

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date d'attribution de la subvention.

Seuls les travaux d'amélioration sont subventionnables (selon une liste établie). Ceci exclut les travaux d'entretien ou de décoration, ainsi que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement (dans la limite de 14 m²).

Les travaux doivent s'élever au minimum à 1 500 € HT.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

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

COMMUNES CONCERNÉES

Votre logement doit se situer sur une des 28 communes de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais :

Acy, Bagneux, Belleu, Berzy-le-Sec, Billy-sur-Aisne, Chavigny, Courmelles, Crouy, Cuffies, Cuisy-en-Almont, Juvigny, Leury, Mercin-et-Vaux, Missy-aux-Bois, Noyant-et-Aconin, Osly-Courtil, Pasy, Ploisy, Pommiers, Septmonts, Serches, Sermoise, Soissons, Vauxbuin, Vauxrezis, Venizel, Villeneuve-Saint-Germain, Vregny.

+ D'INFO SUR :

www.agglo-soissonnais.com

www.anah.fr

N° indigo Anah : 0 826 80 39 39 (0,15 € TTC/mn)

Prendre RDV

Vous pouvez disposer gratuitement d'une assistance technique et de conseils personnalisés.

Communauté d'Agglomération du Soissonnais

apah@agglo-soissonnais.com

et

03 23 96 66 70

PERMANENCES

ACCÈS

Prendre la direction de Saint-Quentin par l'avenue de Coucy et suivre le panneau Centre Technique Communautaire (proche ancienne usine Jacob Delafon)
Bus 5 et 7 - Arrêt Coty

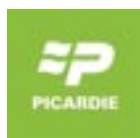
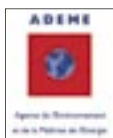
Propriétaires Bailleurs



Investissement locatif

Faire des travaux dans son logement,
obtenir des subventions et réduire ses impôts.
C'est possible avec le conventionnement
et le dispositif :

« **Borloo dans l'ancien** »



Vous possédez un logement locatif, vacant ou non ?

Je souhaite réaliser des travaux, ai-je droit à des aides financières ? A quelles conditions ?

Oui, il suffit de signer une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) dans laquelle vous vous engagez pour une durée de 9 ans à plafonner votre loyer (3 types de loyers existent) et à louer votre logement à des locataires sous conditions de ressources. Vous pourrez alors obtenir une subvention pouvant s'élever jusqu'à 80 % du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de 500 €/m².

Nota : Vous pouvez également conventionner votre logement sans faire de travaux. Votre engagement est alors de 6 ans.

Quel est l'impact fiscal de cet investissement sur mes impôts ?

En conventionnant avec l'Anah (avec ou sans travaux), vous pouvez obtenir jusqu'à 60 % d'abattements fiscaux sur les revenus fonciers bruts tirés de la location de votre logement.

Comment calculer la rentabilité de mon investissement et quel loyer pratiquer après travaux ?

Nous vous proposons gratuitement une aide pour optimiser votre investissement locatif avec le logiciel MOPI développé par le réseau Habitat et Développement et l'Anah.

De nombreux locataires ne paient pas leur loyer : une idée reçue !

Environ 2 % de locataires font l'objet d'une procédure judiciaire pour impayés de loyer.

(Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement).

Un exemple

Un couple souhaite rénover une maison vacante non décente de 97,5 m² de surface habitable. Il envisage de faire 58 025 € de travaux (montant TTC).

Il compte financer 20 % de l'opération avec leurs fonds propres et le solde (déduction faite des subventions) avec un prêt à 3,8 % sur 9 ans. Il leur reste à choisir entre louer un logement au prix du marché ou louer à un loyer conventionné.

Réhabilitation d'un logement vacant en « Borloo ancien »

	Conventionnement		
Type de loyers	Libre	Social	Très Social
Loyer (en €/m ²)	8,46	5,12	4,93
Loyer mensuel (en €)	825	499	481
Montant TTC des travaux (en €)	58 025	58 025	58 025
Subvention (en €)	0	26 375	36 125
Prêt bancaire (en €)	46 420	20 045	10 295
Apport Personnel (en €)	11 605	11 605	11 605
Total des recettes (en €)	58 025	58 025	58 025
Encaisse locative avant impôt sur 9 ans (loyers - charges - annuités d'emprunt)	25 879	17 598	25 923
Montant cumulé des impôts et de la CSG sur 9 ans *	5 012	-3600	-3600
Encaisse locative après impôts cumul sur 9 ans	20 866	21 198	29 423
Bilan de l'investissement au bout de 9 ans	3 301	7 019	16 496

*les valeurs négatives signifient une diminution des impôts et de la CSG

A la fin de la 9^{ème} année, le bilan global de l'investissement montre que la pratique d'un loyer conventionné procure un avantage par rapport au loyer libre de :

- 3 718 € pour un loyer social

- 13 195 € pour un loyer très social

La perte de recettes locatives entre le loyer libre et le loyer conventionné est compensée par les subventions perçues et l'avantage fiscal.

À savoir

- Les locataires d'un logement conventionné peuvent recevoir l'Allocation Personnalisée au Logement (APL). Celle-ci peut être directement versée au propriétaire.
- Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour les aider à accéder à un logement ou à s'y maintenir. Cette aide prend la forme d'un cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et des charges.

• Si vous désirez vous prémunir des impayés de loyer, pensez à la Garantie des Risques Locatifs (GRL) ! La GRL est un contrat d'assurance que tous les propriétaires bailleurs peuvent contracter.

Il garantit :

- La prise en charge des impayés de loyers pour les locataires présentant un taux d'effort (rapport entre le loyer et les revenus des locataires) inférieur ou égal à 50 %,
- Le remboursement des détériorations immobilières constatées au départ du locataire, dans la limite d'un plafond de 7 700 € TTC par sinistre et par logement,
- Le remboursement des frais de contentieux.

Le coût de cette assurance s'élève à environ 3 % du loyer annuel charges comprises. Elle donne accès à une déduction fiscale ou à un crédit d'impôt.

Pour plus d'informations : www.grl.fr