



Louez solidaire on vous aide !

Programme d'actions

2012

Prime
de
Morlaix
Communauté

Vous êtes propriétaire d'un logement et vous le louez, vous souhaitez le remettre en location ou vous renouvez le bail ?

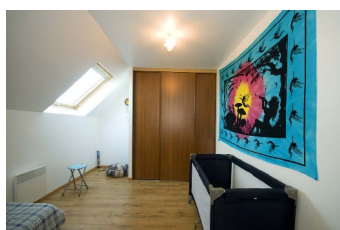
En proposant votre logement à un loyer conventionné, vous facilitez l'accès au logement dans nos communes, vous aidez vos locataires à mieux vivre et vous bénéficiez d'aides et d'avantages fiscaux.

Solidarité et rentabilité locative peuvent être compatibles Morlaix Communauté vous aide à comprendre comment.

Garantie
universelle
des risques
locatifs



Avantages
fiscaux



Vos engagements

Le logement

- **louer un logement décent.**
Pour être décent, un logement ne doit présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement. Les caractéristiques de décence sont définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.
- **louer son logement pendant 6 ans.**
- **pratiquer un loyer inférieur à un montant maximum.**
Les plafonds de loyer sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile fiscale, charges non comprises (surface habitable + ½ des annexes dans la limite de 8m²). Les plafonds de loyers réglementaires sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Critères à prendre en compte pour la détermination du loyer maximum applicable :

- 1er critère : la surface du logement.
- 2ème critère : le type de logement.

Surface utile fiscale ¹	12 à 40 m ²	40 à 65 m ²	65 à 90 m ²	90 m ² et plus
Type de logement	St/T1	T2	T3 ou T4	T5 et +
Loyer intermédiaire Loyer en €/m ²	8,25 €	7,51 €	7,14 €	-
Loyer Social Loyer en €/m ²	6,06 €	6,06 €	5,14 €	5,14 €

¹ La surface « utile » à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² (cave, cellier, balcon...).

Loyers accessoires maximum applicables :

	Loyer intermédiaire mensuel	Loyer conventionné mensuel
Garage individuel fermé	39,81 €	26,53 €
Parking couvert	26,53 €	17,69 €
Parking aérien non couvert	13,36 €	8,93 €
Jardin de 50 à 100 m ²	3 % du loyer principal	2 % du loyer principal
Jardin de 101 à 300 m ²	6 % du loyer principal	4 % du loyer principal
Jardin au delà de 300 m ²	30,00 €	20,00 €

Les locataires

- **Ne pas louer à un membre du foyer fiscal du propriétaire**, ni même ascendant ou à un descendant.
- **Louer à un locataire dont les ressources doivent respecter, à la date d'entrée dans les lieux, des plafonds réglementaires.**

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

Exemple : pour une convention en 2011, les revenus concernés sont ceux de 2009.

Pour les logements à loyer intermédiaire

Personne seule	2 personnes sans personne à charge,	3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge	4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	Personne supplémentaire
30 294 €	40 717 €	48 744 €	58 992 €	69 237 €	78 101 €	8 871 €

soit un revenu mensuel net estimé à :

2 802 €	3 766 €	4 509 €	5 457 €	6 404 €	7 224 €
---------	---------	---------	---------	---------	---------

Pour les logements à loyer social

Personne seule	2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages*	3 personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou un jeune ménage* sans personne à charge	4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	Personne supplémentaire
19 225 €	25 673 €	30 874 €	37 272 €	43 846 €	49 414 €	5 512 €

soit un revenu mensuel net estimé à :

1 762 €	2 353 €	2 830 €	3 417 €	4 019 €	4 530 €
---------	---------	---------	---------	---------	---------

* les jeunes ménages sont les couples mariés dont la somme des âges est inférieure à 55 ans

Les avantages liés au conventionnement des logements locatifs

Le conventionnement offre de réelles opportunités financières et fiscales. Les risques inhérents à la mise en location (impayés dégradations) sont grandement couverts par la Garantie sur les Risques Locatifs (GRL).

Une économie sur les impôts fonciers

- Le dispositif fiscal « Borloo ancien » permet au propriétaire de bénéficier d'une **déduction forfaitaire de 30 à 60 % des revenus fonciers**.
- **La déduction est égale à :**
 - **30 % si vous signez une convention à loyer intermédiaire;**
 - **60 % si vous signez une convention à loyer social.**

Le choix entre conventionnement à loyer intermédiaire, ou social dépendra principalement du loyer que vous escomptez.

Exemple :

- Votre logement est loué 500 €/ mois.
- Vos revenus locatifs brut annuels s'élèvent à 6 000 €.
- Vous signez une convention à loyer social.
- Vos revenus locatifs après déduction se recalculent fiscalement à 2 400 €
- Vos revenus globaux sont fiscalement abaissés et vous payer donc moins d'impôts sur le revenu.

L'imposition directe sur vos revenus locatifs (CSG, CRDS soit environ 13,5%) est calculé sur 2 400 € au lieu de 6 000 € soit 486 € de d'économie chaque année (324€ au lieu de 810 €).

Plus d'information sur le site internet :

<http://www.anah.fr> ou <http://www.adil.org/29>

Une prime de 1 000 € de Morlaix Communauté

- **Votre logement atteint au minimum la classe E du diagnostic de performance énergétique,**
- **Vous souhaitez signer une convention à loyer social, Morlaix Communauté peut vous accorder une prime forfaitaire de 1 000 €**

En pratique :

- Un rendez-vous est pris avec un technicien du PACT H&D 29 pour la visite du logement.
- Il vous aide à la constitution du dossier de demande de subvention et de la préparation de la convention.
- Il établit pour vous : un diagnostic énergie, le mesurage du logement, un certificat de décence du logement.
- Éventuellement, il vous conseille sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique et leur mode de financement (subventions OPAH, crédit d'impôts, éco-prêt à taux zéro, ...).
- Il transmet pour vous le dossier de convention auprès de l'ANAH.
- Il transmet pour vous le dossier de demande de prime auprès de Morlaix Communauté.

- Cette mission d'accompagnement est en partie rémunérée au PACT H&D du Finistère par Morlaix Communauté. Reste à votre charge si vous déposez un dossier de demande de prime : 350 € TTC.

La Garantie des Risques Locatifs

- Avec la GRL, le propriétaire peut obtenir le règlement de la totalité des loyers et des charges, dès le premier impayé de loyer.
- Les garanties offertes :
 - **La Garantie des Risques Locatifs couvre le paiement des loyers pendant toute la durée du bail** et de ses renouvellements, dans la limite de 2 000€ par mois.
 - En cas d'impayés, c'est la société de gestion de la GRL qui s'occupe d'agir ensuite auprès du locataire : prise en charge des honoraires d'avocat et d'huissier de Justice, les frais de procédures judiciaires pour parvenir au recouvrement des loyers, charges et taxes, et à l'expulsion du locataire (déménagement, serrurerie, garde meubles).
 - Si le locataire a commis des dégâts, le propriétaire obtient le paiement **des travaux de remise en état de son logement, dans la limite de 7 700 €**, avec une franchise de deux mois de loyers et charges.
- Tout locataire peut bénéficier de la Garantie des Risques Locatifs, quelle que soit sa situation, à la seule condition de disposer de revenus supérieurs à deux fois le montant du loyer.
- Tous les locataires sont concernés : les salariés en CDI ou en CDD, à temps complet ou partiel, les fonctionnaires, les professions indépendantes et les travailleurs saisonniers, les étudiants, les demandeurs d'emploi et les retraités. Les revenus pris en compte sont les revenus réguliers et permanents (salaire, allocations logement, prestations sociales, bourse d'État).
- Le coût de la Garantie des Risques Locatifs :
 - le propriétaire doit s'acquitter d'une somme égale à environ **3 % TTC du loyer annuel + charges**. (Tarif DAS groupe MMA)
 - S'il pratique un **loyer conventionné**, un crédit d'impôt de 38 % permet au propriétaire ou investisseur de diviser par deux le coût de la GRL soit **1,9% TTC du loyer annuel + charges**.
 - **Le contribuable ne peut pas bénéficier à la fois du crédit d'impôt et du régime de la déduction au titre des revenus fonciers sur le même contrat**. Soit le montant de la GRL est déduit des revenus fonciers soit on applique le crédit d'impôt de 38%.

Plus d'information sur le site internet : <http://www.grl.fr/>

En pratique :

- Renseignez vous auprès de votre assureur s'il peut vous assurer au titre de la Garantie des Risques Locatifs ou contacter une compagnie d'assurance ayant conventionné avec l'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives). Liste sur le site <http://www.grl.fr/>

Le dossier de conventionnement

L'instruction du dossier de conventionnement social

Votre dossier complet est déposé à l'ANAH à Brest par le PACT H&D du Finistère : convention, justificatif de revenus des locataires, bail de location, mesurage du logement, attestation de décence et diagnostic énergie.

Après vérification de la recevabilité du dossier, l'ANAH accorde et valide le conventionnement.

L'instruction et le paiement de la prime de Morlaix Communauté

Le PACT H&D 29 transmet une copie du dossier de conventionnement à la Mission OPAH de Morlaix Communauté + 1 RIB + devis éventuels des travaux qui vont permettre de rendre le logement décent ou d'atteindre la classe E du diagnostic énergie (dossier de demande de prime).

En cas de travaux, Le PACT H&D du Finistère transmet les factures des travaux qui ont permis de rendre le logement décent ou d'atteindre la classe E du diagnostic énergie.

La Mission OPAH de Morlaix Communauté prépare la décision (arrêté) en assure la notification et fait procéder au paiement de la prime au propriétaire.

Votre interlocuteur à Morlaix Communauté :



Mission OPAH

Gilles BARNET, Isabelle MARZIN

2B, Voie d'accès au Port – BP 97 121 – 29671 Morlaix Cedex

02.98.15.32.32

opah@agglo.morlaix.fr

www.agglo.morlaix.fr

Pour vous accompagner dans votre projet :



PACT H&D du Finistère

Perig GOUTTEUX, Daniel LEAL

Agence de Morlaix

22, place Charles de Gaulle 29600 Morlaix

02 98 88 55 10

info.morlaix@pact29.fr