CONFÉRENCE
RÉNOVER POUR LOUER 2026

Challans Gois Communauté



Lundi 23 novembre 2026

EN PARTENARIAT AVEC

ActionLogement · Elise association d'énergies · adile Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Énergie de la Vendée

CO-FINANCÉE PAR

France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat · Agence nationale de l'habitat Anah · VENDÉE LE DÉPARTEMENT · SYDEV Traçons la voie de l'énergie vendéenne

Challans Gois
Communauté

Introduction par M. Jean-Luc MENUET

Vice- Président de Challans Gois Communauté, délégué à l'aménagement du territoire et à l'habitat



SOMMAIRE

Partie 1

Le Guichet Unique de l'Habitat et les aides financières proposées

Partie 2

Les dispositifs fiscaux

Partie 3

Gestion et sécurisation locative





PARTIE 1

Le Guichet Unique de l'Habitat et les aides financières

Challans Gois Communauté

1. Le Guichet Unique de l'Habitat
De quoi parle t-on ?

Le Guichet Unique de l'Habitat

Reconnu comme **Espace Conseil France Rénov'**, le Guichet unique de l'habitat constitue la **porte d'entrée des ménages** dans leurs projets d'accession, de rénovation énergétique, d'adaptation ou de création de logement.

Il propose aux **propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires** un service de proximité, **neutre et gratuit**, permettant de bénéficier de conseils et d'un accompagnement technique et financier adapté à chaque projet.

Plusieurs types de travaux sont éligibles :

- Rénovation dans le cadre d'une accession
- Rénovation énergétique (habitat individuel et copropriétés)
- Réhabilitation d'un logement dégradé
- Travaux en lien avec l'adaptation du logement
- Création de logement pour les jeunes et les séniors



ESPACE CONSEIL France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

CONTACTEZ-NOUS

Pour faciliter l'étude de votre demande, complétez le formulaire en scannant le QR code

Vous serez recontacté(e) dans un délai de 72 heures

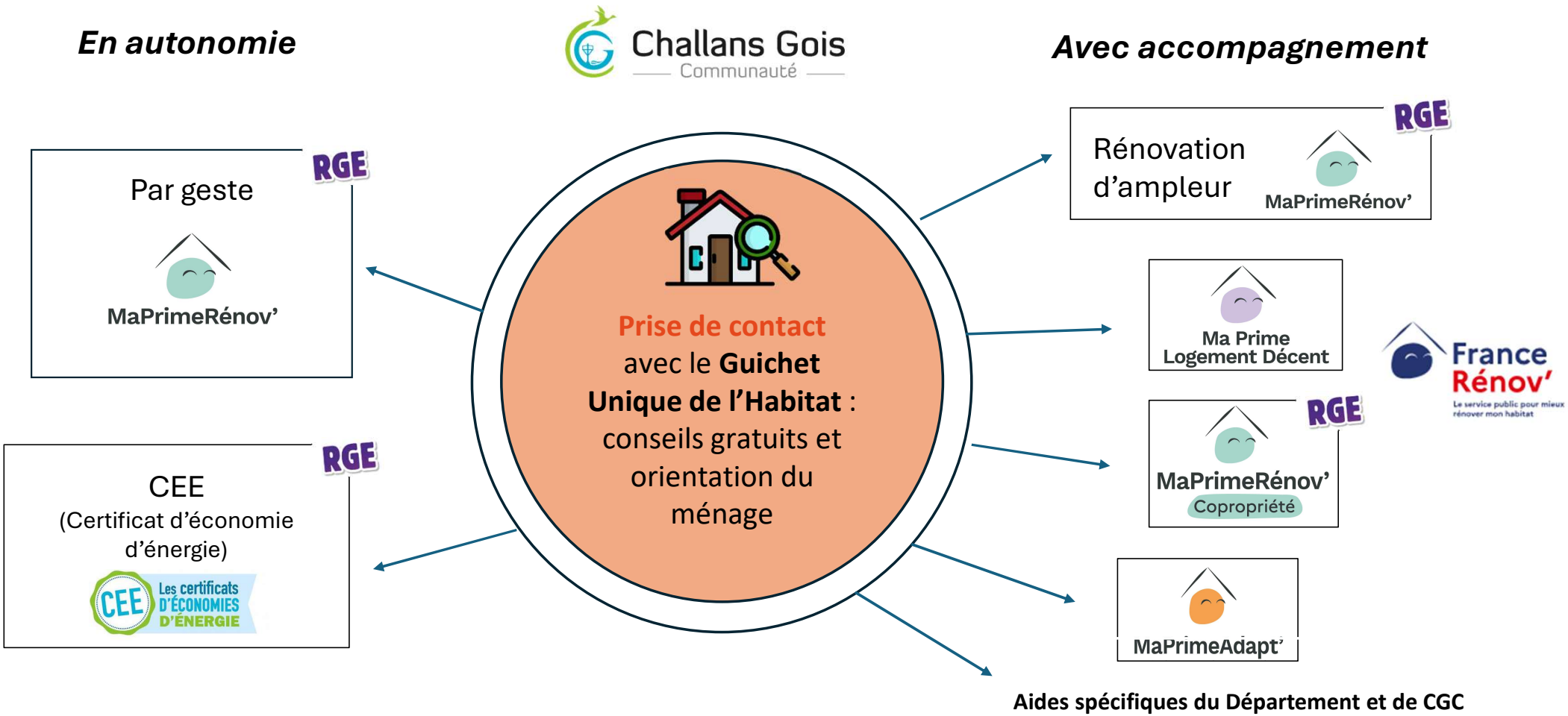
02 51 93 29 33
Accueil téléphonique tous les matins du lundi au vendredi de 9h à 12h15.

guichethabitat@challansgois.fr

Permanences gratuites et ouvertes à tous sur rendez-vous.



1. Le Guichet Unique de l'Habitat
De quoi parle t-on ?



Aides spécifiques du Département et de CGC

Challans Gois Communauté

1. Les aides financières

Les conditions communes

> Locatif à l'année
> Accompagnement obligatoire
> Logement de plus de 15 ans
> Fourniture et pose par des professionnels
> Ne pas avoir débuté les travaux avant le dépôt de la demande d'aide

** Aides déléguées attribuées par le Département*

CIBLE : ***Propriétaires Bailleurs***	**Rénovation énergétique**	**Réhabilitation globale (logement dégradé)**	**Adaptation Autonomie**	**Sortie de vacance**
Travaux financés	> L'isolation : Des murs, des plafonds, des sols, des menuiseries > Les équipements : Chauffage, Chauffe-eau, VMC	> Pour les logements dégradés : maçonnerie, plomberie, électricité, assainissement, etc.	> Adaptation d'une salle de bain ou d'un WC, … > Ascenseurs, monte-escalier, … > Création d'une rampe d'accès, élargissement de passages, …	Remise en location de logements vacants
Subventions ANAH * *(% du montant HT des travaux éligibles)*	10 à 80 % en fonction des revenus *(+ écrêtement 50 à 100% du total des aides publiques)*	35 à 45%	45% (PB) 50 à 70% (locataire)	5 000 € / log créé
Subventions CGC	1 000 € à 3000 €	3 000 €	*Pas d'aide complémentaire*	1 000 € à 4 000 €
Subventions Département	*Pas d'aide complémentaire*	*Pas d'aide complémentaire*	20 % plafonnée à 1 000 € (locataire)	1 500 € / log conventionné créé
Conventionnement	Non obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	*nc*

Challans Gois Communauté

Un accompagnement global
de la naissance du projet
jusqu'à l'obtention des aides

Notre opérateur

Elise association d'énergies

Un accompagnement technique, administratif et financier



Étude complète du projet
lors du rendez-vous en permanence avec un conseiller France Rénov'



Visite technique et rapport avec scenarios intégrant des **préconisations de travaux** à réaliser



Montage des dossiers pour les demandes de subventions
Mise en conformité des devis



Plan de financement prévisionnel (**coût des travaux** et montant des **aides financières, reste à charge**)



Réalisation et contrôle des travaux



Obtention des aides

1. Les aides financières spécifiques à destination des actifs et séniors

2 programmes de subvention :

- ✓ pour la création ou rénovation de logements **pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle**
- ✓ pour la création ou rénovation de logements **intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées**

Les **conditions**

- ✓ Neuf ou rénovation
- ✓ Max 5 logements finançables par opération
- ✓ Loyer plafonné
- ✓ Location à ce type de public pendant 5 ans
- ✓ Logement nu ou meublé (sauf pour les saisonniers obligatoirement meublés)

Les montants de **subventions**

	VENDÉE LE DÉPARTEMENT	Challans Gois Communauté
Saisonniers/Jeunes	**Logement indépendant** 25% du coût HT des travaux plafonné à 5000€ (neuf) ou à 2000€ (rénovation) **Colocation** 25% du coût HT des travaux plafonné à 3000€ /chambre (neuf) ou 1500 € (rénovation)	**Logement indépendant** 10 % du coût HT des travaux plafonné à 2000 € (neuf) ou à 1200€ (rénovation) **Colocation** 10 % du coût HT des travaux plafonné à 1200 €/chambre (neuf) ou à 600 € (rénovation)
Intergénérationnel	**Logement indépendant** 25 % du coût HT des travaux plafonné à 5000 € (neuf) ou à 3000€ (rénovation) **Colocation** 25 % du coût HT des travaux plafonné à 3000 €/chambre (neuf) ou à 1500€ (rénovation)	**Logement indépendant** 10 % du coût HT des travaux plafonné à 2000 € (neuf) ou à 800€ (rénovation) **Colocation** 25 % du coût HT des travaux plafonné à 1200 €/chambre (neuf) ou à 600€ (rénovation)

PARTIE 2
Les dispositifs fiscaux

Zoom sur deux dispositifs fiscaux applicables sur le territoire

Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui **profite à tous**

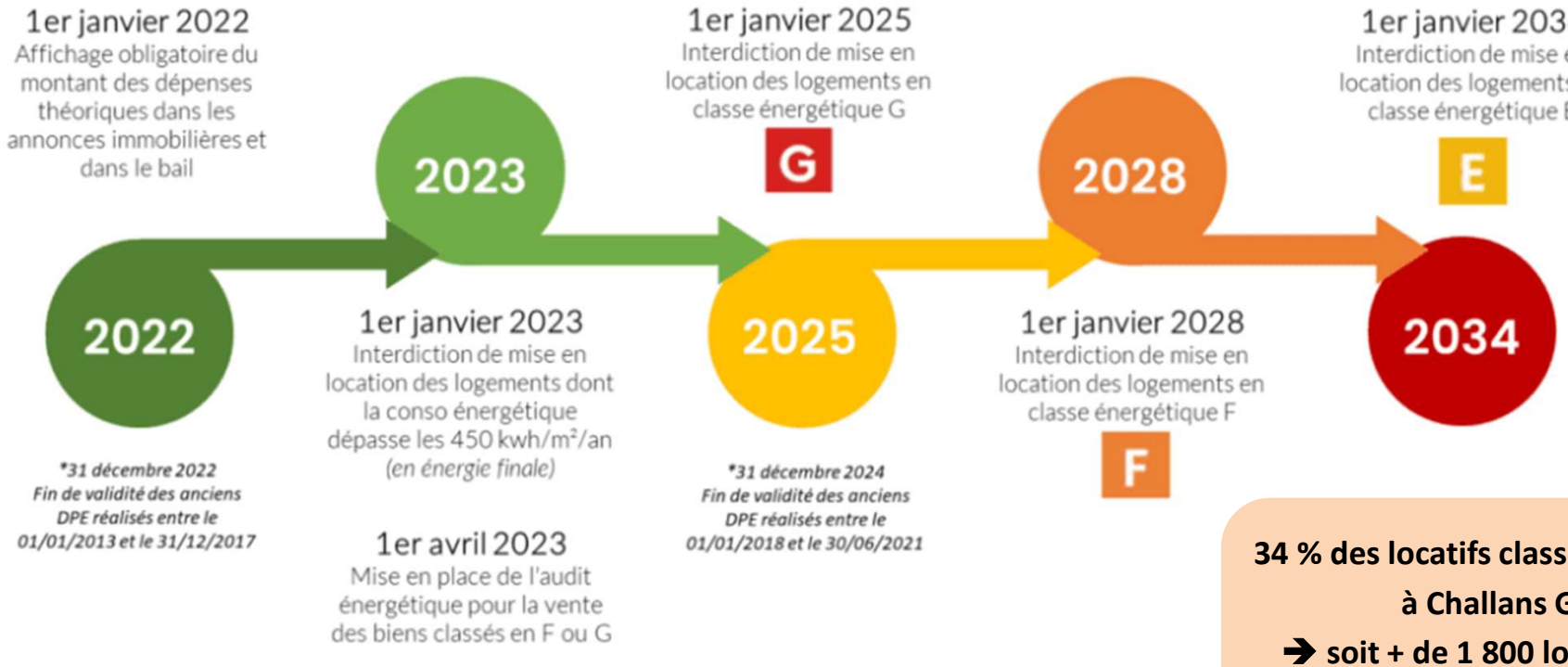
Applicable sur toutes les communes

Dispositif Denormandie

Applicable **seulement** sur les communes de **Challans** et **Beauvoir-sur-Mer**

Petit rappel : Les obligations en tant que bailleur

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE



34 % des locatifs classés en E, F ou G à Challans Gois.

➔ soit + de 1 800 logements qui doivent être rénovés dans les 8 prochaines années !



– Petit rappel : La déclaration des revenus

- Salaires et pensions
- Revenus catégoriels
- Revenus fonciers déclarés en réel*

→ **Revenu Brut Global**

-

Déduction de charges et d'abattements

(ex. pension alimentaire / déficit foncier…)

=

Revenu net imposable → **Impôt brut**

-

Réduction d'impôt

*(**dont . Loc'Avantages**…)*

=

Impôt sur les revenus



Petit rappel : La déclaration des revenus fonciers

Deux modes possibles

Micro-foncier

Revenus fonciers bruts
< 15 000 € par an

L'administration procède à un abattement de 30 % sur la somme déclarée

Régime réel

Revenus fonciers bruts
> 15 000 € par an ou sur option

Déclaration des loyers et de l'ensemble des charges déductibles



Le revenu net foncier intègre le revenu global et est imposé au titre de l'Impôt sur le Revenu.
Il est aussi soumis aux contributions et prélèvements sociaux (17,2 %).

Zoom sur le Loc'Avantages applicable sur toutes les communes

Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui **profite à tous**



De quoi parle t-on ?

- Loc'Avantages est un dispositif fiscal incitatif.

- Il permet aux propriétaires de bénéficier d'une **réduction d'impôt** s'ils mettent en location leur bien dans le cadre d'une convention avec l 'ANAH qui l'engage à :
  - louer le bien en **résidence principale du locataire**, décent et non meublé, pour une durée minimale de **6 ans**,
  - **pratiquer un loyer plafonné*** (*Ces loyers sont déterminés selon les communes, en appliquant une décote variant en fonction du niveau de loyer choisi déterminant le niveau de réduction d'impôt.)*
  - **louer à un locataire** dont les **revenus sont inférieurs à un plafond** de ressources* *(hors membre de sa famille ou de son foyer fiscal),*

Les 3 formules proposées

- Le propriétaire a le choix entre 3 niveaux de loyer.
- Ces loyers sont déterminés selon les communes, en appliquant une décote variant en fonction du niveau de loyer choisi :

- 15 % pour loc1	- 30 % pour loc2	- 45 % pour loc3*

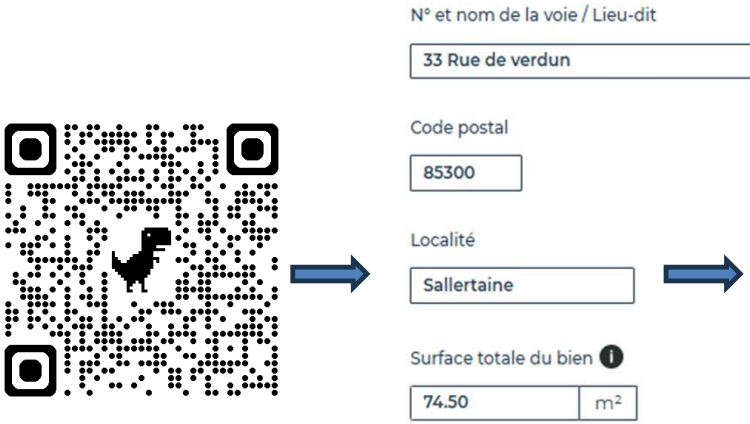
- Le taux de réduction d'impôt dépend du niveau de loyer retenu.
- La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3	X	65 %

Simulez votre projet sur : monprojet.anah.gouv.fr

Pour exemple : un logement locatif de 74,50 m² sur la commune de Sallertaine

Scannez le QR code





Ces plafonds de loyer sont actualisés au 1er janvier de chaque année selon l'IRL du 2ème trimestre

Exemple

loc1 soit 5 374€ de revenu mensuel

loc2 soit 3 935 € de revenu mensuel

loc3 soit 2 360€ de revenu mensuel

Plafonds de ressources des locataires en B2*

	loc1	loc2	loc3
Personne seule	32 530 €	23 814 €	13 097 €
Couple	43 439 €	31 804 €	19 082 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	52 239 €	38 244 €	22 946 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	63 066 €	46 171 €	25 533 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	74 189 €	54 315 €	29 875 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	83 611 €	61 214 €	33 668 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	9 325 €	6 828 €	3 754 €



Pour quels travaux ?

- **En cas de travaux**, il permet de **coupler** à cette **réduction d'impôt**, le bénéfice de **subventions de l'ANAH** mais aussi des collectivités locales ou encore d'un éco-prêt à taux zéro.
- Il peut s'agir de :
  - travaux de rénovation d'un logement très dégradé
  - travaux de rénovation d'un logement dégradé (sécurité, salubrité)
  - travaux pour autonomie de la personne
  - travaux de rénovation énergétique *(sous réserve d'une amélioration d'au moins 35 % de la performance thermique du logement)*

Exemple d'une rénovation énergétique

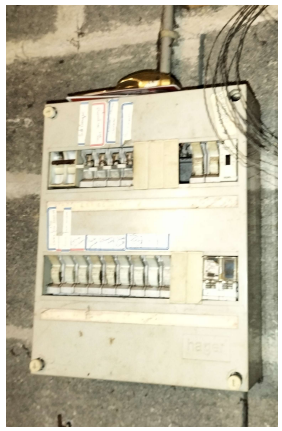
Avant travaux

- Rénovation d'une maison de 1985 de 74,50 m²
- Montant des travaux : **76 869 € TTC**
  - Isolation des plafonds,
  - Isolation des murs,
  - Menuiseries,
  - Chauffage électrique,
  - VMC.













- Bailleur, couple sans enfant
- Revenu fiscal de référence de 60 000 €
- TMI : 30%

Après travaux













Plan de financement

- **Apport** : **411 €**
- **ANAH*** : **29 458 €**
- **Prime du Département** : **1 500 €**
- **Primes Challans Gois*** ** : **3 500 €**

34 458 € (45%)

- **Éco-PTZ 0%** sur 15 ans : **30 000 €** => 167 €
- **Prêt bancaire** 4 % sur 5 ans : **12 000 €** => 221 €

388 €

76 869 € TTC

Loyer LOC'AVANTAGES 1

- **T3 74,5 m²** : **603 €**

TRESORERIE

603 - 388 € = + 215 € mois
soit 2 580 € par an

**ANAH + prime sortie de « vacance » de 5000 €* ***Challans-Gois : prime >35% = 2000 € + sortie de « vacance » de 1500 €*

La fiscalité de l'investissement locatif : Calcul du déficit foncier

	Année 1
Loyers bruts annuels (603 *12) **+ subventions**	7 236 € 34 458 € **41 694 €**
Charges déductibles **- forfait 20 € / logement** **- dépenses de travaux de réparation et d'amélioration*,** **- provisions pour charges de copropriété,** **- commissions versées pour la gestion locative,** **- frais d'assurance,** **- taxe foncière,** **- intérêts et autres frais liés à l'emprunt.**	20 € 76 869 € 0 € 507 € 200 € 600 € 480€ **78 676€**
Déficit foncier	**- 36 982€**

Bilan fiscal de l'opération année 1

Année 1	Avant	Après
Revenu imposable	**60 000 €**	**60 000 €**
Déficit foncier*	-	**- 10 700 €**
CSG	-	**0 €**
Impôt brut avant réduction	**4 028 €**	**2 591€**
Réduction d'impôt Loc 1	**-**	- 6 254 €*
Impôt + CSG à payer	**4 028 €**	**0 €**

	Décote loyer	Réduction d'impôt	Réduction d'impôt avec IML
Loc1	- 15 %	15 %	20 %
Loc2	- 30 %	35 %	40 %
Loc3	- 45 %		65 %

Le « déficit foncier » ne génère pas de CSG / CRDS, voire les élimine en cas d'autres revenus locatifs,
Un gain d'impôt annuel de 4 028 € et une trésorerie nette de 4 548 €
* Réduction Loc1 calculée sur les recettes : année 1 = (loyer + subvention) = 41934*15% = - 6254)

Bilan fiscal de l'opération sur 6 ans

Loyers bruts (603 *12) * 6 années indexées **+ subvention**	46 222 € 34 458 € **80 680 €**
CSG /CRDS *(17,2%)*	**+ 724 €**
Gain d'impôt (Réduction d'impôt « Loc1 » + imputation du déficit foncier)	**- 12 102 €**
Impôt sur 6 ans : *(GSG/CRDS – gain)*	**- 11 378 €**

Zoom sur le Denormandie applicables uniquement sur Challans et Beauvoir sur Mer

Dispositif Denormandie



De quoi parle t-on ?

Pour bénéficier du dispositif, l'investisseur doit :

- **acheter* un logement ou un local** (bureau, hangar...) **à transformer en logement** sur la commune de **Challans et de Beauvoir sur Mer,** «Petite Ville de Demain»
- **et effectuer des travaux** qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération.

Ces travaux doivent :

- *soit **améliorer la performance énergétique** d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;*
- *soit correspondre à 2 des 5 types de travaux suivants : rénovation énergétique des murs, des toitures ou des fenêtres, changement de chaudière, changement de production d'eau chaude.*

*Avoir **acquis** un bien (logement ou local à transformer en logement) **après le 18 juillet 2023***



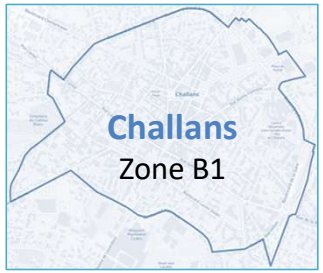
De quoi parle t-on ?

➢ **Le bailleur s'engage à** :

- ✓ Louer en vide à titre de résidence principale,
- ✓ Louer à des locataires ne dépassant pas un plafond de ressources*,
- ✓ Louer pendant 6, 9 ou 12 ans,
- ✓ Respecter un plafond de loyer* *(**11,68 €** m² à Challans et **10,15 €** m² à Beauvoir sur Mer à pondérer selon la surface).*

➢ **Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt** calculée sur le montant total de l'opération. Cette réduction varie en fonction de la durée de la mise en location du bien.

- ✓ *6 ans : **12%** (2% / an)*
- ✓ *9 ans : **18%** (2% / an)*
- ✓ *12 ans : **21%** (2% / an, puis 1% les 3 dernières années)*



soit 5 327 € de revenus mensuels



soit 4 794 € de revenus mensuels

Plafonds de ressources des locataires

Composition du foyer locataire	Challans	Beauvoir /mer
Personne seule	35.825	32.243
Couple	47.842	43.056
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	57.531	51.778
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	69.455	62.510
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	81.705	73.535
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	92.080	82.873
Majoration par pers. à charge supplémentaire	10.273	9.243



Exemple

> **Coût total d'opération de 240 000 €** (plafond 300 000 €)
>> Acquisition et frais inhérents à la vente : 120 000 €
>> Travaux : 120 000 € (> à 25%)

> **Avantages financiers et fiscaux :**
>> 240 000 € * 21% = **50 400 € de réduction d'impôt sur 12 ans** soit une moyenne de **4 200 €** / an
>> Cumulable avec les subventions de l'ANAH et des collectivités locales *(à déduire du coût d'opération)*

Nous retrouver

adile de la Vendée

- **Prendre rendez-vous au Guichet Habitat : 02 51 93 29 33 du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 ou inscrivez-vous sur le formulaire**

Scannez le QR code

- **Permanence dédiée à l'investissement locatif : les 4èmes mercredis de chaque mois de 14h00 à 17h00**

- **Où : à Challans Gois Communauté 16, rue du Parc de Pont-Habert à Sallertaine**

PARTIE 3
Gestion et sécurisation locative



ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

LE GROUPE ACTION LOGEMENT

ACTION LOGEMENT, UN ACTEUR UNIQUE, RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

VISIO

Faciliter l'accès au **logement** pour favoriser **l'emploi**

MISSIONS

- Proposer des **aides** et **services** pour **accompagner les salariés**
- **Construire** et **financer** des **logements sociaux** et **intermédiaires**

IMPLANTATION

- Des **directions régionales** et **agences locales** implantées au cœur des territoires
- **44 filiales immobilières**

EN FACILITANT **L'ACCÈS AU LOGEMENT** POUR LES **SALARIÉS**, LE GROUPE SOUTIENT **L'EMPLOI** ET LA **PERFORMANCE DES ENTREPRISES**, ET CONTRIBUE AU DÉVELOPPEMENT DE **L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE** ET À **L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES**

LOUER POUR L'EMPLOI

ACCOMPAGNEZ LES INVESTISSEURS
DANS LA MISE EN LOCATION DE LEUR BIEN IMMOBILIER



AVEC LOUER POUR L'EMPLOI, UNE OFFRE COMPLÈTE, SÉCURISÉE POUR **RÉNOVER SON BIEN ET LE LOUER SEREINEMENT**

- Un **conseil gratuit sur le projet** pour un montage global personnalisé
- Un **candidat locataire salarié** présenté par Action Logement Services
- Une **garantie gratuite Visale**, sous conditions, pour couvrir les risques d'impayés de loyer et de dégradations locatives, **étendue sur toute la durée d'occupation**
- **En fonction des options choisies et de sa situation, le bailleur peut opter pour :**
  - **une subvention jusqu'à 1 000 €** pour des travaux
  - **une subvention jusqu'à 1 000 €** pour des honoraires de mise en location
  - **un prêt travaux jusqu'à 15 000 €**



BON À SAVOIR !

Pour bénéficier de l'offre, le bailleur s'engage, sur une durée de 3 ans, à louer son logement à un salarié certifié Visale

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

QU'EST CE QUE LA GARANTIE VISALE ?

VISALE EST UNE CAUTION LOCATIVE GRATUITE PROPOSÉE PAR ACTION LOGEMENT.

Une **COUVERTURE DES IMPAYÉS ET CHARGES** sur une durée de :

- 36 mois pour un bail nu
- 12 mois pour un bail meublé renouvelable deux fois maximum
- 10 mois maximum pour un bail mobilité

Une **COUVERTURE DES DÉGRADATIONS LOCATIVES** jusqu'à 2 mois de loyers et charges, déduction faite du dépôt de garantie.

Un **TRAITEMENT AMIABLE AVEC LE LOCATAIRE** avant d'engager la procédure contentieuse,

Il dispose de 2 mois pour mettre en place un remboursement depuis son compte.

VISALE, POUR QUI ? EN UN COUP D'ŒIL...



Jusqu'à 30 ans inclus

Tous les publics sans distinction de statut ou de contrat
- Étudiants
- Alternants et stagiaires
- Salariés du secteur privé, public et agricole



Plus de 30 ans

- Salariés en poste, percevant jusqu'à 1 710 euros nets par mois
- Salariés entrant dans l'emploi : 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



Travailleurs saisonniers

- Garantie de loyer sur **les 9 premiers mois d'occupation** du logement
- **Tout type de logement,** y compris certaines habitations légères de loisirs



Étudiants, alternants :

Les loyers peuvent être garantis jusqu'à 1 000 € (en fonction de la localisation du logement), **sans justification de ressources**

Loyer + charges maximum = 50 % des ressources justifiées par le ménage
Plafond d'exclusion 1 365 € (1 940 € en Île-de-France)

À L'ÉCOUTE DE VOS SALARIÉS

NOUS CONTACTER

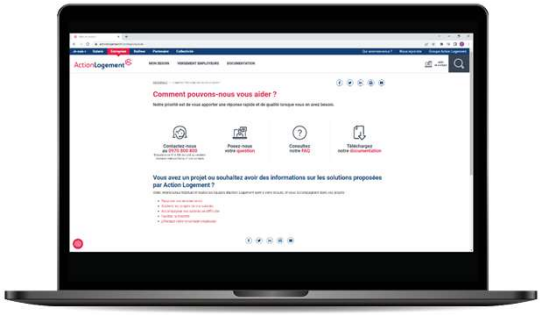
- **Un service client au 0970 800 800**, du lundi au vendredi de 9h à 18h

(Horaires métropolitains - Numéro non surtaxé)

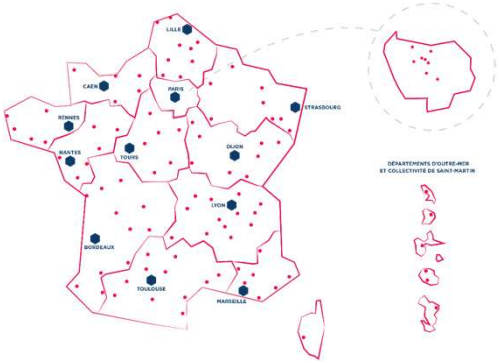
Recommander aux salariés de se munir du N° Siret de leur entreprise pour faciliter la prise en charge de leur appel

- **Un réseau d'agences de proximité**

Pour retrouver l'agence la plus proche de chez soi, rendez-vous sur **actionlogement.fr**



- **Retrouvez sur le site actionlogement.fr**, toutes les informations utiles : pages produits, formulaires de contact, actualités, évènements, foire aux questions…



Agence de Vendée
125 bld des Belges
85000 La Roche sur Yon

VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ
BOUYER Emilie – Responsable Vendée
emilie.bouyer@actionlogement.fr

Challans Gois
Communauté



QUESTIONS & ÉCHANGES



Challans Gois Communauté

Nos partenaires sont à votre disposition pour échanger

Aides aux travaux

Challans Gois Communauté

Elise association d'énergies

VENDÉE LE DÉPARTEMENT

Garanties locatives

Action Logement

Fiscalité

adile de la Vendée



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Challans Gois
Communauté

Conclusion par M. Alexandre HUVET

Président de Challans Gois Communauté

