

Guide de l'Anah en Guyane

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
COPROPRIÉTAIRES
SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ
LE CONVENTIONNEMENT



SOMMAIRE

L' ANAH, une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé

04 | **ÊTES-VOUS
CONCERNÉ
PAR LES AIDES
DE L'ANAH ?**

05
09 | **VOUS ÊTES
PROPRIÉTAIRE
BAILLEUR ?**

10
11 | **VOUS ÊTES
COPROPRIÉTAIRE ?**

12
13 | **VOTRE
DEMANDE D'AIDE**

14
16 | **LISTE
DES TRAVAUX
RECEVABLES**

18
20 | **LE
CONVENTIONNEMENT**

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

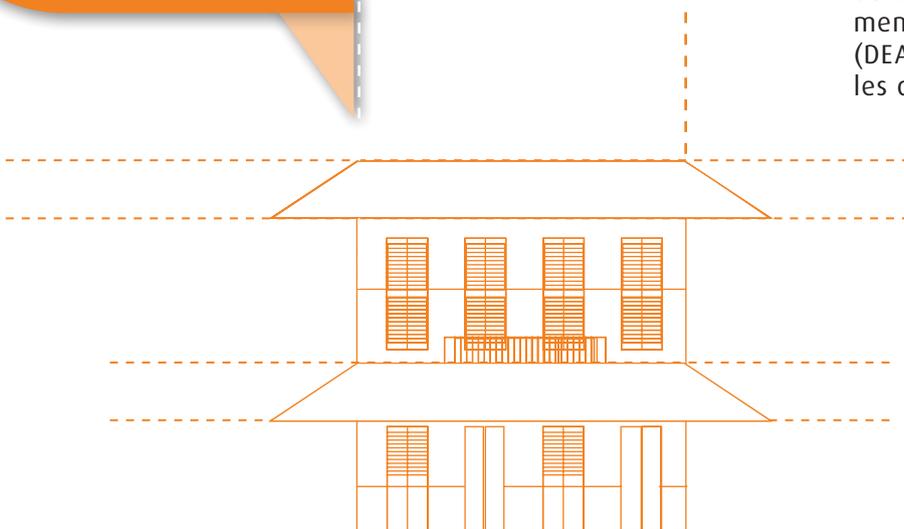
Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

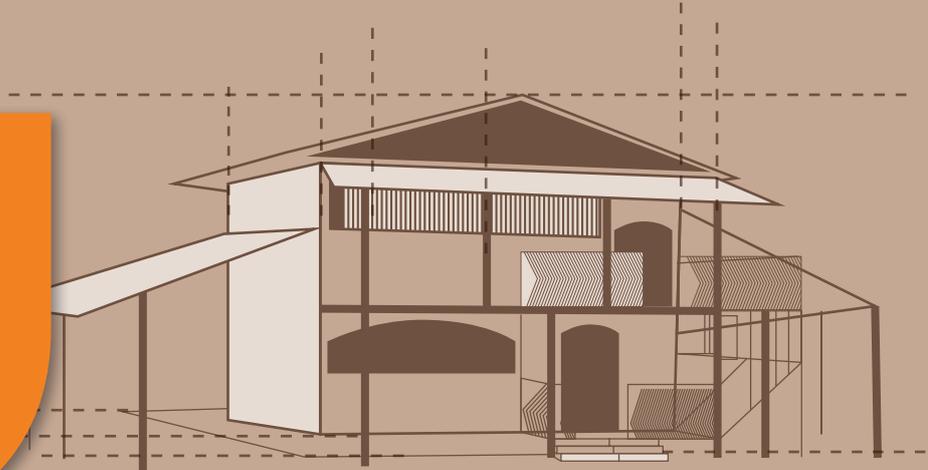
- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ;
- le redressement des copropriétés en difficulté.

L'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée en Guyane au sein de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) et multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales.



ÊTES-VOUS CONCERNÉ PAR LES AIDES DE L'ANAH ?



Avant d'aller plus loin, voici les bonnes questions à se poser pour savoir si votre situation, votre logement et votre projet de travaux peuvent vous permettre de bénéficier ou non d'une aide de l'Anah.

► QUI PEUT EN BÉNÉFICIER⁽¹⁾ ?

Dans les DOM, les aides de l'ANAH concerne :

- Les **propriétaires bailleurs**, à savoir les personnes possédant un ou plusieurs biens immobiliers et qui louent ou souhaitent louer en réalisant ou non des travaux.
- Les **syndicats de copropriétaires** pour des travaux sur les parties communes.

► POUR QUELS LOGEMENTS ?

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

► POUR QUELS TRAVAUX ?

- Ils doivent être d'un montant minimum de 1 500 € HT.
- Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.
- Ils doivent être compris dans la liste des travaux recevables (voir liste p. 14). Ceci exclut aussi bien les petits travaux d'entretien ou de décoration seuls que les travaux assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.
- Les travaux compris dans le projet doivent se rapporter à une priorité d'intervention de l'Anah : traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, rénovation thermique de l'habitat et lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, redressement des copropriétés en difficulté.
- Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

► PEUT-ON VOUS REFUSER UNE SUBVENTION ?

Oui, la subvention n'est jamais de droit. La décision est prise au niveau local. Pour ce faire, les priorités nationales⁽²⁾ sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et montage financier.

► EST-IL POSSIBLE D'ÊTRE ACCOMPAGNÉ DANS VOTRE DÉMARCHÉ ?

Oui, de nombreux acteurs peuvent vous accompagner sur le terrain, que vous soyez directement concerné par une opération programmée⁽³⁾ ou non. La délégation locale de l'Anah au sein de la DEAL ainsi que les opérateurs vous conseillent et vous apportent toute l'assistance nécessaire.

Lexique

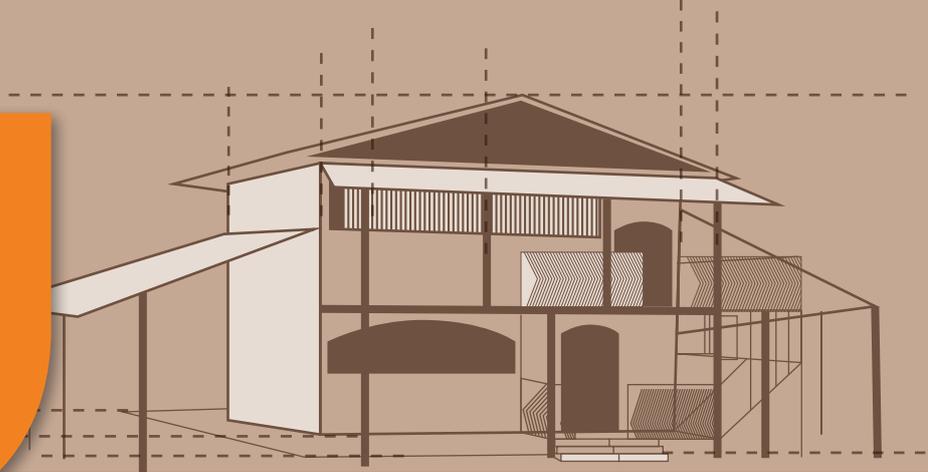
Opération programmée

Une opération programmée est un contrat entre une collectivité locale, l'État et l'Anah qui permet de traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat. Comment ? En incitant les propriétaires occupants et/ou bailleurs à effectuer des travaux. Ces programmes sont d'une durée de cinq ans maximum. Il existe plusieurs types d'opérations programmées : les OPAH de droit commun, les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU), les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR), les OPAH "copropriétés dégradées", les Plans de sauvegarde et les Programmes d'intérêt général (PIG).

1. À titre exceptionnel peuvent également bénéficier des aides de l'Anah : les communes pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril ; les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap ; les organismes agréés ; les organismes HLM dans certains cas.

2. Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, le redressement des copropriétés en difficulté.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?



Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou vous apprêtez à louer... Vous souhaitez y réaliser des travaux ? Sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements, vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'Anah. Si vous n'êtes pas éligible à cette aide, vous pouvez toutefois conclure une convention avec l'Anah et bénéficier d'un avantage fiscal.

► VOTRE PROJET DE TRAVAUX EST-IL ÉLIGIBLE AUX AIDES DE L'ANAH ?

→ Les objectifs du projet

Pour être subventionnés, les travaux doivent permettre de résoudre des situations d'insalubrité ou de dégradation ou améliorer les performances thermiques...

- Le diagnostic initial du logement

Pour examiner votre demande, l'Anah a donc besoin de connaître la situation vous ayant conduit à engager un projet de travaux, ainsi que l'état initial des logements concernés. Ceux-ci doivent au préalable avoir fait l'objet d'un diagnostic établi :

- soit dans le cadre d'une procédure administrative : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, procédure au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD), ou procédure initiée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) à la suite d'un contrôle de décence.
- soit par un professionnel qualifié au moyen de l'un des deux outils appropriés : la grille d'évaluation de l'insalubrité ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah.

- L'accompagnement de votre projet

Dans le cadre d'une opération programmée (OPAH, programme d'intérêt général), l'opérateur vous accompagne dans votre projet et réalise les diagnostics et les évaluations nécessaires. Vous bénéficiez gratuitement de ces prestations, financées par les pouvoirs publics.

En dehors de ces dispositifs, vous pouvez faire appel à un opérateur spécialisé, agréé par l'État ou habilité par l'Anah. Le coût de cette prestation, réalisée dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, donnera lieu à l'octroi d'un financement complémentaire.

Pour des travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT, ou nécessitant une expertise technique particulière, l'Anah pourra exiger que le projet fasse l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre.

- Bailleurs en copropriété

L'aide de l'Anah peut vous être octroyée pour des travaux en parties communes projetés par votre copropriété. Dans ce cas également, il conviendra de fournir les éléments de diagnostic préalable nécessaires à la compréhension du projet, ainsi que l'évaluation énergétique si les travaux permettent d'améliorer les performances du bâti et de ses équipements. Il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée : cf. p. 10 "Vous êtes copropriétaire ?".

→ 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. Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. Pour pouvoir bénéficier, le cas échéant, d'une aide de l'Anah, votre projet doit s'insérer dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Bailleurs en copropriété : pour des travaux en parties communes, si le projet de travaux de la copropriété relève de l'une des catégories ci-après et que vous êtes prêt à prendre des engagements de location particuliers, une subvention peut vous être octroyée pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable. Il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée : cf. p. 10 "Vous êtes copropriétaire ?".

- Les projets de travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- 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 de l'Anah.

- Les projets de travaux d'amélioration



Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds. Les projets de travaux d'amélioration incluent :

- Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Ces travaux doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

- Les travaux pour l'autonomie de la personne

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'un locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Le propriétaire doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

- un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;
- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins du locataire : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou un technicien compétent, ou évaluation réalisée lors de la demande de prestation de compensation du handicap (PCH).

- Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Ce sont les travaux permettant de résoudre une situation de dégradation "moyenne", qui a été constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

- Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence⁽¹⁾.

Ce sont les travaux pour résoudre une situation de non-conformité au Règlement sanitaire départemental (RSD)⁽¹⁾ ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou de la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA).

- Les travaux de transformation d'usage d'un local.

Il s'agit de la transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ; ou de la transformation en pièce habitable d'un local appartenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation. Ces projets peuvent être considérés comme non prioritaires et ne pas donner lieu à subvention.

► QUELS SONT LES ENGAGEMENTS À RESPECTER ?

→ Les conditions générales

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, social ou très social, fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

- la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de neuf ans si le logement a bénéficié 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 (c'est-à-dire au moins huit mois par an) ;
- le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;

Lexique

Contrôle de décence

La notion de logement décent est définie par la loi. Un bailleur est tenu de remettre un logement décent " ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ". Les agents assermentés de la Caisse d'allocations familiales peuvent procéder à des contrôles de décence pour vérifier si les normes sont respectées.

Règlement sanitaire départemental (RSD)

C'est un texte de référence (arrêté préfectoral) qui prescrit les règles techniques d'hygiène et de salubrité adaptées aux conditions particulières de chaque département. Il définit notamment les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation. Au niveau local, c'est le maire qui est chargé de l'appliquer et de le faire respecter.

- le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché ;

- 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 ci-après (voir tableau p. 7) ;

- s'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement. (Lire aussi la partie conventionnement p. 18).

- Les plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale"⁽¹⁾, charges non comprises.

- Le loyer maximum au m² applicable à la convention est fixé localement par l'Anah en fonction notamment du niveau des loyers du marché.

- Le loyer pratiqué par le bailleur et inscrit dans le bail doit être dans tous les cas inférieur ou égal à celui fixé par l'Anah.

- Les plafonds de loyers du tableau ci-dessus sont révisés au 1er janvier de chaque année.

→ 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⁽²⁾ de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Exemple : pour un bail signé en 2014, les revenus concernés sont ceux de 2012. Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2012 et 2013, il est possible d'examiner les ressources de 2013 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (2013).

- Les plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

PLAFONDS DES LOYERS ANAH

Désignation	Loyer intermédiaire (Borloo ancien)	Loyer social (Borloo ancien)		Loyer très social (Borloo ancien)
	Plafonds ANAH Guyane	Plafonds ANAH Guyane dérogatoires (logements <ou=40 m ²)	Plafonds ANAH Guyane dérogatoires (logements >40 m ²)	Plafonds ANAH national
Plafonds mensuels de loyers en €/m ² de Surface habitable dite "fiscale" ⁽¹⁾	10,68	7,36	6,84	5,82

PLAFONDS DES RESSOURCES DU LOCATAIRE

Composition du foyer locataire	Loyer intermédiaire (PLI Guyane) (Borloo ancien)	Loyer social	Loyer très social
	Plafonds ANAH Guyane	Plafonds ANAH national	
Plafonds des ressources (année N-2) du foyer			
Personne seule	28 818	20 013	11 006
Couple	38 484		
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	46 281		
Personne seule ou couple ayant 2 personne à charge	55 872		
Personne seule ou couple ayant 3 personne à charge	65 726		
Personne seule ou couple ayant 4 personne à charge	74 074		
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 8 263		
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages		26 725	16 037
3 personnes ne comportant avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge		32 140	19 283
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge		38 800	21 457
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge		45 643	25 105
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge		51 440	28 292
Personne à charge supplémentaire		+ 5 738	+ 3 155

1. La surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

2. Le montant du revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

► QUEL NIVEAU D'AIDE POUR QUELS TRAVAUX ?

PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION

Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subventions	Primes complémentaires
		1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	Prime de réduction du loyer Prime liée à un dispositif de réservation au profit des publics prioritaires
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité la salubrité de l'habitat	750 € HT/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	35 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35 %	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25 %	
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques		25 %	
	A la suite de la procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25 %	
	Transformation d'usage (prioritaire)		25 %	

→ La prime de réduction du loyer

Une prime complémentaire dite "de réduction du loyer" peut vous être octroyée, sous plusieurs conditions :

- le logement loué doit faire l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social ;

- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif⁽¹⁾ ;

- une prime doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs co-financeurs publics locaux (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région).

La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation des co-financeurs et ne peut excéder 150 € par m² de surface habitable fiscale⁽²⁾, dans la limite de 80 m² par logement.

Pour savoir si votre logement est situé dans un secteur de tension du marché et peut bénéficier d'une aide d'une collectivité (permettant ainsi, en cas de conventionnement social ou très social, l'octroi par l'Anah de la prime de réduction du loyer), contactez la délégation locale de l'Anah.

→ La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires

Une prime supplémentaire, d'un montant de 2 000 € par logement (montant majoré à 4 000 € dans les secteurs de tension du marché locatif⁽¹⁾) peut vous être octroyée :

- lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire ;

- et que le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l'habitat indigne).

→ Le complément de subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Si le logement n'est pas situé dans le périmètre d'une opération programmée (OPAH, programme d'intérêt général) et que vous avez fait appel à un opérateur spécialisé, agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, un complément de subvention pourra vous être attribué au titre de cette prestation :

- 810 € par logement relevant d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,

- 454 € par logement dans le cas d'un autre projet de travaux d'amélioration (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou pour l'autonomie de la personne).

En cas d'octroi d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires, le financement de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pourra être majoré de 454 € supplémentaires si l'opérateur vous assiste dans les démarches spécifiques à mettre en œuvre pour permettre l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire.

1. Secteur de l'île de Cayenne (Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury).

2. La surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes à usage exclusif du locataire (dans la limite de 8 m²).

► QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX ?

En contrepartie de la convention conclue avec l'Anah, vous bénéficiez d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts. Le niveau de la déduction varie selon le type de convention.

Il est de :

- 30 % en cas de convention à loyer intermédiaire ;
- 60 % en cas de conventions à loyer social ou très social.

► POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER D'AUTRES AIDES

→ Les autres subventions

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

- Aide aux travaux d'isolation

- **AGIR PLUS** : Prime à l'achat d'équipement en isolation thermique.

voir site www.edf.com

- Aides à l'installation d'équipements performants

- **AGIR PLUS** : Prime à l'achat d'un chauffe eau solaire.

voir site www.edf.com

Et si votre projet de travaux n'est pas subventionnable ?

Si vous ne bénéficiez pas d'une aide aux travaux, vous pouvez malgré tout conventionner votre logement avec l'Anah.

Engagements et contreparties

- Vous vous engagez à louer ce logement pour une durée minimale de six ans à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux pratiqués dans le cadre du conventionnement avec aide aux travaux.
- En contrepartie, vous bénéficiez d'une déduction fiscale spécifique de 30 % ou 60 % sur vos revenus fonciers bruts (voir ci-dessus "Quels sont les avantages fiscaux ?").
- Ce dispositif de conventionnement s'applique aussi bien aux logements vacants que lors du renouvellement du bail avec un locataire en place.

Mode d'emploi du conventionnement sans aide aux travaux

Pour profiter de l'avantage fiscal, vous devez respecter une procédure spécifique en plusieurs étapes :

- demander à votre délégation locale de l'Anah, intégrée au sein de la DEAL, les montants de loyers fixés au niveau local ;
- compléter le dossier téléchargeable sur www.anah.fr (rubrique "Les aides") ou disponible auprès de la délégation locale de l'Anah ;
- retourner la convention datée et signée à la DEAL/Délégation locale de l'Anah en deux exemplaires avant la signature ou la prise d'effet du bail (ou au plus tard deux mois après) ;
- après la signature du bail, compléter le formulaire "Engagement bailleur" et le retourner daté et signé à la délégation locale de l'Anah, accompagné de la copie du bail et de l'avis d'imposition N-2 du locataire (ou N-1 s'il est disponible, en cas de baisse des revenus) ;
- conserver le formulaire "Engagement bailleur", signé par l'Anah. Il servira de justificatif auprès de votre service fiscal.

VOUS ÊTES COPROPRIÉTAIRE ?



► Votre copropriété souhaite réaliser des travaux dans votre immeuble ?

L'Anah peut, dans certains cas, accorder des subventions au syndicat des copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble. L'aide de l'Anah au syndicat concerne essentiellement le cas des copropriétés en difficulté.

Si votre syndicat ne bénéficie pas de l'aide de l'Anah, vous pouvez peut-être, en tant que copropriétaire occupant ou bailleur, bénéficier des aides de l'Anah à titre individuel (par exemple pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes). Vous et les autres copropriétaires éligibles pouvez alors déposer une demande groupée.

► LES COPROPRIÉTÉS CONCERNÉES PAR L'AIDE AU SYNDICAT

L'Anah n'accorde une aide au syndicat des copropriétés que dans certaines situations :

- la copropriété rencontre des difficultés très importantes, pour lesquelles se justifie la mise en place d'une OPAH "copropriété dégradée" ;
- la copropriété relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Il est également possible de financer les travaux d'accessibilité (cf. liste des travaux recevables p. 14).

► LES CONDITIONS GÉNÉRALES POUR L'OCTROI DE L'AIDE AU SYNDICAT

- L'aide ne peut être attribuée que si 75 % des "lots" principaux sont des résidences principales (hors commerces, bureaux, résidences secondaires...).
- La subvention est attribuée au syndicat de copropriétaires. Elle bénéficie ainsi à l'ensemble des copropriétaires occupants ou bailleurs sans conditions de ressources ni engagements.
- Le montant des aides est calculé sur la totalité des travaux subventionnables pour l'ensemble des lots.
- L'octroi de l'aide au syndicat d'une copropriété en difficulté est subordonné à la réalisation d'un diagnostic complet permettant l'élaboration d'une stratégie de redressement pérenne, dont la mise en œuvre se concrétise par le vote d'un programme de travaux adapté. Une évaluation énergétique correspondant au projet de travaux envisagé est également exigée.

- L'aide à un syndicat de copropriétaires peut être cumulée, sous certaines conditions, à une aide individuelle pour les mêmes travaux. Dans ce cas, les propriétaires concernés doivent nécessairement prendre des engagements d'occupation ou de location.

► QUEL NIVEAU D'AIDE POUR QUELS TRAVAUX ?

- Pour les immeubles en OPAH "copropriété dégradée", le plafond des travaux réalisés en parties communes est fixé à 150 000 € HT par bâtiment, auquel s'ajoutent 15 000 € HT par lot d'habitation principale. Le taux maximal de subvention est de 35 %. Si nécessaire, l'aide peut être déplafonnée pour prendre en compte les travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 %, ou de résoudre une situation de dégradation très importante du bâti. Dans ce dernier cas, le taux de financement peut être porté à 50 %.
- Pour les immeubles qui se trouvent en plan de sauvegarde, sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne, ou sous administration provisoire, le taux maximal de subvention est de 50 %. Pour ces cas précis, aucun plafond de travaux ne s'applique.
- Pour les travaux d'accessibilité, le plafond de subvention est de 20 000 € HT par accès aménagé, avec un taux maximal de subvention de 50 %.

Si des aides individuelles sont cumulées avec une aide au syndicat de copropriétaires, le montant cumulé des aides accordées ne peut dépasser le maximum de l'aide pouvant être octroyée au syndicat.



► ET SI MA COPROPRIÉTÉ N'EST PAS ÉLIGIBLE ?

Dans ce cas, sous réserve du conventionnement du logement, les copropriétaires bailleurs (cf. p. 10 et suivantes), peuvent peut-être bénéficier d'une subvention pour les aider à financer la quote-part de travaux en parties communes dont ils sont redevables.

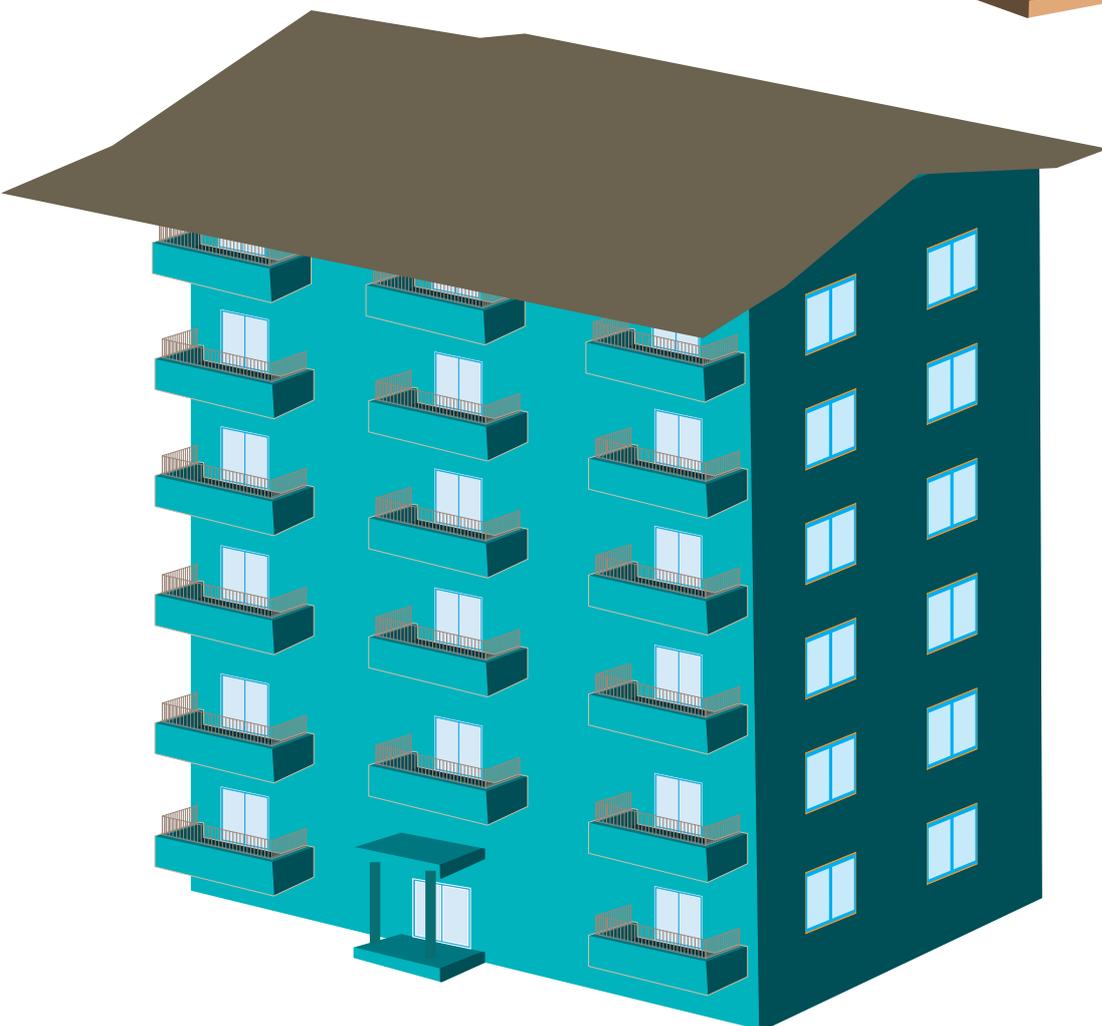
En particulier, si votre copropriété envisage des travaux de rénovation thermique, ceux-ci sont susceptibles de donner lieu à l'octroi d'une aide de l'Anah aux copropriétaires :

- Si les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 25 % : les copropriétaires occupants de ressources modestes sont éligibles ;
- Si les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 35 % : les copropriétaires bailleurs acceptant de conventionner leur logement peuvent également bénéficier d'un aide.

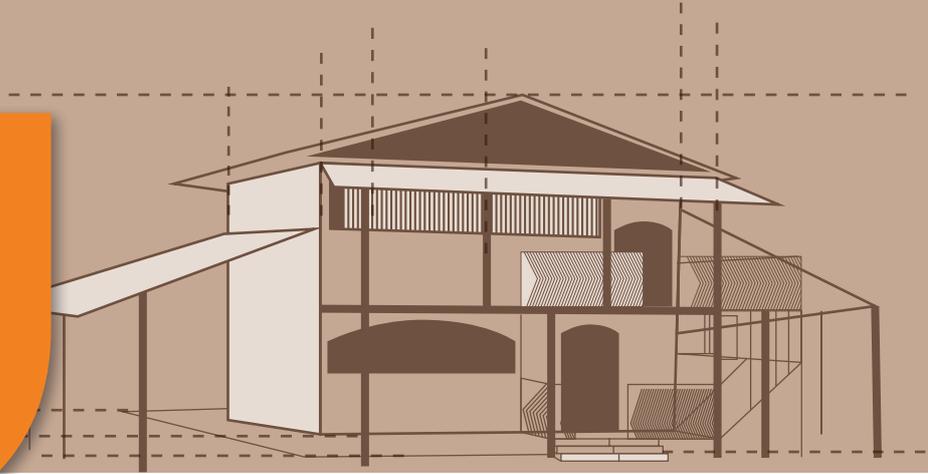
Pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux en parties communes, les copropriétaires éligibles ont la possibilité de déposer ensemble une demande groupée auprès de l'Anah, dans le cadre d'un dossier unique dont la constitution est ainsi simplifiée.

Chaque copropriétaire signe un formulaire par lequel il désigne un même mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation exigées en contrepartie de l'aide. Le mandataire se charge de constituer le dossier complet, auquel il convient de joindre les pièces nécessaires à la vérification de l'éligibilité de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires sont personnellement bénéficiaires des aides et sont soumis à ce titre au respect des engagements d'occupation souscrits (conventionnement du logement dans le cas des copropriétaires bailleurs).



VOTRE DEMANDE D'AIDE



Vous êtes à la recherche du bon interlocuteur ? Vous souhaitez savoir comment constituer votre dossier de demande d'aide ou encore, savoir comment vous sera versée votre aide ? Pas à pas, nous vous accompagnons dans votre démarche.

► LA PREMIÈRE PRISE DE CONTACT

• Pour constituer votre dossier de demande d'aide, adressez-vous à la délégation locale intégrée au sein de la DEAL de Guyane au 0594 39 81 21.

Réception sans rendez-vous le mardi de 9h à 17h et le mercredi de 9h à 13h.

► LE DÉPÔT ET LE CONTENU DU DOSSIER

→ Le dépôt

En Guyane, votre demande de subvention doit être déposée auprès de la délégation locale de l'Anah au sein de la DEAL.

→ Le contenu

Le dossier de demande doit comporter les éléments suivants :

- les imprimés de demande d'aide renseignés ;
- la preuve de la propriété du logement ;
- le dossier technique : les devis estimatifs des travaux d'une ou plusieurs entreprises, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet ;
- la convention à loyer intermédiaire, social ou très social.

► L'AIDE AU MONTAGE DU DOSSIER

Des organismes spécialisés peuvent vous aider à constituer votre dossier.

• Il s'agit d'un service gratuit dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Pour savoir si vous êtes concerné par une opération programmée, contactez votre mairie ou la délégation locale.

• Hors opération programmée, si votre dossier est agréé, la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par l'opérateur spécialisé pourra donner lieu à l'octroi d'un financement complémentaire de 810 € (projet de travaux lourds) ou 454 € (autre projet de travaux d'amélioration prioritaire). La

liste des organismes spécialisés peut être obtenue auprès de votre contact local de l'Anah.

► L'INSTRUCTION DU DOSSIER

• À réception de votre dossier, le service instructeur (délégation locale de l'Anah) délivre un récépissé de dépôt. Si le dossier est incomplet, il vous invitera à fournir les pièces manquantes.

• Après vérification de la recevabilité du dossier et étude des pièces, le service instructeur calcule le montant de la subvention qui pourra vous être attribuée. Celle-ci est déterminée en fonction des devis fournis par les entreprises.

• La décision d'accorder ou de refuser une aide doit intervenir dans les quatre mois suivant le dépôt de la demande. Elle est prise en fonction des priorités locales et des moyens financiers disponibles. Le montant de la subvention est arrêté, sur proposition du service instructeur, lors de la prise de décision.

• Les taux maximaux sont ceux donnés dans la plaquette, éventuellement majorés. Selon le contexte, l'autorité décisionnaire locale peut appliquer un taux inférieur.

► LA DÉCISION D'ATTRIBUTION

→ Qui décide ?

La décision d'attribution de la subvention est prise par le délégué de l'Agence dans le département (préfet de département).

→ La notification

La délégation locale de l'Anah notifie la décision qui, en cas d'agrément, vous indique le montant prévisionnel de la subvention qui vous est réservée.

► LE PAIEMENT DE LA SUBVENTION

• Le versement d'acomptes au fur et à mesure de l'avancement des projets est possible sous certaines conditions.

- Une fois les travaux effectués, vous devez transmettre une demande de paiement accompagnée des factures d'entreprises, notes d'honoraires et, le cas échéant, des pièces permettant de vérifier les conditions de location des logements.

- Le montant de la subvention à payer est calculé sur la base de ces documents. Il ne peut être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi. Le paiement est effectué par virement.

► LES CONTRÔLES, REVERSEMENTS ET SANCTIONS

Tout propriétaire ayant obtenu une subvention de l'Anah doit s'engager à avertir l'Agence par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation. Selon les cas, un remboursement de la totalité ou d'une partie de la subvention pourra être demandé au propriétaire. De plus, l'avantage fiscal pourra également être remis en cause.

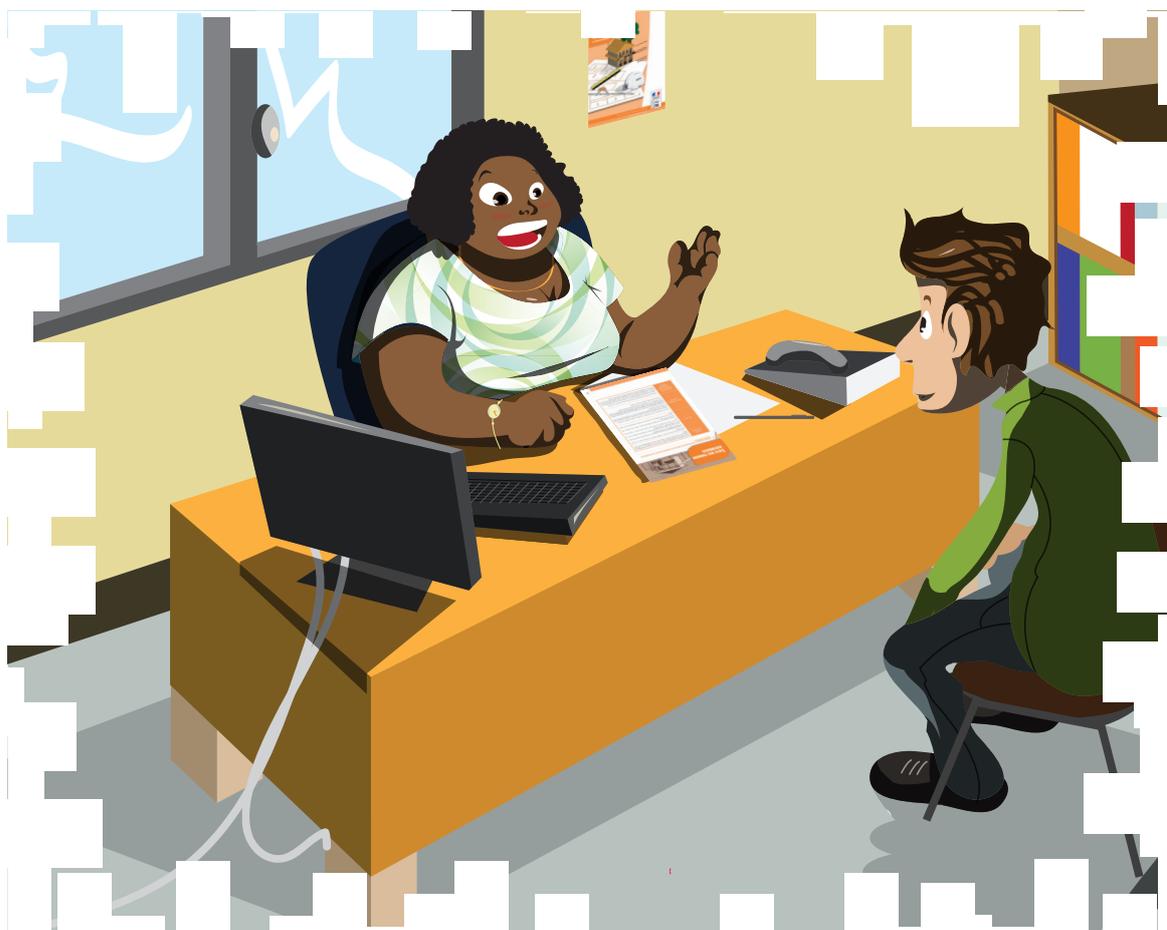
- Quand une subvention a été accordée, l'Anah contrôle le respect des engagements pris par les propriétaires, qui doivent s'y soumettre en s'engageant à communiquer à tout moment les documents nécessaires. En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bénéficiaire d'une subvention de l'Anah ou son mandataire s'expose à certaines sanctions. Ces sanctions peuvent être des sanctions pécuniaires et/ou une interdiction de déposer une nouvelle demande d'aide pendant une durée de cinq ans.

► LES CONTESTATIONS ET RECOURS

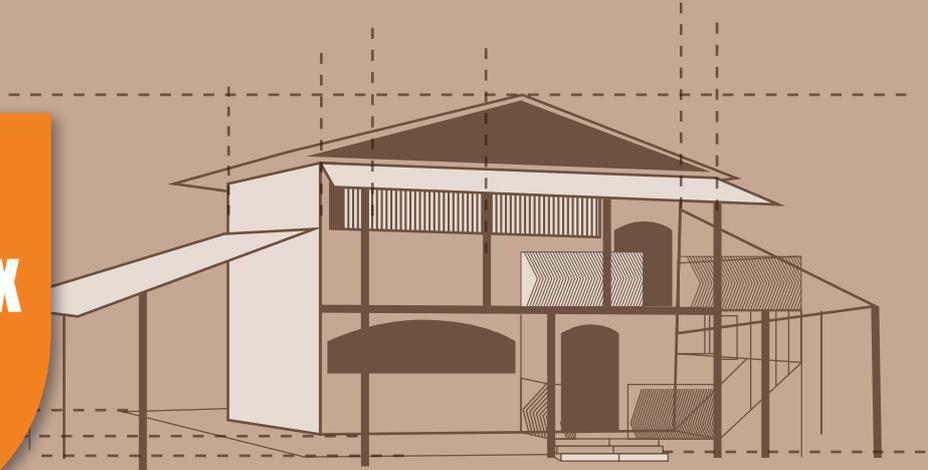
La décision peut être contestée par le propriétaire dans un délai maximum de deux mois.

- Le propriétaire doit adresser un courrier au délégué de l'Agence dans le département (préfet de département).

Dans un délai maximum de deux mois, le propriétaire peut saisir soit le conseil d'administration de l'Anah pour un recours hiérarchique, soit le tribunal administratif compétent pour un recours contentieux.



LISTE DES TRAVAUX RECEVABLES



▶ TRAVAUX DESTINÉS À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DES IMMEUBLES COLLECTIFS, DES LOGEMENTS OU MAISONS INDIVIDUELS

<p>Travaux préparatoires</p>	<p>Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.</p>
<p>Gros œuvres</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves...), murs, planchers, escaliers. • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement. • Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement. • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries. • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...). • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).
<p>Toiture, charpente, couverture</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux. • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...). <p>Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches.
<p>Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux, électricité, eau, EU et EV. • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). Depuis 2013, la subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, pour des travaux qui font suite à une obligation de mise en conformité notifiée à un propriétaire occupant.

	<ul style="list-style-type: none"> • Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques), ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité à l'intérieur des logements. • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation. • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...). • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.
<p style="text-align: center;">Production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation complète individuelle ou collective d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
<p style="text-align: center;">Production d'énergie décentralisée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...). <p>Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.</p>
<p style="text-align: center;">Ventilation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation. • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
<p style="text-align: center;">Menuiserie extérieures</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. <p>Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable. Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.</p>

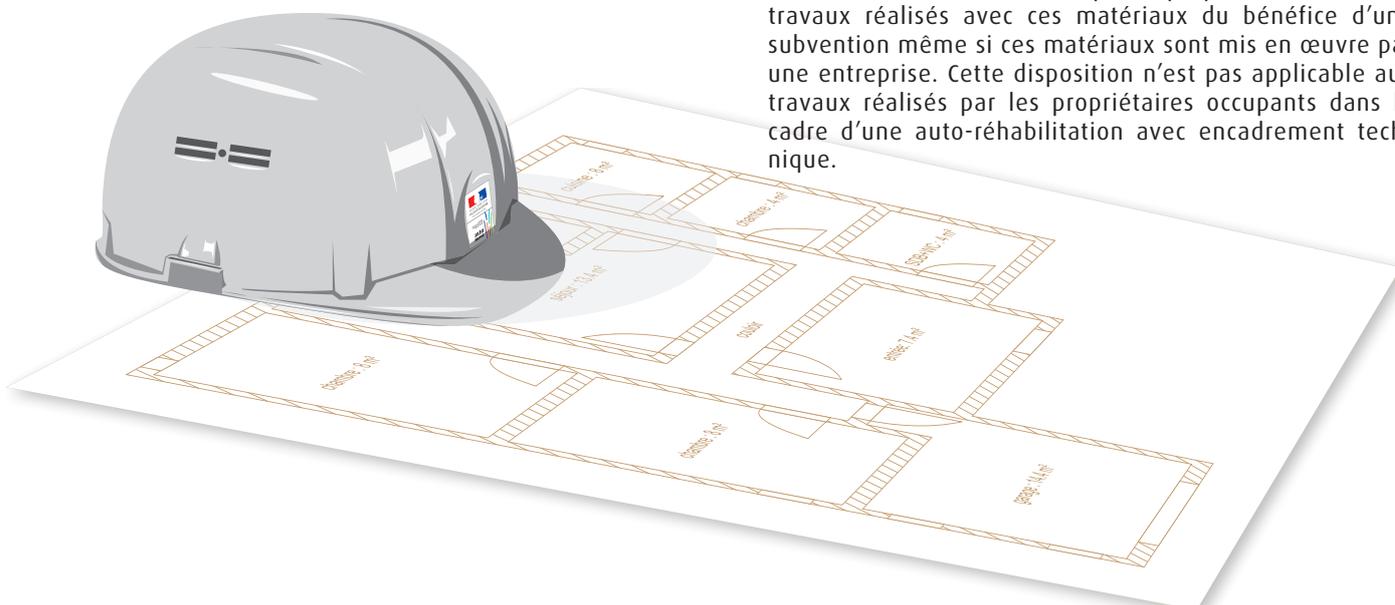
<p>Ravalement, étanchéité et isolation extérieure</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros œuvre. • Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.
<p>Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions. • Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...) à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements. • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI). • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes. • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.
<p>Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions. • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...). • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.
<p>Ascenseur/monte personne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...).
<p>Sécurité incendie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...).
<p>Aménagements intérieurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements. • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes). • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes. • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...). • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex. : installations électriques, d'eau, interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets). • Alerte à distance. • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement).

<p>Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...). • Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...). • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites. • Travaux de clôture. • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir. • Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne).
<p>Extension de logement et création de locaux annexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige. • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local.
<p>Travaux d'entretien d'ouvrages existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.
<p>Maîtrise d'œuvre, diagnostics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi-animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie...).

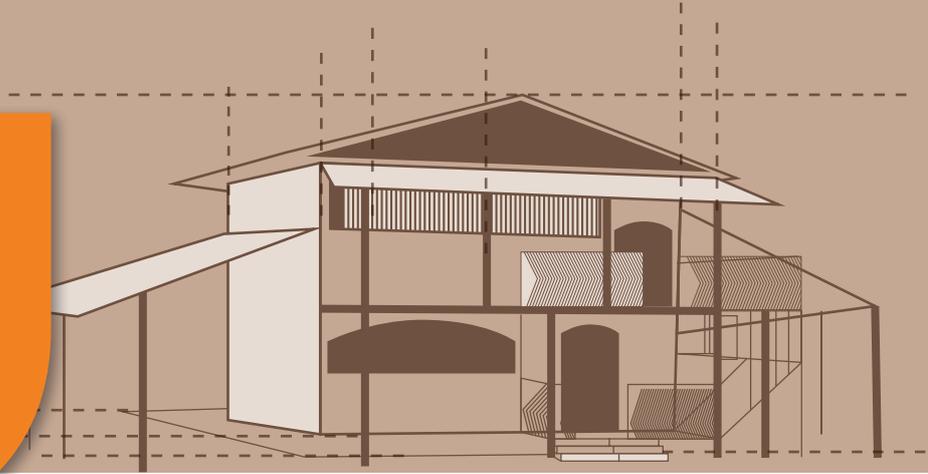
Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

► CONDITIONS LIÉES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

- Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le règlement général de l'Agence.
- L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprise. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.



LE CONVENTIONNEMENT



Développer une offre de logements à loyers et charges maîtrisés dans le parc privé pour compléter l'offre de logements à loyers modérés du parc public : c'est tout le sens du conventionnement avec ou sans travaux.

► POURQUOI CONVENTIONNER SON LOGEMENT ?

→ Qu'est-ce que le conventionnement ?

C'est la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit "Borloo ancien".

→ Quels sont les différents types de conventions ?

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'Anah :

- **la convention avec travaux** : elle concerne les logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour travaux ;

- **la convention sans travaux.**

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé :

- niveau intermédiaire,
- niveau social,
- niveau très social.

En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond.

1. Référence : Code général des impôts : m) du 1° du I de l'article 31.

2. Cette disposition n'est applicable que dans les communes situées dans les zones tendues.

Chacune de ces conventions est accompagnée d'un document dénommé "engagements du bailleur". Il est délivré par l'Anah à réception du bail et de l'avis d'imposition du locataire. Ce document permet au bailleur de prouver à l'administration fiscale le respect de ses engagements et de bénéficier ainsi, le cas échéant, de l'avantage fiscal correspondant.

→ De quels avantages peut-on bénéficier ?

La conclusion d'une convention avec l'Anah est une condition indispensable pour bénéficier :

- **de l'avantage fiscal du "Borloo ancien"¹**

Il consiste en une déduction spécifique sur les revenus fonciers bruts du logement, et ce pendant toute la durée de la convention. La déduction s'élève à :

- 30 % pour les conventions à loyer intermédiaire ;

- 60 % pour les conventions à loyer social ou très social ;

Chaque associé d'une société bailleuse d'un logement éligible à l'avantage fiscal peut bénéficier de la déduction, sous réserve qu'il s'engage à conserver les titres sur toute la durée des engagements en joignant un engagement de conservation des parts à sa déclaration de revenus fonciers.

- **d'une subvention de l'Anah pour travaux d'amélioration**

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier sous certaines conditions d'une subvention pour la réalisation de leur projet de travaux. En tout état de cause, depuis le 1^{er} janvier 2011, aucune subvention ne peut être accordée aux bailleurs - sauf rares exceptions et toutes autres conditions remplies par ailleurs - s'ils ne conventionnent pas leur logement.

• de la prime de réduction de loyer

Cette prime complémentaire à la subvention pour travaux est octroyée par l'Anah en cas de financement suivant les modalités dites de "travaux lourds" et sous réserve de la participation au moins équivalente d'une collectivité publique. Elle n'est octroyée qu'en cas de conventionnement à loyer social ou très social, et dans les secteurs tendus³.

→ Quels sont les engagements à respecter⁴ ?

La nature des engagements

◆ Loyers et ressources

Le bailleur s'engage à louer son logement à des locataires dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un niveau de loyer qui doit être inférieur à la valeur fixée dans la convention.

◆ La durée de la convention

Le bailleur s'engage à louer son logement pendant :

- **6 ans** minimum en cas de convention sans travaux ;
- **9 ans** minimum en cas de convention avec travaux.

◆ La décence⁵ du logement

Le logement loué, objet de la convention signée avec l'Anah, doit répondre aux obligations de décence, et ce pendant toute la durée de la convention. C'est-à-dire qu'il ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants. Il doit par ailleurs être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

◆ Les conditions d'occupation

• Le logement ne doit pas être loué à une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

• Le logement doit être loué non meublé à des personnes physiques. Elles doivent l'occuper à usage d'habitation principale, au moins 8 mois par an tout au long de la durée de la convention. Toutefois, la location du logement peut être consentie à un organisme, public ou privé, en vue de sa sous-location ou de l'hébergement de personnes physiques. Le logement peut dans ce cas être sous-loué meublé mais ne peut faire l'objet de fourniture de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

• Par ailleurs, le logement ne doit pas être mis à disposition ou loué :

- aux ascendants ou descendants ainsi que, le cas échéant, au conjoint, concubin ou partenaire (lié par un pacte civil de solidarité) du bailleur, ainsi qu'à leurs ascendants ou descendants ;

- à un membre du foyer fiscal du bailleur ou à ses ascendants ou descendants ;

- aux associés de la société signataire de la convention avec l'Anah ainsi qu'à leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi qu'à leurs ascendants ou descendants ;

- à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

◆ Le bail

Il doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

◆ Les obligations d'information

• Information du locataire

Le bailleur doit informer le locataire de la signature de la convention et l'annexer au bail.

• Information de l'Anah

Le bailleur a l'obligation d'informer l'Anah, dans les meilleurs délais, de ses changements de domicile intervenant pendant la durée des engagements.

De même, le bailleur doit informer les services de l'Anah de tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements ou de toute mutation de propriété, dans les deux mois suivant l'évènement.

• En cas de mutation de propriété (vente, succession, donation ou apport en société)⁶

Le propriétaire doit informer les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien (notamment le notaire) de l'existence de la convention et des engagements qu'elle comporte. En effet, en cas de mutation de propriété du logement, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Elle doit être jointe à l'acte de mutation et les engagements afférents doivent obligatoirement y être mentionnés.

Le contrôle des engagements⁷

L'Anah contrôle le respect des engagements du bailleur. Ce dernier doit tenir à la disposition de l'Agence les documents nécessaires et accepter de se soumettre au contrôle. **Le bailleur doit notamment conserver une copie des avis d'imposition de ses locataires à chaque conclusion d'un nouveau bail.**

En cas de refus de se soumettre au contrôle ou de non-respect d'un ou plusieurs de ses engagements, le bailleur s'expose à la remise en cause de sa subvention le cas échéant, ainsi qu'à des sanctions mises en œuvre par l'Anah.

3. Cette notion de tension du marché locatif est définie par l'Anah. Elle se caractérise par un écart entre le loyer de marché constaté localement et le niveau du loyer social défini annuellement supérieur à 5€ mensuels par m² de surface habitable.

4. Cette partie propose un récapitulatif des engagements liés à la conclusion d'une convention. Pour plus de précisions, le lecteur se reportera aux rubriques développées dans les pages suivantes de ce guide.

5. Référence : Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

6. Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-11 et R. 321-25

7. Références : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 321-2 et L. 321-4

De plus, l'administration fiscale est prévenue et est susceptible de remettre en cause les avantages perçus liés au conventionnement (reprise de l'avantage fiscal). Parallèlement au contrôle exercé par les services de l'Anah, l'administration fiscale est également susceptible d'exercer des contrôles du respect des engagements.

En outre, en cas de fausse déclaration ou de manoeuvre frauduleuse, le bailleur peut faire l'objet de poursuites judiciaires.

→ **Comment s'organisent les rapports locatifs ?**

Le bail doit respecter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Cependant, certaines règles particulières au conventionnement s'appliquent.

Pour toute information concernant des baux et les obligations des parties, veuillez-vous rapprocher de l'ADIL 973.

→ **Quels sont les étapes à respecter ?**

	Conventionnement avec travaux	Conventionnement sans travaux
Etape 1 dépôt à la demande	<ul style="list-style-type: none"> - Le bailleur dépose son dossier de demande de subvention indiquant un engagement de niveau de loyer. - Le bailleur joint au dossier la convention qu'il a signée en 2 exemplaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le bailleur dépose son dossier avec la convention signée en 2 exemplaires.
Etape 2 instruction et accord	<ul style="list-style-type: none"> - Si l'Anah agréé le dossier, le bailleur reçoit sa convention signée pour accord. - Le bailleur conclut le bail *. - Il joint à sa demande de paiement de la subvention la convention signée en 2 exemplaires ainsi que le bail et l'avis d'imposition du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Si le bail n'est pas encore conclu, l'Anah renvoie la convention signée pour accord. - Si le bail est déjà conclu depuis moins de 2 mois : voir étape 3. Dans ce cas, l'accord et la validation de la convention sont simultanés.
Etape 3 validation de la convention	Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah renvoie la convention validée, accompagnée du document récapitulant les "engagements du bailleur".	Envoi du bail et de l'avis d'imposition du locataire par le bailleur à l'Anah. Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah renvoie la convention validée accompagnée du document récapitulant les "engagements du bailleur".
Etape 4 information du locataire	Le bailleur informe le locataire de la possibilité, le cas échéant, de bénéficier de l'APL et remplit la partie de l'imprimé qui le concerne.	
Etape 5 information de l'administration fiscale	Le bailleur adresse le document "engagements du bailleur" à l'administration fiscale pour bénéficier de l'avantage fiscal.	



▶ **CONTACT**

Délégation de l'ANAH Guyane



DEAL
Rue du Vieux Port
CAYENNE 97300
05 94 39 81 21
Réception sans rendez-vous
le mardi de 9h à 17h
et le mercredi de 9h à 13h

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**
Rue du Vieux Port
CAYENNE 97300
tél: 05 94 39 80 00

