Gustaav.fr

VOTRE CONSEILLER HABITAT / 05 46 56 41 26

Le Café des Pros de l'Immobilier

Investissement, rénovation et aides au logement

RÉUNION RESEAU PRO

Mardi 13 octobre 2026

Mairie de Marans

Communauté de Communes Aunis Atlantique

Ordre du jour

1. **Point sur le plan national Relance Logement**
   → ADI 17

2. **Gustaav – guichet unique de l'Habitat**
   → RIS

3. **Point actus sur les aides nationales et locales**
   → RIS

4. **Les dispositifs de défiscalisation pour les bailleurs**
   → ADIL 17

5. **Focus sur l'achat/ Rénovation**
   → RIS

RÉNOV' INFO SERVICE avec France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat

adil de la Charente-Maritime

Communauté de Communes Aunis Atlantique

1 Plan national Relance logement

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime

Objectifs du plan de relance : une réponse à la crise du logement

Répondre à la pénurie de logements en France et relancer la construction.

- atteindre environ 400 000 logements construits chaque année ;
- **développer davantage de logements locatifs privés dès 2026 ;**
- renforcer également la construction de logements sociaux



Le plan de relance: une volonté de construire plus rapidement

- simplifier certaines procédures d'urbanisme ;
- accélérer la transformation de bureaux en logements ;
- **encourager la rénovation énergétique, notamment des logements les plus énergivores ;**
- soutenir la rénovation du parc social ;
- **renforcer les garanties offertes aux propriétaires contre les impayés de loyers.**



adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime

2 Gustaav – Guichet unique de l'habitat

Gustaav.fr

VOTRE CONSEILLER HABITAT / 05 46 56 41 26

Gustaav, c'est quoi, c'est qui ?

- J'adapte mon logement
- Je rénove mon logement
- Je loue mon logement
- Je construis, j'agrandis, je restaure mon logement

Gustaav

VOTRE CONSEILLER HABITAT !

- Des conseils neutres et gratuits
- Un appui technique
- Une recherche d'aides financières
- Un accompagnement administratif
- Une expertise juridique, réglementaire et fiscale

Des acteurs et des dispositifs multiples

RÉNOV' INFO SERVICE avec France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

17 Charente-Maritime c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

adil de la Charente-Maritime

Agence nationale de l'habitat Anah

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CHARENTE - MARITIME DEUX-SÈVRES

MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

CEE Les certificats D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Communauté de Communes Aunis Atlantique

Les 20 communes de l'intercommunaulité



Gustaav, c'est quoi, c'est qui ?

1



J'ai une question qui concerne un logement ou l'habitat en général

2



Je me mets en contact avec Gustaav

3



En fonction de ma demande :

- → On m'apporte une réponse claire et précise
- → On me propose un rdv avec un conseiller pour définir mes besoins

4



Je suis mis en relation avec un réseau de professionnels de confiance qui va m'accompagner tout au long de mon projet

5



Je fais réaliser mes travaux puis perçois les aides financières

Gustaav : des conseillers à votre écoute

Territoire Aunis Vals de Saintonge

Contact public

- Accueil téléphonique au 05 46 56 41 26
  - lundi et vendredi de 9h à 12h30
  - du mardi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30
- Conseils personnalisés lors des permanences au PSP à Ferrières, uniquement sur rendez-vous.
- Formulaire de contact en ligne : **www.gustaav.fr**



Solen LAUDRIEC
Conseillère



Aurélie CALLARD
Coordinatrice
Conseillère



Michaël BEILLEREAU
Conseiller



Stéphane MENDES
Conseiller

Gutaav : l'accompagnement aux travaux

Espace Conseil France Rénov' pour tous les publics :

- Conseils techniques pour identifier les besoins des ménages (rénovation par geste ou globale)
- Conseils financiers (plan de financement /dispositifs d'aides/ prêts spécifiques)
  Ex : projet d'achat/rénovation ou recherche de réduction des factures énergétiques
- Sécurisation du parcours de rénovation → mise en relation avec des professionnels locaux qualifiés (Réseau de pros MAR et artisans Rénov' Info Service – chartes d'engagements)
- Appui administratif aux demandes d'aides MaPrimeRénov' par geste et CEE

Structures d'accompagnement agrées par l'ANAH (rénovation globale et adaptation)

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CHARENTE - MARITIME DEUX-SÈVRES

- Publics aux ressources très modestes et modeste

- Publics aux ressources intermédiaires et supérieur

3 Les aides nationales et locales

Gustaav.fr

VOTRE CONSEILLER HABITAT / 05 46 56 41 26

Les aides à la rénovation nationales et locales

Ces dispositifs d'aides sont à destination des :

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Locataires

Ils sont fonction du revenu fiscal de référence :

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 363 €	22 259 €	31 185 €	supérieur à 31 185 €
2	25 393 €	32 553 €	45 842 €	supérieur à 45 842 €
3	30 540 €	39 148 €	55 196 €	supérieur à 55 196 €
4	35 676 €	45 735 €	64 550 €	supérieur à 64 550 €
5	40 835 €	52 348 €	73 907 €	supérieur à 73 907 €
par personne supplémentaire	+5 151 €	+6 598 €	+9 357 €	+ 9 357 €

RÉNOV' INFO SERVICE avec France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat

Les aides à la rénovation nationales et locales

Socle national

MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

PROPRIÉTAIRE

MaPrimeRénov'

Une aide destinée aux propriétaires occupants ou bailleurs et aux copropriétés pour financer des travaux de rénovation énergétique.

MaPrimeAdapt'

Ma vie change, mon logement s'adapte

PROPRIÉTAIRE LOCATAIRE

MaPrimeAdapt'

Une aide qui facilite l'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Ma Prime Logement Décent

Pour un logement digne et durable

PROPRIÉTAIRE LOCATAIRE

Ma Prime Logement Décent

Une aide qui soutient les propriétaires bailleurs pour rendre leurs logements décents et conformes aux normes.

Loc'Avantages

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

PROPRIÉTAIRE

Loc'Avantages

Un dispositif qui encourage les propriétaires bailleurs à produire du logement abordable pour les ménages modestes, grâce à une réduction d'impôt.

Aides locales

MaPrimeRénov'	MaPrimeAdapt'	Ma Prime Logement Décent	Loc'Avantages
Objectif de 115 logements réhabilités en 5 ans	Objectif de 83 logements réhabilités en 5 ans	Objectif de 20 logements locatifs réhabilités en 5 ans	Objectif de 20 logements locatifs réhabilités en 5 ans
Une aide de **500 €** à **1500 €** en fonction du niveau de revenus	Une aide de **500 €** à **1500 €** en fonction du niveau de revenus	Une aide de **15%** à **20%** du montant HT des travaux *Maximum : 10 000 €*	Une aide de 15% à 20% du montant HT des travaux *Maximum : 16 000 €*

Bonus

- Aide au ravalement de façade
- Utilisation déco-matériaux
- Sortie de vacance
- Prime à l'intermédiation locative

4 Les dispositifs de défiscalisation pour les bailleurs

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime

Préambule : distinction des notions en investissement locatif

La reduction d'impôt

- La réduction d'impôt consiste à retrancher une somme d'argent directement de l'impôt à payer et non pas du revenu à déclarer. Elle Elle permet ainsi de diminuer l'impôt, voire de l'annuler.
- *Précision : contrairement au crédit d'impôt, il n'y a pas de remboursement si le montant de la réduction est supérieur à celui de l'impôt dû → l'excédent est perdu.*
- Exemples : anciens dispositifs Pinel, Duflot, Scellier — dispositifs actuels Loc'Avantages et Denormandie ancien.

La deduction spécifique

- Elle s'applique sous certaines conditions et se calcule à partir des des revenus bruts. Le montant de la déduction spécifique s'ajoute aux s'ajoute aux autres charges déductibles.
- Exemple : ancien Louer Abordable dans le cadre d'un conventionnement ANAH.

L'abattement forfaitaire

- Il s'applique sur le revenu annuel brut et permet de diminuer le montant montant du revenu imposable.
- Exemples : abattements du micro-foncier (30 %) ou du micro-BIC (50 %).

La deduction de l'amortissement

- Les biens immobiliers se déprécient à travers le temps, constituant une perte de valeur. Pour prendre en compte cette dépréciation, il est possible de déduire chaque année en comptabilité une charge non décaissable, égale à un pourcentage de cette valeur.
- Dans certains dispositifs de défiscalisation, cet amortissement constitue une charge déductible du revenu foncier imposable. Il contribue à diminuer le bénéfice foncier imposable, voire à créer du déficit foncier imputable sur le revenu global, entraînant une diminution d'IR et de prélèvements sociaux.
- Exemples : anciens dispositifs Périssol, Robien, Besson, nouveau dispositif Jeanbrun.

Dispositif de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs

Dispositif Jeanbrun

Pour l'ancien, le logement doit cumulativement:

- Être acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028
- Satisfaire les critères d'une réhabilitation lourde (atteindre une classe A ou B)
- Ne pas être classé/inscrit au titre des monuments historiques, ni avoir reçu le label de la Fondation du patrimoine

Evolution à prévoir

Projet de loi en cours de discussion au Parlement pour assouplir le dispositif et le rendre plus attractif:

Caractéristiques	2026	2027
Maison ancienne	❌	✅
Location aux ascendants/descendants	❌	✅
DPE à atteindre	A ou B	D (E si G au départ)
Montant de travaux	30 % du prix	✅ Pas d'exigence minimale*



Dispositif de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs

Dispositif Jeanbrun

Principe

- Amortissement du prix d'acquisition déduit des loyers (régime réel), pouvant créer un déficit foncier imputable sur le revenu global
- Base : 80 % du prix d'acquisition (foncier exclu à 20 %), majorée de certains travaux pour l'ancien
- Acquisitions du 21 février 2026 au 31 décembre 2028

Taux d'amortissement

Taux annuel	Intermédiaire	Social	Très social
Logement neuf	3,5 %	4,5 %	5,5 %
Ancien avec travaux	3 %	3,5 %	4 %

Plafond annuel d'amortissement

8 000 €	**10 000 €**	**12 000 €**
cas général	≥ 50 % en location sociale	≥ 50 % en location très sociale

Au-delà du plafond, l'excédent d'amortissement est perdu.

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime

Dispositif de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs

Dispositif Denormandie ancien

Conditions	Réduction d'impôt
➢ Territoire : communes en ORT ou à fort besoin de réhabilitation, copropriétés en difficulté ou en ORCOD ➢ Logement ancien à rénover (ou local transformé en logement), acquis du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2027 ➢ Travaux d'au moins 25 % du coût de l'opération, réalisés par une entreprise, avec gain énergétique (30 %, ou 20 % en collectif) ➢ Location nue en résidence principale, mise en location sous 12 mois, loyers et ressources plafonnés ➢ Non cumulable avec Anah, Malraux, Girardin, Censi-Bouvard	**12 %** engagement de 6 ans **18 %** engagement de 9 ans **21 %** engagement de 12 ans

Assiette : prix + travaux, plafonnée à 300 000 € et 5 500 €/m², dans la limite de 2 logements par an.
Plafonds de loyer 2026 : A bis 19,71 € · A 14,64 € · B1 11,80 € · B2/C 10,26 € le m².

Dispositif de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs

Dispositif Loc'Avantages

Conditions

- Convention Anah dont la demande est enregistrée du 1er mars 2022 au 31 décembre 2027, d'une durée de 6 ans
- Logement loué nu en résidence principale pendant toute la convention
- Loyer et ressources du locataire plafonnés ; plafonds calculés selon le marché de la commune (plus de zonage ABC)
- DPE : classe E jusqu'au 31 décembre 2027, puis classe D dès le 1er janvier 2028
- Non cumulable avec les autres dispositifs ; reprise de la réduction en cas de non-respect ou de cession

Réduction d'impôt			
Niveau	**Décote loyer**	**Réduction**	**Avec IML**
Loc1	15 %	15 %	20 %
Loc2	30 %	35 %	40 %
Loc3	45 %	—	65 %

IML : intermédiation locative. Le niveau Loc3 n'est possible qu'en IML.

La décote s'applique au loyer de marché observé sur la commune du logement.

Dispositif de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs

Dispositif Loc'Avantages : exemple pour un 80 m2 à Marans

Loyers

loc1	loc2	loc3
668,80 € / mois 8,36 € / m²	550,40 € / mois 6,88 € / m²	432,00 € / mois 5,4 € / m²

Avantages fiscaux

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	1 203,84 € / an Soit 15 %	2 311,68 € / an Soit 35 %	-
Avec intermédiation locative	1 605,12 € / an Soit 20 %	2 641,92 € / an Soit 40 %	3 369,6 € / an Soit 65 %

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime

Dispositif de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs

Comparatif des dispositifs

Dispositif	Loyer annuel	Fiscalité des loyers (IR-PS)	Réduction IR	Impact fiscal	Gain comptable
Jeanbrun	6 941,28 €	−69,99 €	—	−69,99 €	**7 011,27 €**
Denormandie	6 941,28 €	1 402,59 €	−2 400 €	−997,41 €	**7 938,69 €**
Loc'Avantages	5 917,68 €	905,12 €	−887,65 €	17,47 €	**5 900,21 €**
Droit commun	7 200 €	1 528,32 €	—	1 528,32 €	**5 671,68 €**

Gain comptable le plus élevé : Denormandie (7 938,69 €), puis Jeanbrun (7 011,27 €), contre 5 671,68 € en droit commun.

Simulation : appartement de 40 m² + 6 m² de terrasse à Narbonne (zone B1), TMI 30 %, régime réel foncier, loyer intermédiaire (Loc1 pour Loc'Avantages). Charges foncières identiques, non comptabilisées dans la balance finale.

4 Focus sur les projets d'achat/rénovation

Gustaav.fr

VOTRE CONSEILLER HABITAT / 05 46 56 41 26

Focus projet : Achat/ Rénovation énergétique globale

- Analyse du parcours ménage lors de l'acquisition d'un logement
- Identification des différentes étapes et des obligations de chacun des acteurs
- Construire des solutions pour faciliter l'émergence de projets de rénovation sur le territoire

Focus projet : Achat/ Rénovation énergétique globale



1 DPE en E, F ou G alors audit énergétique obligatoire

RÉNOV' INFO SERVICE avec France Rénov'

2 ECFR pour qualification du projet, coût de travaux et plan de financement



3 Valorisation ou non de la demande éco PTZ + type d'éco PTZ, Si non arrêt du projet.



4 Orientation vers le MAR pour l'audit, accompagnement, dépose de l'aide…

Agence nationale de l'habitat

5 Validation du dossier avec l'ANAH locale ou nationale



6 Phase réalisation des travaux

Agence nationale de l'habitat

7 Demande de paiement à l'ANAH des aides



8 Remise en main du carnet d'informations du logement

Focus projet : Achat/ Rénovation énergétique globale

Aides Ma Pime Parcours Accompagné

	PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES HT	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
GAIN DE 2 CLASSES	30 000 €	80 %	60 %	45 %	10 %
GAIN DE 3 CLASSES OU PLUS	40 000 €				
		du montant HT des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles			
ÉCRÊTEMENT		100 %	90 %	80 %	50 %
		du montant TTC des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles			

À NOTER

Le plafond des dépenses éligibles à MaPrimeRénov' inclut le coût des travaux de rénovation énergétique et les coûts induits.

POINT D'ATTENTION

Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance sous certaines conditions.

— Son montant ne peut excéder 30 % du montant de l'aide.

— Elle doit être demandée avant le début des travaux et dans les 6 mois qui suivent l'acceptation de la demande d'aide.

— Pour en bénéficier, le demandeur doit fournir un devis signé d'une entreprise exigeant un acompte.

— Les mandataires financiers ne sont pas autorisés à percevoir l'avance, qui ne peut être versée qu'au propriétaire occupant bénéficiaire de l'aide.

Focus projet : Achat/ Rénovation énergétique globale

L'Eco PTZ

	ACTION SEULE	BOUQUET DE TRAVAUX		ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	PRIMERENOV'	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE
		2 ACTIONS	3 ACTIONS			
PLAFOND DE FINANCEMENT	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	10 000 €	50 000 €	
DURÉE MAXIMALE DE REMBOURSEMENT	15 ans				20 ans	

Focus projet : Achat/ Rénovation énergétique globale

Prêt avance Rénovation (1er janvier 2022)

- Prêt hypothécaire qui finance les travaux de rénovation énergétique en s'appuyant en partie sur un fonds public.
- Remboursement du prêt t au moment de la vente du logement ou lors d'une succession.
- Intérêts par remboursement périodique ou au moment de la vente ou lors de la succession.
  Les prêts avance rénovation sont couverts à 75% par le fonds de garantie pour la rénovation (FGR).
- Depuis le 1er janvier 2024, tous les prêts avance travaux peuvent faire l'objet d'une garantie par le FGR, quels que soient les revenus du ménage.
- Depuis le 1er janvier 2024, le prêt avance rénovation sans intérêt (PAR+)
  permet de souscrire un prêt hypothécaire de maximum 50 000€ avec les 10 premières années à taux zéro
- Ce prêt est ouvert aux ménages très modestes et modestes.

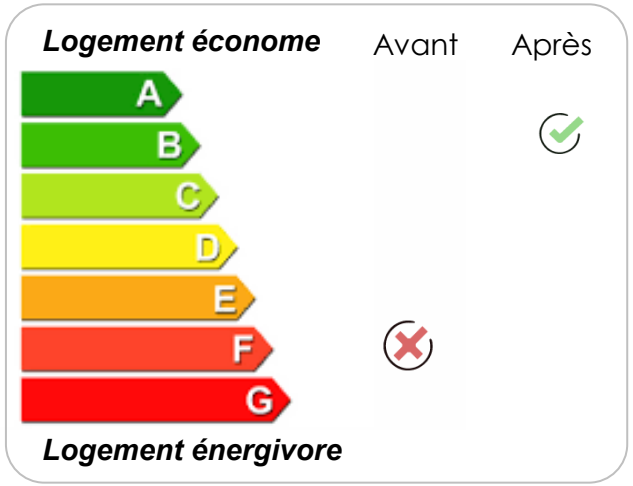
Exemple du financement d’un projet

Exemples de projets financés

- **Propriétaire occupant**
- Projet de **rénovation énergétique** (gain de 3 classes énergétiques)
- Localisation : CC Aunis Atlantique

Coût du projet : 55 000 € HT (60 500€ TTC)

Ressources	Très modestes	Modestes
MaPrimeRénov' Mieux chez moi, mieux pour la planète	**32 000€**	**24 000€**
Communauté de Communes Aunis Atlantique - *Socle* - *Eco matériaux*	**2 100€**	**1 100€**
Total des aides	**34 100€**	**25 100€**
Taux de financement (TTC)	56%	41%
Reste à charge (TTC)	26 400€	35 400€



Des factures d'électricité et/ou de gaz réduites

Amélioration du confort et de la santé

Frais d'assistance à maitrise d'ouvrage financés par la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique

Merci de votre attention !

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime

49 avenue Aristide Briand
17000 La Rochelle
05 46 34 41 36

contact@adil17.org
www.adil17.org

Communauté de Communes Aunis Atlantique

Gustaav.fr
VOTRE CONSEILLER HABITAT / 05 46 56 41 26