ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

LOUER À L'ANNÉE

JEUDI 22 MAI - 18H - SALLE PATRICK MOQUAY

En partenariat avec

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Hatéis HABITAT

adil de la Charente-Maritime

AL

CLAJ 17
Le logement des jeunes

Déroulé de la présentation

Au travers d'un cas pratique :

- Étude comparative des *différentes formules* de location (**types de contrats, régime fiscal applicable**)
- **Analyse financière** des différentes options de location
- Conseil et accompagnement financier pour les **travaux de rénovation énergétique**
- Mise en place de solutions de **sécurisation locative** (garantie contre les impayés et les dégradations)

Programme "Louons à l'année" par la Communauté de communes de l'île d'Oléron



Une présentation à plusieurs voix

Marie RENAULD de l'**ADIL 17** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) pour les différents types de contrats, la fiscalité, l'analyse financière et les garanties impayés et dégradations.

Thomas JAUDEAU et **Héloïse BONNEAU** de **Hatéis Habitat** pour les aides financières à la rénovation énergétique de l'habitat.

Géraldine FAYET et **Samuel LEVÊQUE** de **Action Logement** pour les dispositifs "Garantie Visale" et "Louer pour l'Emploi".

Mathieu GODOT du **CLLAJ 17** (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) pour aborder le CLLAJ et les AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale)

Élus et techniciens de la **Communauté de communes de l'île d'Oléron**

Notre cas pratique

Le bien

Maison T3 (2 chambres) de 65m² avec une courette de 20m², à 1 km du centre de Saint-Pierre d'Oléron.

Construction n'ayant pas vu l'ombre d'un artisan depuis longtemps...

La situation

Ancienne résidence secondaire familiale peu utilisée aujourd'hui.

Le dilemne

Garder, vendre, louer l'été ou louer à l'année?



Location saisonnière / Location à l'année

Location saisonnière

Revenus potentiellement plus élevés mais :

- Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)
- Honoraires agence ou conciergerie
- Redevance ordures ménagères
- Charges courantes (abonnements eau, électricité, internet)
- Entretien (jardin…)
- Gestion : accueil et la sortie des occupants, nettoyage, blanchisserie, ajout des consommables, petits dépannages…
- *Taxe de séjour (5,5 %)*
- *Frais de location plateforme type Airbnb*

Location à l'année

Revenus réguliers avec :

- Absence de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)
- Charges payées par le locataire
- Gestion simplifiée
- Assurance loyer impayé / dégradation possible
- Moins de temps consacré

Comparaison des options de location immobilière

Quelle est l'option la plus intéressante pour notre bien immobilier familial ? Location saisonnière ou location à l'année ? Analysons ensemble les différentes possibilités et leurs implications financières.

Types de location disponibles

Location non meublée longue durée

Bail de 3 ans minimum

Location meublée longue durée

Bail d'habitation
Bail d'un an avec tacite reconduction (9 mois pour les étudiants)

Bail mobilité
Bail de 1 à 10 mois

Location saisonnière (meublé de tourisme) avec ou sans classement

1er janvier 2025
Modification du régime fiscal micro-BIC des meublés de tourisme

Régimes fiscaux applicables

1. **Location non meublée longue durée (Revenus foncier)**

   Abattement de 30% en micro-foncier.

2. **Location meublée longue durée (BIC)**

   Abattement de 50% en micro-BIC jusqu'à 77 700€.

3. **Location meublée de tourisme non classé (BIC)**

   Abattement de 30% en micro-BIC jusqu'à 15 000€.

4. **Location meublée de tourisme classé (BIC)**

   Abattement de 50% en micro-BIC dans une limite de 77 700€.

Quel revenu par type de location pour notre cas pratique ?

	Location à l'année		Location saisonnière	
	Location vide	Location meublée (micro-bic)	Non classée (LMNP)	Classée (LMNP)
Durée location	12 mois	12 mois	12 semaines	12 semaines
Recettes				
Loyers mensuel	650	747,5	700 €	700 €
Total loyer	**7800**	**8970**	**8 400 €**	**8 400 €**
Charges				
Frais de gestion (10%)	780	897	X	X
Entretien courant	200	200	250	250
Abonnement (eau/électricité/internet)	(locataire)	(locataire)	400	400
Assurance GLI (4%)	312	358,8		
Assurance habitation	200	200	200	200
Taxe foncière	677	677	677	677
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)	X	X	531	531
REOM	(190 locat)	(190 locat)	190	190
Total charges	**2169**	**2332,8**	**2248**	**2248**
Fiscalité : régime micro-BIC LMNP				
Abattement	30%	50%	30%	50%
Revenus imposables	5460	4485	5880	4200
IR (TMI 11%, sans saut de TMI)	*600,6*	*493,35*	*646,8*	*462*
Prélèvements sociaux (17.2 %)	*939,12*	*771,42*	*1011,36*	*722,4*
CFE (taxe min)		*243*	*243*	*243*
Total fiscal	**1539,72**	**1507,77**	**1901,16**	**1427,4**
Bénéfice réel	**4 091,28**	**5 129,43**	**4 250,84**	**4 724,60**

La simulation présentée estime le bien de notre famille : un logement de 65 m² avec deux chambres, une petite cour extérieure, situé à la Dresserie (à 1 km du centre de SPO)

100€ net / nuit - après déduction des frais de plateforme locative
Pas de frais de conciergerie pour location saisonnière dans notre exemple

Cas pratique	Données T3 SPO*	Données IO*
84 jours **= 12 semaines**	**78,51 jours** **≈ 11,2 semaines** Remplissage moyen (en jours) pour 2 chambres - SPO en 2023	**72 jours** **≈ 10,3 semaines** Remplissage moyen (en jours) pour l'ensemble des annonces en 2023
8 400 € Recettes nettes annuelles	**8 550€** Revenus moyens 2 chambres - SPO en 2023	**10 610€** Revenus moyens par annonce en 2023

La location à l'année permet d'**économiser une part significative des charges** qui sont payées par les propriétaires dans le cas de la location saisonnière

**"Étude sur la location de meublés de tourisme sur Oléron"*, Dejean Sylvain, La Rochelle Université, NUDD, Suire Raphaël, Nantes Université, LEMNA, Robertson Calum, La Rochelle Université, NUDD

Taux de remplissage*

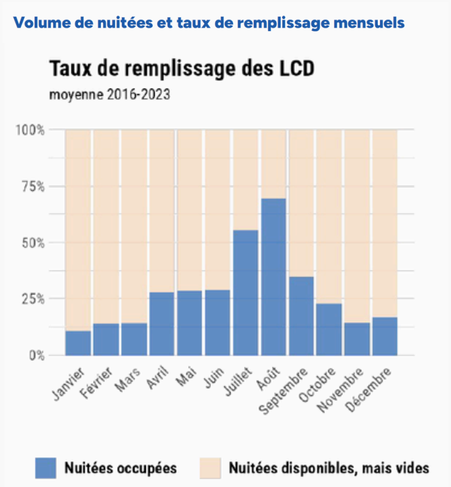
Le "taux de remplissage" est calculé comme **le nombre de jours ayant fait l'objet d'une réservation sur le nombre de jours ou le logement disponible sur la plateforme**.

Cette information permet d'estimer le **caractère "dormant"** d'un logement.

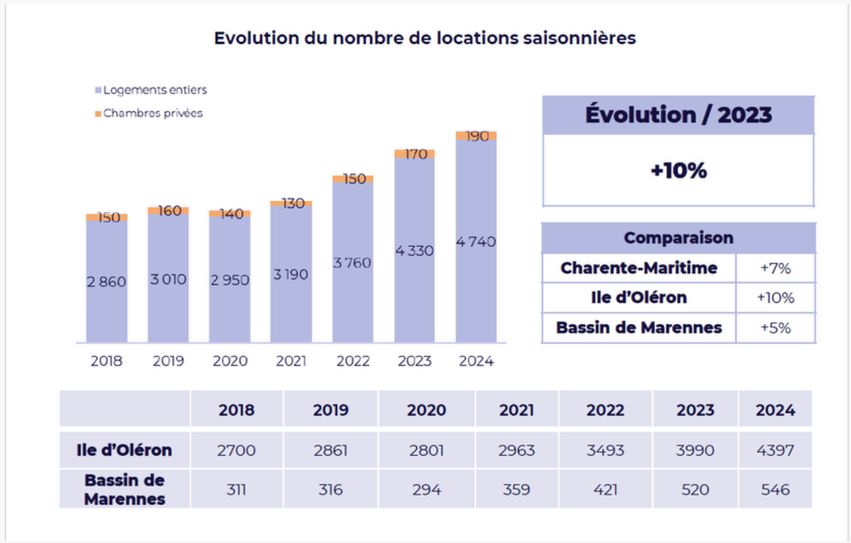
35%
Taux de remplissage moyen en 2023

En moyenne en 2023, les annonces ont été **vides deux nuitées sur trois**

Le taux de remplissage est très **saisonnalisé**



A mettre en lien avec la p**rogression du nombre de locations saisonnières** :
+ 400 meublés par an sur Oléron depuis 2021 !



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ile d'Oléron	2700	2861	2801	2963	3493	3990	4397
Bassin de Marennes	311	316	294	359	421	520	546

Régulation des meublés touristiques

Retour d'expérience

Durée de location

Moins de semaines louées qu'espéré sur la saison.

Investissement personnel

Gestion chronophage

Réflexion

Pourquoi ne pas basculer vers une location à l'année ?

*"*Étude sur la location de meublés de tourisme sur Oléron"*, Dejean Sylvain, La Rochelle Université, NUDD, Suire Raphaël, Nantes Université, LEMNA, Robertson Calum, La Rochelle Université, NUDD









Des travaux nécessaires

Classement énergétique médiocre : F

Pour être loué dans de bonne conditions de **nombreux travaux à prévoir**

Isolation complète, ouvertures, électricité, VMC, plomberie, sanitaires, chauffage, peinture, extérieurs

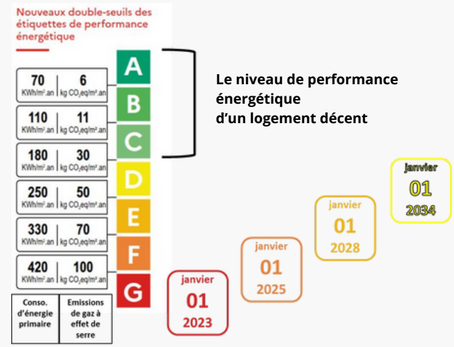
Des aides financières possibles...

ÎLE D'OLÉRON COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



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

Performance énergétique : quelles sont mes obligations en tant que bailleur ?



… réalisés grâce à des aides

Un coût de travaux de	**45 000 €**
Des aides financières aux travaux :	
… MaPrimeRénov (inter.)	20 000 €
… Prime CCIO (énergie)	3 000 €
Total des aides	**23 000 €**
Reste à charge	22 000 €
(financé par un prêt à taux modéré)	

Une belle rénovation énergétique
Une étiquette énergétique
D après travaux





Un engagement de location peu contraignant

Engagement de louer le logement
en résidence principale pendant 6 ans

Malgré les subventions (MaPrimeRénov'),
le montant du **loyer est fixé librement** par le propriétaire

Notre famille a décidé de louer à l'année. **Les travaux sont terminés**, mais nous devons maintenant nous protéger contre les **risques locatifs.**

Découvrons ensemble **les solutions disponibles** pour sécuriser votre investissement immobilier : agence, garanties...







Les garanties contre les impayés et les dégradations

Les solutions payantes

- Les **Garanties de Loyers Impayés (GLI)**, avec le cas échéant une assurance dégradations, vacance locative…
- **Assurance souscrite par le locataire** : le locataire s'acquitte de la couverture du risque au bénéfice du bailleur.
- Le **cautionnement bancaire**

Les solutions gratuites

- Le **cautionnement personne physique**
- La **garantie Visale**



Cas pratique : Nathan et la Garantie Loyer Impayé (GLI)

avec une agence immobilière

Coût

Entre 2,50% et 4% du loyer annuel.
Pour un loyer de 650€ : 312€/an (4%)

Impayés

Loyers impayés illimités sans franchise.
Frais de procédure inclus.

Dégradations

Petites dégradations couvertes jusqu'à 4 500€, vétusté prise en compte.

Limites

Exclusion de certains profils de locataires.
Non cumulable avec caution solidaire.

Selon le contrat, les conditions diffèrent :

- Coût,
- Durée prise en charge,
- Montant du loyer pris en charge,
- Franchise,
- Frais de procédure...

Nathan,
en CDI,
gagne 3 fois
le montant du loyer.



VISALE.FR
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Cas pratique : Gabriel et la Garantie Visale

Eligibilité

Tous les 18-30 ans, sans distinction de statut ou de contrat, quelle que soit sa situation professionnelle.

Coût

Gratuite

Impayés et dégradations locatives

La caution Visale couvre jusqu'à **36 mensualités d'impayés** de loyer et charges.

En cas de dégradations locatives, Visale va compléter, si besoin, la garantie du dépôt de garantie par le versement d'un cautionnement supplémentaire de 2 mois de loyer plus charges.

Exemple :
Loyer charges comprises : 1000€
Dépôt de garantie : 1000€
Dégradation locative : 3000€

Le bailleur a en sa possession les 1 000€ du DG

+

Son préjudice est de 2 000€ compensable par Visale

CLLAJ 17
Le logement des jeunes

Gabriel a bénéficié d'un accompagnement du CLLAJ pour monter son dossier Garantie Visale



Une gestion de l'impayé simplifiée et réactive pour le bailleur et une prise en charge intégrale des démarches de recouvrement.

Profils éligibles à la VISALE :

Moins de 30 ans

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

VISALE.FR
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Cas pratique : Emma et la Garantie Visale

Eligibilité

Emma, salariée de 35 ans, est éligible à la garantie VISALE, comme tous les salariés en poste ayant un salaire net inférieur ou égal à 1500 €.

Coût

Gratuite

Impayés et dégradations

La caution Visale couvre jusqu'à **36 mensualités** d'impayés de loyer et charges.

En cas de dégradations locatives, Visale va compléter, si besoin, la garantie du dépôt de garantie par le versement d'un cautionnement supplémentaire de 2 mois de loyer plus charges.



Une gestion de l'impayé simplifiée et réactive pour le bailleur et une prise en charge intégrale des démarches de recouvrement.

Profils éligibles à la VISALE :

Plus de 30 ans

- **Salariés gagnant jusque 1 500 euros nets par mois**
- **Salariés** : 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**

D'autres dispositifs d'aide à la location

Loc'Avantage (ex Louer Abordable)

Objectif :

Réduction de l'impôt sur le revenu, à condition de mettre en location le bien avec un **loyer plafonné** et de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Engagement de **6 ans** pour un logement non meublé.

Avantages bailleur :

Selon le niveau de loyer choisi :

- Loc1 = - **15% (loyer) = - 15%** ou **-20%** (AIVS) impôts
- Loc2 = - **35% (loyer) = - 35%** ou 40% (AIVS) impôts
- Loc3 = - **45%** (loyer) = **- 65%** (AIVS) impôts

+ **Prime de 2 000 €** en passant par un mandat de gestion AIS

+ **Prime de 1 000 €** pour un logement inférieur ou égal à 40 m²

Louer pour l'Emploi

Objectif :

Favoriser l'accès au logement privé **des salariés du secteur privé** en leur offrant un logement de qualité.

Avantages bailleur :

- **Sécurisation des loyers** (garantie Visale)
- Prise en charge des **frais de mise en location,**
- **Prêt travaux à taux attractif** (10 000€ tout type de travaux, 15 000€ travaux de rénovation énergétique).

Intermédiation locative : Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) : Alizés 17

Objectif :

Promouvoir le logement pérenne des personnes ou **ménages en difficultés financières et/ou sociales.**

Honoraires de gérance : 6% du loyer HC

Avantages bailleurs :

- Recherche et sélection des locataires
- Gestion administrative, comptable et technique
- Etats des lieux entrant et sortant
- Etablissement des baux
- Visite annuelle du logement
- Aide à la déclaration des revenus fonciers
- Sécurisation des revenus locatifs (assurance, Garantie Visale)
- Assurance contre les détériorations immobilières

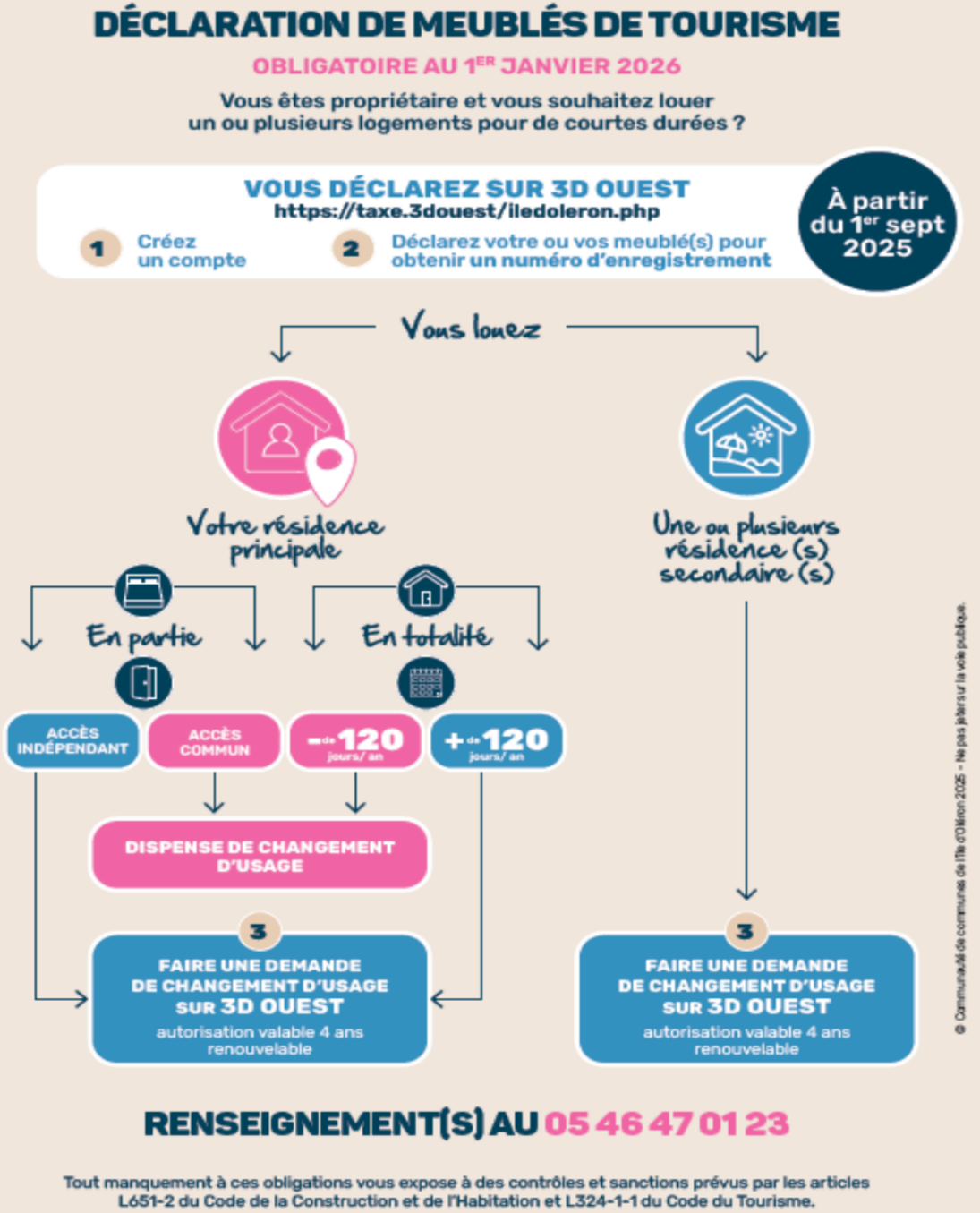
Le programme “Louons à l’année”

par la Communauté de communes de l’île d’Oléron

Une mesure adoptée dans la stratégie
« **se loger à l’année sur l’île d’Oléron** »
votée en 2023 par les élus communautaires.

Les 8 communes oléronaises ont délibéré pour
mieux réguler les locations touristiques





Le programme “Louons à l’année”

par la Communauté de communes de l’île d’Oléron

La volonté des élus d’accompagner les propriétaires qui souhaitent
« passer le cap »
de la location à l’année !

Accompagnement financier

de la Communauté de communes de l'île d'Oléron

Logements vacants ou meublés de tourisme d'au moins 25 m²

- une part fixe de 5 000 €,
- à laquelle s'ajoutera un supplément de 100 € par m²
- dans la limite d'un plafond total de 10 000 €.

- Un versement échelonné

Durée minimale de 4 ans

Les demandes pourront être déposées à partir du 1er octobre 2025.
Auprès du service Habitat de la CdC

Expérimentation de 2 ans



Ressources propriétaires bailleurs

ESPACE CONSEIL FRANCE RÉNOV' (ECFR) - ANTENNE ILE D'OLÉRON

- Accompagnement technique et financier dans la rénovation énergétique de l'habitat.
- Maison de l'habitat
  55 bis route des Allées - 17310 Saint-Pierre-d'Oléron
  05 46 47 68 66
  ecfr@cdc-oleron.fr

  Du lundi au jeudi - 9h-12h30

ADIL 17 - AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

- Conseil juridique, financier, fiscal.
- 49, avenue Aristide Briand – 17000 La Rochelle
  05 46 34 41 36
  contact@adil17.org
  www.adil17.org

Sur RDV le 1er vendredi du mois à l'Espace France Services

CLLAJ.17 ILE D'OLÉRON - COMITÉ LOCAL POUR LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES

- Accompagne les jeunes de 16 à 30 ans dans leur recherche de logement.
- 9 avenue de Bel Air - 17310 St Pierre d'Oléron
  06 98 14 62 46
  cllaj.oleron@gmail.com
  https://cllaj17.fr

ALIZÉS 17

- Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) à but non lucratif.
- 05 46 27 50 15
  contact@alizes17.fr
  www.alizes17.fr

GARANTIE VISALE

- Garantie de loyers impayés 100% gratuite, financée par Action Logement.
- geraldine.fayet@actionlogement.fr
- www.visale.fr

LOUER POUR L'EMPLOI

- Dispositif Action Logement.
- www.actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs

LOC'AVANTAGE

- Dispositif d'incitation fiscale : plafonnement des loyers et convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).
- https://monprojet.anah.gouv.fr