

Les aides pour les propriétaires bailleurs

Les travaux prioritaires retenus :

- ✓ Tous les travaux prévus dans le cadre d'une OPAH (Opération d'Amélioration d'Habitat) ou d'un PIG (Programme d'Intérêt Général),
- ✓ Actuellement une OPAH est en cours sur le quartier de Nice Centre (gare) *voir site internet de la Métropole*
- ✓ Travaux remédiant à l'insalubrité ou au saturnisme constatés par un organisme compétent,
- ✓ Travaux liés à la sécurité des équipements ou structure du bâtiment,
- ✓ Travaux réalisés afin de remédier à la non décence des logements, création d'éléments de confort permettant d'obtenir chauffage, salle d'eau, wc après travaux,
- ✓ Les travaux concernant les économies d'énergies permettant un gain énergétique minimal de 35% pour les propriétaires bailleurs (bouquet de travaux type : menuiseries, isolation, ventilation, changement de chaudière, etc)

Seront subventionnés des logements qui seront, au minimum classés en **étiquette D** après travaux, sauf cas particuliers sur justification.

Pour obtenir des subventions, lorsque le propriétaire décide de louer son bien, il peut choisir entre plusieurs types de loyer.

Le territoire de Nice Côte d'Azur est découpé en trois zones : A, B1, B2 et C.

Les loyers maximums applicables exprimés en euros par m² de surface fiscale (**hors charges**) pour l'année 2018 sont :

Type de loyer	ZONE A : Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Le Broc, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Carros, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, La Gaude, Levens, Nice, La Roquette-sur-Var, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-Var, Tourrette-Levens, La Trinité, Vence, Villefranche-sur-Mer	ZONE B1 Bonson, Gilette	ZONE B2 La Bollène-Vésubie, Duranus, Lantosque, Utelle	ZONE C Bairols, Belvédère, Clans, Ilonse, Isola, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas-le-Selvage, Saint-Etienne-de Tinée, Saint-Martin-Vésubie, Saint-Sauveur-sur-Tinée, La Tour, Tournefort, Valdeblorre, Venanson
Loyer conventionné très social	7,05 €	6,07 €	5,82 €	5,40 €
Loyer conventionné social	9,06 €	7,80 €	7,49 €	6,95 €
Loyer intermédiaire	Voir détail ci après			

Détail du calcul du loyer intermédiaire :

en €/m ²	Zone A		Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²
location sans intermédiation locative	12	11,5€ pondéré	10,07	8,55€ pondéré	8,75	7,45€ pondéré	8,75	7,45€ pondéré
location avec intermédiation locative	12,5	12€ pondéré						

Pondération : Loyer au m² de surface fiscale = (19/surface fiscale) + 0,7) x loyer plafond

Le résultat est arrondi à la deuxième décimale la plus proche sans pouvoir excéder la valeur plafond.

Le bien doit être loué pendant 9 ans (6 ans si le logement ne bénéficie pas de subventions : conventionnement sans travaux)

Si le bail est signé en 2018, il convient de prendre en compte le revenu fiscal de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage en 2016 (RFR / avis d'imposition 2017 sur 2016).

Le locataire retenu devra obligatoirement justifier de revenus imposables correspondant aux plafonds de ressources suivants : (Voir tableaux ci-dessous, actualisés au 01/01/2018).

Catégories de ménages	Loyer conventionné social (LCS) Zone A, B et C en €	Loyer conventionné très social (LCTS) Zone A, B et C en €
1 personne seule	20 304	11 167
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	27 114	16 270
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	32 607	19 565
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 364	21 769
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge	46 308	25 470
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge	52 189	28 704
Personne à charge supplémentaire	+ 5 821	+ 3 202

Catégories de ménages	Loyer intermédiaire (LI)			
	Zone A en €	Zone B en €		Zone C en €
		B1	B2	
1 personne seule	37 126	30 260	27 234	27 234
Couple	55 486	40 140	36 368	36 368
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	66 699	48 596	43 737	43 737
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	79 893	58 666	52 800	52 800
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	94 579	69 014	62 113	62 113
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	106 431	77 778	70 000	70 000
Personne à charge supplémentaire	+ 11 859	+ 8 677	+ 7 808	+ 7 808

Les divisions de logements feront l'objet d'un avis préalable de la commission qui en appréciera l'opportunité au regard de la mixité sociale du secteur d'implantation du logement, de l'intérêt de maintenir du grand logement, du projet économique, technique...

Quels sont les avantages fiscaux ?

En contrepartie de la convention de location conclue avec l'Anah, vous bénéficiez d'une **déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts**. Le niveau de la déduction varie selon le type de convention et la commune du logement (zone A B C):

A titre d'exemple à Nice, en zone A :

- **30 %** en cas de convention à loyer intermédiaire ;
- **70 %** en cas de conventions à loyer social ou très social.

Il n'y a pas de défiscalisation en zone C (sauf si intermédiation locative)

Le dispositif d'intermédiation locative (de type Solibail)

En cas d'intermédiation locative, la **déduction fiscale peut être portée à 85 %**. Pour cela, le logement doit se situer en zone tendue et être loué à un organisme privé ou public en vue de sa sous-location, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou l'hébergement de ces personnes. Le propriétaire bénéficie ainsi d'une garantie de paiement des loyers.

Plus d'information sur solibail.fr

Les organismes pratiquant l'intermédiation locative :

Des garanties de loyers peuvent être accordées par :

AGIS 06 : <http://www.agis06.fr/>

Téléphone : 04 92 07 52 52

Ou

SOLIHA 06 :

tel 04.93.80.76.26 - 2bis rue Cronstadt à NICE - Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30, et de 14h à 17h30 (sauf le vendredi après-midi) qui s'appuie sur le dispositif national SOLIBAIL.