

Réunion publique du 17 mai 2018 à 18h30
Mairie de Pierrevert



Présentation du dispositif LOUER ABORDABLE

Par LOGIAH Alpes de Haute-Provence avec Action Logement



ActionLogement 


logiah
Alpes de Haute-Provence

Sommaire

1. Présentation de Logiah 04	3
2. Conventionner son logement avec l'Anah	4
Le conventionnement avec travaux	9
Le conventionnement sans travaux	14
3. Les avantages de confier la gestion du bien à Logiah	26
Annexes	28

Logiah 04



- Association loi 1901
- Reconnue service social d'intérêt général
- A l'échelle départementale
- Accompagnement social vers un logement décent
- Une équipe pluridisciplinaire et un réseau partenarial travaillant ensemble pour un même projet social autour de l'habitat

Conventionner son logement avec l'ANAH

Agence Nationale de l'Habitat



- ▶ Etablissement public sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires, de l'Action et des Comptes publics.
- ▶ Mission : améliorer le parc de logements privés existants. L'Anah accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.
- ▶ Axes :
 - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et contre la précarité ainsi que l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées.
 - Favoriser le conventionnement social et la mixité,
 - Financer des opérations de réhabilitations de quartiers (habitat privé)

Qu'est-ce qu'un conventionnement ?

Il s'agit de signer une convention avec l'Anah par laquelle le bailleur en contrepartie de certaines obligations, bénéficie d'avantages fiscaux.

► Obligations:

- Durée de location : entre 6 et 15 ans (selon le taux de subventions)
- Pratiquer un **loyer maîtrisé** inférieur au loyer de marché libre
- Louer à des ménages dont les **ressources n'excèdent pas certains plafonds**
- Le bien ne peut être loué à un membre de la famille du bailleur

► Avantages

- Possibilité de bénéficier de primes de l'Anah et de la commune (sous conditions)
- **Déduction fiscale** sur les revenus locatifs
- Possibilité d'en confier la **gestion à un organisme d'intermédiation locative**: fiscalité encore plus attractive, dispositif Visale de garantie locative⁶

Pour quels biens ?

► Le bien doit:

- Faire au minimum 9m²
- Se situer en France
- Etre à usage d'habitation
- Etre destiné à être loué à titre de résidence principale (c'est-à-dire être occupé au moins 8 mois par an)
- Répondre aux normes de décence
- Ne pas être meublé

► Le bien peut:

- Etre une maison ou un appartement
- Etre vacant ou habité

Pour quels propriétaires ?

- ▶ Le bien doit être détenu directement par :
 - Une personne physique
 - Ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (Cela peut être une société civile immobilière de gestion, une société en nom collectif ou en participation.)

Le conventionnement avec travaux

Les conditions générales et dans le 04

- ▶ Pas de *conventionnement intermédiaire* pour les opérations d'un seul logement et les logements de plus de 65m²,
- ▶ 50% de logements *conventionnés social ou très social*, pour les opérations de plus d'un logement.
- ▶ *Conventionnement très social* uniquement avec gestion par une Agence immobilière à vocation sociale ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative.

Le conventionnement avec travaux

Deux types de projets de travaux

- ▶ Les travaux d'amélioration: ils peuvent concerner plusieurs interventions telles que :
 - Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
 - Les travaux pour l'autonomie de la personne (personnes handicapées ou à mobilité réduite),
 - Les travaux de réhabilitation d'un logement dégradé,
 - Les travaux d'amélioration de la performance énergétique avec un objectif de gain d'au moins 35% après travaux,

Montant des aides pour les travaux d'amélioration

- Rénovation : **25 % du montant HT des travaux**. L'aide de l'Anah est au maximum de 187,50 €/m², limitée à 15 000 €/logement.
- Mise en conformité et salubrité : **35 % du montant HT des travaux**. L'aide de l'Anah est au maximum de 262,50 €/m², limité à 21 000 €/logement

Le conventionnement avec travaux

Deux types de projets de travaux

- ▶ **Les travaux lourds:** ce sont des travaux de très grande ampleur et coûteux. Ils permettent de rénover entièrement un logement très dégradé et insalubre.

Montant des aides pour les travaux lourds

- Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : **35 % du montant HT des travaux**. L'aide de l'Anah est au maximum de 350 €/m², limitée à 28 000 €/logement

Le conventionnement avec travaux

Les aides

- ▶ En plus des subventions pour les travaux, d'autres aides existent:
 - Prime Habiter Mieux de l'Anah de 1500€ pour des travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35%.
 - Prime d'incitation à l'intermédiation locative de 1000€ pour la mise en location d'un bien conventionné social ou très social via une association ou une agence immobilière sociale agréée pour faire de l'intermédiation locative.
 - Aides de la ville de 1500€ pour des travaux de réhabilitation d'au moins 5000€ HT ou TTC sans rénovation de façade. Ou aides de la ville de 3500€ pour des travaux de réhabilitation d'au moins 25 000€ avec rénovation de façades.

Le conventionnement avec travaux

Durée de conventionnement

- La durée de conventionnement des logements aidés par l'Anah est modulée en fonction du montant des subventions attribuées:

Type de travaux	Taux de subventions	Durée
Rénovation	25%	Minimum 9 ans
Mise en conformité et salubrité	35%	Minimum 12 ans
Travaux lourds	35%	15 ans

Le conventionnement sans travaux

Les conditions

- ▶ Décence des logements
- ▶ Maîtrise des charges, a minima DPE* classe énergétique E
- ▶ Conventionnement intermédiaire plafonné à 80m²
- ▶ *Conventionnement très social* uniquement avec gestion par une Agence immobilière à vocation sociale ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative.

*Diagnostic performance énergétique

Le conventionnement sans travaux

Les aides

- ▶ Des aides peuvent vous être octroyées pour le conventionnement de votre logement:
 - Prime d'incitation à l'intermédiation locative de 1000€ pour la mise en location d'un bien conventionné social ou très social via une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative.
 - Aide de la ville de 1000€.

Le conventionnement sans travaux

Durée de conventionnement

- ▶ La durée de conventionnement est de 6 ans renouvelable

Les avantages fiscaux

Tableau des avantages fiscaux en zone B2

Dispositif Louer Abordable	Zone B2
Loyer <i>intermédiaire</i>	15%
Loyer <i>social</i> et très <i>social</i>	50%
Intermédiation locative	85%

Les règles fiscales

- ▶ Pour pouvoir bénéficier des déductions fiscales l'imposition doit se faire au *régime réel*
- ▶ La déduction peut également s'appliquer sur l'aide à l'investissement sur la base du mode de location choisi (gestion directe ou par une association agréée)

Les engagements du propriétaire

- ▶ Mettre en location ou continuer à louer votre bien pour la **durée de la convention** ;
- ▶ Ne pas dépasser le montant de **loyer maximal** fixé par l'Anah ;
- ▶ Louer, en tant que **résidence principale**, à des personnes dont les **ressources sont inférieures aux plafonds** fixés nationalement ;
- ▶ Ne pas louer à des personnes de sa **famille proche** ;
- ▶ **Remettre le bien en location** en cas de départ du locataire pendant la période couverte par la convention.

Plafonds de ressources

Loyer Intermédiaire (2017)

Composition du ménage du locataire	Zone B2
Personne seule	27 234
Couple	36 368
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	43 737
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	52 800
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	62 113
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	70 000
Personne à charge supplémentaire	7 808

Plafonds de ressources

Loyers *social* et *très social* (2018)

Composition du ménage du locataire	Loyer <i>social</i>	Loyer <i>très social</i>
Personne seule	20 304	11 167
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	27 114	16 270
3 personnes		
Ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	32 607	19 565
4 personnes		
Ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 364	21 769
5 personnes		
Ou personne seule avec 3 personnes à charge	46 308	25 470
6 personnes		
Ou personne seule avec 4 personnes à charge	52 189	28 704
Personne à charge supplémentaire	5 821	3 202

Les plafonds de loyer

Tableau projet de plafonds de loyer 2018

Projet de plafonds de loyer 2018 (au m ²)	Pierrevert
Plafond <i>intermédiaire</i>	8,75x(0,7+19/SH) Plafonné à 1,2
Plafond <i>social</i>	
- de 70 m ²	7,12 €
+ de 70 m ²	6,76 €
Plafond <i>très social</i>	5,82
- de 70 m ²	5,82 €
+ de 70 m ²	5,53 €

Les cas spécifiques

- ▶ **En cas de vente du logement:** C'est au propriétaire d'avertir l'Anah par courrier. La convention se poursuit, un avenant est ajouté au contrat. Le notaire a le devoir d'informer le nouveau propriétaire.
- ▶ **La révision du loyer :** La loi prévoit la possibilité d'une révision annuelle du loyer dont les modalités sont inscrites dans une des clauses du bail et dans les conventions de loyer signées avec l'Anah. Le loyer révisé ne peut jamais dépasser le montant des plafonds nationaux.
- ▶ **Le bail arrive à échéance avant la fin de la convention ou le locataire s'en va:** Le logement doit être remis en location aux conditions de la convention dans un délai maximum d'un an. Le loyer ne peut être réévalué. L'avantage fiscal se poursuit.

Cesser le conventionnement

- ▶ **L'arrêt du conventionnement avant son terme:** Cet arrêt est possible mais les avantages fiscaux seront remis en cause. En cas de prime d'intermédiation locative, celle-ci pourra faire l'objet d'un reversement dans le cas où l'arrêt a lieu moins de 3 ans après son versement.
- ▶ **En fin de conventionnement:** celle-ci prend fin sans aucune démarche nécessaire. Il est possible de la prolonger par la signature d'un avenant d'une durée de 3 ans, éventuellement renouvelable. Quelle que soit la décision du propriétaire, il est nécessaire d'informer le locataire en place de vos intentions, au moins 6 mois avant le terme.

Les étapes de la demande de conventionnement

- ▶ **1. Dépôt du dossier à la délégation locale de l'Anah** du département dans lequel se situe le logement. La convention doit être signée en deux exemplaires.
- ▶ **2. Instruction et accord de l'Anah.** Soit le bail n'est pas encore signé et l'Anah vous retourne la convention signée (étape 3). Soit le bail a été signé ou renouvelé depuis moins de 2 mois: l'accord et la validation sont réalisées simultanément (étape 4).
- ▶ **3. Validation de la convention.** Le bail et l'avis d'imposition du locataire doivent être envoyés à l'Anah. En cas d'intermédiation locative, le mandat de gestion avec l'organisme agréé doit également être envoyé à l'Anah. Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah retourne la convention signée.
- ▶ **4. Information de l'administration fiscale.** Il faudra cocher l'une des cases relatives aux dispositifs spécifiques correspondant aux caractéristiques de votre convention. Le taux de déduction sera automatiquement calculé à partir des revenus du logement.

Les avantages de confier la gestion du bien à Logiah 04

Structure agréée pour l'intermédiation locative et agence immobilière, Logiah

► Des avantages financiers et/ou fiscaux :

- Maximalisation de l'avantage fiscal sur tous les types de régime y compris sur l'investissement locatif : 85% contre 15 ou 50%
- Accès à la prime d'intermédiation (conventionnement social et très social) de 1000€.
- Garantie Visale pour tous les publics,

► Deux possibilités de gestion selon le Bien :

- Location/sous-location : Logiah 04 est locataire (garanties en termes d'impayés, vacance et de remise en état des lieux mais plafonné). Coût de 7% TTC. Contrainte : pas de choix de désignation du locataire.
- Gestion sous mandat « classique » avec mobilisation d'une garantie gratuite contre les impayés de type Visale. Frais de gestion limités de 8,5% TTC. Autres coûts TTC pour les propriétaires : 150€ pour un studio, 200€ pour un T2 et 250 € à partir d'un T3,

Annexes

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2017

2044 spéciale

cerfa

N° 10335 * 22



Déclaration spéciale des revenus fonciers 2017

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ————— **Votre état civil et votre adresse** —————

Nom et prénoms

Adresse complète du domicile

Formulaire 2044 - SPE

Disponible sur: impots.gouv.fr

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2017

210 Recettes

N'inscrivez pas les centimes

Immeubles donnés en location

211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés			
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires			
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)			
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance			
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance			
215 Total des recettes : lignes 211 à 214			

Formulaire 2044 - SPE

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2017

Régimes particuliers				
228 Déductions spécifiques (<i>sous certaines conditions, voir notice</i>) 15%, 26%, 30%, 45%, 50%, 60%, 70% ou 85% de la ligne 215				
229 Déduction pratiquée en 2017 au titre de l'amortissement (remplir également le tableau page 8)				
Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)				
230 Provisions pour charges payées en 2017				
231 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2016				
240 Total des frais et charges : lignes 221 à ligne 230 – ligne 231				
250 Intérêts d'emprunt (<i>remplir également la rubrique 610</i>)				

Formulaire 2044 - SPE

Les documents de l'Anah



louer votre bien en bon état en pratiquant un loyer "conventionné" social ou très social. Vous devrez passer par une intermédiation locative pour une durée minimale de trois ans.



fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des personnes aux...

ACTUALITÉS

Première édition et premier succès pour le Moment Pro Habiter Mieux

Vendredi 6 avril, le Moment Pro Habiter Mieux a rassemblé l'Anah et ses partenaires autour de la lutte contre la précarité énergétique. Revivez les conférences en vidéos.



copropriétés



FORMULAIRES

Demande de subvention ▾

- Demande de subvention pour travaux (12 709*06) (pdf, 181 Ko)
- Intercalaire demande de subvention pour travaux (12 709*06) (pdf, 166 Ko)
- Notice explicative de l'imprimé "propriétaires bailleurs" (51 200*05) (pdf, 571 Ko)
- Engagements à souscrire par le nouveau propriétaire (13 464*03) (pdf, 63 Ko)
- Demande de paiement d'acompte (13 466*02) (pdf, 73 Ko)
- Plan de financement (13 461*02) (pdf, 65 Ko)
- Prime intermédiation locative - Engagement spécifique du bailleur (pdf, 71 ko)



PUBLICATIONS