



Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de Guadeloupe
Service Habitat et Bâtiment Durables
Accession à la Propriété et Amélioration de l'Habitat

Agence Nationale de l'Habitat 2020 Aides pour améliorer le parc de logements privés existants : Les Propriétaires Bailleurs

Mettre mon bien en location : en faisant des travaux

Vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux et obtenir une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

Condition liée au logement

Pour percevoir une subvention, vos travaux doivent être réalisés dans un logement datant d'au moins 15 ans.

Conditions liées aux travaux

Les projets de travaux subventionnables

Les aides aux travaux s'articulent autour de **deux grandes catégories** : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration.

Les projets de travaux lourds :

- si le logement a fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité ou de péril**,
- ou si un rapport d'évaluation réalisé par un **professionnel qualifié** certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la **grille d'évaluation de l'insalubrité** ou de la **grille d'évaluation de la dégradation** de l'habitat.

Les projets de travaux d'amélioration :

- les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- les travaux pour l'autonomie de la personne,
- les travaux pour réhabiliter un logement de dégradation « moyenne »,
- les travaux de rénovation énergétique,
- les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ou une situation de non-décence par un contrôle de la CAF,
- les travaux de transformation d'usage d'un local (si prioritaire)

Attention : les travaux ne peuvent commencer qu'à partir de la réception de la décision vous attribuant la subvention

Les engagements à respecter

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah.

Cette convention, qui peut être à loyer intermédiaire (LI), social (LS) ou très social (LTS), fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

- la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de 9 ans si le logement à bénéficier d'une aide aux travaux,
- le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (au moins 8 mois/an),
- le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié,
- le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché ou à défaut selon plafonds nationaux fixés par l'Anah,
- le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources indiqués dans le tableau.
- s'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement,

Les plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en €/m² de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable+la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m²)

Plafonds de loyer en €/m² par mois	
Type de loyer	Plafond loyer réglementaire DROM*
Loyer intermédiaire (LI)	10,48
Loyer social (LS)	8,08
Loyer très social (LTS)	6,29

*** zone B1 DROM plafonds nationaux Anah pour l'année 2020**

Source : instruction fiscale BOI-BAREME-000017-20200207 du 7 février 2020

Le niveau de ressources des locataires

- le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés au niveau national

- le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Pour un bail signé en 2020, les revenus concernés sont ceux de 2018. Les plafonds de ressources sont révisés chaque année.

Plafonds de ressources 2020 en €			
Composition du ménage du locataire	Loyer intermédiaire LI	Loyer social LS	Logement très social LTS
Personne seule (1)	28 408	20 870	11 478
Couple (2)	37 938	27 870	16 723
Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge (3)	45 623	33 516	20 110
Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charge (4)	55 077	40 462	22 376
Couple ou personne seule ayant 3 personnes à charge (5)	64 790	47 599	26 180
Couple ou personne seule ayant 4 personnes à charge (6)	73 018	53 644	29 505
Personne à charge à partir de la cinquième	8 149	5 983	3 291

Le niveau d'aide selon la nature des travaux

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnables	Plafond des travaux subventionnables	Taux max. de sub	+ Primes éventuelles *			Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide
			Prime Habiter Mieux	Prime d'intermédiation locative	Prime de réservation de logement	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé 	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € / logement	35%	1 500 € par logement			<p><u>Conventionnement</u></p> <p>Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH</p>
Projet de travaux d' amélioration (autres situations)	750 € HT/m ² dans la limite de 60 000 € / logement	35%		1 000€ par logement	2 000€ par logement	
		Travaux pour l'autonomie de la personne 				
		Travaux pour réhabiliter un logement dégradé 				
		Travaux suite à procédure RSD ou à un contrôle décence 				
		Travaux de lutte contre la précarité énergétique * 				
Travaux de transformation d'usage 						

Délibération 2019-38 CA du 4 décembre 2019- Anah

Nous vous conseillons pour connaître les conditions d'éligibilité des primes éventuelles* (Prime Habiter Mieux, Prime d'intermédiation locative, Prime de réservation de logement), de vous rapprocher d'un Assistant de Maîtrise d'Oeuvre, un opérateur ou organisme agréé par l'Anah.

Dans le cadre d'opérations programmées, les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités locales. Pour connaître le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès de votre mairie, conseil départemental ou conseil régional.

L'intermédiation locative

Est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Ce dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs (barème avantages fiscaux ci-dessous), aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficultés. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.

Sur notre territoire vous pouvez mettre en place l'intermédiation locative sous forme de mandat de gestion avec Soliha-AIS Guadeloupe.

Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière sociale (AIS), qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Les avantages fiscaux

En contrepartie de la convention conclue avec l'Anah, vous bénéficiez d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts. Pour en bénéficier vous devrez louer votre logement non meublé pendant une période de 9 ans avec un loyer plafonné, à un locataire sous condition de ressources (hors membre de mon foyer fiscal, ni ascendant/descendant, ni associé de la société).

- de 30% en cas de convention à loyer intermédiaire,
- de 70% en cas de conventions à loyer social ou très social.
- de 85 % en cas d'intermédiation locative aussi bien pour le conventionnement intermédiaire que pour le conventionnement social ou très social. Le logement doit être loué à un organisme privé ou public en vue de sa sous-location, meublé ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou de l'hébergement de ces personnes.

Les aides fiscales complémentaires

- l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement (sous conditions) réalisés par des professionnels bénéficiant du label RGE.

Renseignements - Service instructeur :

Délégation locale de l'Anah

DEAL

Service Habitat et Bâtiment Durables (HBD)

Unité Accession à la Propriété et Amélioration de l'Habitat (APAH)

Route de Saint-Phy BP 54

97102 Basse-Terre cedex

Suzy MELFORT

Tél : 05 90 99 43 94

suzy.melfort@developpement-durable.gouv.fr

Sylvie MICHEL

Tél : 05 90 99 46 74

michel.sylvie@developpement-durable.gouv.fr

Documentation et imprimés téléchargeables sur : www.anah.fr

Une aide en ligne : www.monprojet.anah.gouv.fr