

## METTRE EN LOCATION UN LOGEMENT AVEC L'ANAH

### o Le principe

Le bailleur signe une convention avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et bénéficie de déductions fiscales (et parfois d'aides financières pour réaliser des travaux). En contrepartie, il doit louer le logement à un locataire dont les ressources sont inférieures à un plafond qui varie selon la convention signée (social ou très social). Les ressources prises en compte sont celles à la date d'entrée du locataire dans le logement.

### o Vos avantages fiscaux

Le principe de ce barème est le suivant : plus le loyer pratiqué est bas et le logement situé dans une ville où il est difficile de se loger (les communes de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral sont situées en zone C), plus la déduction fiscale est attractive. Cette déduction fiscale se traduit selon les choix suivants :

Contrat Louer Mieux avec travaux	Zone C
Intermédiaire	-
Social/Très social	50%
Intermédiation locative	85%
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	-

Contrat Louer Mieux sans travaux	Zone C
Intermédiaire	-
Social/Très social	-
Intermédiation locative	85%
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	-

### o Les 2 types de convention

- La convention peut être sans travaux. La durée de cette convention sera d'une durée de 6 ans mais pour bénéficier de l'avantage fiscal, elle devra faire l'objet d'une intermédiation locative.
- La convention peut être avec travaux. La durée de cette convention sera d'une durée de 9 ans. Elle permet d'une part, de bénéficier de l'avantage fiscal mentionné ci-dessus et d'autre part, de bénéficier des aides de l'Anah pour les travaux de réhabilitation du logement

- ✓ Les travaux de réhabilitation

Ce sont les logements dont le niveau de dégradation a été constaté par un diagnostic ou un arrêté d'insalubrité ou de péril. Le projet de travaux nécessaires peut être l'installation ou la rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz ou l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Il peut s'agir aussi de l'installation d'une douche de plain-pied ou d'une rampe d'accès. Le confortement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés.

✓ Les travaux d'amélioration de la performance énergétique

Le projet de travaux doit permettre d'améliorer la consommation énergétique de votre bien d'au moins 35 %. Il s'agit donc de faire un ensemble de travaux comme par exemple l'isolation des murs, de combles et des fenêtres. Ou de changer le système de chauffage ou de production d'eau chaude.

✓ Le montant des aides aux travaux :

a) Pour des gros travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

35 % du montant total des travaux HT. L'aide [Habiter serein](#) pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 350 € par m<sup>2</sup> dans la limite de 28 000 € par logement.

b) Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité 35 % du montant total des travaux HT

L'aide [Habiter sain](#) pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 262,5 € par m<sup>2</sup> dans la limite de 21 000 € par logement.

c) Pour des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne (âge ou handicap)

L'aide [Habiter facile](#) pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 262,5 € par m<sup>2</sup> dans la limite de 21 000 € par logement.

d) Pour des travaux de rénovation

25 % du montant total des travaux HT. L'aide [Habiter sain](#) pour un logement qui sera mis en location est au maximum de 187,5 € par m<sup>2</sup> dans la limite de 15 000 € par logement.

e) Pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique

25 % du montant total des travaux HT. L'aide [Habiter mieux sérénité](#) de l'Anah pour les propriétaires bailleurs est au maximum de 187,5 € par m<sup>2</sup> dans la limite de 15 000 € par logement ; 1 500 € de prime Habiter Mieux. Quelle que soit l'aide accordée si les travaux permettent de faire baisser la consommation énergétique de votre bien locatif d'au moins 35 % ? La prime [Habiter Mieux](#) peut vous être attribuée en plus.

f) Une aide pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Pour ne pas être seul face au montage de votre dossier de demande d'aides aux travaux, faites-vous accompagner par un opérateur conseil. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est parfois payante, l'Anah participe dans ce cas à la financer en partie. Cette aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage peut aller jusqu'à 840 euros par logement