



VOTRE LOGEMENT EST VACANT, QUELLE(S) SOLUTION(S) ?

Réunion d'information
du 21 novembre 2024

La terre, la mer, l'avenir en commun

    [saintbrieuc-armor-agгло.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agгло.fr)



SAINT
BRIEUC
ARMOR
AGGLOMÉRATION



MOT D'ACCUEIL

**Sylvie GUIGNARD – VP Habitat-logement
à Saint-Brieuc Armor Agglomération**



I- ELEMENTS D'INTRODUCTION

**Qu'est ce qu'un logement vacant ?
Comment le déclarer ?
Quelques chiffres**

II- LA VACANCE

**Les risques pour le propriétaire
Les raisons**

III- SORTIR DE LA VACANCE : LES SOLUTIONS

**Les travaux
La location
La transmission
La vente**

IV- ON VOUS AIDE



I- ELEMENTS D'INTRODUCTION

- Qu'est-ce qu'un logement vacant ? -

« la vacance du logement est l'absence d'occupation d'un logement »

Différentes sources de données sont utilisées pour estimer la vacance : les données fiscales (= source LOVAC), et les données du recensement de la population (= source INSEE).

D'après les données fiscales, un logement vacant est un logement qui est à la fois :

- ✓ **un logement**, c'est-à-dire un local à usage d'habitation (appartement ou maison) ;
- ✓ **habitable**, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) ;
- ✓ **vacant**, à savoir libre de toute occupation (non occupé au 1er janvier de l'année en application du paragraphe I. de l'article 1407 du CGI) ;
- ✓ **non déclaré comme résidence secondaire** ;
- ✓ **vide de meubles** (ce qui exclue les meublés de tourisme).



- Comment déclarer un logement vacant ? -

Depuis 2024 et la disparition de la taxe d'habitation, tout propriétaire a l'obligation de déclarer l'occupation de ses biens bâtis via le nouveau service numérique « **Gérer mes biens immobiliers** » (**GMBI**), lancé par les services fiscaux en 2023.



En cas de changement de situation, pensez à actualiser votre déclaration d'occupation sur le site impots.gouv.fr, rubrique GMBI !



Et ce afin de ne plus être soumis aux taxes inhérentes au statut de logement vacant.

**Vous êtes propriétaire
d'une résidence principale ?
D'une résidence secondaire ?
D'un bien locatif ?**

Depuis janvier 2023, chaque propriétaire doit renseigner qui habite dans sa ou ses propriétés via **Gérer mes biens immobiliers** sur impots.gouv.fr*

- Quelques chiffres à l'échelle de SBAA -

+ de 7 200 logements privés vacants

Dont **2147 logements** vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé soit 2,7 % du parc privé de l'agglomération

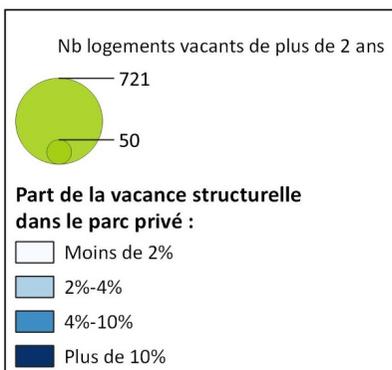
48 % sont vacants depuis plus de 5 ans

55 % sont des maisons

70 % font moins de 75m² et moins de 3 pièces

58 % ont été construits avant 1945

84 % nécessiterait la réalisation de travaux



Source : LOVAC 2024 - données au 01/01/2024



II- LA VACANCE : RAISONS ET RISQUES

- Les inconvénients à laisser un logement vacant

Laisser son logement vacant, c'est s'exposer à des risques :



LA DEGRADATION DU LOGEMENT

Locaux non chauffés, humidité, nuisibles, mauvais aération du bien, risque de squat...



LA PERTE DE VALEUR IMMOBILIERE

Conséquence des dégradations et squats

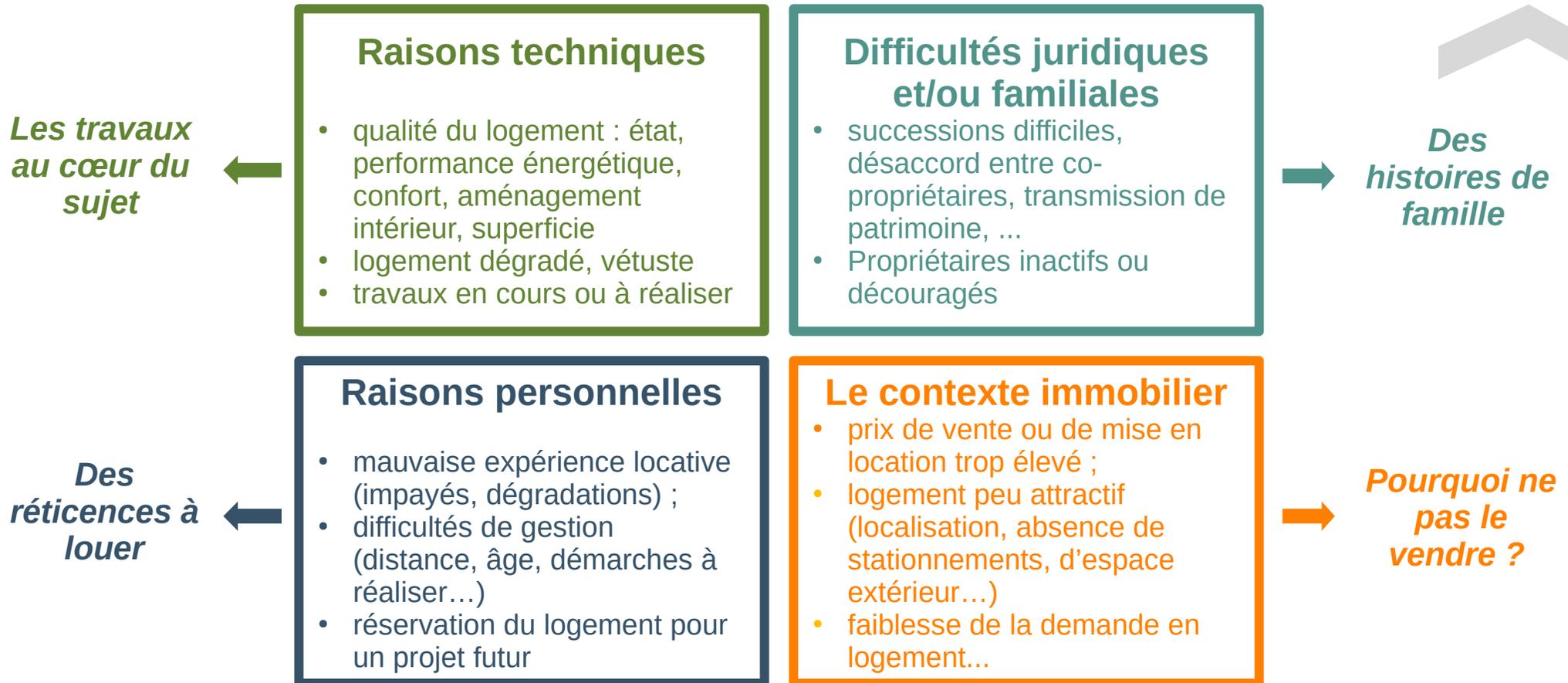


LA CHARGE FINANCIERE

Entretien, charges, taxe foncière, taxe annuelle sur les logements vacants en fonction des communes...

- Les causes de la vacance peuvent être multiples

Derrière un logement vacant il y a souvent plusieurs réalités :



**Chaque situation est différente,
on vous aide à trouver la solution !**



III- SORTIR DE LA VACANCE : LES SOLUTIONS

- Un réseau d'acteurs pour vous apporter des solutions

1^{er} contact
 ESPACE
INFO
HABITAT

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
BRETAGNE

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

LEVER LES
FREINS A LA
LOCATION



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Côtes-d'Armor

SOLiHA AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
BRETAGNE

POURQUOI NE
PAS LE VENDRE ?



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Côtes-d'Armor

ANTICIPER LA
TRANSMISSION
DE VOTRE BIEN



 **NOTAIRE
& BRETON**

 **Notaires
de France**

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

**Vous êtes propriétaire d'un logement vacant nécessitant la réalisation de travaux ?
Quelles sont les solutions ?**

1- Vous voulez vendre :

Bénéficiez d'une visite conseil pour vous aider à estimer les coûts de travaux et à calibrer le prix de vente

Ou proposez à vos acquéreurs potentiels de solliciter la réalisation d'une visite-acquisition

2- Vous voulez rénover votre bien et devenir propriétaire bailleur :

Profitez d'une visite-conseil financée par SBAA et obtenez des estimations de travaux et de subventions de l'Anah :



**Subventions majorées /
conventionnement du logement**



**Subventions pour les
propriétaires modestes**

+ Aides de SBAA : acquisition, isolation, sortie de vacance, prime conventionnement



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

3- Vous voulez rénover votre bien et devenir propriétaire occupant :

Profitez d'une visite-conseil financée par SBAA et obtenez des estimations de travaux et de subventions de l'Anah :



Traitement de la précarité
énergétique ainsi que des passoires
thermiques

*Passoire énergétique, chauffage au
fioul, mauvaise isolation*



Adaptation des logements à la
perte d'autonomie

*Logement non adapté au handicap
ou à l'âge du ménage*



Remise en état des logements
indignes et très dégradés

*Logement insalubre, en péril, non sûr
ou sans chauffage*



+ Aides de SBAA : acquisition, isolation, sortie de vacance, prime conventionnement



Les conditions générales pour bénéficier des aides aux travaux :

- immeubles construits depuis plus de 15 ans ;
- travaux non démarrés au moment du dépôt du dossier ;
- entreprises RGE pour les travaux de rénovation énergétiques ;
- engagements d'occupation à l'issue des travaux (3 ans minimum pour un propriétaire occupant, 6 ans minimum pour un logement locatif)
- pose et fournitures des matériaux par des entreprises qualifiées ;
- réhabilitation d'un bâti existant (démolition - reconstruction exclue)

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Des dispositifs spécifiques sur le centre-ville de Saint-Brieuc :

- ➔ L'OPAH - Renouveau Urbain pour tout projet de rénovation sur le centre historique

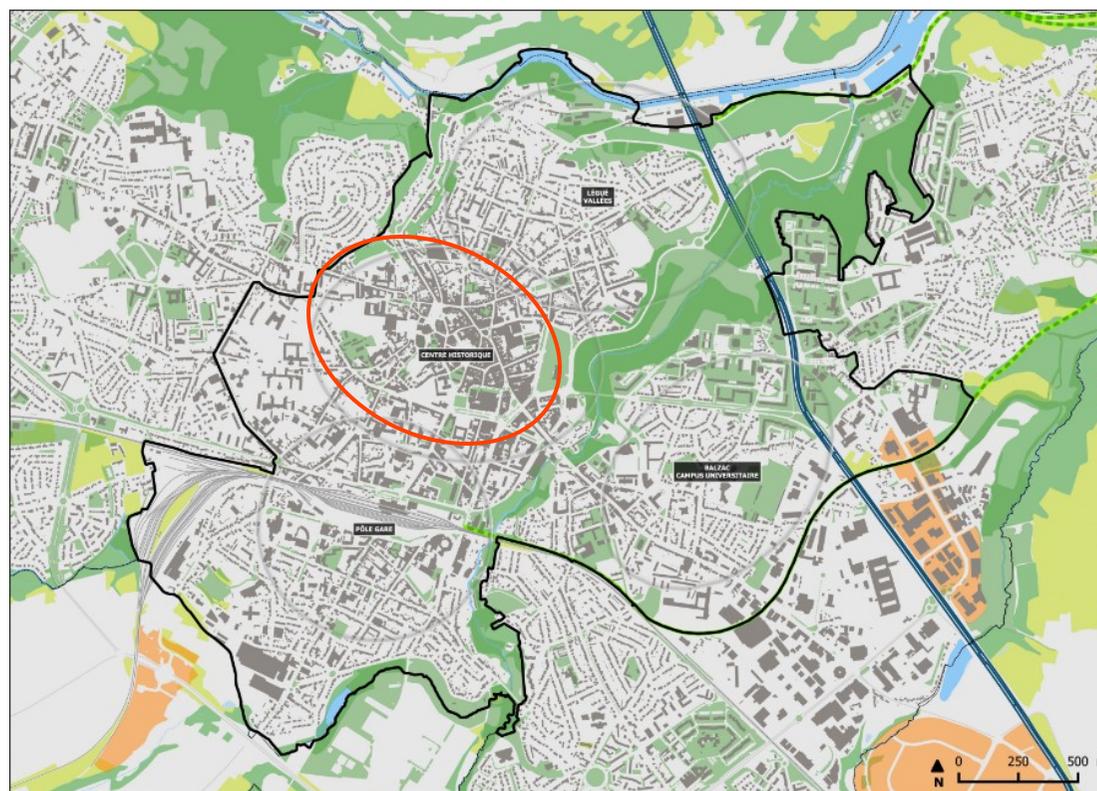
Opérateur accompagnant votre projet de rénovation

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

- ➔ Action Logement Service pour l'investissement locatif privé (périmètre Action Cœur de Ville – ACV) : aides financières et prêt

ActionLogement 



Les périmètres éligibles

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

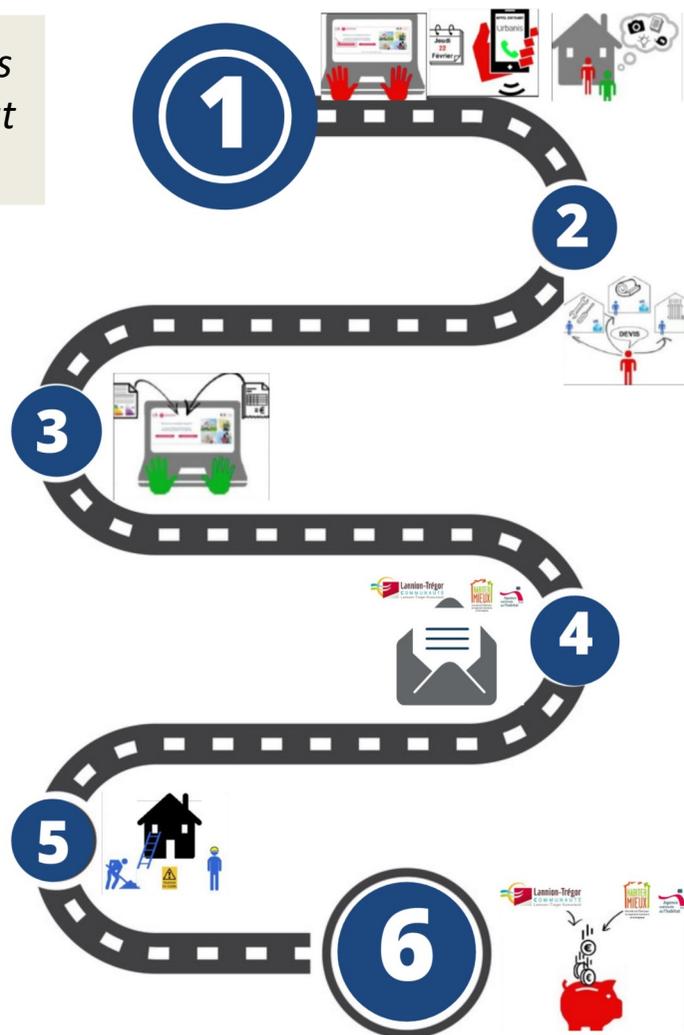
ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Un accompagnement proposé jusqu'à la fin des travaux :

1/ Visite du logement et des parties communes éventuelles pour un état des lieux techniques du bâti.

3/ Conseil sur le montage technique et financier du projet et sur le choix des professionnels

5/ Mobilisation des acomptes pendant le déroulement du chantier



2/ Restitution d'un diagnostic technique et d'une évaluation énergétique simplifiés

4/ Analyse des devis de travaux, montage et dépôt des dossiers de demande de subventions

6/ Visite de fin de travaux et demande de paiement du solde des subventions.

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Une visite-conseil gratuite pour vous aider dans votre projet :



un **descriptif technique** de l'état du logement et de l'immeuble ;



l'**identification des causes de la vacance** longue durée et des solutions proposées pour y remédier ;



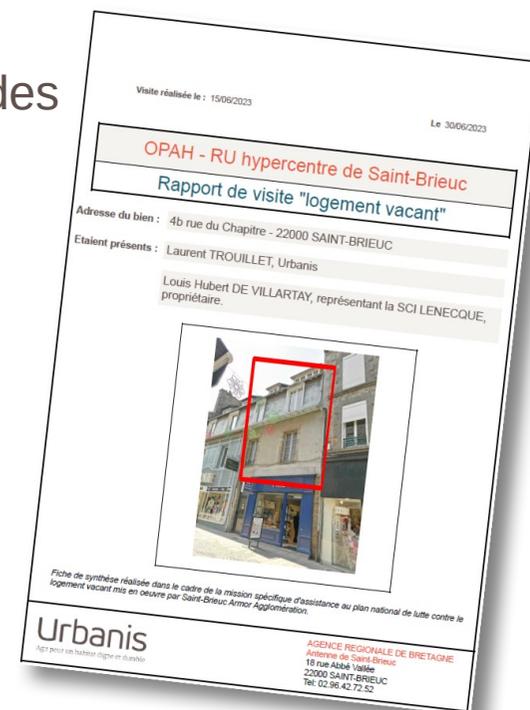
des **préconisations de travaux** ainsi qu'une **estimation sommaire poste par poste**



une orientation sur les **démarches à effectuer** : vente, locations, recherches des professionnels, autorisations d'urbanisme,....



une **estimation des subventions mobilisables** ainsi que des avantages fiscaux dans le cadre d'un projet d'investissement locatif.



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Des aides pour la rénovation d'un logement vacant : Exemple d'un projet accompagné sur Saint-Brieuc

Logement resté inoccupé depuis 2014 en raison d'un dégât des eaux. Suite à plusieurs expertises, l'ancien propriétaire, âgé de plus de 80 ans, n'a pas souhaité entreprendre les travaux nécessaires à la rénovation.

Décision du propriétaire



Vente du logement

Projet du nouvel acquéreur :

Rénovation complète d'un appartement T3 de 62 m²
(+8m² de cave) en vue d'une mise en location à loyer
modéré

Vidéo témoignage :



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

→ La définition du projet :

Le programme de travaux :

- ✓ rénovation lourde : plomberie, électricité, revêtements, sanitaires,...
- ✓ rénovation énergétique globale : chauffage/ECS, menuiseries, ventilation, isolation intérieure ;
- ✓ réaménagements intérieurs des pièces ;
- ✓ réfection couverture (travaux copropriété)

65 % de gain énergétique après travaux permettant de passer de la classe énergétique **F à C**

COÛT GLOBAL DU PROJET (TTC)

| | |
|---|------------------|
| Acquisition | 50 000 € |
| Frais divers (notaires, diagnostics,..) | 5 000 € |
| Travaux | 92 632 € |
| TOTAL | 147 632 € |



Logement avant travaux



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

→ La mobilisation des aides :

| DEPENSES (TTC) | |
|---|------------------|
| Acquisition | 50 000 € |
| Frais divers (notaires, diagnostics,..) | 5 000 € |
| Travaux | 92 632 € |
| TOTAL | 147 632 € |

| RECETTES (TTC) | |
|--|------------------|
| Subvention ANAH - <i>Loyer conventionné Loc 1</i> | 33 833 € |
| Subvention SBAA <i>Logement vacant réhabilité</i> | 5 000 € |
| Subvention SBAA <i>Achat d'un logement ancien</i> | 5 000 € |
| Fonds propres | 103 799 € |
| TOTAL | 147 632 € |

Réduction d'impôts sur 6 ans

| | |
|--------------------------|------------|
| 15 % du montant du loyer | 810 € / an |
|--------------------------|------------|



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

43 833 € d'aides financières représentant
30 % du coût global de l'opération.

450 € de loyers mensuels soit
6,82 € /m² de surface fiscale, hors charges récupérables
En novembre 2024, le plafond de loyer est fixé à 7,76€/m² pour une surface équivalente après revalorisation annuelle

5,9 % de taux de rentabilité locative.

14 mois entre la 1ère visite conseil et la remise en location

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

La remise en location de son logement : les étapes incontournables

Quels sont les contrats de location existants?

(Location vide, location meublée , bail mobilité, colocation)

Bien choisir son locataire:

La liste des documents que vous avez le droit d'exiger dans le cadre de ce dossier est limitative et encadrée.

Sécuriser sa location par des garanties locatives:

Caution personne physique, Garantie Loyers Impayés, *Visale*

Éviter les erreurs de rédaction dans le contrat de location:

Le contrat de location est écrit et conforme à un bail-type (montant du loyer / charges locatives / les clauses facultatives ...)

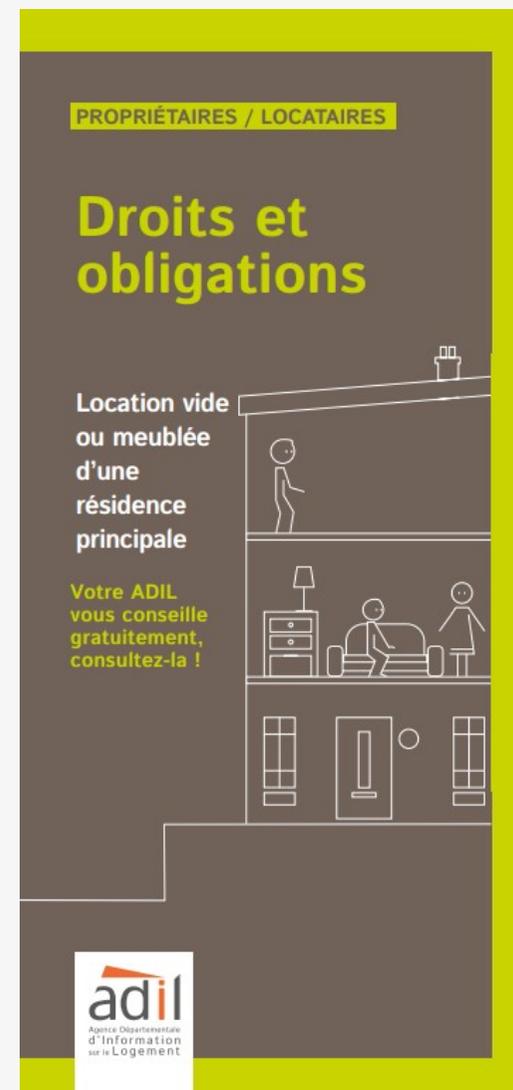
Connaître les annexes obligatoires du contrat de location :

(Dossier de diagnostic technique (DDT) , notice information...)

Réunion Logements vacants – novembre 2024



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Côtes-d'Armor



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

S'informer sur la réglementation liée aux rapports locatifs

Connaître les obligations et les droits en tant que propriétaire bailleur pendant la vie du contrat

Des obligations s'imposent au propriétaire bailleur et au locataire pendant toute la durée du bail. Elles sont identiques pour les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale (devoirs des parties au contrat, révision du loyer, travaux ...)

Extinction, ou renouvellement du contrat ?

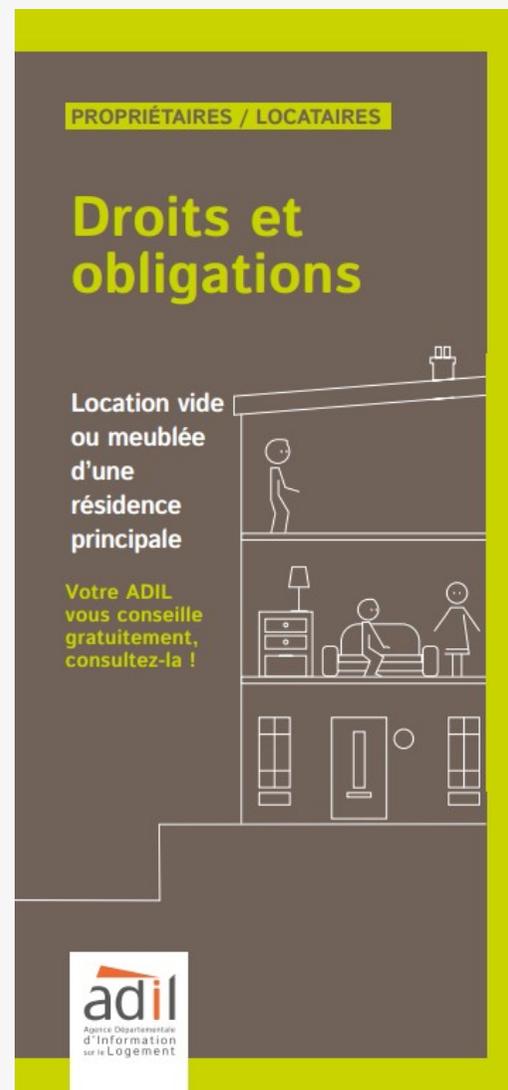
(congs, état des lieux, dépôt de garantie ...)

En cas de difficultés :

(impayés, relations propriétaires/locataires, procédure amiable / judiciaire...)

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Côtes-d'Armor



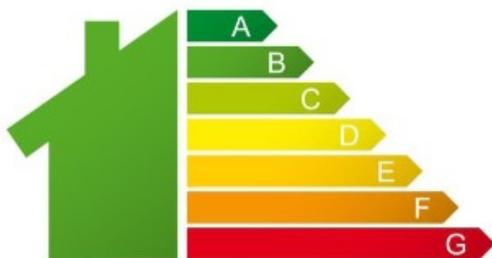
LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Le calendrier de la décence énergétique



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Faire appel aux professionnels:

Louer votre logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Passer par les dispositifs d'intermédiation locative:

- Louer votre logement à une association agréée.

Avec cette option, l'association est locataire et s'occupe de proposer votre logement à des personnes en difficulté. Elle est responsable du paiement du loyer et de l'entretien du logement.

- Signer un mandat de gestion avec une Agence immobilière sociale (AIS)

L'agence vous mettra en relation avec des locataires et elle sera en charge de la gestion du logement. Elle peut vous proposer une garantie de loyers et la prise en charge des éventuelles dégradations dans le logement.

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Côtes-d'Armor

BAILLEURS

L'intermédiation locative

Comment ça fonctionne
Quels sont ses avantages
Qui est concerné

Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

SOLIHA AIS

Les agences immobilières sociales SOLIHA (AIS), membre du Mouvement SOLIHA – Solidaires pour l’habitat, sont titulaires de la carte d’administrateur de biens comme tous les professionnels de l’immobilier.

Elles ont pour objectif de mobiliser et gérer des logements dans le parc privé, en s’appuyant principalement sur un dispositif de mandat de gestion.

A ce titre, l’agence Immobilière SOLIHA est agréée par l’Etat.

Elle favorise l’accès au logement pour tous



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

**En confiant la gestion de votre logement à l'agence immobilière
SOLIHA AIS,**

vous avez le choix entre deux types de location:

LIBRE

ou

CONVENTIONNEE

(Dispositif Loc'avantages = réduction d'impôt importante + prime allant jusqu'à 3.000 €)

SOLIHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
BRETAGNE

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Les missions de l'agence immobilière SOLIHA AIS sont les mêmes en location libre ou en location conventionné :

- Publication des annonces immobilières (Ouest France immobilier, Leboncoin)
- Recherche et étude de solvabilité du locataire
- Rédaction des baux (libre ou conventionné)
- Réalisation des états des lieux d'entrée et sortie sur tablette
- Gestion des réparations et suivi des travaux
- Quittancement et encaissement des loyers
- Révision annuelle du loyer
- Prévention et gestion des impayés locatifs
- Régularisation annuelle des charges

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Votre locataire vous a laissé des loyers impayés? Avec SOLIHA AIS et VISALE, vos loyers sont 100% garantis

Votre locataire a dégradé le logement? Avec SOLIHA AIS et VISALE, bénéficiez de la garantie des dégradations locatives

Les rapports propriétaires et locataires sont difficiles? SOLIHA AIS devient l'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire

Vous payez trop d'impôt? Avec SOLIHA AIS et le dispositif Loc'avantages, bénéficiez d'une réduction d'impôt importante

Les frais de gestion des agences immobilières sont trop élevés? SOLIHA AIS pratique des tarifs très attractifs

Avantages supplémentaires? Bénéficiez d'une prime allant jusqu'à 3.000 € à la signature du premier bail

SOLiHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
BRETAGNE

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

VISA pour le Logement et l'Emploi :

Il s'agit d'un dispositif dématérialisé de sécurisation locative, gratuit, accordé par Action Logement. Visale :

- ✓ Garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement.
- ✓ Les dégradations locatives sont garanties dans la limite de 2 mois de loyers charges comprises inscrits au bail pour les logements relevant du parc locatif privé.
- ✓ Est gratuite.
- ✓ Accès en ligne sécurisé, dématérialisé

VISALE. 
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

ActionLogement 

Jusqu'à 30
ans inclus

Tous les publics sans distinction de statut ou de contrat

- Étudiants
- Alternants et stagiaires
- Salariés secteur privé, public et agricole

Plus de 30 ans

- **Salariés gagnant jusque 1 500 euros nets par mois**
- **Salariés en mobilité professionnelle** : tous contrats (hors CDI confirmé), CDD, intérim, (jusqu'à six mois après la prise de poste)
- **Salariés en mutation professionnelle**
- **Bénéficiaires d'un bail mobilité**

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION

Se séparer de son patrimoine: la vente du logement



- Faire appel à un professionnel de la vente pour faire une estimation de votre bien
- Connaître les modalités de mise en vente (mandat d'agents immobiliers, la réalisation du diagnostics techniques, Audit selon les cas...),
- Comprendre les avant-contrats (chronologie de la vente, déroulement de l'opération, conditions suspensives, délai de rétractation...),
- Acte de vente (charges de copropriété, frais...).

| Diagnostics | (maison ou appartement) | Zones concernées | | Logement en copropriété | | Durée de validité |
|---|---|-------------------|------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| | | Partout en France | Zones délimitées | Parties communes | Parties privatives | |
| Plomb (Code de la santé publique : L.1334-6) | Immeubles bâtis avant le 1.1.49 | * | | Parties à usage commun de l'immeuble | * | Positif : 1 an Négatif : illimitée |
| Amiante (Code de la santé publique : L.1334-13) | Permis de construire délivré avant le 1.7.97 | * | | * | * | Positif : 3 ans Négatif : illimité |
| Termites (CCH : L.126-24) | Tous logements | | * | | * | 6 mois |
| Gaz (CCH : L.134-9) | Logements équipés d'une installation de + de 15 ans | * | | | * | 3 ans |
| Risques (CE : L.125-5) | Toutes dates | | * | | | 6 mois |
| Diagnostic de performance énergétique (CCH : L.134-1 et R.134-3) | Toutes dates | * | | | * | 10 ans |
| Électricité (CCH : L.134-7) | Logements équipés d'une installation de + de 15 ans | * | | | * | 3 ans |
| Assainissement non collectif (Code de la santé publique : L.1331-11-1) | Toutes dates | * | | (sans objet) | (sans objet) | 3 ans |
| Mérule (CCH : L.131-3) | Toutes dates | | * | | * | |
| Diagnostic de bruit des aéroports (Code de l'urbanisme : L.112-11) | Tous logements et terrains | | * | * | * | |
| Certificat de conformité des appareils de chauffage au bois (Code de l'environnement : L.222-6) | Tous logements | | | | | |
| Audit énergétique (CCH : L.126-28-1) | Maison individuelle | | | | | Classe |

Simulation de l'acquisition immobilière d'un logement ancien

Votre situation

Vous vivez... : seul(e)
 Nombre de personnes : 5 personnes destinées à occuper ce logement
 Nombre d'enfants à charge : 0 enfants
 Revenu fiscal de référence 2022 : 16 563 € (pour l'ensemble des occupants futurs)
 Revenu mensuel courant : 2 000 € (pour l'ensemble des occupants futurs)

Éléments de calcul du revenu mensuel courant du ménage

Chef de ménage
 Salaire net, y compris primes fixes : 2 000 €/mois (sur 12 mois)

Votre projet

Nature de l'opération : acquisition d'un logement ancien
 Destination du logement : résidence principale de l'emprunteur
 Type de logement : habitat collectif
 Commune de l'opération envisagée : Saint-Brieuc (Côtes-d'Armor)
 Zone géographique : Zone B1

Le coût de votre projet

Budget total : 120 517 €
 - Estimation des frais de notaire : 9 430 €
 - Estimation des frais de garantie d'emprunt : 830 €

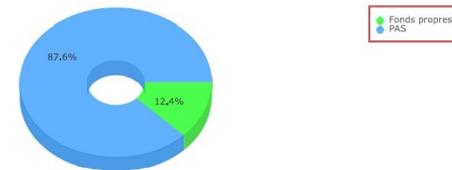
Budget résiduel approximatif : 110 257 €

Budget total : 120 517 €
 - Fonds propres : 15 000 €

Endettement nécessaire : 105 517 €

Plan de financement proposé

Plan de financement de l'opération



LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION DE
SON BIEN

Aspects juridiques et fiscaux de la cession d'un bien

Deux possibilités :

→ Le bien est en indivision

→ Le bien n'est pas en indivision (du moins, pas encore...)



NOTAIRE
& BRETON



Notaires
de France

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION DE
SON BIEN

Aspects juridiques et fiscaux de la cession d'un bien

LE BIEN EST EN INDIVISION :

Article 815 du code civil : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* »

→ Un principe qui peut s'avérer difficile à appliquer



NOTAIRE
& BRETON



Notaires
de France

1- LA VOIX AMIABLE

Si les indivisaires s'entendent, il est possible d'envisager :

- . Une cession de la totalité du bien à une tierce personne**
- . Une cession uniquement des droits de celui qui souhaite sortir de l'indivision.**

A défaut d'entente, pas d'autres possibilités que de recourir à la voix judiciaire ...

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION DE
SON BIEN

Aspects juridiques et fiscaux de la cession d'un bien

LE BIEN EST EN INDIVISION :

2- LA VOIX JUDICIAIRE

Là encore, plusieurs cas de figure :

- * Désaccord limité exclusivement au bien immobilier : la licitation à l'initiative de la majorité des 2/3 - une procédure complexe
- * Désaccord plus vaste (liquidation d'un régime matrimonial ou d'une succession) : la demande en partage judiciaire - une procédure longue et incertaine

Conclusion : une voix judiciaire rarement gagnante, à éviter. D'où le recours possible à la médiation



NOTAIRE
& BRETON



Notaires
de France

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION DE
SON BIEN

Aspects juridiques et fiscaux de la cession d'un bien

LE BIEN EST EN INDIVISION :

3- LA MEDIATION NOTARIALE

Un interlocuteur formé extérieur au conflit, permettant de dénouer les tensions.

Une solution plus rapide, moins coûteuse et plus apaisée qu'un procès.



NOTAIRE
& BRETON



Notaires
de France

LES TRAVAUX AU
COEUR DU SUJET

LEVER LES FREINS
A LA LOCATION

POURQUOI NE PAS
LE VENDRE ?

ANTICIPER LA
TRANSMISSION DE
SON BIEN

Aspects juridiques et fiscaux de la cession d'un bien

LE BIEN N'EST PAS EN INDIVISION :

Intérêts à céder le bien sans attendre :

- * Agir avant que le bien ne tombe en indivision pour éviter les difficultés énoncées
- * Anticiper la transmission de son patrimoine :
 - soit par une donation du bien
 - soit par une vente suivie d'une donation du prix (ou un placement avantageux du prix de vente)

CONCLUSION : QUEL QUE SOIT LE CAS DE FIGURE, PERSONNE NE TROUVERA UN INTERET A LAISSER LA SITUATION STAGNER.



NOTAIRE
& BRETON

Notaires
de France



IV- On vous aide !

1

Je prends contact avec l'Espace Info Habitat – EIH

- J'informe de la situation de mon logement et je reçois les 1ères informations utiles
- L'EIH m'oriente vers le partenaire qui répondra parfaitement à ma situation

2

Je bénéficie de conseils personnalisés

- Je suis conseillé vers les meilleurs choix pour mon logement

3

Mon logement est suivi pour être remis sur le marché

- Je suis accompagné dans mes démarches (aides financières pour la rénovation, sécurisation locative, conseils techniques...)

4

Une solution sur mesure a été trouvée pour moi



ESPACE
INFO
habitat
Saint-Brieuc Armor Agglomération

**AMENER DE LA CHALEUR
DANS VOTRE
INTÉRIEUR !**

ACHETER **RÉNOVER** **ADAPTER** **RÉHABILITER** **INVESTIR**
LES LOGEMENTS VACANTS

» aides financières » aides techniques » accompagnement neutre et gratuit



ANNEXE

Les aides aux travaux en détail

Parcours Accompagné de Ma Prime Rénov' : une aide à la rénovation énergétique d'ampleur

|  MaPrimeRénov' <small>Mieux chez moi, mieux pour la planète</small> | Plafond des dépenses éligibles | Taux de subvention en fonction du niveau de revenu | | | |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------|------------------------|--------------------|
| | | Revenus très modestes | Revenus modestes | Revenus intermédiaires | Revenus supérieurs |
| Gain de 2 de classes énergétiques | 40 000 € (HT) | 80 % <i>hors OPAH RU</i> | 60 % <i>hors OPAH RU</i> | 45 % (H) | 30 % |
| Gain de 3 de classes énergétiques | 55 000 € (HT) | | | 50 % | 35 % |
| Gain de 4 de classes énergétiques | 70 000 € (HT) | 85 % <i>en OPAH RU</i> | 65 % <i>en OPAH RU</i> | | |
| Bonification sortie de passoire énergétique (atteinte étiquette D à minima) | | + 10% | | | |
| Ecrêtement (TTC) | | 100 % | 80 % | 60 % | 40 % |

Conditions à remplir :

- => Dispositif ouvert aux propriétaires occupants ou bailleurs ; seules les personnes physiques sont éligibles ;
- => Audit énergétique attestant le gain de classes énergétiques ;
- => Pour les propriétaires bailleurs, obligation de louer en résidence principale pendant 5 ans ;
- => Au moins deux gestes d'isolation thermique et 25 % de la surface isolée ;
- => Interdiction de conserver un chauffage au fioul et d'intégrer un chauffage au gaz



Les autres dispositifs d'aides à la rénovation énergétique

- ➔ **Ma Prime Rénov' - Rénovation par geste** = prime forfaitaire calculée selon des forfaits par geste de travaux réalisés dans la limite d'un plafond de 20 000 €. Non cumulable avec le parcours accompagné de Ma Prime Rénov' pour les mêmes travaux.
- ➔ **Les certificats d'économie d'énergie** = les entreprises qui vendent de l'énergie (électricité, gaz,...) peuvent proposer des aides pour la rénovation énergétique du logement. Non cumulable avec le parcours accompagné de Ma Prime Rénov' pour les mêmes travaux.
- ➔ **La TVA à taux réduit** = taux de TVA à 5,5 % au lieu de 10% pour les travaux d'amélioration énergétique.
- ➔ **Le chèque énergie** pour les foyers les plus modestes, utilisables pour les factures énergétiques ou les travaux de rénovation énergétiques
- ➔ **L'Éco-Prêt à Taux Zéro** = prêt à taux d'intérêt nul et sans condition de ressources, destinés à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans la limite de 50 000 €.
- ➔ **Le prêt avance rénovation** = prêt hypothécaire permettant de financer des travaux de rénovation énergétique, dont le remboursement se fait lors de la vente du logement ou d'une succession.
- ➔ **Les aides des collectivités locales** = aides proposées par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Ma Prime Adapt' : une aide aux travaux d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement

|  MaPrimeAdapt' <small>Ma vie change, mon logement s'adapte</small> | Ressources | |
|--|------------------------------|-------------------------|
| | revenus très modestes | revenus modestes |
| Plafond max travaux | 22 000€ HT | 22 000€ HT |
| Taux de financement | 70% | 50% |

Conditions à remplir :

=> AMO obligatoire par un opérateur habilité ou agréé ;

=> Public éligible :

- Uniquement pour les propriétaires occupants ou les locataires ;
- Dès 70 ans, sans condition de GIR, ou entre 60-69 ans avec condition de GIR
- En-dessous de 60 ans, personnes en situation de handicap (taux d'incapacité 50%) ou bénéficiaire d'une prestation de compensation du handicap (PCH)

Ma Prime Logement Décent : une aide aux travaux pour rénover un habitat indigne ou dégradé

|  Ma Prime Logement Décent <small>Pour un logement digne et durable</small> | Atteinte de la classe « E » minimum après travaux | | Non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux | |
|--|--|--|--|------------|
| | Très modeste | Modeste | Très modeste | Modeste |
| Ressources ménages | Très modeste | Modeste | Très modeste | Modeste |
| Plafond de travaux subventionables | 70 000€ HT | 70 000€ HT | 50 000€ HT | 50 000€ HT |
| Taux maximal de subvention | 80% | 60% | 62 500 € HT (adapté SBAA) | |
| Taux écrêtement * | 80 % ou 85 % <small>100% TTC</small> | 60 % ou 65 % <small>80% TTC</small> | 50 % ou 55 % <small>100% TTC</small> | |
| Bonification « sortie de passoire énergétique » <small>(Etiquette F ou G avant travaux et au moins D après travaux)</small> | 10% | 10% | | |

* Taux de subvention majoré de 5 % en périmètre OPAH RU de Saint-Brieuc

=> Seuls les propriétaires occupants sont concernés ;

=> Types de travaux concernés : le traitement d'un risque avéré pour la santé ou sécurité (péril, insalubrité, sécurité, risque d'exposition au plomb) ou d'un logement dégradé (existence d'une situation de dégradation importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié)

Loc Avantages : les aides aux propriétaires bailleurs avec loyer conventionné obligatoire

|  | Plafond de travaux subventionnables | Taux de subvention | Primes éventuelles |
|--|---|---|--|
| Travaux lourds (habitat très dégradé) | 1 250 € / m ² / logement dans la limite de 80 m ² | 35 % en Loc1 40 % en Loc2 ou Loc3 | Prime Habiter Mieux = 1 500 € / logement, 2000 € en cas de sortie de passoire thermique |
| Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat Travaux pour l'autonomie de la personne | 900 € / m ² / logement dans la limite de 80 m ² | | Prime vacance= 5 000 € pour les logements vacants depuis plus de 2 ans en zone rurale (Saint-Brieuc non concernée) |
| Rénovation moyenne Rénovation énergétique (Habiter Mieux) Procédure RSD /Non décence Transformation d'usage | | | 25 % en Loc1 30 % en Loc2 ou Loc3 |

Conditions à remplir :

- => Dispositif ouvert aux personnes physiques ou aux personnes morales (SCI, SNC,...) ;
- => Engagement de conclure avec l'ANAH une convention pour une durée minimale de 6 ans ;
- => Locataires soumis à des conditions de ressources selon le type de conventionnement ;
- => Atteinte de l'étiquette énergétique D après travaux
- => Respect des règles de décence après travaux

Les aides locales proposées par Saint-Brieuc Armor Agglomération

|  | Calcul de l'aide / logement | Bénéficiaires |
|---|---|--|
| Primes à l'achat d'un logement ancien | Forfait de 3000 € + 2 000 € pour les projets au sein de l'enveloppe urbaine | Propriétaires occupants : ressources inférieures aux plafonds intermédiaires Propriétaires bailleurs : loyer intermédiaire fixé sur le plafond du PLS |
| Primes à la réhabilitation de logements vacants depuis plus de 2 ans | | |
| Aide aux travaux d'isolation | 20 à 40 € / m ² de surface isolée. Aide comprise entre 500 et 5 000 € | |
| Aide à la rénovation du bâti traditionnel | 30 % du coût des travaux HT. Aide comprise entre 500 et 5 000 €. | Propriétaires occupants : ressources inférieures aux plafonds intermédiaires |
| Aide aux travaux de mise en sécurité / habitat dégradé | 30 % du coût des travaux HT. Aide maximum de 5 000 €. | Propriétaires occupants : ressources inférieures aux plafonds "modestes" |
| Aide aux travaux sur les logements locatifs | 5% en Loc 1, 10 % en Loc 2 et 15 % en Loc 3, du coût des travaux HT. Aide comprise entre 500 et 5 000 €. | Propriétaires bailleurs engagés dans un loyer conventionné ANAH |

Les différentes aide cumulées de l'agglomération sont plafonnées à 18 000 € par logement.