

Un exemple de contrat gagnant-gagnant

AVEC LE CHOIX D'UN LOYER INTERMÉDIAIRE

Pour un logement moyennement dégradé d'une surface de 35 m², nécessitant des travaux d'amélioration thermique et de remise en état des sanitaires d'un montant global de 25 000 € HT.

L'engagement de louer en loyer intermédiaire (loyer = 10,68 €/m², soit 373,80 € par mois) vous permet de bénéficier de :

6 250 €
d'aides Anah pour travaux
[25% du montant des travaux]



Soit un gain d'environ **7,5 %** sur 9 ans par rapport à une opération réalisée sans aides de l'Anah.

Un exemple de contrat gagnant-gagnant

AVEC LA COMBINAISON LOYER INTERMÉDIAIRE ET LOYER SOCIAL

Pour un petit immeuble très dégradé de 6 logements, d'une surface totale de 370 m², nécessitant des travaux lourds d'un montant de 370 000 € HT : amélioration thermique, mise en sécurité des installations électriques et rénovation intérieure.

L'engagement de louer des logements en loyer intermédiaire (loyer = 10,68 €/m²) et des logements en loyer conventionné social (loyer = 6,84 €/m²) vous permet de bénéficier de :

129 500 €
d'aides Anah pour travaux
[35% du montant des travaux]



Soit un gain d'environ **10 %** sur 9 ans par rapport à une opération réalisée sans aides de l'Anah.

VOUS N'ENVISAGEZ PAS DE TRAVAUX ?

→ BÉNÉFICIEZ DE LA CONVENTION ANAH SANS TRAVAUX À LOYER MAÎTRISÉ

- Elle vous donne droit à un avantage fiscal, à condition de louer votre bien pour **une durée minimum de 6 ans** à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux de la convention avec travaux.
- En contrepartie, **vos déductions fiscales atteignent 30 %, 60 %** sur vos revenus fonciers bruts.

OÙ VOUS RENSEIGNER ?

→ A la DEAL de Guyane :

Service Aménagement, Urbanisme, Construction et Logement
Unité habitat
Rue du port
CS 76003
97306 Cayenne CEDEX

→ appelez le :

0594 39 81 21

ou

→ Téléchargez le Guide des aides sur :

www.guyane.developpement-durable.gouv.fr

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR



■ **OPTEZ POUR
LE CONTRAT
GAGNANT-GAGNANT
QUI VOUS VA BIEN !**

Conditions au 1^{er} Janvier 2015



DES CONTRATS GAGNANT-GAGNANT

Vous vous engagez à louer votre bien à un loyer maîtrisé. En contrepartie, vous bénéficiez d'aides pour financer des travaux et d'avantages fiscaux sur vos revenus fonciers.



VOUS AVEZ DES PROJETS DE TRAVAUX ?

→ LA CONVENTION ANAH AVEC TRAVAUX ET À LOYER MAÎTRISÉ EST FAITE POUR VOUS !

Dans le cadre d'une convention Anah avec travaux, vous vous engagez à...

- louer ou continuer de louer votre logement pour **une durée minimum de 9 ans** ;
- louer à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés par l'Anah ;
- respecter **le montant de loyer** fixé localement par l'Anah :

QUEL EST LE MONTANT DES AIDES ?

Taux maximum de subvention	Plafond des travaux subventionnables
25 à 35 %	750 à 1 000 € HT/m²

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

La convention Anah avec travaux et à loyer maîtrisé vous permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts, et varie selon le type de convention :

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

BÉNÉFICIEZ D'AIDES COMPLÉMENTAIRES

→ SI VOUS OPTEZ POUR UNE CONVENTION SOCIALE OU TRÈS SOCIALE

Dans certains cas, l'Anah vous accorde deux primes complémentaires :

- **la prime de réduction du loyer** (150 € maximum par m² dans la limite de 80 m² par logement) dans les secteurs où les loyers de marché sont élevés et où le projet bénéficie également du soutien financier d'une ou plusieurs collectivités locales ;
- **dans le cadre d'une convention très sociale, la prime de réservation** (2 000 € par logement, ou 4 000 € dans les secteurs de tension du marché) si le logement est attribué à un ménage prioritaire.

→ LES AUTRES AIDES

Les collectivités peuvent compléter l'aide de l'Anah et il existe d'autres dispositifs fiscaux.

En 2015 - en euros/m²

Plafonds des loyers ANAH

Surface	Loyer intermédiaire	Loyer social		Loyer très social
-65 m ²	10,01		7,50	5,85
65 - 100 m ²	8,98	6,02	7	5,85
+100 m ²	8,66		6,02	5,85
Observations		Concerne toutes communes sauf l'île de Cayenne, Macouria et Kourou	Concerne les communes de l'île de Cayenne, Macouria et Kourou	

QUELS SONT LES PROJETS DE TRAVAUX AIDÉS ?



- Votre logement doit avoir au moins 15 ans.
- Les travaux seront réalisés par des professionnels ; ils ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande d'aide.
- Le projet doit permettre d'améliorer durablement l'état et la performance énergétique du logement, ou des parties communes d'un immeuble.
- Il s'agit de travaux de rénovation thermique ou de réhabilitation d'un logement dégradé ou en situation d'habitat indigne.
- Pour être loué après les travaux, le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par décret.

En 2015

PLAFONDS DES RESSOURCES DU LOCATAIRE

Composition du foyer locataire	Plafonds des ressources (année N-2) du foyer		
	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
	Plafonds ANAH Guyane	Plafonds ANAH national	
Personne seule	27 359 €	20 107 €	11 058 €
Couple	36 536 €		
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	43 939 €		
Personne seule ou couple ayant 2 personne à charge	53 044 €		
Personne seule ou couple ayant 3 personne à charge	62 399 €		
Personne seule ou couple ayant 4 personne à charge	70 323 €		
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	7 846 €		
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages		26 851 €	16 112 €
3 personnes ne comportant avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge		32 291 €	19 374 €
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge		38 982 €	21 558 €
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge		45 858 €	25 223 €
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge		51 682 €	28 425 €
Personne à charge supplémentaire		5 765 €	3 170 €