



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 : sans faire de travaux

Vous pouvez bénéficier d'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.

Les engagements à respecter

Vous composez votre contrat « louer Mieux » avec la possibilité de bénéficier, en plus d'une fiscalité attractive, d'aides ou pas à la gestion locative quand vous passez par le mécanisme de **l'intermédiation locative**. Les engagements sont définis dans le contrat signé avec l'Anah (conventionnement).

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 6 ans,
- 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 €/m ² 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

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 6 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