



68

Rue Bourgneuf, Bayonne

PROGRAMME « LE CHEVAL BLANC »

Vente d'immeuble à rénover (VIR)  
Éligible réduction IR  
Dispositif Malraux



# 01

L'environnement

|               |     |
|---------------|-----|
| Bayonne.....  | p 3 |
| La ville..... | p 4 |

# 02

Le projet de restauration  
complète

|                        |        |
|------------------------|--------|
| L'immeuble.....        | p 5-6  |
| Vue d'ensemble.....    | p 7    |
| Modélisation 3D.....   | p 8-10 |
| La réhabilitation..... | p 11   |

# 03

Notre métier

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Notre expertise.....      | p 12 |
| Notre accompagnement..... | p 13 |

# 04

Les aspects financiers

|                     |      |
|---------------------|------|
| La V.I.R.....       | p 14 |
| La loi Malraux..... | p 15 |
| L'aide ANAH.....    | p 16 |

# 05

Maciflore

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Nos dernières réalisations..... | p 17-24 |
| Nos intervenants.....           | p 25    |

# 06

Annexes

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Cas d'usage - ANAH..... | p 27-34 |
|-------------------------|---------|





# LA VILLE

## BAYONNE, L'ÂME DU PAYS-BASQUE

Entre océan et montagnes, Bayonne incarne l'authenticité basque. Ville d'histoire et de caractère, elle séduit par ses ruelles animées, ses maisons à colombages et son riche patrimoine architectural.

Capitale culturelle et festive, Bayonne vibre toute l'année au rythme de ses traditions, de sa gastronomie et de ses événements incontournables : c'est un lieu où l'art de vivre rime avec convivialité.

## BAYONNE, UNE VILLE EN PLEIN ESSOR

Portée par son emplacement stratégique et son cadre de vie attractif, Bayonne séduit autant les habitants que les investisseurs.

Ville dynamique, elle conjugue croissance démographique, vitalité économique et développement constant de l'emploi local.

### LES PLUS

- Capitale du Pays-Basque
- 52.000 habitants
- 72 % d'actifs
- 1.570 établissements commerciaux et artisanaux
- 291 nouvelles entreprises



Bordeaux à 2h.

RUE BOURGNEUF

Plages à 20 minutes.

Biarritz et Anglet à 15 minutes.

Espagne à 40 minutes.



# L'IMMEUBLE



## BAYONNE

68-70 rue Bourgneuf  
MALRAUX LOI VIR





# L'IMMEUBLE

LA RESTAURATION COMPLÈTE DE L'IMMEUBLE ET L'AMÉNAGEMENT DE 11 APPARTEMENTS ET 1 COMMERCE SUR 5 NIVEAUX.

Situé au cœur du **Petit Bayonne**, cet immeuble de caractère du 18<sup>e</sup> siècle s'apprête à **retrouver toute sa splendeur**.

Sa façade typique en pan de bois fera l'objet d'une **restauration minutieuse**, tout comme sa cage d'escalier d'époque. Les menuiseries, balconnets en bois et garde-corps en fer forgé seront restaurés, dans le **respect du patrimoine local**.

Les matériaux nobles – pierre, bois, menuiseries traditionnelles – et les teintes choisies sublimeront l'ensemble, pour une **restauration respectueuse du cadre de vie bayonnais**.

Un renouveau élégant au cœur d'un quartier vivant et commerçant.



200 m  
Quais de la Nive



2 minutes  
Jardin Botanique



150 m  
Place Paul Bert



6 minutes  
Gare de Bayonne



350 m  
Halles de Bayonne



20 minutes  
Plages





Photo non contractuelle, meubles et mobiliers non fournis

UN ESPACE FONCTIONNEL PROPOSANT  
DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

| Localisation    | Type | Commerce | Studio | T2 | T3 |
|-----------------|------|----------|--------|----|----|
| Rez-de-chaussée |      | 1        |        |    |    |
| Niveau 1        |      |          | 2      |    | 1  |
| Niveau 2        |      |          | 2      |    | 1  |
| Niveau 3        |      |          | 2      |    | 1  |
| Niveau 4        |      |          |        | 2  |    |

68

Rue Bourgneuf  
BAYONNE

VIR MALRAUX

11 appartements  
1 commerce

Du T1 au T3

72 % quote part travaux

À partir de 220 000 €

Calendrier prévisionnel des travaux

2025 2026 2027  
20 % 60 % 20 %

Livraison prévisionnelle 2<sup>e</sup> semestre 2027



## Rue Bourgneuf

*Façade principale*

**UN IMMEUBLE DE  
CARACTÈRE AU CŒUR DU  
PETIT BAYONNE**





# Rue Marengo

*Façade arrière*

**UN PATRIMOINE PRÉSERVÉ  
EN PLEIN CENTRE  
HISTORIQUE**











# LA RÉHABILITATION



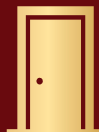
## LA FAÇADE

- Restauration et harmonisation des façades à colombage
- Restauration des menuiseries extérieures et volets bois
- Remise en état de la charpente et restauration de la couverture



## LES ESPACES COMMUNS

- Réfection complète des revêtements de sols, murs et plafonds
- Restauration complète de l'escalier en chêne
- Réhabilitation de la verrière



## LES APPARTEMENTS

- Restauration complète des appartements
- Isolation thermique des murs et plafonds rampants
- Restauration complète des réseaux électriques et sanitaires
- Reprise des balconnets en fer forgé



# NOTRE EXPERTISE

## NOTRE SAVOIR-FAIRE



Prospection



Réception travaux



Identification



Service après-vente



Planification



Gestion locative



Réalisation

## NOS ENGAGEMENTS

- Des prix fermes et définitifs
- Un parfait achèvement des travaux
- Le respect du planning d'exécution des travaux
- Une restauration respectueuse de l'architecture originelle





# L'ACCOMPAGNEMENT MACIFLORE



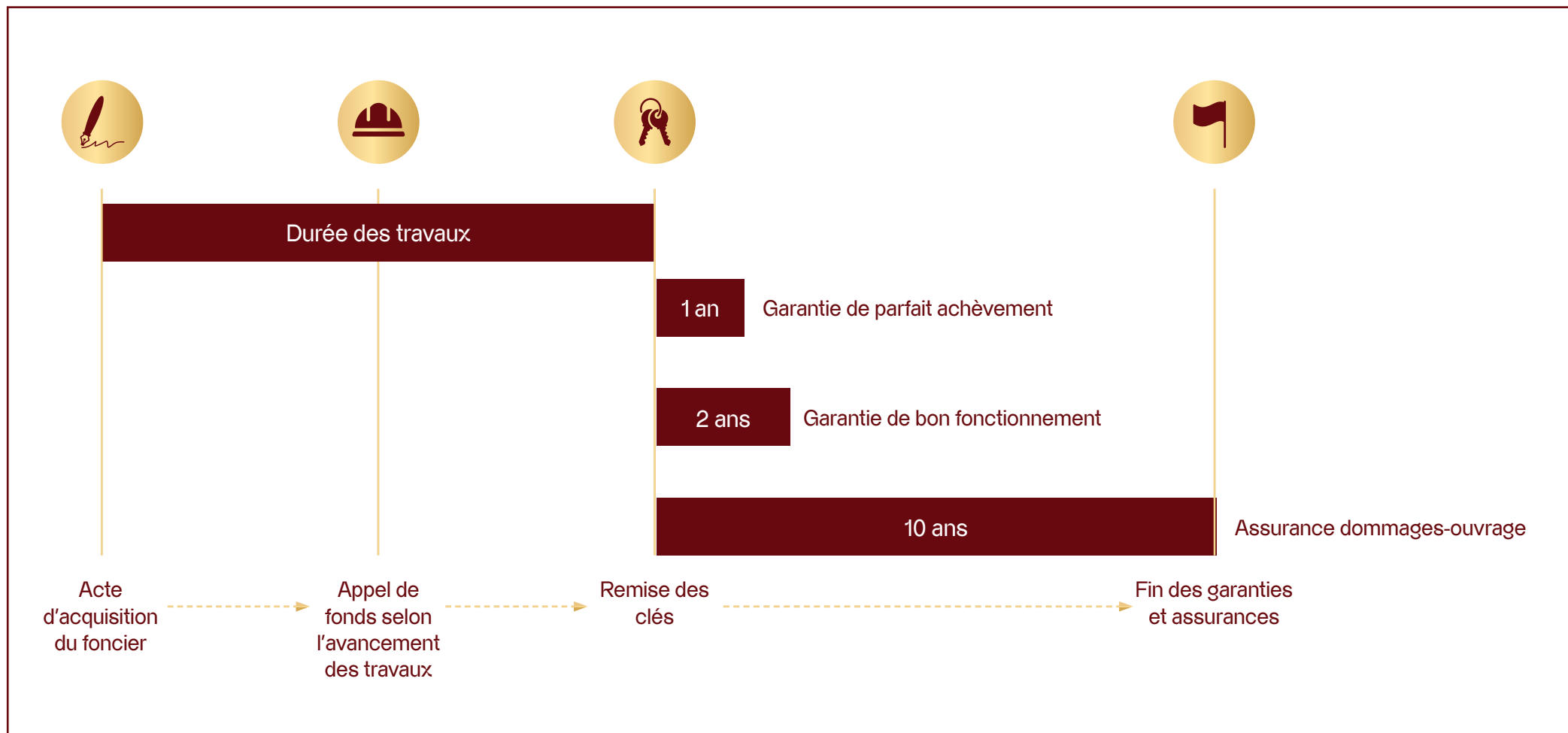


# LA V.I.R (VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER)

Une garantie financière d'achèvement des travaux  
obtenue lors de la signature de l'acte

Une garantie du respect du planning  
d'exécution des travaux

Une garantie de prix fermes et définitifs



Avancement des travaux attesté par un architecte indépendant



# LA LOI MALRAUX



-  Dispositif de réduction d'impôts sur le revenu proposé pour la restauration d'un logement ancien situé dans un site patrimonial remarquable.
-  Engagement de réalisation de travaux de restauration globale de l'immeuble
-  Engagement de location de 9 ans dans les 12 mois suivant la fin des travaux → pas de plafond de loyers
-  Réduction d'impôt sur le revenu de 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € sur 4 ans

Dans le cadre de la restauration d'un immeuble placé sous le régime de la réduction d'impôts sur le revenu dite « loi MALRAUX », vous avez l'obligation de mettre ce bien en location durant une période de 9 ans ; à défaut le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu sera remis en cause.

Par ailleurs, ce régime de faveur nécessite le respect de l'ensemble des conditions posées à l'article 199 ter du Code Général des Impôts ainsi que les obligations déclaratives y afférentes. À défaut, vous risquez la perte du bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu. Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les risques liés à l'absence de location du bien et au niveau escompté de rentabilité de cet investissement.

## EXPLICATION DU MÉCANISME FISCAL

### HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 €  
dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR :  
N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

### RÉDUCTION D'IMPÔT

45 000 € en 5 ans soit 23 %  
du montant de l'investissement

|                                            | N        | N+1      | N+2      | N+3      | N+4      |
|--------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Impôt client                               | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € |
| Imputation réduction d'impôt non utilisée  |          | 3 500 €  | 11 500 € | 15 000 € | 5 000 €  |
| Impôt après réduction d'impôt non utilisée | 10 000 € | 6 500 €  | 0 €      | 0 €      | 5 000 €  |
| Travaux                                    | 45 000 € | 60 000 € | 45 000 € | 0 €      |          |
| Réduction d'impôt 30 %                     | 13 500 € | 18 000 € | 13 500 € | 0 €      |          |



# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A1 – Loc 3  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 232 000 €
- Dont foncier : 57 000 €
- Dont travaux : 175 000 €
- Subvention ANAH : 19 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 237,54 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 65 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 852 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 65 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 175 000 € (travaux) – 19 000 € (ANAH) = 156 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 156 000 € x 30 % = 46 800 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 237,54 €
- Loyer annuel brut : 237,54 € x 12 = 2 850 €
- Réduction d'impôt : 2 850 € x 65 % = 1 852 € / an

# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2025  
DENORMANDIE

14 rue Marc Marchadier  
COGNAC



# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2025  
MALRAUX

2-4 rue Argenterie  
BAYONNE



# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2024  
DENORMANDIE

18 rue de la Halle  
DAX



## NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2024  
MALRAUX

7-9 rue des Pontets  
BORDEAUX



# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2023  
DENORMANDIE

16 rue de la Halle  
DAX



# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2022  
MALRAUX

3 rue des Carmes  
BAYONNE



# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

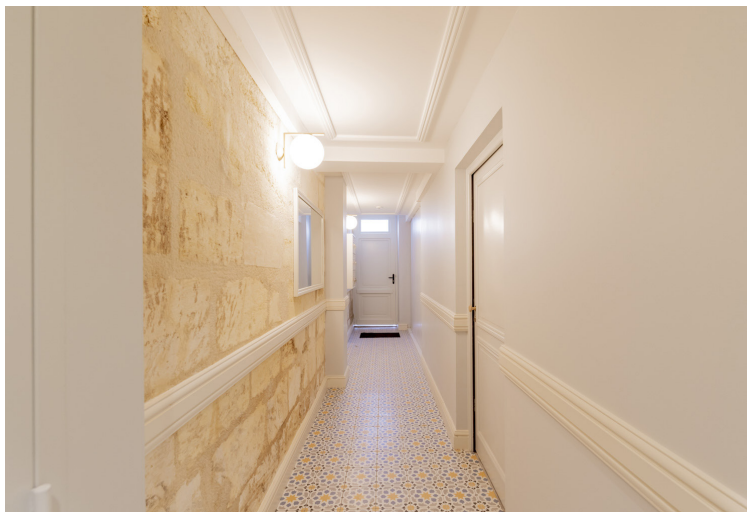


Livré en 2022  
MALRAUX

159 rue Sainte-Catherine  
BORDEAUX



# NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS



Livré en 2021  
MALRAUX

4 quai de la Grave  
BORDEAUX

# NOS INTERVENANTS



## **ARCHITECTE**

Isabelle JOLY  
5 rue de la monnaie  
64 100 BAYONNE



## **VALIDATION FISCALE**

Rivière Avocats Associés  
1 rue Achard  
33 300 BORDEAUX



## **MAITRE D'ŒUVRE**

CMO (Conseil et Assistance Maîtrise d'Ouvrage)  
7 rue Salvador Allende  
64 700 Hendaye



# MACIFLORE groupe

# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A2 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 430 000 €
- Dont foncier : 127 000 €
- Dont travaux : 303 000 €
- Subvention ANAH : 35 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 564.80 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **2 711 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 303 000 € (travaux) – 35 000 € (ANAH) = 268 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 268 000 € x 30 % = 80 400 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 564.80 €
- Loyer annuel brut : 564.80 € x 12 = 6 778 €
- Réduction d'impôt : 6 778 € x 40 % = 2 711 € / an



# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A3 – Loc 3  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 220 000 €
- Dont foncier : 54 000 €
- Dont travaux : 166 000 €
- Subvention ANAH : 18 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 222.37 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 65 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 734 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 65 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 166 000 € (travaux) – 18 000 € (ANAH) = 148 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 148 000 € x 30 % = 44 400 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 222.37 €
- Loyer annuel brut : 222.37 € x 12 = 2 668 €
- Réduction d'impôt : 2 668 € x 65 % = 1 734 € / an

# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A4 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 228 000 €
- Dont foncier : 56 000 €
- Dont travaux : 172 000 €
- Subvention ANAH : 17 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 293.33 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 408 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 172 000 € (travaux) – 17 000 € (ANAH) = 155 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 155 000 € x 30 % = 46 500 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 293.33 €
- Loyer annuel brut : 293.33 € x 12 = 3 520 €
- Réduction d'impôt : 3 520 € x 40 % = 1 408 € / an



# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A5 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 430 000 €
- Dont foncier : 127 000 €
- Dont travaux : 303 000 €
- Subvention ANAH : 35 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 559.87 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **2 688 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 303 000 € (travaux) – 35 000 € (ANAH) = 268 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 268 000 € x 30 % = 80 400 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 559.87 €
- Loyer annuel brut : 559.87 € x 12 = 6 719 €
- Réduction d'impôt : 6 719 € x 40 % = 2 688 € / an

# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A6 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 219 000 €
- Dont foncier : 53 000 €
- Dont travaux : 166 000 €
- Subvention ANAH : 16 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 282.06 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 354 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 166 000 € (travaux) – 16 000 € (ANAH) = 150 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 150 000 € x 30 % = 45 000 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 282.06 €
- Loyer annuel brut : 282.06 € x 12 = 3 385 €
- Réduction d'impôt : 3 385 € x 40 % = 1 354 € / an



# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A7 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 225 000 €
- Dont foncier : 55 000 €
- Dont travaux : 170 000 €
- Subvention ANAH : 16 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 289.32 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 389 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 170 000 € (travaux) – 16 000 € (ANAH) = 154 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 154 000 € x 30 % = 46 200 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 289.32 €
- Loyer annuel brut : 289.32 € x 12 = 3 472 €
- Réduction d'impôt : 3 472 € x 40 % = 1 389 € / an

# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A9 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 222 000 €
- Dont foncier : 54 000 €
- Dont travaux : 168 000 €
- Subvention ANAH : 16 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 285.63 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 371 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 168 000 € (travaux) – 16 000 € (ANAH) = 152 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 152 000 € x 30 % = 45 600 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 285.63 €
- Loyer annuel brut : 285.63 € x 12 = 3 427 €
- Réduction d'impôt : 3 427 € x 40 % = 1 371 € / an



# L'AIDE ANAH / LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'investisseur : double avantage fiscal (réduction Malraux + réduction IR sur les loyers), sans imposition supplémentaire liée à la subvention.

## CAS D'USAGE

Logement A11 – Loc 2  
Réhabilitation avec ANAH + MALRAUX

- Prix total de l'opération : 306 000 €
- Dont foncier : 80 000 €
- Dont travaux : 226 000 €
- Subvention ANAH : 23 000 €
- Dispositif fiscal : Loi Malraux 30 %
- Loyer conventionné : 415.92 € / mois  
(Loc'Avantages, taux de réduction IR = 40 %)
- Durée de convention ANAH : 6 ans

Cela signifie que **1 996 €** sont déduits directement de l'impôt dû, chaque année pendant la durée de la convention (6 ans ici).

## SUBVENTION ANAH

- La subvention est non imposable, car elle ne finance pas des travaux déduits au titre des revenus fonciers, mais ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (loi Malraux).
- Aucun impact sur l'imposition des loyers perçus.

## COMPATIBILITÉ AVEC LOC'AVANTAGES

- Le conventionnement de 6 ans avec l'ANAH permet de bénéficier du taux de réduction d'impôt sur les loyers de 40 % avec intermédiation locative.
- Ce taux s'applique sur les loyers perçus, indépendamment de la réduction Malraux.

## APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

- Le montant des travaux éligibles à la réduction d'impôt est réduit de la subvention.
- Calcul de la base éligible Malraux : 226 000 € (travaux) – 23 000 € (ANAH) = 203 000 €
- Réduction d'impôt attendue : 203 000 € x 30 % = 60 900 € sur la durée du programme.

## APPLICATION DU LOC'AVANTAGES

- Loyer mensuel hors charges : 415.92 €
- Loyer annuel brut : 415.92 € x 12 = 4 991.04 €
- Réduction d'impôt : 4 991.04 € x 40 % = 1 996 € / an