QU'EST CE QUE C'EST ?

Une demande d'autorisation à soumettre à Châteauroux Métropole avant de re(louer) son logement.

QUI EST CONCERNÉ ?



Les propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs privés



1875 propriétaires
concernés

QUELS LOGEMENTS ?



Les logements de + de 15 ans loués nus ou meublés à usage de résidence principale



3207 logements :
2431 appartements
776 maisons

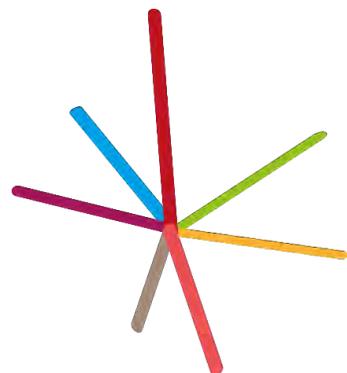
QUEL PÉRIMÈTRE ?



Périmètre de l'OPAH RU Cœur de ville



En cas de non respect du dispositif, le propriétaire s'expose à une amende (art. L635-7 du Code de la construction et de l'habitation)



Le PÉRIMÈTRE d'application



IMPORTANT

70% du parc locatif privé de la ville

Périmètre de l'Opération de revitalisation des territoires

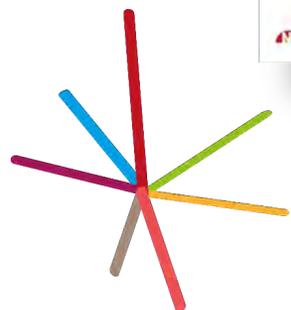
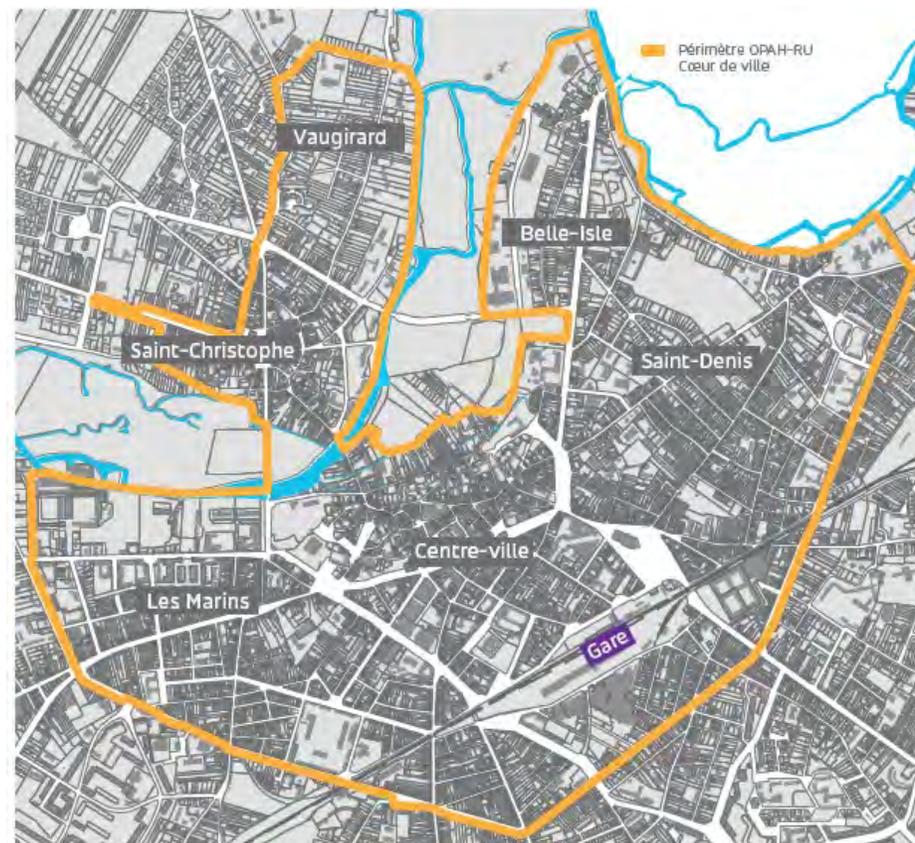
— Périmètre de l'opération de revitalisation des territoires (O.R.T.)

— Périmètre des quartiers



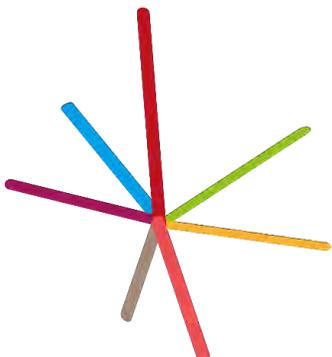
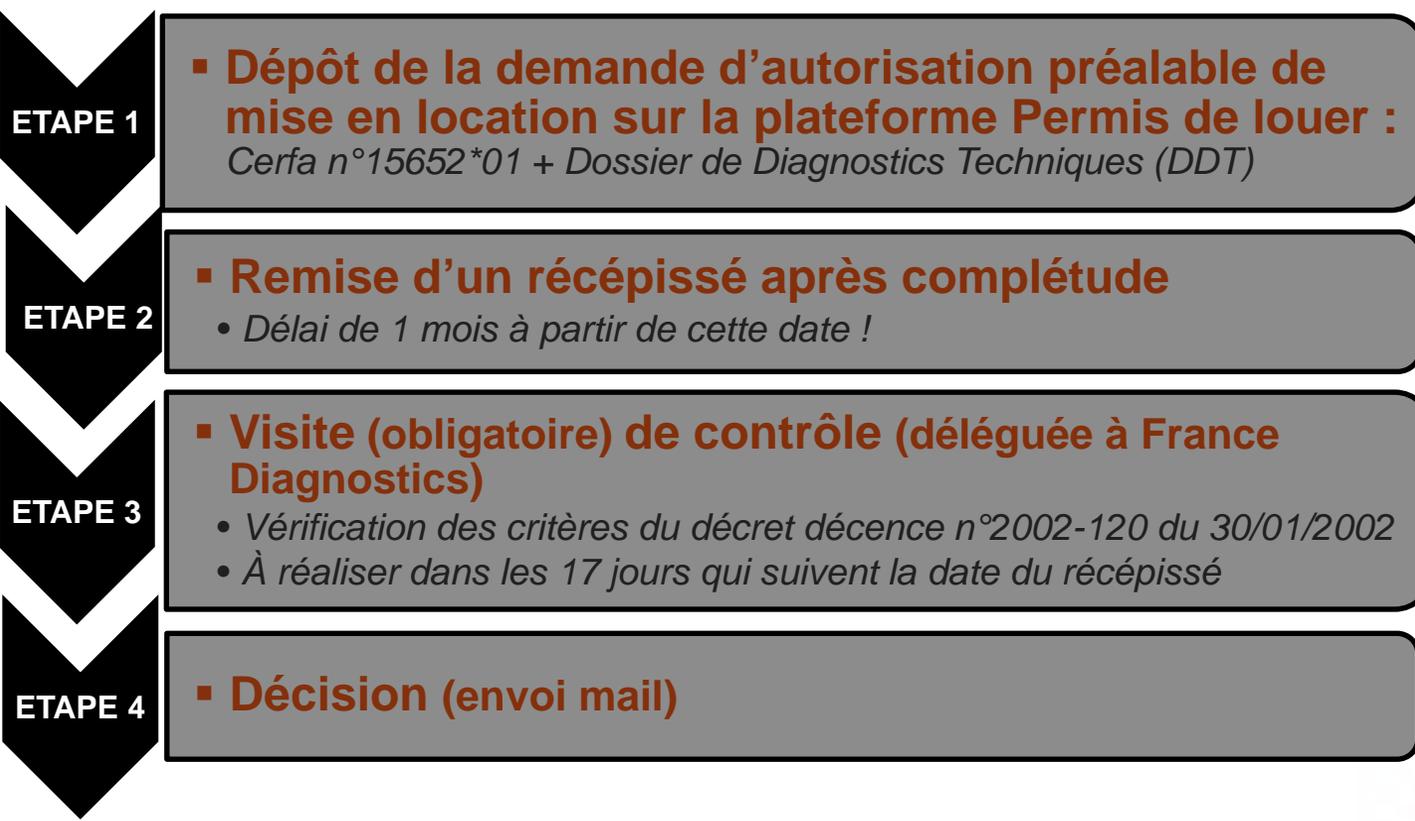
Source : Préfecture de l'Indre et Service grands projets structurants de Châteauroux Métropole.

Périmètre OPAH RU = permis de louer



Permis de Louer





BILAN après un an d'application



1190 demandes enregistrées

- 33 % particulier
- 26% personne morale
- 41% mandataire

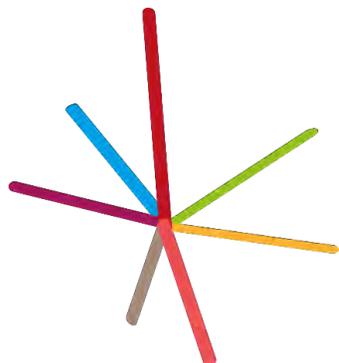
- 85% appartement
- 15% maison individuelle

- 25% meublé
- 58% non meublé
- 17% non renseigné

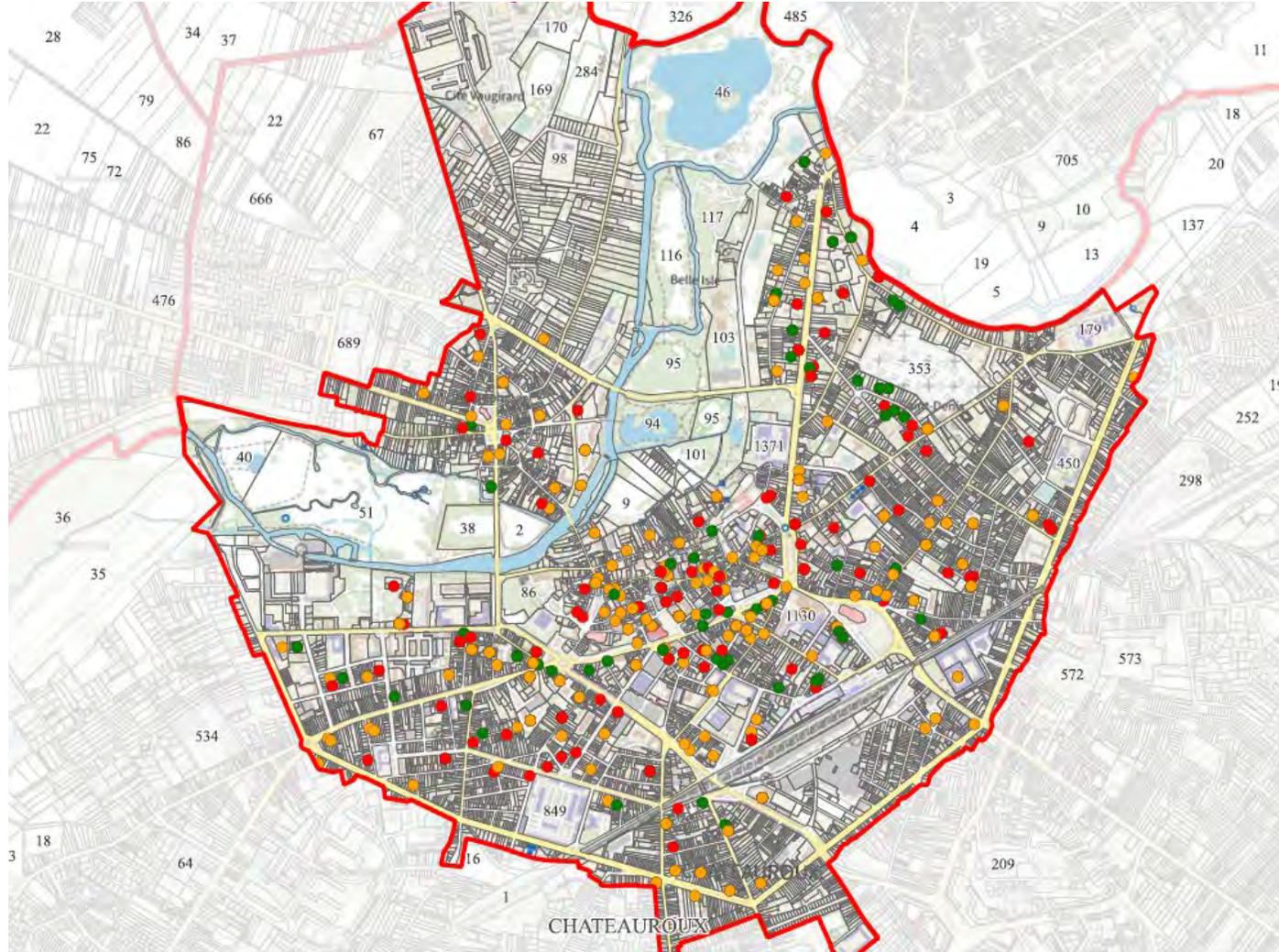
800 décisions depuis septembre 2021

- 575 autorisations (72% des décisions)
- 146 conformes
- 429 avec réserves (74% des Décents)
- 225 non décents (28%)
- 77 contre-visites => 63 remises en marché

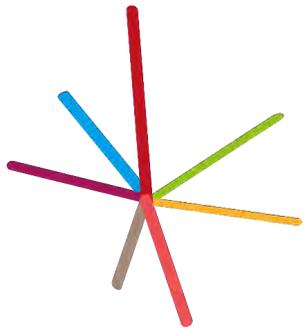
54 demandes de régularisations via les transmissions CAF



DÉCISIONS permis de louer 2021-2022



-  conforme
-  conforme avec prescriptions
-  non conforme



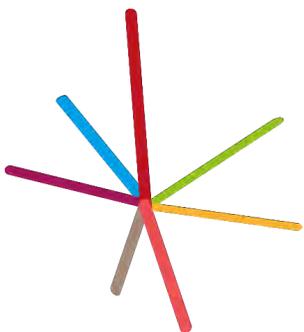
CONSTATS



- un parc privé en majorité « non-décent » (refus + réserves)
- des diagnostics dont les conclusions sont peu prises en compte
- une technicité difficile à apprécier (normes, législations....)
- des situations d'habitat insalubre mises à jour
- des logements / occupants / propriétaires sécurisés
- une reconnaissance de la qualité de « décence » du logement
- la performance énergétique jusqu'alors non bloquante mais...



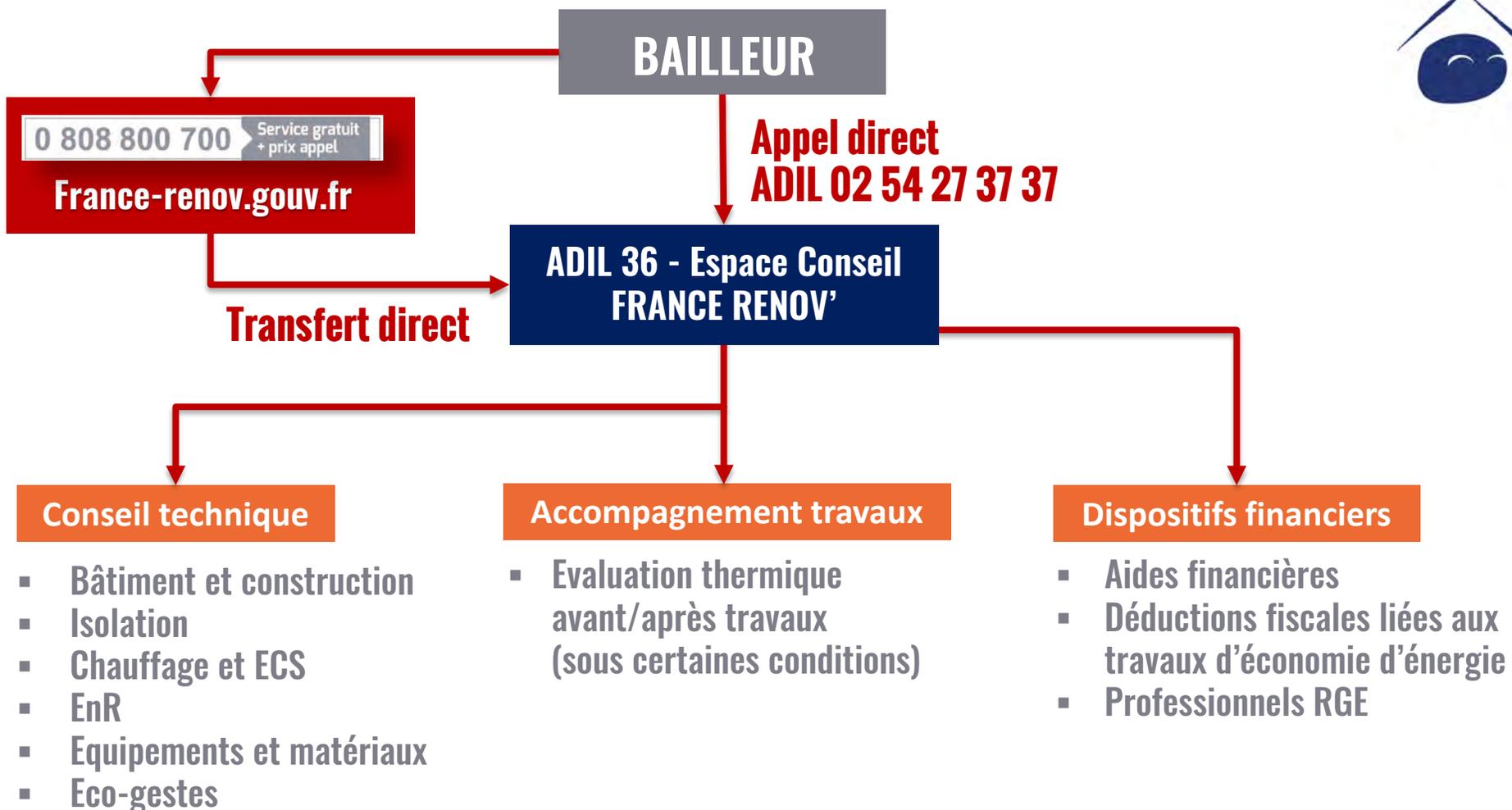
à compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWh/m².



La mobilisation des AIDES FINANCIÈRES et FISCALES pour réussir son projet travaux



L'ACCOMPAGNEMENT France Rénov'

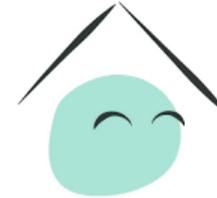


Les AIDES FINANCIÈRES : MaPrimeRénov'



▪ Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires bailleurs personnes physiques
Ne sont pas éligibles = les personnes morales (ex : SCI...)



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

▪ Pour quel logement ?

La résidence principale du locataire
Construite depuis plus de 15 ans

▪ Travaux d'économies d'énergie effectués par des professionnels



▪ Des forfaits de primes

Variables en fonction des travaux effectués

Variables en fonction des conditions de ressources du foyer du propriétaire
et de la localisation de celui-ci

▪ Engagement de location pour une durée de 5 ans minimum

Les conditions de RESSOURCES au 01/01/2022



Plafonds de ressources du propriétaire bailleur hors Île-de-France

Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR)			
	MaPrimeRénov' BLEU	MaPrimeRénov' JAUNE	MaPrimeRénov' VIOLET	MaPrimeRénov' ROSE
1	15 262 €	19 565 €	29 148 €	> 29 148 €
2	22 320 €	28 614 €	42 848 €	> 42 848 €
3	26 844 €	34 411 €	51 592 €	> 51 592 €
4	31 359 €	40 201 €	60 336 €	> 60 336 €
5	35 894 €	46 015 €	69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 516 €	+ 5 797 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Les AIDES FINANCIÈRES :

Les Certificats d'Économies d'Énergie



▪ Qui peut en bénéficier ?

Tous les propriétaires bailleurs (sous réserve / certains fournisseurs)



▪ Travaux d'économies d'énergie effectués par des professionnels

▪ Aides majorées pour les niveaux de ressources les plus faibles

▪ Des primes **COUPS DE POUCE** pour certains travaux



Inscription dans le dispositif **avant la signature des devis**
Respecter les **critères techniques** d'éligibilité des équipements
Les **mentions** indispensables des devis



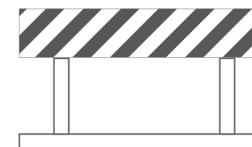
Vu préalablement avec un conseiller France Rénov'

Les AIDES FINANCIÈRES : l'Eco-Prêt à Taux Zéro



MEMO

- Prêt accordé sans condition de ressources
- Financement de travaux de rénovation énergétique



Le dispositif est prorogé jusqu'au **31/12/2023**.

Cas de l'amélioration de la **performance énergétique globale** du logement :

Le plafond du prêt est réhaussé passant de 30.000 € à **50.000 €** et la durée de 15 à **20 ans**.

AIDES FINANCIÈRES



- **MaPrimeRénov'**
- **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) ou « Coups de pouce »**
- **Eco-Prêt à Taux Zéro**
- **TVA à 5,5 % (y compris travaux induits)**
- **Aides locales : Action Logement, Châteauroux Métropole...**

Le programme ACTION CŒUR DE VILLE



ActionLogement 

Nathalie TORTAY

Directrice de Territoires
Cher et Indre


Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de l'Indre

INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT
PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE
CHATEAUROUX



PRÉAMBULE



Depuis
2018

Revitaliser
les centres
villes
→ retour des
salariés

Soutiens
financiers de
différents
partenaires

222 villes
13 en
CVDL

Améliorer les
conditions de
vie des
habitants des
cœurs de ville

Des projets
locaux et
transversaux
(habitat, commerces,
déplacements,
équipements,
espaces publics,
patrimoine etc.)

Le FINANCEMENT Action Cœur de Ville à destination des INVESTISSEURS PRIVÉS



QUELLES CIBLES ?

<https://www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville>

- **Immeubles entiers** (monopropriété sur les logements) : maison ou immeuble collectif
- Dans une ville et dans le périmètre éligible au dispositif Action Cœur Ville



POUR QUELS
INVESTISSEURS ?

- **Particuliers** et **personnes morales de droit privé**



QUELLES
OPERATIONS
FINANCABLES ?

- **Acquisition-amélioration, réhabilitation seule, transformation** de locaux en logements
- Financement des **travaux TTC des parties communes et privatives** (hors locaux commerciaux) – opérations non démarrées



QUEL FINANCEMENT ?

- Financement des travaux **sur la base de 1 000 € TTC de travaux/m² SH** Prêt et ou Subvention
- Subvention pouvant atteindre **50% du financement**
- Prêt au taux fixe de **0,25% sur 20 ans** maximum (dont différé d'amortissement de 2 ans max)

L'OFFRE Action Cœur de Ville à destination des INVESTISSEURS PRIVÉS



POUR QUELS
LOCATAIRES?

- Réservations locatives **pendant 9 ans sur au moins 75% des logements financés** de l'opération à destination de **salariés d'entreprises privées** (librement négociés entre ALS et le bailleur)



QUELLE
CONTREPARTIE ?

- **Plafond de loyers et de ressources Anah** pendant 9 ans pour au moins 75% des logements

L'OFFRE Action Cœur de Ville à destination des INVESTISSEURS PRIVÉS



LES + ACTION LOGEMENT

Pendant la phase
de montage de
l'opération

- **Accompagnement** des investisseurs à la **constitution** de leur dossier.

Avant la livraison
des logements

- **Accompagnement** dans la **mise en location** des logements par la proposition de candidats locataires salariés.

Pendant la durée
de location

- **Couverture gratuite** des loyers **impayés** et des **dégradations** (garantie Visale, selon éligibilité du locataire) pour sécuriser son investissement.



Quels leviers fiscaux supplémentaires mobilisables ?

- Déficit Foncier (art 156 CGI)
- Loi Denormandie
- Loc'Avantage
- Loi Malraux
- Monuments Historiques

Illustration d'OPÉRATIONS



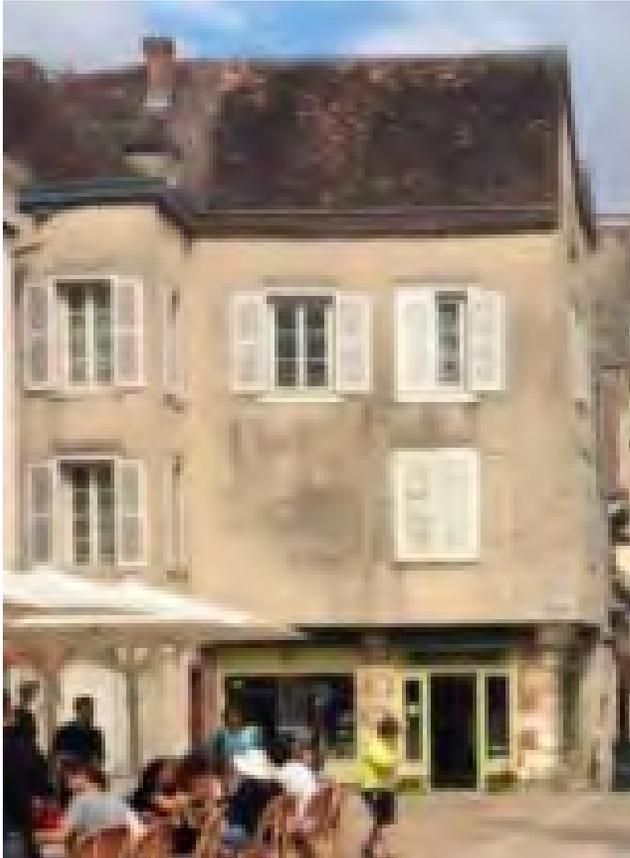
Avant



Après

- Blois - rue de la Chaine
- 1 logement T3 - 55 m²
- Financement par Action Logement : 30% (subvention seule)
- Réservation locative du bien pendant 9 ans

Illustration d'OPÉRATIONS



Avant



Après

- Chartres - Place Marceau
- Arrêté de péril
- 6 logements T2, T5, T6 - 334 m² + local commercial
- Investissement global : 2,5 M€
- Financement par Action Logement :
100 000 € de subvention
234 000 € de prêt
- Réservation locative de 4 logements pendant 9 ans

CONTACT à Châteauroux



Directrice de Territoire Indre et Cher

Nathalie TORTAY

Nathalie.tortay@actionlogement.fr

07 72 33 00 95



ActionLogement 


de l'Indre

AIDES de Châteauroux Métropole pour les propriétaires bailleurs



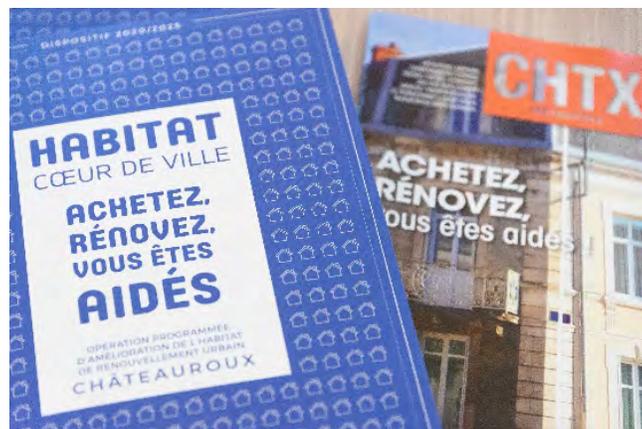
Magalie BOURDIN
Directrice du Service Habitat



Les aides LOCALES



**ACHETEZ, RÉNOVEZ DANS L'HABITAT
ANCIEN, vous êtes aidés !**



Des dispositifs distincts selon les TERRITOIRES

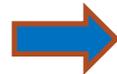


Agglomération
Châteauroux
Métropole

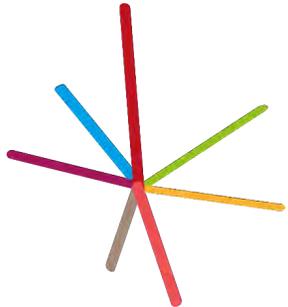
- **OPAH** Amélioration énergétique 2019 – 2023
- Nouveauté depuis octobre 2022 :
Prime de 8.000 € aux ménages pour
l'**acquisition-amélioration** d'un logement dégradé

Châteauroux
centre

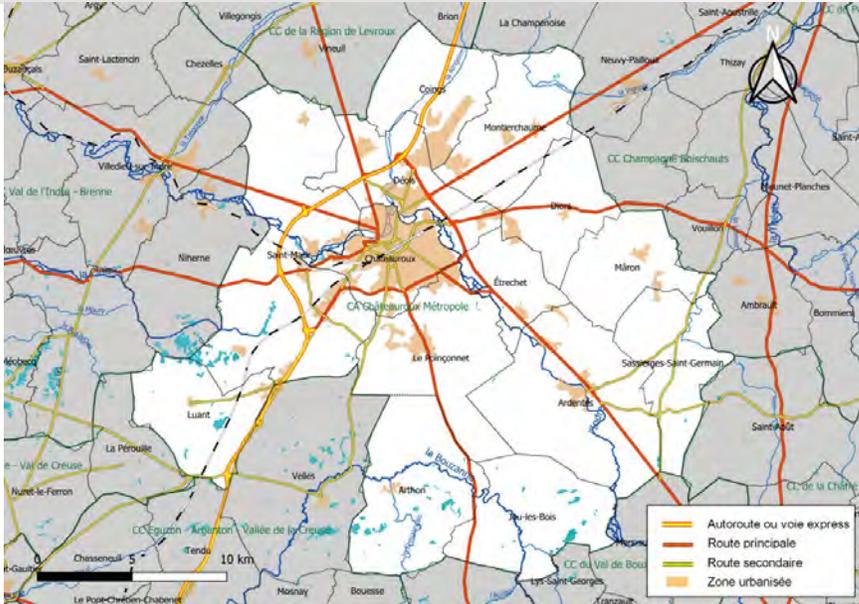
- **Opération Façades** 2019 - 2025
- **OPAH** de Renouvellement Urbain 2020 – 2025
- **Démarche Zéro Logement Vacant**
depuis janvier 2022



**+ des 800 000 € par an
de Châteauroux Métropole sur le parc
privé !**



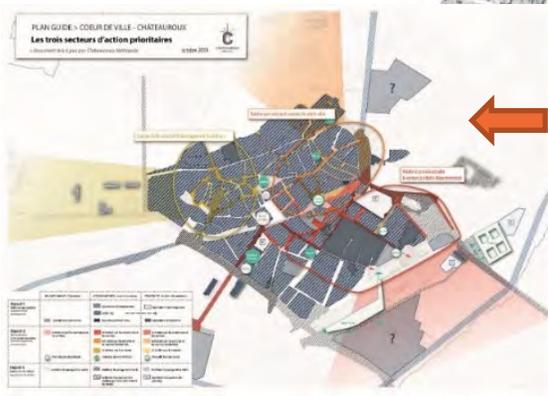
Les PÉRIMÈTRES d'interventions



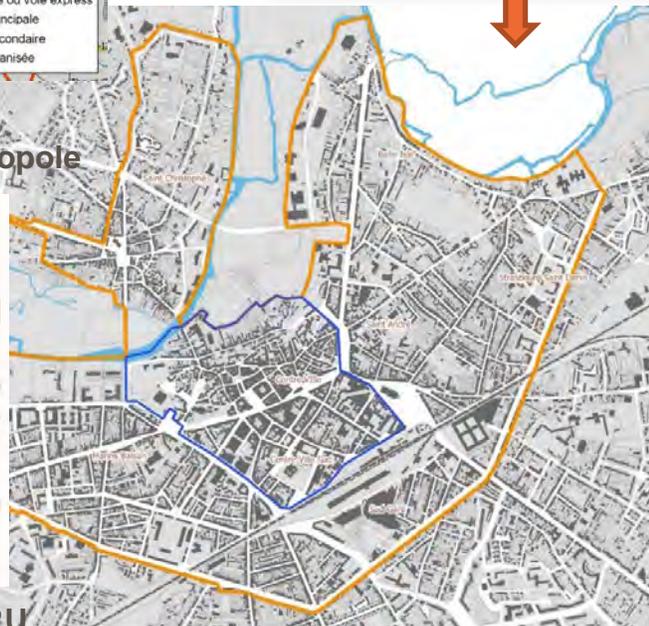
Périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires



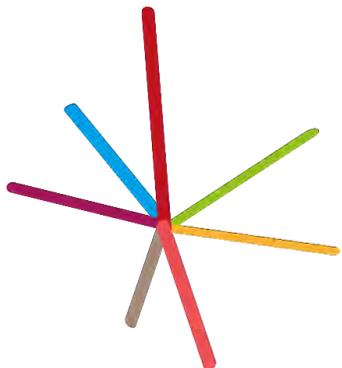
Périmètre de l'OPAH rénovation énergétique
Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole



Périmètre des bonifications OPAH RU
correspondant au secteur prioritaire ACV



Périmètre OPAH RU et Opération façades



L'OPAH rénovation énergétique 2019 - 2023



LES AIDES de l'AGGLO (Chtrxm)

Cumulables avec aides Anah (dont MPR), dispositifs fiscaux...

Condition d'ancienneté du bâti : 15 ans

1 Amélioration énergétique

Propriétaires Occupants très modestes (ressources Anah)

- 10% de 10 000€ TTC si gain > à 25% (1 000€ max)
- 10% de 14 000€ TTC si gain > à 35% (1 400€ max)
- 10% de 20 000€ TTC si gain > à 50% (2 000€ max)

2 NRJ renouvelables

 dont bailleurs

Propriétaires Occupants (PO) et Bailleurs (PB)

- 10% de 10 000€ TTC (1 000€ max)

3 Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

PO PB 

- de 8 à 20€ du m2 suivant ressources et implantation du projet

4 Habitat indigne ou très dégradé

PO

Indigne ou Très dégradé Occupé :

- 10% de 50 000€ TTC (5 000€ max)

Très dégradé vacant :

- 10% de 20 000 € TTC (2 000€ max)



Nouveau depuis octobre 2022 :

5 Prime acquisition-amélioration

Ménages accédant à la propriété dans l'ancien dégradé

Indice de dégradation > à 0,40

Travaux : minimum de 20 000€ HT

- Prime forfaitaire de 8.000€

L'OPÉRATION FACADES de la Ville de Châteauroux



RÉFECTION DE FAÇADE

- Entretien et embellissement du patrimoine bâti.
- Localisation dans le périmètre Site patrimonial remarquable.
- Aide Façade jusqu'à 4 000 €.



L'AIDE DE CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

QUI EST CONCERNÉ ?

Les propriétaires occupants ou bailleurs (dont SCI) de logements situés dans les zones PUA et PUB du périmètre Site patrimonial remarquable (SPR) défini ci-contre :



POUR QUELLE RÉNOVATION DE FAÇADE ?

Aide valable pour toute rénovation de façade visible du domaine public (murs latéraux en retour et pignons visibles de l'espace public, y compris murs de clôture donnant sur rue si traités en même temps que la façade) des immeubles datant d'avant 1948 à usage d'habitation ou usage mixte (habitation et commerces ou services).

QUELLE AIDE ?

Châteauroux Métropole prend en charge 40 % du montant des travaux, plafonné à 10 000 € HT. Travaux pris en compte : réfection des enduits, restauration des pierres de taille, nettoyage et peinture, peinture des menuiseries et ferronneries.

Les propriétaires occupants ou bailleurs (dont SCI) de logements situés dans les zones PUA et PUB du Site Patrimonial Remarquable (SPR) défini ci-contre :



L'OPAH RU : les aides de la collectivité



Cumulables avec aides Anah, Action Logement, dispositifs fiscaux...



AIDE A L'ACHAT

- Encourager et sécuriser l'achat d'un logement ancien, dégradé et énergivore.
- Prime d'acquisition jusqu'à 10 000 €

TRAVAUX LOURDS

- Projet global de réhabilitation avec travaux d'amélioration énergétique
- Logement dégradé
- Aide à la réhabilitation jusqu'à 12 500 €
- Aide à la Maîtrise d'œuvre (si le projet est aidé par l'Anah) jusqu'à 5 000 €.



TRANSFORMER UN ANCIEN COMMERCE EN LOGEMENT

- Changement d'usage de la partie professionnelle - travaux lourds et/ou amélioration
- Projet de qualité : usage (surface habitable), énergie, acoustique, étanchéité à l'air...
- Aide à la réhabilitation jusqu'à 12 500 €



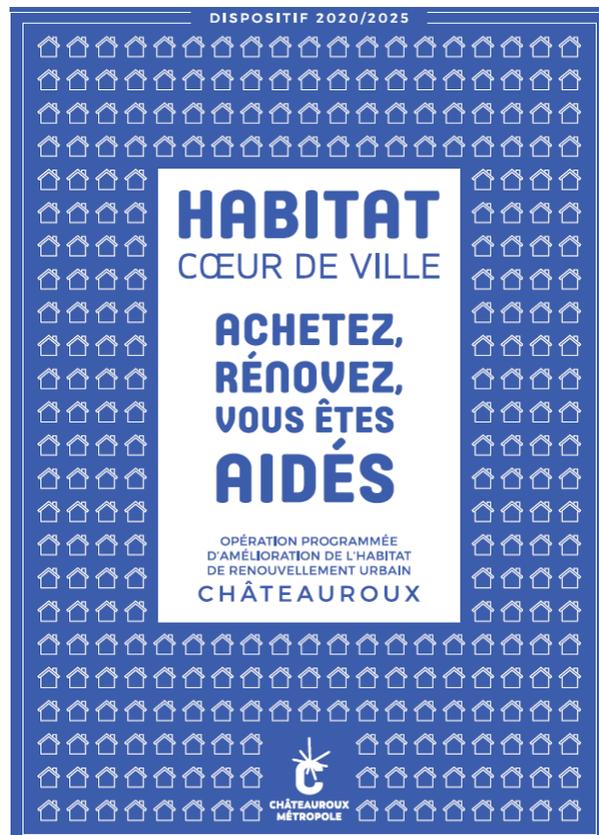
AMELIORATION ENERGETIQUE

- Travaux de types isolation thermique, menuiseries, ventilation, chauffage, production d'eau chaude sanitaire
- Aide à l'amélioration énergétique jusqu'à 9 000 €

Le GUIDE de l'OPAH RU



Le Guide :



AIDES À L'ACHAT DANS L'ANCIEN DÉGRADÉ

1 Prime à l'acquisition 

AIDES AUX TRAVAUX

2 Amélioration énergétique 

3 Réhabilitation dans l'ancien dégradé 

4 Changement d'usage 

5 Sortie d'insalubrité et travaux lourds de logements occupés

6 Copropriété 

AIDES COMPLÉMENTAIRES DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMÉRATION

7 Réfection de façade 

8 Équipements utilisant les énergies renouvelables 

9 Isolation Thermique par l'Extérieur 

10 Prime sortie de vacance 

 : dont bailleur

<https://www.calameo.com/books/001100285ce706d14454f>



DÉTAILS DES TRAVAUX ET SUBVENTIONS

RAPPEL DES AIDES FINANCIÈRES DE L'AGGLOMÉRATION



1 - PRIME À L'ACQUISITION

Immeubles éligibles	Localisation	Tous les propriétaires	
Bien d'habitation individuel ou collectif ID ≥ 0,40 ou 0,30 pour bd. / avenue et vacance ≥ 2 ans Coût d'acquisition 900 € m ² (maison) 800 m ² (appartement et immeuble collectif)	Hyper-centre	Maison appartement	10 000 € 6 000 €
	Diffus ORAH RU	Maison appartement	5 000 € 3 000 €

2 - AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Immeuble	Travaux	Taux de subvention - plafond de travaux en € TTC		
		Propriétaire occupant éligible Anah	Propriétaire occupant revenus intermédiaires	Propriétaire bailleur
Maison/appart/immeuble collectif Logement de plus de 15 ans	gain énergétique ≥ 25 %	30 % - 15 000 € (soit 4 500 € max)	20 % - 15 000 € (soit 3 000 € max)	
	gain énergétique ≥ 35 %	30 % - 20 000 € (soit 6 000 € max)	20 % - 20 000 € (soit 4 000 € max)	20 % - 20 000 € (soit 4 000 € max)
	gain énergétique ≥ 50 %	30 % - 30 000 € (soit 9 000 € max)	20 % - 30 000 € (soit 6 000 € max)	20 % - 30 000 € (soit 6 000 € max)

3 - RÉHABILITATION DANS L'ANCIEN

Immeuble	Travaux (min 20 000 € TTC)	Taux de subvention - plafond de travaux et Maîtrise d'œuvre (MOE) en € TTC		
		Propriétaire occupant éligible Anah	Propriétaire occupant revenus intermédiaires	Propriétaire bailleur
Maison/appart/immeuble collectif ID ≥ 0,40 ou 0,30 pour bd. / avenue et vacance ≥ 2 ans	gain énergétique ≥ 25 %	25 % - 50 000 € (soit 12 500 € max) + 50 % - 10 000 € MOE	25 % - 25 000 € (soit 6 250 € max)	-
	gain énergétique ≥ 35 %			25 % - 25 000 € (soit 6 250 € max) (ou étiquette D après travaux)

4 - CHANGEMENT D'USAGE

Immeuble	Travaux	Taux de subvention - plafond de travaux en € TTC	
		Tous les propriétaires occupants	Propriétaire bailleur
Immeuble à usage professionnelle ou mixte habitation / autre	Intervention globale Travaux min. 20 000 € TTC	25 % - 50 000 € (soit 12 500 € max)	25 % - 25 000 € (soit 6 250 € max)
Immeuble à usage mixte habitation / autre	Intégration de la surface commerciale à la partie habitation (travaux min. 10 000 € TTC)	25 % - 25 000 € (soit 6 250 € max)	





DÉTAILS DES TRAVAUX ET SUBVENTIONS

RAPPEL DES AIDES FINANCIÈRES DE L'AGGLOMÉRATION



5 - SORTIE D'INSALUBRITÉ

Immeuble	Travaux (min 20 000 € HT)	Taux de subvention Plafond de travaux en € TTC
		Propriétaire occupant éligible Anah
Occupation (ID > 0,54 ou grille insalubrité > 0,30) Maison/appartement Logement de plus de 15 ans	sortie d'insalubrité + gain énergétique ≥ 35 %	25 % - 50 000 € de travaux (soit 12 500 € max)

6 - COPROPRIÉTÉS

Immeuble	Travaux	Taux de subvention - plafond de travaux en € TTC		
		Propriétaire occupant éligible Anah	Propriétaire occupant hors plafond Anah	Propriétaire bailleur
Occupation Copro, éligible aides Anah	gain énergétique ≥ 35 %	20 % - 15 000 € (soit 3 000 € par lot)		

7 - RÉFECTION FAÇADE

Immeuble	Tous les propriétaires	
	Travaux en € TTC	Taux de subvention - plafond de travaux en € TTC
Immeuble d'avant 1948 situé dans le SPR Façade et/ou pignon visible du domaine public	Réfection enduit, restauration pierre de taille, nettoyage et peinture, menuiserie et ferronnerie...	40 % - 10 000 € (soit 4000 €)

8 - PRIME ÉNERGIES RENOUVELABLES

Immeuble	Tous les propriétaires	
	Travaux en € TTC	Taux de subvention - plafond de travaux en € TTC
Logement de plus de 15 ans	Pompe à chaleur air/eau, poêle à granulés...	10 % - 10 000 € (soit 1 000 € max) par équipement dans la limite de deux équipements primables





DÉTAILS DES TRAVAUX ET SUBVENTIONS

RAPPEL DES AIDES FINANCIÈRES DE L'AGGLOMÉRATION



9 - ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

Immeuble	Nature des travaux	Montant TTC au m ² de l'aide selon les bénéficiaires		
		Propriétaires occupants éligibles Anah	Co-propriétaires éligibles Anah	Autres revenus
Logement de plus de 15 ans	Façade et/ou pignon sur rue	20 € / m ²	15 € / m ²	10 € / m ²
	Façade et/ou pignon visibles	15 € / m ²	12 € / m ²	8 € / m ²

10 - PRIME SORTIE DE VACANCE

Immeubles éligibles	Tous les propriétaires	
Bien vacant depuis plus de 2 ans (et dégradé) selon les conditions des aides précédentes	Logement collectif	1 000 € jusqu'à 3 logements par immeuble
	Logement individuel	3 000 €

11 - MAÎTRISE D'ŒUVRE

Bénéficiaires	Taux de subvention - plafond de travaux en € TTC
Propriétaires occupants éligibles Anah	50 % - 10 000 € d'honoraires

12 - ORGANISMES HLM-SEM-COLLECTIVITÉS - PRIME D'ACQUISITION DANS L'ANCIEN DÉGRADÉ

Immeuble	Travaux (min 20 000 € HT)	PLAI	PLUS
Maison individuelle, ancienne, ID ≥ 0,4 ou ≥ 0,3 si situé sur Av. ou Bd et vacance ≥ 2 ans, prix/m ² < 900 €	Min 20 000 € HT + performances énergétiques conformes à la RT en vigueur Réhabilitation ou Changement d'usage ou Démolition-reconstruction	25 000 €	12 500 €



CAS pratique



JE SOUHAITE INVESTIR DANS UNE MAISON ANCIENNE DANS LE CENTRE-VILLE

Monsieur Gris souhaite investir dans le centre-ville de Châteauroux. Afin de répondre à la demande locative, il souhaite conserver le bien en logement individuel et le réhabiliter. C'est son premier investissement locatif.

Il achète une maison vacante et très dégradée, le prix de vente n'excède pas 900 € du m².

Il profite des travaux pour faire la réfection de la façade

Coût des des travaux : 122 920 € TTC



Financeurs	Montant
Anah – Habiter serein	28 589 €
Anah – Prime « sortie de passoire thermique »	2 000 €
Anah – Aide façade	1 250 €
Châteauroux Métropole – Prime Acquisition	5 000 €
Châteauroux Métropole – Réhabilitation dans l'ancien	5 000 €
Ville de Châteauroux – Aide façade	1 630 €
Action Logement - ACV (subvention)	32 000 €
Total des subventions	75 469 €

61%

Conditions d'éligibilité aux aides de ChtrxM :

- Gain énergétique $\geq 35\%$
- Logement de plus de 15 ans
- Niveau de dégradation du bien (dégradé ou très dégradé selon la grille d'évaluation de l'Anah)
- Prix de vente ≤ 900 €
- Entreprises RGE
- Façade et pignon visibles du domaine public

La démarche Zéro Logement Vacant (ZLV)



JE SUIS PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT VACANT

Votre logement est inoccupé depuis + de 2 ans et vous hésitez à le remobiliser ?

Vous ne savez pas comment le valoriser ?

Vous manquez d'éléments pour faire le bon choix ?

Par quelle démarche commencer ?

Quels travaux de rénovation ? Quels coûts financiers ?

Un blocage d'ordre juridique ou familial ?

Peur de louer à un tiers ?



Rénover, mettre en location, vendre en l'état, les pistes de solutions sont multiples, demandent du temps et peuvent sembler complexes.

Châteauroux Métropole et ses partenaires vous conseillent et vous accompagnent de manière spécifique pour envisager et mettre en œuvre une solution de sortie de vacance de votre bien, adaptée à vos souhaits et possibilités.

Pour toute information sur la démarche Zéro Logement Vacant :

Complétez la fiche contact disponible sur le site internet de Châteauroux Métropole :

<https://citoyen.chateauroux-metropole.fr/habitat-urbanisme/zero-logement-vacant/>

Ou envoyer un mail à : zerologementvacant@chateauroux-metropole.fr

Des PARTENAIRES de proximité pour vous accompagner



INFOS PRATIQUES

Une envie de projet immobilier, un compromis signé ou des devis déjà réalisés ?

Châteauroux Métropole vous accompagne, gratuitement, dans l'évaluation et la réalisation de votre projet (aide aux diagnostics et à la mobilisation de financement)

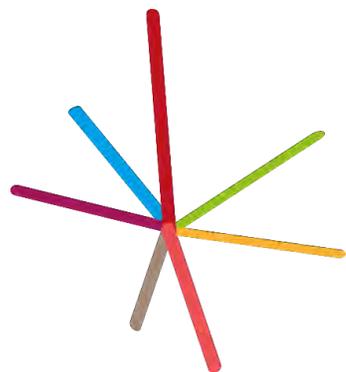
✓ **Service Habitat de Châteauroux Métropole :**

02 36 90 50 50 ou service-habitat@chateauroux-metropole.fr

✓ **Pour plus d'informations :**

- www.chateauroux-metropole.fr
- www.anah.fr
- www.banquedesterritoires.fr
- www.adil36.org
- www.actionlogement.fr

✓ **Pour trouver une entreprise RGE :** <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>



DISPOSITIFS FISCAUX

pour les propriétaires bailleurs



Le dispositif LOC' AVANTAGES



L'AVANTAGE fiscal



Le dispositif Loc'Avantages et le conventionnement ANAH



Depuis le **1^{er} janvier 2022**, les propriétaires bailleurs qui mettent en location leurs biens à un montant inférieur au marché local bénéficient d'une **RÉDUCTION D'IMPÔT**.

Plus le **loyer est réduit** et plus la **réduction d'impôt est élevée**

Niveau de loyer	Décote de loyer	Taux de réduction d'impôt / loyer annuel	
		Sans IML (*)	Avec IML (*)
LOC 1 loyer intermédiaire	- 15 %	- 15 %	- 20 %
LOC 2 loyer social	- 30 %	- 35 %	- 40 %
LOC 3 loyer très social	- 45 %	-	- 65 %

(*) Intermédiation Locative
/ Soliha, UDAF

OPÉRATIONS éligibles



- Louer un bien **non meublé** pour une durée minimale de **6 ans**

>>> AVEC TRAVAUX

Subvention versée par l'ANAH + réduction d'impôt

>>> SANS TRAVAUX

Réduction d'impôt

- Louer en qualité de résidence principale



Conditions de RESSOURCES des locataires



Le propriétaire est obligé de louer à des **locataires** ayant des revenus inférieurs à des **plafonds de ressources** :

Composition du foyer locataire	Loc 1	Loc 2	Loc 3
Personne seule	28 876 €	21 139 €	11 626 €
Couple	38 560 €	28 231 €	16 939 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	46 372 €	33 949 €	20 370 €
..... 2 pers. à charge	55 982 €	40 985 €	22 665 €
..... 3 pers. à charge	65 856 €	48 214 €	26 519 €
..... 4 pers. à charge	74 219 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par pers. à charge	+ 8 277 €	+ 6 061 €	+ 3 333 €



Simulation en ligne LOC'AVANTAGES



COLLECTIVITÉ

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

COPROPRIÉTÉ

PROFESSIONNEL

LOC'AVANTAGES,
LA RÉDUCTION
D'IMPÔT QUI
BÉNÉFICIE À TOUS



Présentation de Loc'Avantages

Réaliser une simulation de votre projet

Plafonds de loyer applicables par commune

Foires Aux Questions Loc'Avantages

Financer vos travaux

Avez-vous pensé à l'intermédiation locative ?

Plafonds de ressources



RETOUR



Trouver votre Espace Conseil

Code postal

FAITES VOTRE DEMANDE D'AIDES EN LIGNE

Accueil > Propriétaires > Propriétaires bailleurs > Loc'Avantages, la réduction d'impôt qui bénéficie à tous

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui **profite à tous**

adil
de l'Indre

Exemple de simulation LOC'AVANTAGES



Je prends connaissance des niveaux de loyer avant la de créer mon compte.

Afin de pouvoir établir **une simulation des loyers, avantages fiscaux et plafonds de ressource** de votre projet, **veuillez renseigner l'adresse et la surface du logement que vous souhaitez louer :**

Tous les champs sont obligatoires pour générer la simulation

N° et nom de la voie / Lieu-dit

avenue de la chatre

Code postal

36000

Localité

chateauroux

Surface totale du bien i

50

m²

GÉNÉRER MA SIMULATION

REVENIR

CONTINUER SANS SIMULER

GÉNÉRER MA SIMULATION

Ma simulation



Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui profite à tous

Ces informations sont données à titre indicatives et n'engagent en rien ni vous ni l'Anah. Si vous continuez votre démarche, d'autres informations plus précises seront demandées lors du montage du dossier, afin de permettre au service instructeur de vous faire une proposition plus exacte de niveaux de loyer.

Loyers i

	loc1	loc2	loc3
	352,50 € / mois <small>7,05 € / m²</small>	290,50 € / mois <small>5,81 € / m²</small>	228,50 € / mois <small>4,57 € / m²</small>

Avantages fiscaux i

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	634,5 € / an <small>Soit 15 %</small>	1 220,1 € / an <small>Soit 35 %</small>	-
Avec intermédiation locative	846 € / an <small>Soit 20 %</small>	1 394,4 € / an <small>Soit 40 %</small>	1 782,3 € / an <small>Soit 65 %</small>

adil
de l'Indre

Le dispositif DENORMANDIE



INVESTISSEMENT locatif FISCALITÉ du bailleur



Mis en place par la Loi de Finances 2019, ce dispositif permet une **RÉDUCTION D'IMPÔT.**

- **Qui peut en bénéficier ?**

Personne physique domiciliée fiscalement en France

- **Pour quelle opération ?**

- **Acquisition** d'un **logement** en vue de sa **rénovation**
- **Acquisition** d'un **local** à transformer en **logement** (bureaux, hangar, commerce...)
- Vente d'Immeuble à rénover (VIR)

- **Pour quel logement ?**

- Dans l'une des communes éligibles au **programme Action Cœur de Ville**
- Dans les communes ayant conclu une **convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**

>>> **CHÂTEAUROUX, ISSOUDUN et BUZANÇAIS**

- **Acquisition réalisée : entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023**

TRAVAUX éligibles



Les travaux doivent représenter :

- Au moins **25 % du prix** de revient de l'opération = prix d'achat + frais de notaire + frais d'agence + travaux (*)
- Ou au moins 33% du prix d'achat + frais de notaire + frais d'agence
- Et améliorer la **performance énergétique** du logement

(*) Montant des travaux éligibles : tous travaux d'amélioration (alignement sur travaux du PTZ)

Conditions de PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Les travaux doivent :

- Soit améliorer la performance énergétique d'au moins **30 %** (20% en habitat collectif)
- Soit correspondre à **deux** des cinq types de **travaux** suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude



Logement minimum classe E après travaux

Conditions de LOYERS



PLAFONDS DE LOYERS pour l'année 2022

applicables en zone B2 (Châteauroux) et en zone C (Issoudun)

➔ 9,17 €/ m²



Ce plafond varie **en fonction de la surface** par l'application d'un **coefficient multiplicateur** :

$0,7 + 19 / \text{surface}$ (sans pouvoir dépasser le plafond de 1,2)

EXEMPLES

Idem
PINEL

Surface	Loyer max.
30 m ²	330 €
40 m ²	431 €
65 m ²	591 €
75 m ²	655 €
80 m ²	687 €

Conditions de RESSOURCES des locataires



PLAFONDS DE RESSOURCES pour l'année 2022

Composition du foyer du locataire	Zone B2 et Zone C
Personne seule	28 876 €
Couple	38 560 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 372 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 982 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 856 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 219 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 277 €



L'AVANTAGE fiscal



TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT sur le montant de l'investissement (*)
variable en fonction de la durée d'engagement :

6 ans	>>>	12 %	>>>	2% par an pendant 6 ans
9 ans	>>>	18 %	>>>	2% par an pendant 9 ans
12 ans	>>>	21 %	>>>	2% par an pendant 9 ans puis 1% pendant 3 ans

- Le plafond des dépenses pris en charge est de **5 500 € par m²** dans la limite de **300 000 €/ an**.
- Pour 2 logements par an max.

(*) prix d'achat + frais de notaire + frais d'agence + travaux

Possibilités de CUMUL avec d'autres dispositifs



Cumul **possible** avec =

- une **subvention de l'ANAH** mais plafonds de ressources du locataire et de loyers plus faibles + conventionnement obligatoire

(sous réserve de l'accord de la délégation locale de l'ANAH)

- les **aides d'Action Logement**

(sous réserve de remplir les conditions)

Positionnement des LOYERS PLAFONNÉS par rapport aux LOYERS DE MARCHÉ



Loyers sur Châteauroux Métropole

		Denormandie	OLL 2022	Loc 1	Loc 2	Loc 3
t1	Surface moyenne			31 m ²		
	Loyer mensuel moyen	341 €	326 €	243,04 €	200,26 €	157,48 €
	Loyer / m ²	11 €/m ²	10,5 €/m ²	7,84 €/m ²	6,46 €/m ²	5,08 €/m ²
t2	Surface moyenne			47 m ²		
	Loyer mensuel moyen	475 €	390 €	337,46 €	278,24 €	218,55 €
	Loyer / m ²	10,11 €/m ²	8,3 €/m ²	7,18 €/m ²	5,92 €/m ²	4,65 €/m ²
t3	Surface moyenne			70 m ²		
	Loyer mensuel moyen	623 €	518 €	443,10 €	356,40 €	287,00 €
	Loyer / m ²	8,9 €/m ²	7,4 €/m ²	6,33 €/m ²	5,22 €/m ²	4,1 €/m ²
t4	Surface moyenne			89 m ²		
	Loyer mensuel moyen	745 €	650 €	528,66 €	436,10 €	342,64 €
	Loyer / m ²	8,37 €/m ²	7,3 €/m ²	5,94 €/m ²	4,90 €/m ²	3,85 €/m ²
t5+	Surface moyenne			115 m ²		
	Loyer mensuel moyen	912 €	717 €	653,20 €	538,20 €	423,20 €
	Loyer / m ²	7,93 €/m ²	6,2 €/m ²	5,68 €/m ²	4,68 €/m ²	3,68 €/m ²

OLL 2022

Loyers de marché