

Exemple de financements¹ OPAH : Propriétaire bailleur – Réhabilitation totale²

Situation : travaux subventionnés par l'ANAH

Mr & Mme G., bailleurs, sont propriétaires d'une maison située en centre bourg à **Châteaulin**, vacante depuis plus de 20 ans. Sa surface habitable est de 98 m², sur deux niveaux. La maison dispose d'une dépendance.

Elle nécessite des travaux de réhabilitation totale, son indice de dégradation est de 0,65.

Les propriétaires envisagent les travaux suivants : réfection de la toiture, isolation des combles, doublage des murs, remplacement du plancher de l'étage, mise aux normes de l'électricité, remplacement des sanitaires, réfection des sols, remplacement des menuiseries, création d'une installation de chauffage électrique, pose d'un poêle à granulés.

Coût total du projet de travaux : 88 000€ TTC (85 896,14 € HT)

Plan de financement :

Subvention ANAH (35 % du coût total HT avec un plafond de travaux de 80 000 € HT) : **28 000 €**

Prime ANAH « sortie de passoire thermique » : **2 000 €**

Participation de la Communauté de Communes³ : **6 000 €**

Prime forfaitaire la Communauté de Communes sur la transformation de logements vacants : **3 000 €**

Total des aides : 39 000 €

Reste à charge pour Mr & Mme G. : 49 000€

Conventionnement ANAH « avec travaux » :

La durée du conventionnement avec l'ANAH est de 6 ans.

Après travaux, Mr et Mme G. ont choisi le niveau de loyer **Loc1**.

Condition : les locataires devront avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de Loc1. Par exemple, un couple avec un enfant, ou une personne seule avec un enfant ne doivent pas dépasser un revenu de référence de 46 372 € soit environ 4 250€ /mois.

Le loyer de sortie (hors charges locatives) sera de **562.52 € /mois** (soit 5,74€/m²).

Avantage fiscal avec le dispositif Loc'Avantages :

Le montant de la réduction d'impôt correspondra à 15% des revenus bruts du logement.

Si le logement est loué sur 12 mois, la réduction d'impôt dont bénéficieront Mr et Mme G. sera égale à **1 012.54 €/an** (soit 6 075,24 € sur 6 ans).

Si Mr et Mme G. ont recours à un dispositif d'**intermédiation locative**⁴, leur réduction d'impôt augmentera pour atteindre 20% soit 1 350,05 €/an (soit 8 100,03 € sur 6 ans). Ils pourront également percevoir une **prime à l'intermédiation locative** par la Communauté de Communes d'un montant de **1 000 €**.

¹ Données à titre indicatif et non contractuels

² Les conditions générales de recevabilité sont précisées dans la fiche n°5 « information propriétaire bailleur »

³ Modalités de la subvention de la CCPCP : 40% des travaux ttc, plafonnée à 6000€

⁴ Dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs en Loc3