



# REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION – 22 MARS 2023

## PRÉSENTATION DES AIDES OU FACILITÉS SUR LA RÉNOVATION OU LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE SAINT POURÇAIN SUR SIOULE

*Avec la participation amiable de l'agence Century 21 de Saint-Pourçain-sur Sioule, de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Allier et du Conseil Départemental de l'Allier*



# PREALABLE

Les dispositifs présentés varient régulièrement et sont liés aux décisions de l'ANAH et des Financeurs.

Les financements définitifs ne sont arrêtés qu'au moment du dépôt du dossier.



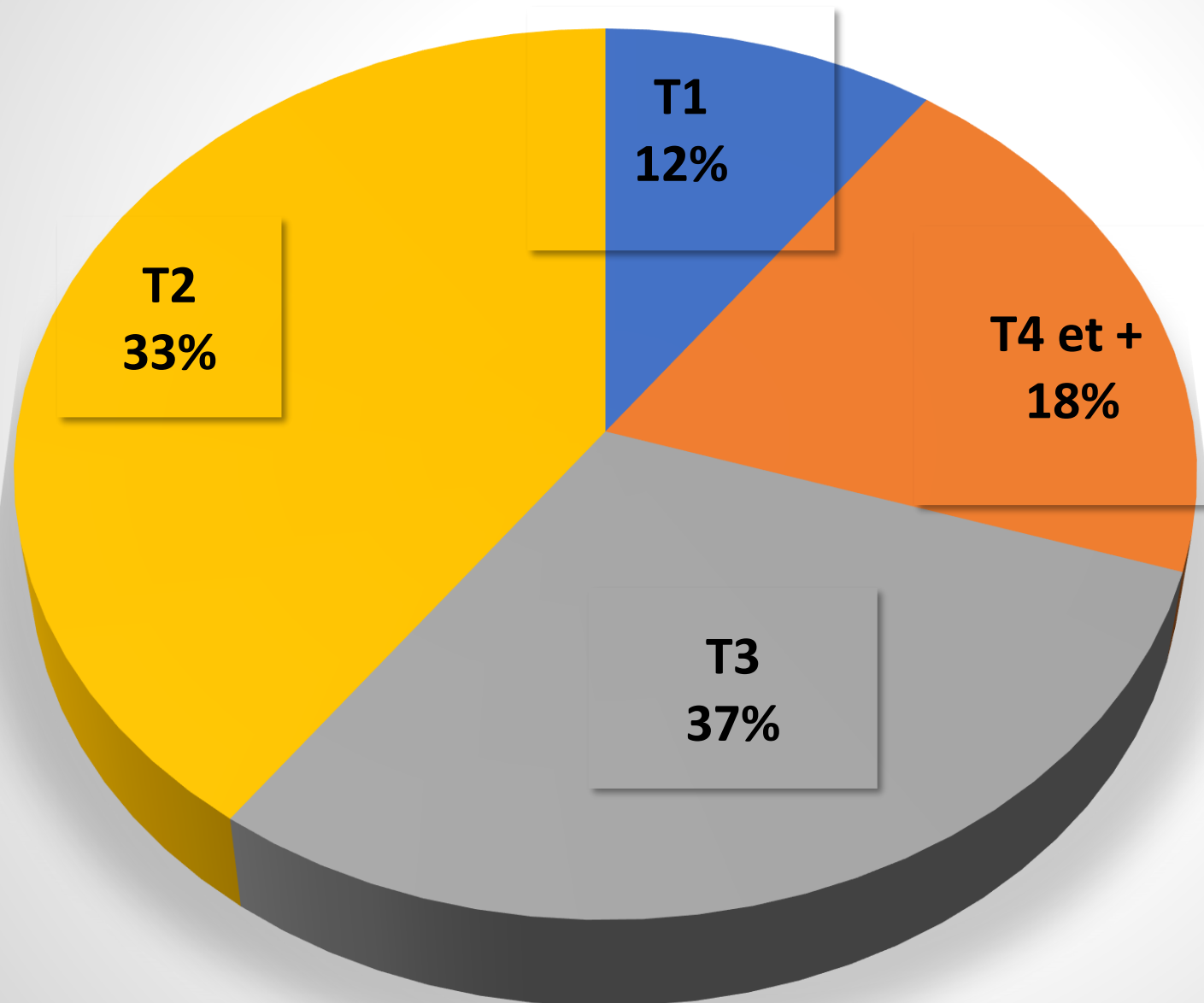
# LE MARCHE IMMOBILIER DE LA COMMUNE DE SAINT POURÇAIN SUR SIOULE

Etat des lieux

**MONSIEUR JEAN-FRANCOIS NEBOUT**  
**AGENT IMMOBILIER - CENTURY 21**

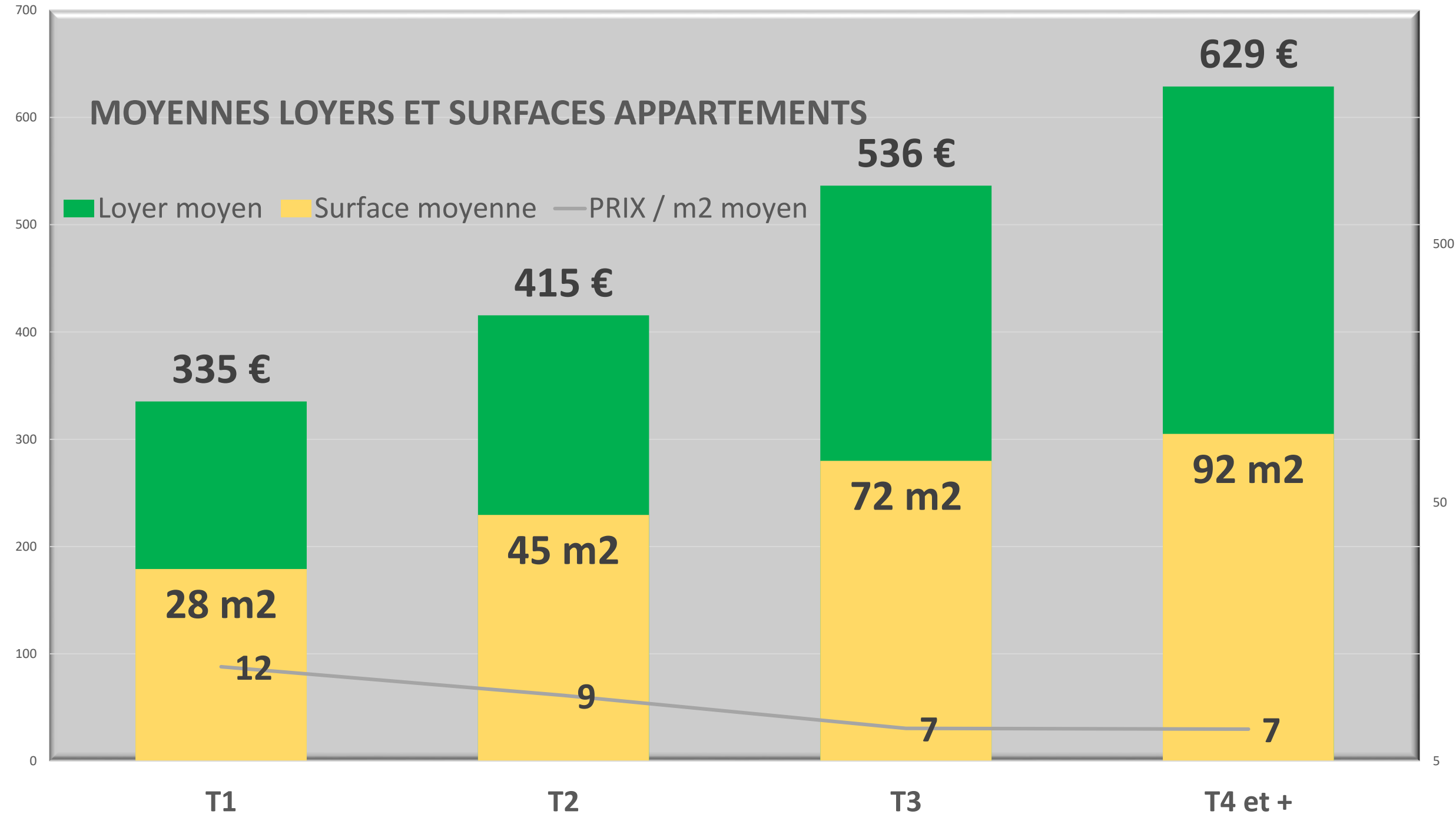


# REPARTITION DES LOCATIONS DES APPARTEMENTS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIECES

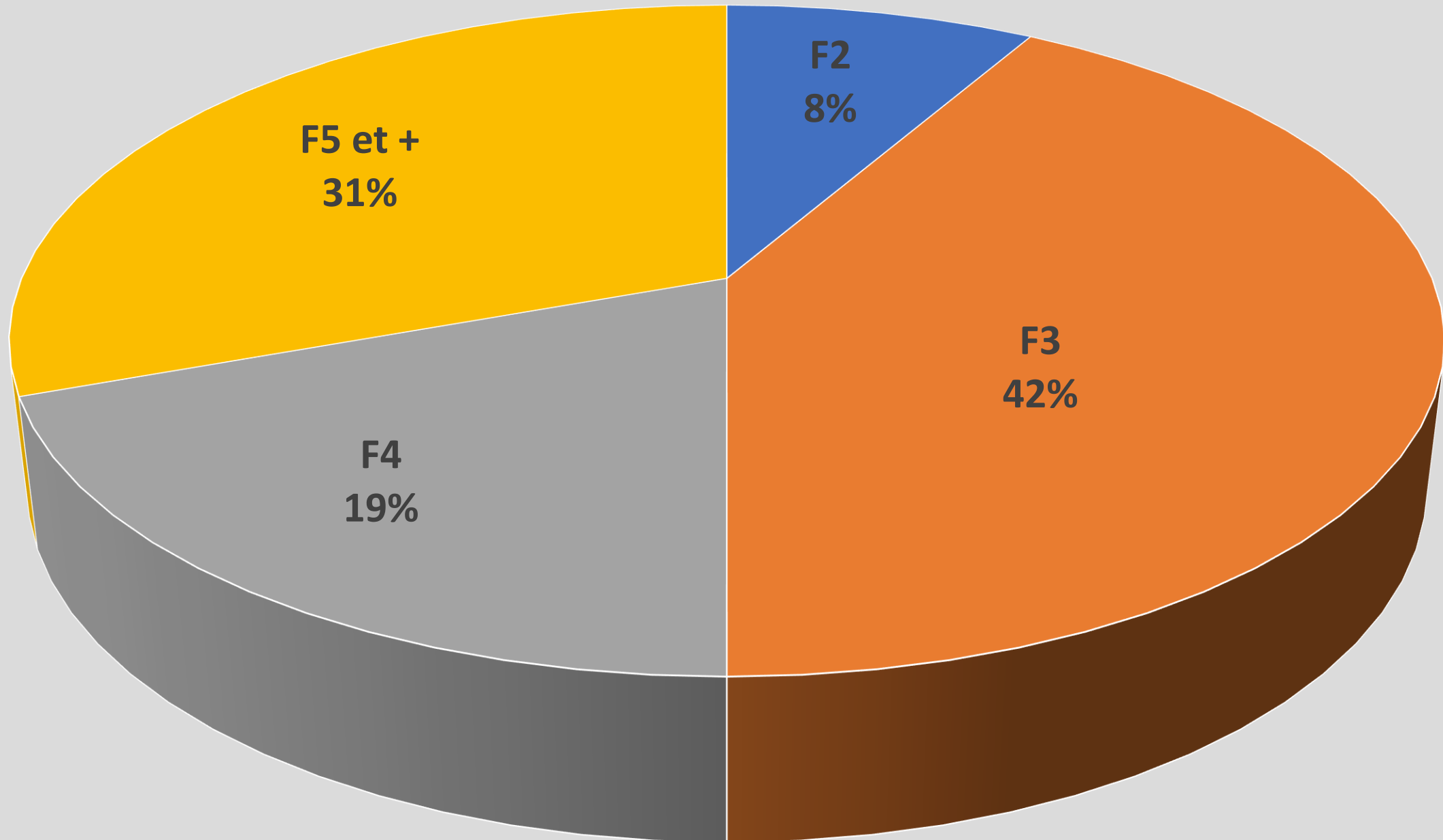


# MOYENNES LOYERS ET SURFACES APPARTEMENTS

Loyer moyen Surface moyenne — PRIX / m2 moyen



# REPARTITION DES LOCATIONS DE MAISONS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIECES



# MOYENNES LOYERS ET SURFACES MAISONS

474 €

44 m<sup>2</sup>

11

F2

541 €

79 m<sup>2</sup>

7

F3

627 €

83 m<sup>2</sup>

8

F4

734 €

110 m<sup>2</sup>

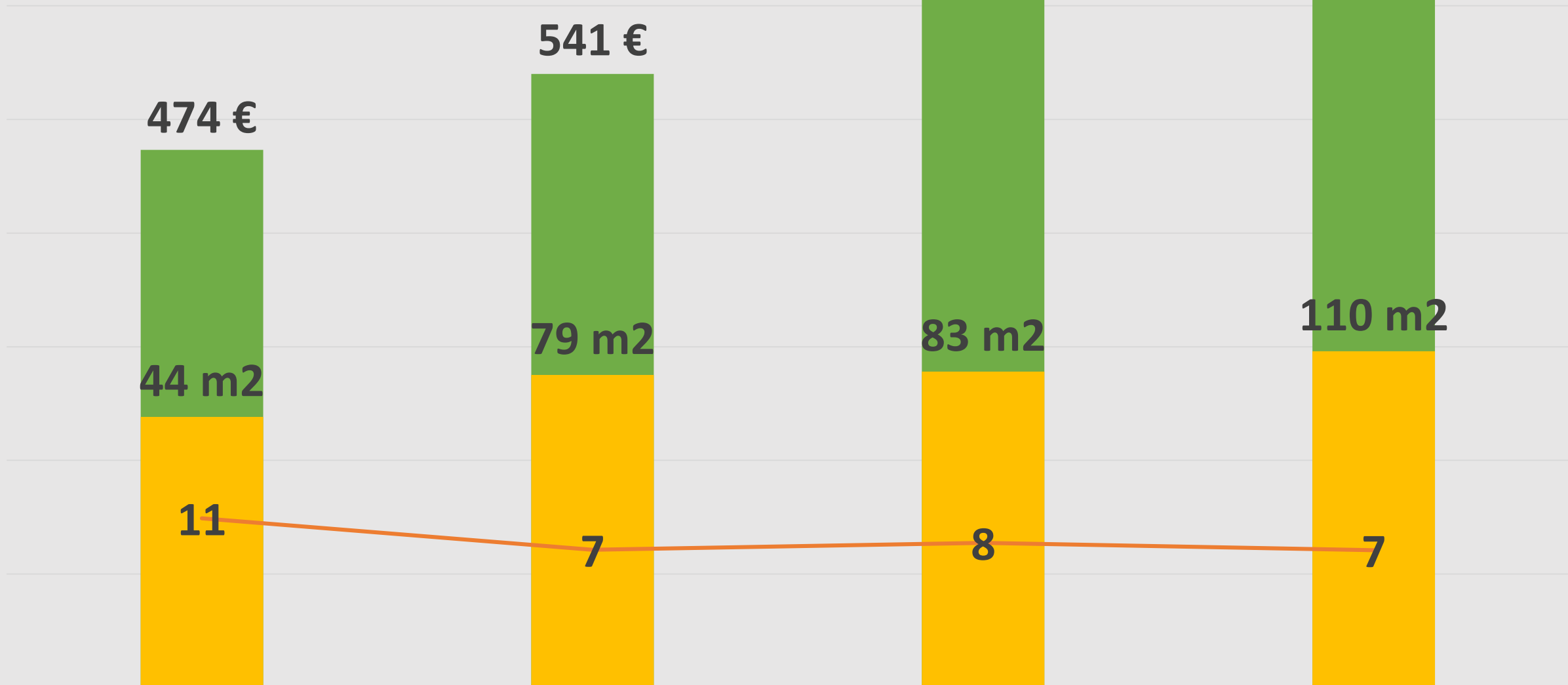
7

F5 et +

■ Loyer moyen

■ Surface moyenne

— PRIX / m<sup>2</sup> moyen



# A retenir !

## APPARTEMENTS:

-Type 2 et 3 70 % des demandes

Loyer moyen entre 7 et 9 € /m<sup>2</sup>

En fonction des prestations

## MAISONS:

-Type 3 et 4 62 % des demandes

-Type 5 et + 31 % des demandes

Loyer moyen entre 7 et 8 € /m<sup>2</sup>

En fonction des prestations



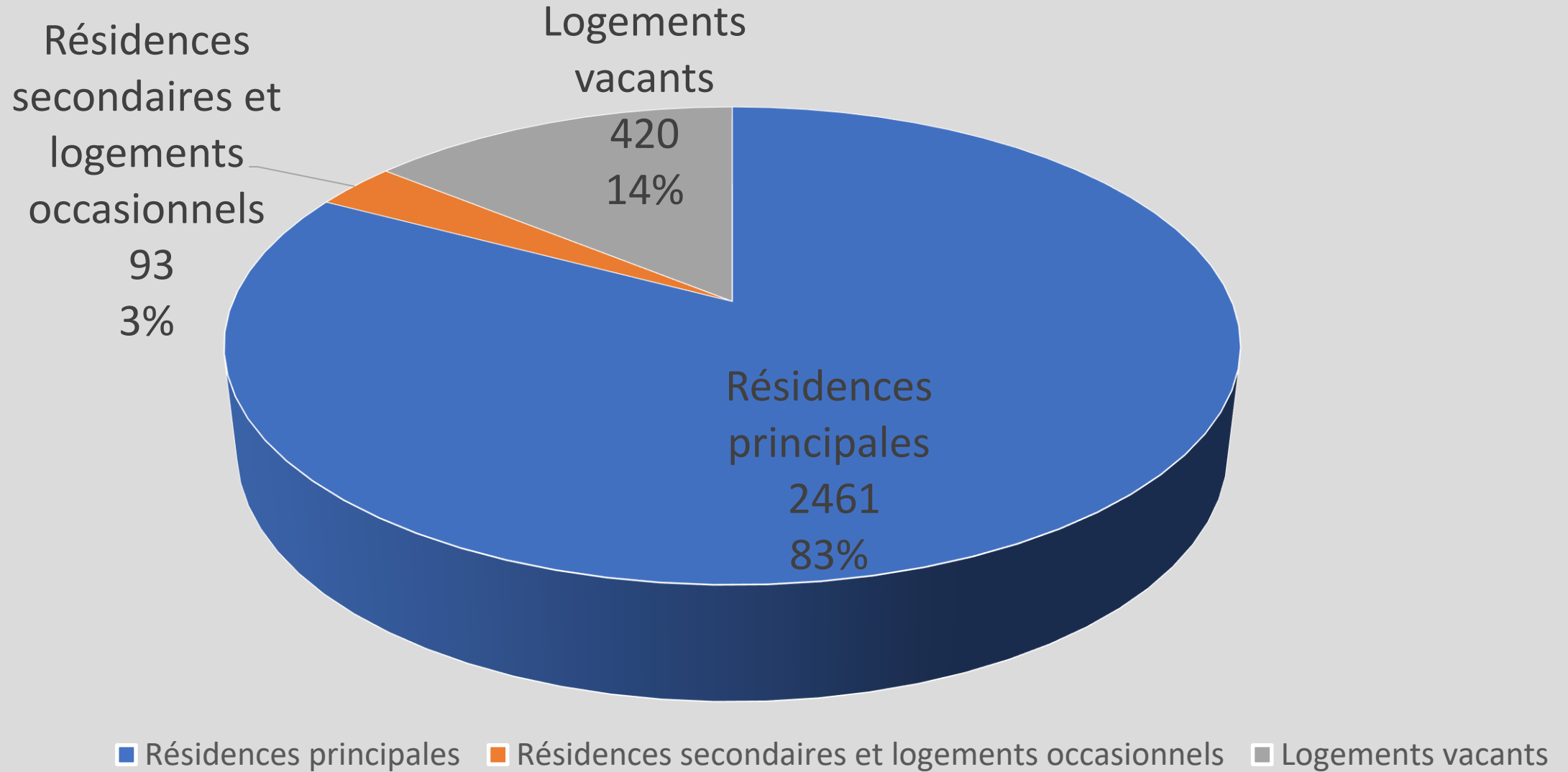
## **PRINCIPAUX CRITERES DES LOCATAIRES**

**Un Diagnostic Performance Energétique bien classé MAIS SURTOUT les candidats locataires évitent le chauffage central fioul ou gaz en citerne , pour maitriser le coup mensuel, et mauvaise image .**

**Cuisine aménagée et idéalement équipée**

**Si possible un extérieur : jardin, terrasse, balcon ...**

# Decomposition du parc de logements

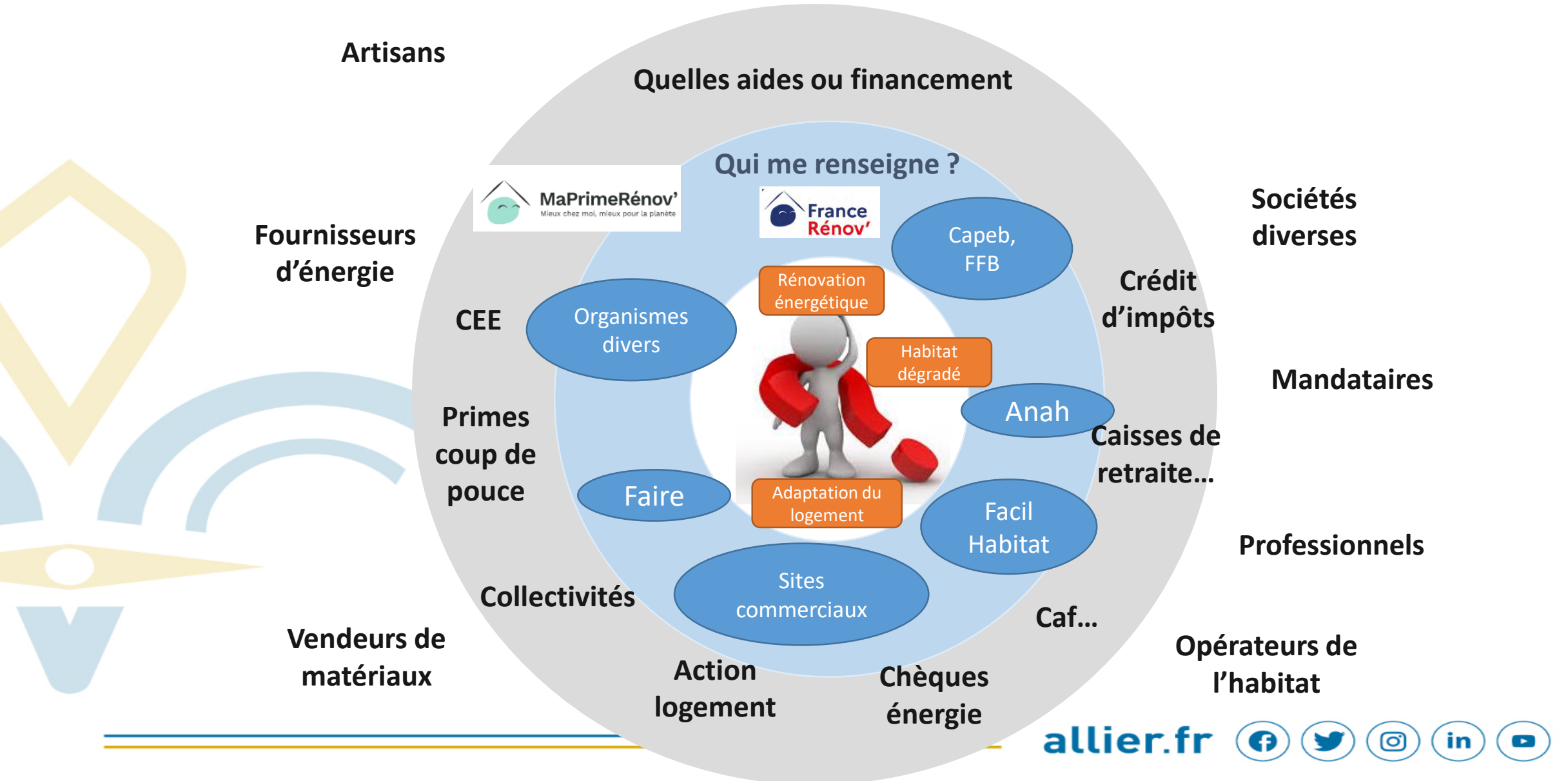


**1/3 des Saint Pourcinois ont emménagé dans leur logement il y a moins de 4 ans**

# L'ACCOMPAGNEMENT ET LES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE

## Présentation des dispositifs

### MONSIEUR LAURENT VACHER CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ALLIER



## Un environnement favorable pour les ménages, les bailleurs ou copropriétaires

### Des dispositifs multiples d'aides à l'habitat

#### Pour les propriétaires occupants

- **Les aides de l'Anah (dont MPRS)** à destination des demandeurs **aux ressources modestes / très modestes**. Aides entre **12 250 € et 17 500 € maximum**.
- **Les aides de la communauté de communes** : de **1 000 € à 5 000 €**.
- **Les aides du Département** : de **1 500 € à 7 500 €**. Une aide spécifique à la primo-accession jusqu'à 10 000 €.
- **MaprimeRenov** : un forfait suivant les types de travaux et ressources des ménages.
- **Les primes « énergie »** : liées aux certificats d'économie d'énergie, dispositif « coup de pouce » etc...
- **D'autres aides privées** : Caisses de retraite, complémentaires ...

#### Pour les bailleurs désirant conventionner avec l'Anah

- **Les aides de l'Anah** : de **25 à 35% HT** du montant des travaux jusqu'à 80 000 € de dépenses éligibles
- **Les aides du Département** : de **1 000 € à 6 000 €**.
- **Les aides de la communauté de communes** : **1 000 €** cumulable avec d'autres dispositifs

**LES AIDES PRESENTÉES SONT SUSCEPTIBLES  
DE VARIER SELON  
LES DECISIONS DE L'ANAH ET DES FINANCEURS ET DE LA  
SITUATION DU DEMANDEUR**

## Qui est concerné pour les propriétaires occupants?

⇒ Les conditions de ressources

### PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES AUTRES RÉGIONS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	16 229 €	20 805 €	29 148 €	supérieur à 29 148 €
2	23 734 €	30 427 €	42 848 €	supérieur à 42 848 €
3	28 545 €	36 591 €	51 592 €	supérieur à 51 592 €
4	33 346 €	42 748 €	60 336 €	supérieur à 60 336 €
5	38 168 €	48 930 €	69 081 €	supérieur à 69 081 €
par personne supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

⇒ Plafond de travaux Anah en HT: 35 000 € en MPRS, 20 000 € en autonomie et jusqu'à 50 000 € pour des travaux dans des logements très dégradés



# Et un territoire organisé pour accompagner les demandeurs

## Une couverture totale du département



Carte des opérations programmées (OPAH et PIG) en Allier en 2023



## Où se renseigner pour tous les dispositifs ?

- **Guichet France Rénov'Allier:**

Un guichet unique « Habitat » à l'attention des habitants de l'Allier pour

- **Inform**er
- **Conseill**er
- **Orient**er

**04 70 34 41 84**

**[francerenovallier@allier.fr](mailto:francerenovallier@allier.fr)**

***Ouvert du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00  
Et des permanences sur le territoire***



## Qui m'accompagne et comment?

- Une équipe d'experts techniques et administratifs dédiée
- Une analyse précise du besoin
- Des conseils personnalisés et adaptés à l'habitat et à l'habitant

Et suivant les cas une visite à domicile :

- **Technique**
  - \_ Diagnostic du logement et des besoins
  - \_ Aide à la définition des scénarii de travaux
  - \_ Appui à l'élaboration des devis ...
- **Administratif & financier**
  - \_ Complétude du(es) dossiers
  - \_ Recherche des financements ...

***Un accompagnement gratuit, neutre et objectif***



# Quelques exemples avec des aides de l'Anah

## Exemple – MaPimeRénov' Sérénité (MPRS)

- Propriétaire occupant : « **Très modeste** »
- Projet : remplacement des menuiseries SV par DV, ITE et installation VMC SF
- Gain énergétique 39 %
- Montant des travaux 33 487 € HT et 35 328 € TTC



## Exemple – MaPrimeRénov' Sérénité (MPRS)

- Anah : MPRS: 16 793,50€
- Anah : Prime sortie de passoire : 1 500 €
- Département : 2 500 €
- EPCI : 1 000 €
- Total subventions : 21 793,5 €
- Reste à charge : **13 534,5 €** (hors valorisation des CEE)



## Exemple - Habiter Facile

Propriétaire occupant : « **Très modeste** » & retraité  
**CARSAT**

Projet adaptation de la salle de bain avec isolation  
mur de la salle de bain:  
montant des travaux 6051,87€ HT et 6644,79€ TTC

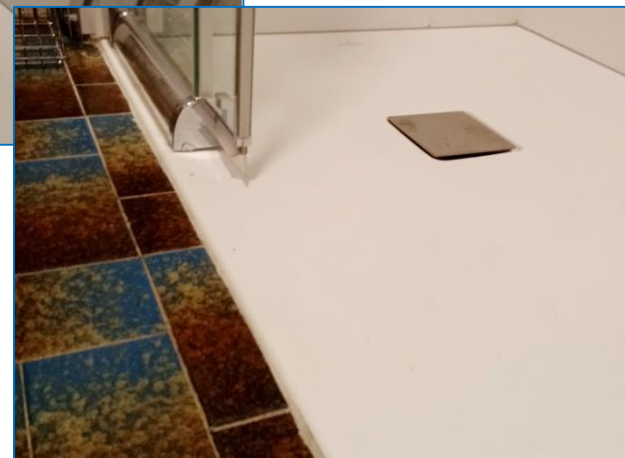
Anah : Droit Commun :  $6644,79€ * 50 \% = 3322€$

CARSAT : 2 500 €

Total subventions : 5 822 €

Reste à charge : **822,79 €**

## Exemple - Habiter Facile





## Exemple - Habiter Facile



## Exemple de propriétaire bailleur

- Projet rénovation globale : isolation, chauffage, menuiserie, VMC, production eau chaude, électricité, plomberie....
- Montant des travaux 40 325,75 HT et 44 358,33 TTC
- Anah : 10 507 €
- EPCI : 2 000 €
- Département: 2 000 €
- Total subvention : 13 507 €
- Reste à charge : **30 851,33€**



## Exemple Propriétaire Bailleur

- Possibilité de déduction fiscale des loyers dans le cadre de conventionnement Anah = Loc'Avantages

- [Guichet France Rénov'Allier:](#)  
Guichet unique « Habitat » à l'attention des habitants de l'Allier

**04 70 34 41 84**

**[francerenovallier@allier.fr](mailto:francerenovallier@allier.fr)**



# **FINANCER UN PROJET IMMOBILIER**

## **Aspects juridiques et financiers**

**MADAME CHRISTINE GRENIER - DIRECTRICE**

**AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE  
LOGEMENT**



# Dispositifs d'investissements locatifs



## Loc'Avantage



### Associé à la signature d'une convention Anah avec ou sans travaux

- **Permet de bénéficier d'une réduction d'impôt**
  - De **15% à 65%** calculés sur les revenus tirés de la location du logement conventionné
  - Vient directement en déduction de l'impôt sur le revenu dû
  - Trois degrés d'engagement ( Loc1, Loc2 et Loc3 ) qui déterminent le taux de la réduction d'impôt et les conditions à respecter (15% / 35% / 65%)
- **Conditions de mise en location:**
  - Engagement de location pour **une période de 6 ans**, à titre de résidence principale en vide
  - **Plafonnement du loyer** en fonction de la surface et de la localisation du logement (à la commune)
  - Respect d'un **plafond de ressources pour le locataire**
  - Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale (exclusion des logements en classe énergétique F et G)
- **En vigueur jusqu'au 31/12/2024**

50 m2

loc1

357,00 € / mois  
7,14 € / m<sup>2</sup>

loc2

294,50 € / mois  
5,89 € / m<sup>2</sup>

80 m2

loc1

496,80 € / mois  
6,21 € / m<sup>2</sup>

loc2

409,60 € / mois  
5,12 € / m<sup>2</sup>

# Dispositifs d'investissements locatifs



## Dispositif Denormadie : Achat dans l'ancien avec travaux

- **Applicable aux opérations réalisées à Saint Pourçain/Sioule, inscrite dans une ORT ( Opération de Revitalisation du Territoire)**
  - Acquisition d'un logement en vue de sa rénovation ou venant d'être rénové / local en vue de sa transformation
  - Les travaux d'amélioration doivent représenter 25% du coût total de l'opération = prix d'achat + frais d'acquisition + coût travaux dont la liste est fixée par la loi
  - Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale (exclusion des logements de classe énergétique F et G)
- **Conditions de mise en location**
  - Engagement de location pour **une période de 6, 9 ou 12 ans** à titre de résidence principale en vide
  - **Plafonnement du loyer et respect d'un plafond de ressources** pour les locataires ( 9,17 euros du m2)
- **Avantage fiscal**
  - Réduction d'impôt varie en fonction de la durée de mise en location
  - **de 12, 18 ou 21% du coût total de l'opération** (dans la limite de 300 000 euros) répartis sur la période d'engagement
- **Investissement jusqu'au 31/12/2023**

Ex. : Coût d'opération 140 000 euros  
Engagement 9 ans / 18 % d'avantage fiscal  
25 200 euros soit **2 800 € de réduction sur l'impôt annuel**

# Le financement du projet (1)



## Prêts aidés pour le financement des travaux

### L'éco Prêt à taux zéro (éco-PTZ)

- Pour les logements de plus de 2 ans occupés à titre de résidence principale (PO/PB)
- **Prêt sans intérêt et sans condition de ressources** ( durée de remboursement de base 15 ans)
- Accordé pour certains **travaux de rénovation énergétique et d'assainissement**
- Montant variable en fonction de la consistance des travaux, de 7 000 à 50 000 euros
  - 7 000 € pour 1 action de travaux sur les parois vitrées
  - 15 000 € pour 1 action de travaux d'une autre nature
  - 25 000 € pour un bouquet de 2 travaux
  - 30 000 € pour un bouquet de 3 travaux ou plus
  - 50 000€ pour une rénovation globale
  - 10 000€ pour des travaux d'assainissement



### Le prêt rénovation énergétique d'Action Logement

- Pour les **salariés d'une entreprise du secteur privé** d'au moins 10 salariés
- Propriétaires occupants de leur résidence principale
- **Taux d'intérêt de 1,5%** remboursement sur 10 ans
- Montant de **10 000€ maximum**
- Il peut être soumis à condition de ressources



**NB :Prêt AGI-TRAVAUX** pour les salariés du secteur agricole

# Le financement du projet (2)



## Le prêt à taux zéro ( PTZ) pour le financement achat + travaux

- Pour l'achat d'un logement destiné à être occupé à titre de **résidence principale par le propriétaire primo accédant**
- Prêt **sans intérêt**, octroyé **sous conditions de ressources**
- Pour des opérations dans le neuf et dans l'ancien
- Montant : jusqu'à 40% du coût de l'opération en zone C, dans la limite d'un plafond
- Durée de remboursement : entre 20 et 25 ans

### Conditions dans l'ancien

- Travaux d'amélioration représentant 25 % du coût de l'opération
  - Pour la création, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables ou de surfaces annexes
  - Destinés à réaliser des économies d'énergie
- Condition de performance énergétique : minimum classe E avant ou après travaux

**L'ADIL peut établir en toute neutralité des diagnostics et plans de financement intégrant l'ensemble des prêts mobilisables**

# L'achat d'un logement



## L'obligation d'information à la charge du vendeur

- Le dossier de diagnostic technique (amiante, plomb, installation gaz et électrique, diagnostic énergétique)
- Des documents que le vendeur doit obligatoirement présenter en cas de vente
- Obligation renforcée concernant la performance énergétique du logement ( DPE) qui pourra s'accompagner d'un audit complet pour les logements les moins bien classés ( F et G / passoires thermiques) à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023

## Les étapes en bref

- Signature de l'avant contrat suivi d'un délai de rétraction de 10 jours
- Condition suspensive d'obtention du prêt, délais supplémentaires permettant de justifier d'un accord de crédit
- Signature de l'acte authentique devant notaire

## Les frais annexes

- Les frais d'agence en cas de recours à un intermédiaire
- Les frais de « notaire »
- Les frais de garantie du prêt immobilier (hypothèque ou caution)
- L'assurance décès/invalidité

L'Adil vous accompagne dans le montage financier de votre projet, établissement d'un diagnostic ou plan de financements intégrant l'ensemble des prêts mobilisables



# Les enjeux de la rénovation énergétique



## Le DPE devient un document central des rapports locatifs avec l'interdiction progressive de louer les logements énergivores

- Depuis le 1er janvier 2023, interdiction de la mise en location des logements dont le seuil de consommation d'énergie finale est égale ou supérieur à 450 kWhEF/m<sup>2</sup>.an
- Vers des exigences de plus en plus strictes, un logement loué devra être :
  - A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F
  - A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E
  - A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D
- Interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores
  - Depuis le 24 août 2022, pour les logements classés F ou G,
  - Ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits

**Le but est de permettre à tout locataire d'accéder à un logement de qualité dès 2034  
Des aides existent pour inciter les bailleurs à réaliser des travaux**

# La mission de conseil au public de l'ADIL03



---

**Un conseil gratuit, neutre et objectif sur les questions juridiques financières et fiscales en lien avec le logement**

- 
- **Les rapports locatifs**
  - **L'accession à la propriété**
  - **L'amélioration de l'habitat**
  - **L'habitat indigne et non décent**
  - **La fiscalité**
  - **La copropriété**
  - **Les rapports de voisinage**
  - **L'urbanisme...**

---

**Pour les locataires, propriétaires, accédants à la propriété, collectivités territoriales, professionnels de l'immobilier**

---

**3 lieux d'accueil et 11 permanences pour assurer un service de proximité sur tout le département**

**[www.adil03.org](http://www.adil03.org)**

# A noter



Pour toutes les questions liées aux aspects juridiques et financiers de votre projet, rapprochez vous du centre le plus proche

## ADIL03

4 quai Turgot  
**03100 Montluçon**  
Tél : 04.70.28.42.04

4 rue de Refembre  
**03000 Moulins**  
Tél : 04.70.20.44.10

Permanence à la CC à Saint  
Pourçain/Sioule  
Tous les vendredis matin  
De 9h à 12h

9 Place Charles de Gaulle  
**03200 Vichy**  
Tél : 04.70.98.18.45

[www.adil03.org](http://www.adil03.org) / [contact@adil03.org](mailto:contact@adil03.org)



# ECHANGES AVEC LE PUBLIC

