



Toulouse Métropole Renov'

Un accompagnement personnalisé à chaque étape du projet de rénovation énergétique de votre logement

Maison de l'Énergie 1 allée Jacques Chaban Delmas 31 500 Toulouse

Téléphone : 05 34 24 59 59

Courriel : renov@toulouse-metropole.fr

Site internet : www.Renov.toulouse-metropole.fr



Loc' Avantages pour les propriétaires bailleurs : avec ou sans travaux Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et Toulouse Métropole 21 mars 2022

Une synthèse faite en collaboration avec URBANIS, l'opérateur PIG du territoire de Toulouse Métropole.

Je respecte plusieurs engagements

- Caractéristiques de mon logement : construit il y a plus de 15 ans + non meublé + occupé à titre de résidence principale + **classe énergétique \geq D après travaux.**
NB. le nombre de logements éligibles/propriétaire n'est pas limité.
- Durée minimum de location : **6 ans.**
- Mes locataires :
 - Ils ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'État. Les conditions de ressources varient selon plusieurs critères : le nombre de personnes qui composent le foyer de mes locataires, le secteur géographique où est situé mon logement et le niveau de loyer pratiqué.
 - Ils ne sont pas membres de ma famille (ni ascendant ni descendant).

Je choisis

- De confier -ou non- la **gestion locative de mon logement à un tiers ; soit l'Intermédiation Locative (IML)** En savoir plus ...www.anil.org

Je confie la location de mon bien à une association qui le sous-loue en suivant ou à une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé où le bail est au nom du locataire (mandat de gestion locative)

Quels avantages ? La garantie du paiement des loyers et des charges, la remise en état du logement en cas de dégradation et des aides financières supérieures.

- L'un des **3 niveaux de loyer : LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 exclusif à l'IML**

3 niveaux de loyer	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Une décote au loyer de marché observé sur la commune où est situé mon logement	Diminué de 15%	Diminué de 30%	Diminué de 45% IML uniquement

Je prends connaissance de ma situation grâce au [simulateur de l'ANAH](#)

Des aides financières de différentes natures

- Les montants des subventions et des primes éventuelles varient selon le **type de travaux** et le **niveau de loyer dans la limite d'un plafond du montant de travaux € HT propre à un type de travaux et dans la limite de 80 m² de surface utile***.

*La surface utile est calculée à partir de la surface habitable, à laquelle on ajoute 50 % de la superficie des annexes (caves, balcons, remises...) dans la limite de 8 m² par logement et à l'exclusion des garages Code de la construction et de l'habitation. L'article R 331-10, 1995.

- Le cumul des aides financières ne peut dépasser 80% du montant TTC des travaux éligibles.

NB. Les travaux permettant de faire des économies d'énergie ne peuvent pas -en complément- bénéficier de MaPrimeRénov' par action ou rénovation performante de l'ANAH et des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) des fournisseurs d'énergie. A compter du 01/07/22 la prime Habiter mieux n'existera plus. Vous pourrez alors faire valoir un CEE pour chacune de vos actions éligibles. Cf nos fiches pratique dédiées.

	Plafond des travaux limité à 80 m ²	LOC 1	LO2 2	LOC 3
Favoriser l'autonomie de la personne handicapée				
Travaux d'adaptation/ maintien à domicile	750€ HT/m ² Maxi : 60 000 €	45% ANAH : 35% + Toulouse Métropole 10%	55% ANAH : 35% + Toulouse Métropole 20%	65% ANAH : 35% + Toulouse Métropole 30%
Faire des économies d'énergie : MaPrimeRénov Sérénité				
Réhabiliter un logement indigne ou dégradé	1 000 € HT/m ² Maxi 80 000 €	45% ANAH : 35% + Toulouse Métropole 10%	55% ANAH : 35% + Toulouse Métropole 20%	65% ANAH : 35% + Toulouse Métropole 30%
Réhabiliter un logement dégradé, mise en demeure, transformation d'usage et économie d'énergies	750€ HT/m ² Maxi : 60 000 €	35% ANAH : 25% + Toulouse Métropole 10%	45% ANAH : 25% + Toulouse Métropole 20%	55% ANAH : 25% + Toulouse Métropole 30%
Prime Habiter-mieux : gain énergétique ≥ 35%		ANAH : 1 500 € ou 2 000 € 1500 € Étiquette D après travaux OU 2 000 € Si saut de 2 étiquettes (avant travaux : F et après travaux D).		
Autres primes éventuelles				
Réduction des loyers en zone tendue Dans la limite de 80 m ²		Non éligible	200 €/m ² ANAH + TM Maxi : 16 000 €	250 €/m ² ANAH + TM Maxi : 20 000 €
Intermédiation locative			<ul style="list-style-type: none"> 1 000 € si je loue à une association qui sous-loue en suivant OU 2000 € si mon logement est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé voire 4 000 € en zones tendues 1000 € en plus si la surface de mon logement est inférieure ou égale à 40 m². 	
Logement vacant depuis plus 1 an		Toulouse Métropole : 2000 €/logement		

Un prêt pour financer le reste à charge

- **Écoprêt à taux zéro** proposé par toutes les banques depuis 2009. Cf notre fiche pratique dédiée.
- **Prêt avance rénovation.** Un prêt hypothécaire garanti par un fonds public initié en 2022. Il est réservé aux ménages dont les revenus sont « Modestes » et « Très modestes ». Ce prêt est lié au logement et non à la personne. Chaque mois, le ménage rembourse uniquement les intérêts de l'emprunt et non pas le capital. Ce dernier est remboursé lors de la vente ou sa transmission par héritage. Il est actuellement, proposé par le Crédit Mutuel et La Banque Postale.

Une réduction d'impôt indépendante du taux marginal de mon imposition

- Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte d'autant plus si j'opte pour l'intermédiation locative.
- Le plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales) s'élève à **10 000 €**.

Taux de réduction d'impôt	LOC 1	LO2 2	LOC 3
SANS l'intermédiation locative	15%	35%	N'existe pas
AVEC l'intermédiation locative	20%	40%	66%

Je suis accompagné-e gratuitement pour mener à bien mon projet

CONVENTION	MES INTERLOCUTEURS
Sans travaux	Toulouse Métropole : Pauline LACERA REYES Chargée de mission Habitat privé du PIG au sein de Toulouse Métropole 05 31 22 91 17 Pauline.LACERAREYES@toulouse-metropole.fr
Avec travaux	Bureau d'études URBANIS délégué par Toulouse Métropole. 60 boulevard Déodat de Séverac 31300 Toulouse. Un technicien m'accompagne tout au long du processus qui débute par une visite dans le logement. <ul style="list-style-type: none">- Informations générales : Teddy BIMAKO : 05 62 87 91 45 les lundis de 14h à 18h et les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h à 12h.- Logement dégradé voire très dégradé : François BAUER 07 64 80 87 63 francois.bauer@urbanis.fr et Dorian TEILH 07 64 80 87 60 dorian.teilh@urbanis.fr- Travaux d'économie d'énergie : Chloé CUBAYNES 06 99 12 06 22 chloe.cubaynes@urbanis.fr

- Ce nouveau dispositif s'applique à tous les baux qui prennent effet **à partir du 1er janvier 2022**. La réduction d'impôt sera calculée de façon rétroactive, à compter de la date de prise d'effet du bail. Je dépose mon dossier sur le site de l'ANAH <https://monprojet.anah.gouv.fr> rubrique « Propriétaires bailleur ».
- Pour une convention AVEC TRAVAUX, le site Internet sera fonctionnel à partir 1 juin 2022. **Entre-temps je dépose mon dossier sous format papier auprès d'URBANIS.**
- Pour une convention SANS TRAVAUX, le site Internet sera fonctionnel à partir du 1er avril 2022. La demande devra être déposée : avant le 1er mai 2022 pour les baux signés avant le 1er mars 2022 et dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1er mars 2022

NB. L'ancien dispositif « Louer abordable » continue de s'appliquer pour les demandes de convention déposées jusqu'au 28 février 2022.

Idem, pour les propriétaires qui ont déjà déposé une demande de subvention pour réaliser des travaux ou obtenu un engagement financier de la part de l'ANAH.

La prorogation des anciennes conventions reste possible.

EXEMPLE :

- **Logement** : de 40 m² situé à Toulouse soit en zone tendue. Intermédiation locative confiée à une agence immobilière à vocation sociale où le bail est au nom du locataire (mandat de gestion locative)
- **Travaux d'économies d'énergie** avec un gain énergétique 40% classé F avant travaux puis D après travaux. Montant des travaux éligibles : 40 000 € HT

NB. RAPPEL Le cumul des aides financières ne peut dépasser 80% du montant TTC des travaux éligibles soit un maximum de 32 000 € (40 000 € x 0,80)

- **Locataires** : un couple.

	Plafond des travaux limité à 80 m ²	LOC 1	LO2 2	LOC 3
Faire des économies d'énergie : MaPrimeRénov Sérénité				
Réhabiliter un logement dégradé, mise en demeure, transformation d'usage et économie d'énergies	750€ HT/m ² <i>Maxi : 60 000 €</i>	35% 14 000 € 40 000 € x 0,35%	45% 18 000 € 40 000 € x 0,45%	55% 22 000 € 40 000 € x 0,55%
Primes				
Réduction des loyers en zone tendue		Non éligible	200 €/m ² 8 000 € <i>200 € x 40 m²</i>	250 €/m ² 10 000 € <i>250 € x 40 m²</i>
Intermédiation locative en zone tendue + 40 m ²			5 000 €	
Habiter-mieux : gain énergétique ≥ 35%			ANAH : 2 000 €	
MONTANT TOTAL		18 000 €	32 000 € montant maxi <i>Et non pas 33 000 €</i>	32 000 € montant maxi
<i>Soit un reste à charge</i>		<i>22 000 €</i>	<i>8 000 €</i>	<i>8 000 €</i>

MES LOCATAIRES				
Dont le revenu fiscal de référence est < à ...		42 847 €	31 368 €	18 822 €
Loyer mensuel		488 €/mois <i>Soit 12,20 €/m²</i>	402 €/mois <i>Soit 10,02 €/m²</i>	316 €/mois <i>Soit 7,89 €/m²</i>

MON TAUX DE REDUCTION D'IMPÔT ANNUEL				
SANS Intermédiation locative		878 €/an	1 688 €/an	Non éligible
AVEC Intermédiation locative		1 171 €/an	1 929 €/an	2 463 €/an