

## LE CHOIX ENTRE DEUX DISPOSITIFS FISCAUX MOBILISABLES :

### LE CONVENTIONNEMENT ANAH : DISPOSITIF LOC'AVANTAGES

En contrepartie d'une subvention Anah – locatif, les propriétaires doivent s'engager à conventionner leurs logements au terme des travaux : les loyers seront plafonnés en fonction de la surface fiscale des logements, et les candidats à la location ne devront pas dépasser un niveau de revenu lié à la composition de leur ménage.

**Pour l'investisseur, deux avantages : une subvention Anah pour financer ses travaux de rénovation + Une réduction d'impôts annuelle**, pendant les 6 années que va durer sa convention, proportionnelle au montant des loyers conventionnés perçus (réduction d'impôts incluse dans le plafonnement des niches fiscales).

### LE DISPOSITIF FISCAL DE NORMANDIE EN CAS D'ACQUISITION

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, l'investisseur doit :

- acheter un logement (ou un local à transformer en logement : bureaux, atelier...),
- effectuer des travaux, représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, qui permettront d'améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 %. Ces travaux doivent être réalisés par des entreprises.
- et mettre le bien en location non meublée pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné, en respectant des conditions de ressources pour les locataires.

Son avantage fiscal sera alors une réduction d'impôt qui varie en fonction de la durée de la mise en location du bien. Cet avantage fiscal est **mobilisable pour 2 logements maximum par an**. La réduction est de **12 %** si le bien est loué pendant **six ans**, **18 %** pour un bien loué **neuf ans** et **21 %** pour un bien loué **douze ans**.

Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 € avec 50 000 € de travaux, l'aide est de 42 000 € (21% de 200 000 €) pour une location de 12 ans, soit 3 500 € de réduction d'impôt par an.

**Avec l'OPAH-RU les investisseurs peuvent cumuler subvention Anah et dispositif fiscal DE NORMANDIE.** Mais dans ce cas, ils devront faire un choix entre ce dispositif et le dispositif « LOC'AVANTAGES » proposé par l'Anah.



## EXEMPLE DE RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE ENTIÈREMENT VACANT POUR LE REMETTRE EN LOCATION

**Un immeuble vide depuis de nombreuses années dans les étages au-dessus du commerce.**

**> Réhabilitation globale permettant d'atteindre le niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation.)**

> 4 logements locatifs sont réhabilités (1 Type 1 et 3 types 3)

> **Coût des travaux+ frais techniques évalué à : 450.000 € TTC (hors acquisition)**

> **Subventions totales mobilisables: 263.000 € (58%)**  
Dont : 128.000 € Anah + 67.000 € Action Logement + 32.000 € ECLA + 20.000 € Conseil Départemental + 16.000 € Conseil Régional... En complément, prêt Action Logement de 156.000 €

En contrepartie, les logements seront conventionnés pendant 6 ans après travaux et réservés au public-cible d'Action-Logement (salariés des entreprises du secteur) :

> **Loyers plafonnés à 345 €/mois pour des types 3 de 65 m<sup>2</sup> et 206 €/mois pour un type 1 de 32 m<sup>2</sup>**

> **Avec le choix du dispositif de réduction d'impôts LOC'AVANTAGES : réduction d'impôts globale de 5.214 €/an pendant les 6 années de la convention avec l'Anah.**

# SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA SAÔNE-ET-LOIRE

POUR TOUTE INFORMATION SUR L'OPAH-RU, ET POUR UNE 1ÈRE PRISE DE CONTACT SI VOUS PORTEZ UN PROJET :

03 84 86 19 10  
contact@jura.soliha.fr

32 rue Rouget-de-Lisle 39000 Lons-le-Saunier

Ce programme est mené avec France Rénov'  
Le service public pour mieux rénover mon habitat

# ECLA

Lons Agglo



Action Cœur de Ville

# INVESTISSEUR

AU CŒUR DE LONS-LE-SAUNIER OU DE MONTMOROT

Bénéficiez d'aides importantes pour des rénovations de qualité



ActionLogement



Si vous êtes à la recherche d'un investissement locatif dans l'ancien permettant de bénéficier d'un régime fiscal favorable,

Si vous souhaitez investir dans un cœur de ville dynamique, au patrimoine bâti de qualité,

Si vous envisagez de réhabiliter des logements vacants pour les remettre sur le marché de la location,

**Vous pouvez bénéficier de dispositifs financiers attractifs dans le cadre de l'OPAH-RU ECLA – Cœur de ville !**

**Renseignez-vous sans engagement...**  
Selon les engagements de location que vous accepterez, vous pourrez profiter de conseils techniques et financiers, et d'un accompagnement administratif gratuit de SOLIHA pour le montage des dossiers de demandes d'aides.

## PRIORITÉ AUX RÉHABILITATIONS GLOBALES D'IMMEUBLES DÉGRADÉS :

**Priorité est donnée pendant l'OPAH-RU aux projets concourant à des réhabilitations globales d'immeubles locatifs vacants dégradés :**

*Remise aux normes de confort des logements / traitement des cours et des parties communes / installation d'ascenseurs / rénovation des façades et des toitures / atteinte du niveau BBC, Bâtiment Basse Consommation... pour produire une offre locative attractive proposant des loyers modérés et des charges réduites.*

## DES AIDES POUR DES PROJETS DE QUALITÉ !

BALCONS  
TERRASSES  
ASCENSEURS  
FAÇADES  
COURS INTÉRIEURES

...

## DES AIDES FINANCIÈRES IMPORTANTES CUMULABLES ENTRE ELLES :

- Les aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) sont attribuées **SANS conditions de ressources**, quels que soient les demandeurs : personnes physiques ou morales (SCI, indivisions, associations ...), **Mais sous réserve du conventionnement des logements après travaux** (voir encadré ci-après). Les **taux de subventions Anah varient de 25% à 45% du montant des travaux subventionnables**, en fonction de l'état de dégradation et de la surface des logements, ainsi que de l'ampleur des programmes de travaux engagés.

- Pour des projets concernant la réhabilitation complète d'immeubles entièrement vacants et dégradés, **ACTION LOGEMENT peut intervenir financièrement aux côtés de l'Anah, sous forme de subventions complémentaires et de prêts attractifs**. En contrepartie, cet organisme aura un droit de réservation pour 75% des logements de l'immeuble, en vue de les louer à des salariés d'entreprises privées du secteur. Dans certains cas, ACTION LOGEMENT pourra être le financeur principal du projet : si le propriétaire souhaite pratiquer une location meublée, ou réhabiliter des logements par transformation d'usage (anciens bureaux ...).

- En complément, **des aides sont également apportées par les autres partenaires de l'opération** : Département du Jura, Région de Bourgogne Franche-Comté, Communauté d'Agglomération ECLA, Ville de Lons-Le-Saunier.

