

### Un exemple de contrat gagnant-gagnant

#### AVEC LE CHOIX D'UN LOYER INTERMÉDIAIRE

Pour un logement moyennement dégradé d'une surface de 35 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>) et des logements en loyer conventionné social (loyer = 6,84 €/m<sup>2</sup>) 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, **votre déduction fiscale atteint 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](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr)

## VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR



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

Conditions au 1<sup>er</sup> Janvier 2015

Janvier 2015 - DEAL de Guyane - Contextualisation : ANAH Guyane/Service AUCL/Unité Habitat - Illustration et mise en page : Unité communication/Jonathan VALERE



# 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 %	<b>750 à 1 000 € HT/m<sup>2</sup></b>

## 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 m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>

### Plafonds des loyers ANAH

Surface	Loyer intermédiaire	Loyer social		Loyer très social
-65 m <sup>2</sup>	10,01		7,50	5,85
65 - 100 m <sup>2</sup>	8,98	6,02	7	5,85
+100 m <sup>2</sup>	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 ANAH		
	Guyane	social	très social
Plafonds des ressources (année N-2) du foyer			
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 <sup>ème</sup>	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 €