



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 2024 Aides pour améliorer le parc de logements privés existants : Les Propriétaires Bailleurs\_ (Conventionnement avec travaux)

### Mettre mon bien en location : en faisant des travaux

#### Conventionnement Avec Travaux avec « Loc'Avantages »

Avec Loc'Avantages, en plus de la réduction fiscale, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux et rénover leur logement mis en location en contrepartie d'un loyer en dessous du prix du marché pour une durée de **6 ans**.

##### Conditions 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 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 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 par le demandeur, du récépissé de dépôt de la demande de subvention. Cette autorisation ne vaut pas agrément de la demande d'aide.

#### **1 - Le niveau d'aide selon la nature des travaux**

## Les aides

APPRECIATION DU PROJET AU REGARD DE LA SITUATION À RÉSOUDRE ET DE LA NATURE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	PLAFONDS DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMUM DE SUBVENTION	+ Primes éventuelles			CONDITIONS PARTICULIÈRES LIÉES À L'ATTRIBUTION DE L'AIDE
			Prime Habiter Mieux si au moins un geste au niveau rénovation énergétique	PRIME D'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN CONVENTIONNEMENT LOC2 ET LOC3	PRIME DE RÉSERVATION DE LOGEMENT	
PROJET DE <b>TRAVAUX LOURDS</b> POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ	1 000 € HT/M <sup>2</sup> DANS LA LIMITE DE 80 000 € / LOGEMENT	50,00 % APPLICABLE AU 1 <sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023	1 500 € PAR LOGEMENT			
PROJET DE TRAVAUX <b>D'AMÉLIORATION</b>	750 € HT/M <sup>2</sup> DANS LA LIMITE DE 60 000 € / LOGEMENT	50,00 % APPLICABLE AU 1 <sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023	1 000 € PAR LOGEMENT	1 000 € / LOGEMENT En cas de conventionnement dans le secteur social (LOC2) ou très social (LOC3) majorée de : <b>1 000 €</b> en cas de mandat de gestion <b>1 000 €</b> si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>	2 000 € / LOGEMENT SI CONVENTIONNEMENT DANS LE SECTEUR TRÈS SOCIAL (LOC3) AVEC DROIT DE RÉSERVATION DU PRÉFET	<b>CONVENTIONNEMENT</b>  SAUF CAS EXCEPTIONNELS , ENGAGEMENT DE CONCLURE UNE CONVENTION EN APPLICATION DES ARTICLES L.321-4 ET L.321-8 DU CCH
		35,00 %				
		25,00 %	1 500 € PAR LOGEMENT			
		TRAVAUX POUR LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DE L'HABITAT				
		TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE				
		TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE				
TRAVAUX POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT DÉGRADÉ						
TRAVAUX SUITE À UNE PROCÉDURE RSD OU À UN CONTRÔLE DE DÉCENCE						
TRAVAUX DE TRANSFORMATION D'USAGE						

**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.

### 2 - Pour connaître Les plafonds de loyers et Le niveau de ressources des locataires (Utiliser le simulateur)

Un **simulateur** est disponible permettant aux bailleurs de prendre connaissance des nouvelles modalités de location et de calculer les réductions d'impôt maximum auxquelles ils pourraient avoir droit :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

- 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 **par le simulateur en ligne**.
- 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 2022, les revenus concernés sont ceux de 2020. Les plafonds de ressources sont révisés chaque année.

### 3 - Nouveau dispositif fiscal « Loc'Avantages »,

Le nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages, qui se décline sous 3 niveaux de loyers: **Loc1, Loc2 et Loc3** (ex Loyers intermédiaire, social et très social du Louer abordable).

**Le propriétaire aura le choix entre trois niveaux de loyer**, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune à retrouver sur le site de l'Anah).

**Le taux de réduction d'impôt dépend du niveau de loyer retenu** (Loc1, Loc2, ou Loc3). La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

#### **4 - Procédure dématérialisée via le lien suivant : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>.**

Le "parcours bailleur" permet aux bailleurs de déposer une demande de conventionnement. Le service offre les fonctionnalités suivantes :

- Possibilité de faire une simulation en amont de la création d'un compte;
- Création d'un compte, d'un logement et saisie de ses caractéristiques;
- Visualisation des conditions à respecter selon les niveaux de loyers Loc1, Loc2 ou Loc3 pour le logement concerné
- Choix par le demandeur du niveau de Loc1, 2 ou 3 et dépôt de la demande auprès du service instructeur. ;
- dépôt des pièces justificatives

#### **5 - Les engagements à respecter**

Vous composez votre contrat «Loc'Avantages» avec la possibilité de bénéficier d'une fiscalité attractive. Les engagements sont définis dans le contrat signé avec l'Anah (conventionnement).

Cette convention, qui se décline sous 3 niveaux de loyers: Loc1, Loc2 et Loc3 (ex Loyers intermédiaire, social et très social du Louer abordable), fixe un certain nombre d'**engagements à respecter** :

- passer une convention (dispositif « **loc'Avantages** ») avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- la durée minimale de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de **6 ans** pour un bien non meublé ;
- le logement conventionné devra pouvoir justifier de la réalisation de l'un des postes éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' ». Travaux réalisés par une entreprise ayant la **qualification RGE**.
- 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 ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : Loc1, Loc2, ou Loc3) ;
- le propriétaire bailleur s'engage à louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- ne pas louer à un membre de sa famille.

S'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

#### **6 - L'intermédiation locative :**

L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers, agence immobilière sociale ou association agréée par l'État, entre un propriétaire et les occupants de son logement.

- Le mandat de gestion : la gestion du logement est intégralement confiée à une agence immobilière sociale, qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique et assure une gestion locative adaptée, durable et sécurisante. Le bail est au nom du locataire.
- La location / sous-location : le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et des charges, qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes.

Des primes supplémentaires sont également prévues pour les logements loués en intermédiation locative (voir ci-dessous).

#### **La prime d'intermédiation locative**

D'un montant de **1 000 € par logement**, la prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un **niveau de loyer Loc2 ou Loc3 avec intermédiation locative**.

Cette prime est portée à **2 000 €** en cas de **mandat de gestion**. Par ailleurs, elle peut être majorée de **1 000 €** si la surface du logement est **inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>**.

**Le propriétaire bailleur peut donc bénéficier jusqu'à 3 000 € de primes** s'il fait de l'intermédiation locative (IML) en **mandat de gestion** pour un appartement d'une superficie inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Sur notre territoire en Guadeloupe, vous pouvez mettre en place l'intermédiation locative sous forme de mandat de gestion avec une agence agréée pour l'intermédiation locative (recherche sur internet) :

*Par exemple : Agence Immobilière Sociale (AIS) de Guadeloupe*

TEL : [05 90 91 43 38](tel:0590914338)

## **7 - Conventionnement**

**NOUVELLES DISPOSITIONS (DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2020) À APPLIQUER DANS LE CADRE DU CONVENTIONNEMENT POUR OBTENIR UN AVANTAGE FISCAL EN COMPLÉMENT DE LA SUBVENTION ANAH**

En outre-mer, pour conventionner, le propriétaire doit désormais justifier que le logement respecte **au moins une des améliorations de la performance énergétique** mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 25 mai 2011 et dont les exigences sont mentionnées aux articles 3 à 6 du même arrêté.

Tout logement conventionné devra pouvoir justifier de la réalisation de l'un des postes éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' ».

En effet, les propriétaires doivent être en mesure de **produire sur simple demande de l'administration fiscale** toutes les factures ou notes émises par les entreprises prestataires RGE. ou tout autre moyen de preuve de nature à établir que le logement satisfait les conditions énergétiques.

En complément de la subvention destinée à financer les projets de travaux, **une prime Habiter mieux en Outre-Mer de 1500 euros** est attribuée lorsque l'un des postes éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' » est réalisé par une entreprise ayant la **qualification RGE**.

Pour obtenir le paiement de la prime Habiter Mieux vous devrez également fournir lors de la demande du solde :

- la facture émise par l'entreprise ayant la qualification RGE, qui a réalisé l'un des postes éligibles à la prime de transition énergétique « *MaPrimeRénov'* » ;
- une attestation d'exclusivité signée par chaque professionnel (artisan, entreprise, maître d'œuvre) intervenu dans la réalisation des travaux d'économies d'énergie – cerfa ci-joint. L'Anah dispose en effet d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des certificats d'économie d'énergie issus des travaux financés dans le cadre du programme Habiter Mieux. Le copropriétaire bénéficiant d'une aide octroyée personnellement pour des travaux en parties communes est exempté de cette obligation.

## **Pour en savoir plus :**

### **Contact conseillers France Rénov'**

- *CAUE Guadeloupe (CAGSC, CANBT, Cap Excellence et CANBT)*

tél : 0590 81 83 85

mèl : [jersier.j@caue971.org](mailto:jersier.j@caue971.org)

Région Guadeloupe : 3620 - code : Énergie

- *SOLIHA Guadeloupe (CARL et CCMG)*

tél : 0590 21 18 60

mèl : [a.ramassamy@soliha.fr](mailto:a.ramassamy@soliha.fr)

### **Contact DEAL / Délégation locale de l'Anah**

<https://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/vous-souhaitez-faire-des-travaux-ou-louer-votre-a3234.html>

Tél : 05 90 99 46 46

mèl : [anah-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anah-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr)