



# Café de l'habitat

Mercredi 3 juillet 2024, 09h  
Salle de conseil, Mauléon-ville





## «Les outils de défiscalisation dans l'habitat ancien»

- 9h00 – 09h15 : accueil
- 9h15 – 10h00 : présentation par M. François-Xavier BERTHOD, directeur de l'ADIL 79, suivie d'un temps de questions-réponses
- 10h15 - 10h30 : présentation des aides de la fondation du patrimoine
- 10h30 - 10h45 : échanges

## De nombreuses aides pour l'amélioration de l'habitat

- **Un accompagnement technique** : une porte d'entrée le Pôle promotion et développement du territoire de la Mairie de Mauléon

Amandine MARSAULT - Cheffe de projet revitalisation - 05 49 81 17 12

- **Des permanences** : ABF, Agglo2b, CAUE, ADIL 79
- **Des aides financières** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **Des outils de défiscalisation** : Denormandie, Marlaux, Fondation du patrimoine

Architecte des Bâtiments de France	Architecte conseil de l'Agglo2b	Le CAUE	ADIL
Concerne le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Mauléon et le périmètre MH de La Chapelle-Largeau	Concerne l'ensemble des zones en dehors du SPR et du périmètre MH	Concerne les écarts (hameaux)	Informations juridiques, les aides, les outils de défiscalisation
Permanence sur RDV 1/mois Prise de RDV auprès du Pôle Promotion et Développement du Territoire – Service urbanisme 05 49 81 17 12	Prise de rendez-vous à l'Agglo2b au 05 49 81 19 00	Prise de RDV auprès du Pôle Promotion et Développement du Territoire – Service urbanisme 05 49 81 17 12	Sans RDV les 1er et 3er mardi de chaque mois, de 14h à 16h30 à la Mairie de Mauléon.

## Les outils de défiscalisation dans l'habitat ancien

	<b>Dispositif DENORMANDIE</b> sur l'ensemble du territoire communal	<b>Dispositif MALRAUX</b> sur le périmètre des sites patrimoniaux remarquables	<b>Dispositif de la fondation du patrimoine</b> sur l'ensemble du territoire communal
Mauléon-ville	X	X	X
La Chapelle-Largeau	X		X
Loublande	X		X
Moulins	X		X
Le Temple	X		X
Rorthais	X		X
Saint-Aubin de B.	X		X

# Le dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie dans l'ancien est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien.

Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans certaines zones. **Toute la commune de Mauléon est éligible.**

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le montant des travaux de rénovation, d'amélioration ou de transformation, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention **d'opération de revitalisation de territoire.**

↳ <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11862-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-365-20200827>

# Le dispositif Denormandie

## Pour qui ?

Aux Bailleurs  
Personnes physiques  
SCI « familiale »



Qui achètent sur l'ensemble du territoire des **communes de l'ORT** après la signature de la convention



Qui souhaitent mettre leur bien en **location longue durée**



## Avantages ?

Une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération



6 ans : -12%



9 ans : -18%



12 ans : -21%



Le dispositif Denormandie n'est donc à ce jour prorogé que jusqu'au 31 décembre 2023. Il doit toutefois faire l'objet d'un rapport d'évaluation courant septembre 2023, en même temps que le dispositif Malraux, à l'issue duquel il sera statué sur leur prorogation.

## 3 conditions



Travaux éligibles

- création de surfaces nouvelles
- modernisation assainissement ou aménagement surfaces habitables
- Amélioration de la performance énergétique d'au moins 30 % pour les logements individuels et 20% en habitat collectif
- Soit deux types de travaux parmi les suivants (changement de chaudière ou de production d'eau chaude, isolation des combles, des murs, des fenêtres)

1 Les travaux doivent représenter **25%** du coût total de l'opération

2 Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000 €**  
le coût par m<sup>2</sup> habitable ne doit pas dépasser **5 500 €**



3 Les loyers pratiqués sont plafonnés  
Le locataire n'appartient pas au foyer fiscal du bénéficiaire du dispositif  
Le locataire n'a pas un revenu fiscal de référence supérieur à certains plafonds  
Le logement est loué au plus tard **1 an** après l'achèvement des travaux





# Le dispositif Malraux

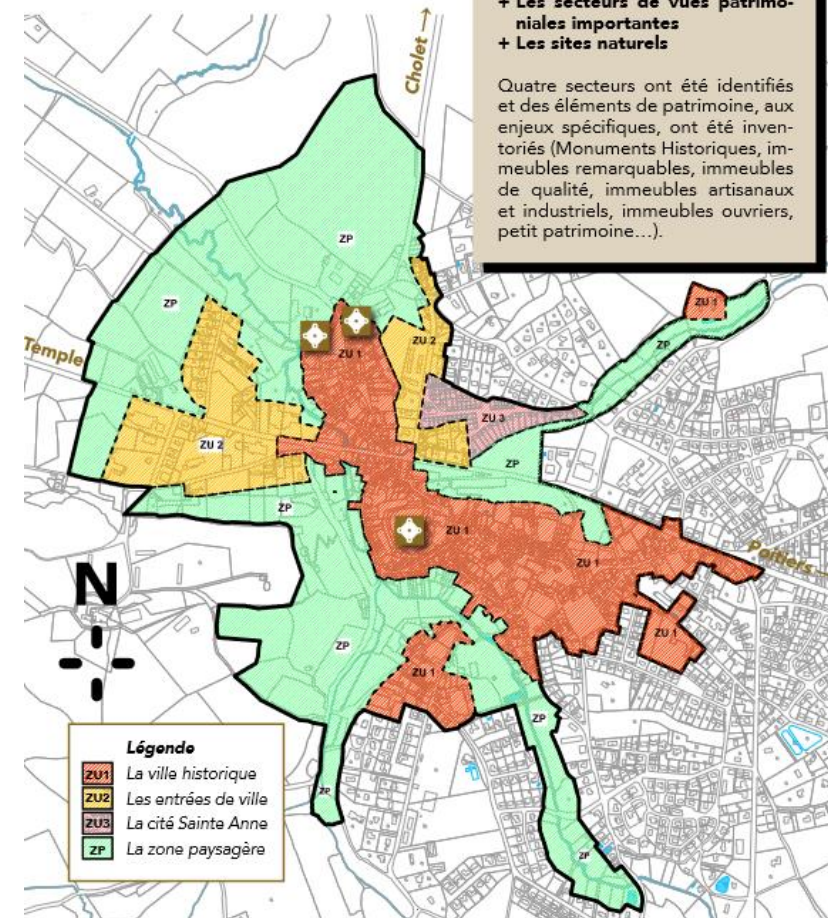
Le dispositif Malraux concerne le **Site Patrimonial Remarquable de Mauléon**.

Aussi, les contribuables bénéficient de la réduction d'impôt à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans ce périmètre.

Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, le propriétaire personne physique, société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés ou SCPI doit s'engager à donner l'immeuble en location pendant une durée minimale de neuf ans.

↳ <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8769-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-200-20170905>

## Périmètre du Site Patrimonial Remarquable





# Le dispositif Malraux

## Pour qui ?

Aux Bailleurs



Qui possède un bien



Qui souhaitent mettre leur bien en location nue longue durée (9 ans)



Le dispositif Denormandie n'est donc à ce jour prorogé que jusqu'au 31 décembre 2023. Il doit toutefois faire l'objet d'un rapport d'évaluation courant septembre 2023, en même temps que le dispositif Malraux, à l'issue duquel il sera statué sur leur prorogation.

## Avantages ?

Le taux de réduction d'impôt varie selon la localisation de l'investissement :



**22%** pour un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique



**30%** pour un immeuble situé dans un Site Patrimonial Remarquable couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, les Quartiers Anciens Dégradés et les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien.

## 3 conditions

1

la restauration complète d'un immeuble bâti pour un montant maximal de 400 000 € sur une période de 4 années consécutives



2


La restauration doit être déclarée d'utilité publique ou l'immeuble est situé dans un site patrimonial remarquable (SPR), un quartier ancien dégradé (QAD), ou un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé




3

Le locataire n'appartient pas au foyer fiscal du bénéficiaire du dispositif et n'est ni ascendant, ni descendant du bénéficiaire


# L'exemple




Maison de 100 m<sup>2</sup>



Prix d'acquisition  
105 000 €




Montant des travaux  
45 000 €



Location pendant  
12 ans

Loyers plafonnés dans l'ancien  
en Denormandie 9,13 €/m<sup>2</sup>/mois



Montant d'opération  
150 000 €

	Denormandie	Déficit foncier (régime réel)	Remarques
Loyers nets	83 348 €	83 348 €	
Coût du crédit	- 10 021 €	- 10 021 €	
Gains/débours impôts sur RF	10 822 €	- 9 829 €	
Gains/débours CSG	548 €	292 €	
Plus-value immobilière	26 692 €	26 692 €	
Impôts sur la plus value immobilière	0 €	- 12 610 €	- Denormandie : l'intégration des coûts de travaux au prix d'acquisition (règle du BOFIP) le rend supérieur au prix de cession, engendrant une plus-value négative.
<b>Gain net de l'opération</b>	<b>111 389 €</b>	<b>77 872 €</b>	

	DENORMANDIE Réduction d'impôt de 21 %	REGIME REEL (Déficit foncier)
Taux marginal d'imposition 11 %	111 389 €	77 872 €
Taux marginal d'imposition 30 %	98 405 €	72 996 €
Taux marginal d'imposition 41 %	90 888 €	70 172 €

## Tableau comparatif de la rentabilité d'un investissement locatif

## Le rescrit fiscal



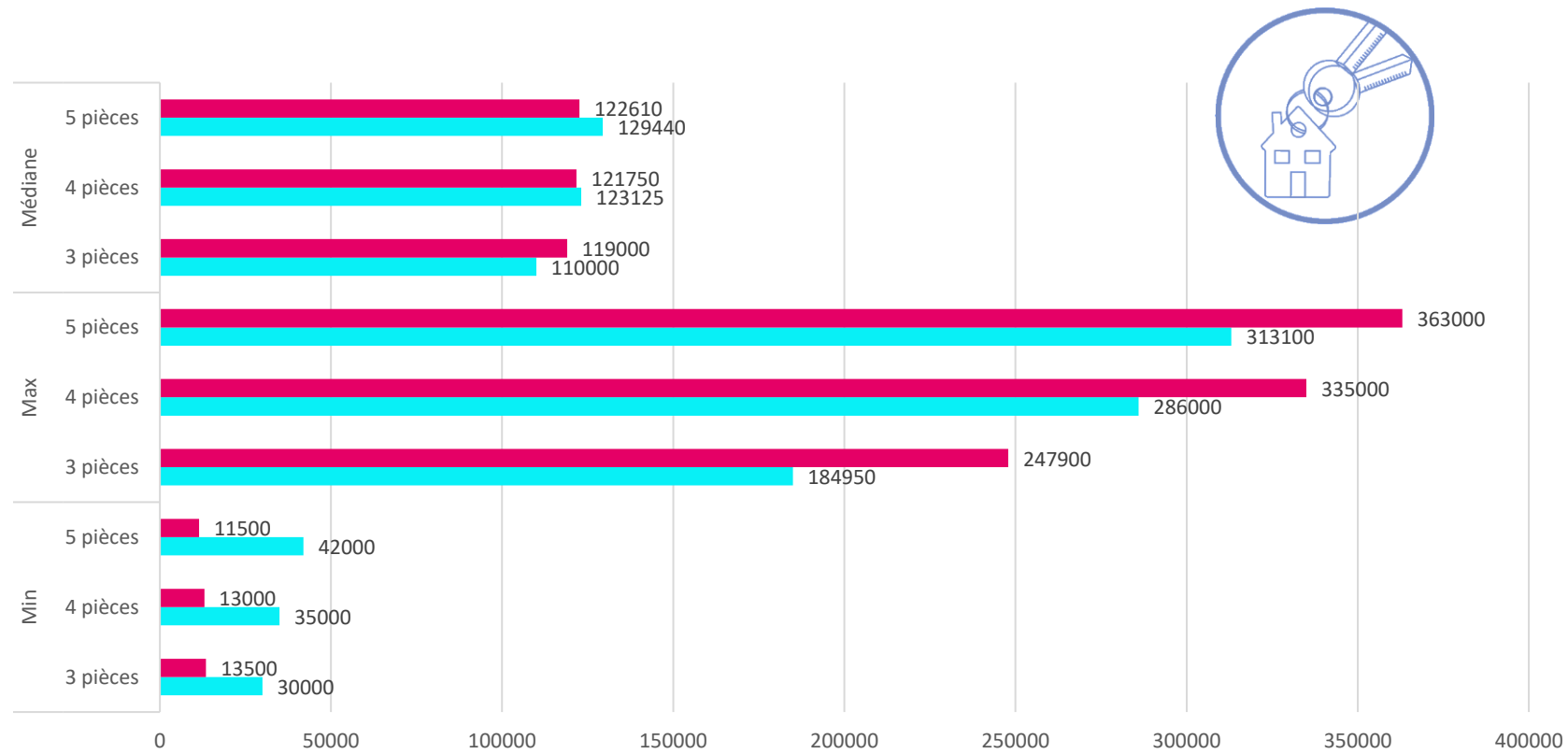
Le **rescrit fiscal**, permet aux contribuables de demander :

- **l'interprétation d'un texte fiscal**
- **l'appréciation d'une situation de fait** au regard d'un texte fiscal

Un modèle de rescrit est disponible en ligne. Il doit être adressé à la DDFiP auprès de laquelle le contribuable effectue ses déclarations.

L'administration fiscale dispose d'un délai de réponse de trois mois, et **sa prise de position l'engage.**

# Quelques chiffres ...



Source: DVF

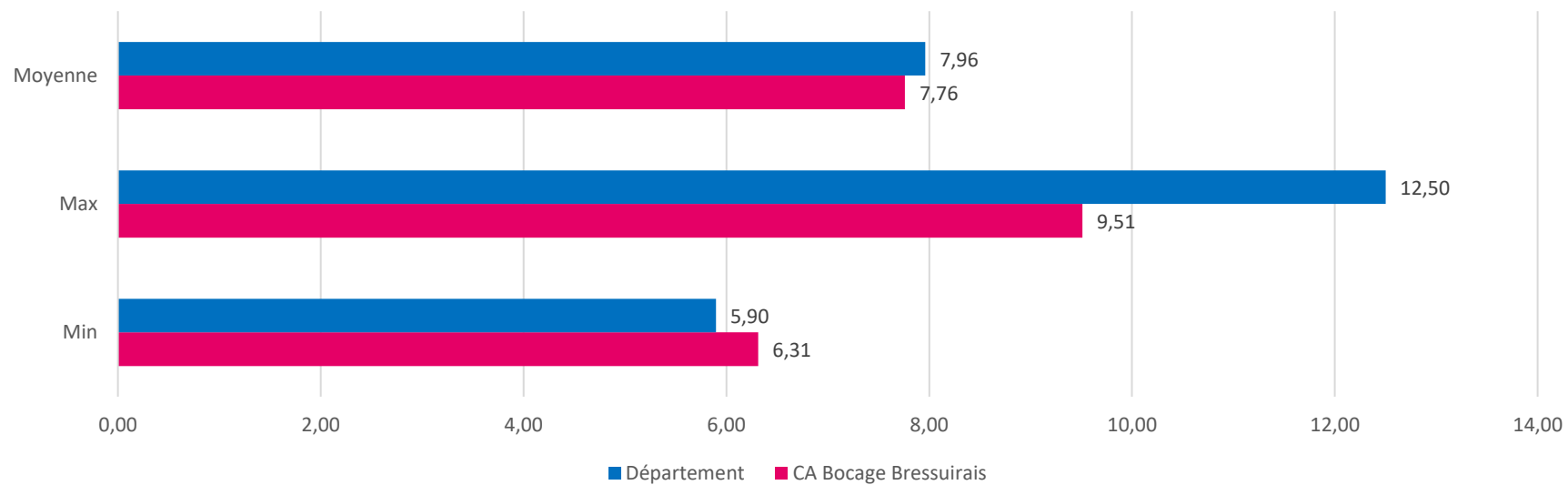
■ Bocage Bressuirais ■ Mauléon

# Quelques chiffres ...



Montant des loyers, au m<sup>2</sup>, charges comprises, sur données d'annonces non meublées, en 2023

Source : ANIL



**FONDATION**



**DU  
PATRIMOÏNE**

# Le label

Il reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble privé, bâti ou non (parc et jardin), non protégé au titre des monuments historiques, ainsi que la qualité du programme de travaux envisagé

Attribué sous conditions pour une **durée de 3 ans**, le label **peut** permettre à son détenteur :

- **Propriétaires fiscalisés** (plus de 1300€ d'impôts)
  - d'obtenir une subvention de la Fondation représentant **2%** du montant des travaux
  - de **déduire 50% des travaux d'entretien et de réparation de son revenu global imposable**
- **Propriétaires non fiscalisés** (moins de 1300€ d'impôts)
  - d'obtenir une subvention de la Fondation complétant à **20%** du montant des travaux (en 2024) ce qui est attribué par la commune dans le cadre de la convention FP/commune
- **de faire appel à la générosité publique** (*sous conditions et sous la responsabilité de la Fondation*)



# conditions

**1** : l'immeuble doit s'inscrire dans au moins une des 4 catégories suivantes :

- 1) **Situé dans une commune de moins de 20 000 habitants** (source Insee)
- 2) **situé dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR)** : les SPR regroupent les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et les secteurs sauvegardés.
- 3) **situé dans un Site classé au titre du Code de l'Environnement**
- 4) **non habitable et caractéristique du patrimoine rural**, qu'il soit situé en zone rurale ou urbaine (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, chapelles, moulins...)

**2** : l'immeuble doit appartenir à un propriétaire privé (ou SCI familiale) et ne doit pas être de rapport financier

### 3 : l'immeuble doit être visible de la voie publique ou accessible au public

*A vérifier sur place et/ou à partir des photos fournies avec le dossier.*

Voie publique = route, voie vicinale ou fluviale, rivière, chemin de randonnée, etc.

Pour les immeubles habitables, la façade principale doit être visible tout au long de l'année ; pour les immeubles non habitables, il s'agit des principaux détails architecturaux.

### 4 : l'immeuble ne doit pas être protégé au titre des MH

### 5 : l'immeuble doit être intéressant patrimoniallement

## 6 : les travaux:

- Ne doivent concerner que l'extérieur
- Doivent prévoir d'être en cohérence avec les pratiques de construction traditionnelle locale

huisseries en bois, couvertures en tuiles tige de botte ou ardoises, pas de couleurs extérieures blanc pur, utilisation de mortier à la chaux (pas de ciment)...

- Ne doivent pas avoir commencé avant l'octroi du label

## 7 : le programme de travaux doit recevoir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France de Niort



Mardi 16 avril, devant la Villa bleue à Mauléon, la propriétaire a reçu sa plaque, en présence de Myriam Allard, déléguée départementale adjointe ; Pierre-André Masteau, délégué départemental ; Pierre-Yves Marolleau, maire de Mauléon et Yves Chouteau, adjoint au maire.

-

Ce label permet de bénéficier d'une subvention d'au moins 2 % du montant des travaux, assortie d'une déduction fiscale allant de 50 % à 100 % du montant. Tout type de bâti peut être pris en compte et obtenir le label de la maison de ville à la propriété rurale, qu'il soit habitable ou non, sous réserve de son intérêt historique ou architectural, de sa visibilité de la voie publique et de la qualité de la restauration envisagée, dès lors qu'il s'agit de travaux extérieurs.

# Contacts utiles

**Mairie de Mauléon** – Emeline JAOUEN

Responsable du Pôle promotion et développement du territoire

[emeline.jaouen@mauleon.fr](mailto:emeline.jaouen@mauleon.fr) – 06 30 72 47 00

**ADIL 79** – François-Xavier BERTHOD

Directeur

[fx.berthod@adil79.fr](mailto:fx.berthod@adil79.fr) - 05 49 28 08 08

**Fondation du patrimoine** – Didier De Lalande

Délégué départemental

[didier.de-lalande@fondation-patrimoine.org](mailto:didier.de-lalande@fondation-patrimoine.org) – 06 87 75 72 99