



Sommaire

FAQ Propriétaire & Solidaire

3

MOBILISATION

- Quelles sont les différentes formules de gestion ?
- Quel est le type de bail en fonction des différentes formules de gestion ?
- Puis-je louer mon logement à un loyer libre ?
- Puis-je mettre en gestion mon garage ?
- Puis-je louer mon logement avec du mobilier ?
- Puis-je garder un trousseau de clés de mon logement pendant la location ?

4

MISE EN LOCATION

- Quelles sont les étapes d'une attribution d'un logement ?
- Puis-je avoir un droit de regard sur le choix du locataire ?
- Puis-je proposer un candidat ?
- Quelle est la durée moyenne de vacance entre deux locataires ?
- Quelles sont les garanties demandées lors de l'étude du dossier locataire ?

5

GESTION COURANTE

- Quand mon logement est-il visité ?
- Puis-je visiter mon logement en cours de location ?
- Est-ce que mon locataire est toujours suivi par un chargé de mission sociale ?
- Comment sont gérés les travaux en cours de location ?
- Est-ce que je peux effectuer moi-même les travaux ?
- Quelle est la différence entre vétusté et dégradation ?
- Comment mettre fin au bail de location ?
- Est-ce que Régie Nouvelle peut m'accompagner dans la délivrance du congé ?
- Comment mettre fin au mandat de gestion ?
- Puis-je augmenter mon loyer en cours de bail ?
- Comment se connecter à mon extranet ?
- Qui est mon contact unique pour la gestion courante de mon appartement ?

6 COMPTABILITÉ

À combien s'élèvent les frais d'honoraires ?
 Quelles sont les modalités de versement des loyers au propriétaire ?
 A quelle date vais-je recevoir les acomptes mensuels ?
 J'ai opté pour les acomptes mensuels, pourquoi est-ce que je ne perçois jamais le même montant d'un mois sur l'autre ?
 Comment se passe la gestion des appels de fonds syndic ?
 Comment est refacturée une charge locative ?
 Quand le locataire est-il quittancé ?
 Quand le loyer est-il payé par le locataire ?
 Quelle est la démarche pour obtenir les travaux préparatoires à la déclaration des revenus fonciers ?

7 CONTENTIEUX

Quelle est la procédure en cas d'impayé du locataire ?
 Comment se passe une procédure d'expulsion en cas d'impayé de loyer ?
 Combien coûte une procédure contentieuse en moyenne ?
 Quelles sont les modalités de la trêve hivernale ?
 Comment fonctionne la garantie SADA loyers impayés / dégradations ?

9 CONVENTIONNEMENT ANAH

Qu'est-ce que le conventionnement ANAH ?
 Est-il possible de cumuler un conventionnement ANAH avec un autre dispositif de défiscalisation ?
 Que se passe-t-il après la fin de la convention ANAH ?
 Quand se termine l'avantage fiscal après le terme de la convention ?
 Puis-je délivrer un congé pour vente ou pour reprise durant la convention ANAH ?
 Comment est calculé la surface fiscale ?
 Quelles sont les pièces considérées en annexe ?
 Quels sont les loyers accessoires ?

10 CONVENTIONNEMENT ANAH SANS TRAVAUX

Quel DPE avoir pour pouvoir conventionner ?
 Quelle est la durée d'engagement lors de la mise en place d'une convention ANAH sans travaux ?
 A quelles primes prétendre dans le cadre d'un conventionnement ANAH ?
 Quand les primes ANAH sont-elles versées dans le cadre du conventionnement ?
 Quel accompagnement par Habitat et Humanisme Rhône ?

11 CONVENTIONNEMENT ANAH AVEC TRAVAUX

Quelles sont les conditions d'éligibilité ?
 Quelle est la durée d'engagement lors de la mise en place d'une convention ANAH avec travaux ?
 De quel montant seraient les subventions avec un conventionnement ANAH avec travaux ?
 Quel accompagnement par Habitat et Humanisme Rhône ?

11 ANNEXES

GRILLE DE VÉTUSTÉ
 GUIDE DU LOCATAIRE
 PLAQUETTE PROPRIÉTAIRE ET SOLIDAIRE

FAQ Propriétaire & Solidaire

MOBILISATION

■ Quelles sont les différentes formules de gestion ?

Il existe 3 formules de gestion. Les honoraires appliqués aux encaissements sont :

FORMULE
LIBERTÉ

LIBERTÉ : 6% pour un logement, 5,5% à partir de 2 logements et 5% si plus de 10 logements

FORMULE
TRANQUILLITÉ

TRANQUILLITÉ : 8% pour un logement, 7% à partir de 2 logements et 6% si plus de 10 logements

FORMULE
SÉRÉNITÉ

SÉRÉNITÉ : 20%

■ Quel est le type de bail en fonction des différentes formules de gestion ?

Dans la formule **Liberté et Tranquillité**, le bail sera soumis à la **loi de 1989** pour une **durée de 3 ans**.

Dans la formule **Sérénité**, il s'agira d'un **bail Code civil de 3 ans**. Les baux se renouvèlent par **tacite reconduction**.

■ Puis-je louer mon logement, à un loyer libre ?

Non, la location serait en contradiction avec l'**objet social de l'association** Habitat et Humanisme qui est l'insertion par le logement pour des personnes fragiles.

■ Puis-je mettre en gestion mon garage ?

Oui et non, le garage sera géré par l'association et proposé avec le logement au locataire occupant pour un **loyer de 25€/mois**.

Si le locataire ne souhaite pas louer le garage en complément, il sera proposé à une **personne extérieure à 50€/mois**. La location du garage ne faisant pas partie de l'objet social de l'association Habitat et Humanisme, nous conseillons au propriétaire de gérer lui-même la location de son garage.

■ Puis-je louer mon logement avec du mobilier ?

Non, notre association **ne pratique pas la location meublée**. Si du mobilier est présent dans le logement, il sera **mis à disposition du locataire à titre gratuit**.

Encas de dégradation, le locataire ne pourra pas demander le remplacement au propriétaire. Si le locataire ne souhaite pas le mobilier présent dans le logement, le **débarrassage sera à la charge du propriétaire**.

■ Puis-je garder un trousseau de clés de mon logement pendant la location ?

Oui, rien n'interdit le bailleur de conserver les clés du logement loué. **Cependant le bailleur ne peut pas pénétrer dans le logement loué sans l'accord du locataire ou autorisation judiciaire**.

MISE EN LOCATION

■ Quelle sont les étapes d'une attribution d'un logement ?

À **réception de la dédite** d'un locataire par le gestionnaire locatif, le logement est enregistré comme logement disponible. Une **diffusion en interne** est réalisée auprès de l'ensemble des chargés de missions sociales afin de le proposer en priorité **aux locataires logés par l'association** ayant fait part d'une demande de mutation (8-10 jours de traitement des positionnements).

3 candidats peuvent alors être positionnés et l'organisation de la visite sera planifiée dans les 10 jours. Le **retour des candidats** sera attendu **sous 48h** après la visite pour validation par la **commission d'attribution sous 15 jours**.

Chaque candidat locataire sera rencontré par un chargé de mission social afin d'établir un diagnostic social et l'accompagner tout au long de l'attribution du logement.

Une fois les différentes étapes précitées validées, **l'entrée du locataire** pourra être organisée **sous 10 jours si une garantie VISALE ou SADALOCATIO** est en place et pouvant aller jusqu'à **3 semaines si un dossier d'aide FSL** (Fonds Solidarité Logement) est à effectuer pour le locataire.

En cas de nouvelle location, le processus sera le même que celui précité excepté que le logement sera référencé comme logement vacant une fois que le **dossier de mobilisation sera finalisé et l'ensemble des clefs récupérées**.

■ **Puis-je avoir un droit de regard sur le choix du locataire ?**

Non, la validation d'une candidature d'un locataire sera seulement **réalisée par les membres de la Commission Logement** après l'étude du dossier du candidat.

■ **Puis-je proposer un candidat ?**

Non, depuis 2014, l'association **ne reçoit pas de candidature de locataire en directe**, compte tenu de la tension immobilière de la Métropole de Lyon.

Sur les territoires extérieurs à la métropole, secteur moins tendu sur le plan locatif, le propriétaire pourra proposer un locataire. Ce dernier devra compléter le **dossier de candidature** de l'association qui passera ensuite par toutes les étapes de validation de la commission logement.

■ **Quelle est la durée moyenne de vacance entre deux locataires ?**

60 jours de vacances sont à considérer entre la réception de la dédite du locataire et la signature de bail du nouveau locataire (sous réserve qu'il n'y ait pas de travaux à l'état des lieux de sortie).

■ **Quelles sont les garanties demandées lors de l'étude du dossier locataire ?**

Notre service attribution vérifie pour chaque candidature le taux d'effort afin de vérifier la solvabilité. Même si la solvabilité est correcte, et afin de limiter au maximum les risques locatifs, un dossier garant est toujours demandé.

Certains dispositifs existent afin de couvrir les personnes les plus fragiles :

➤ Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) : ce dispositif encadré par la Métropole de Lyon est garanti en fonction des ressources du demandeur.

➤ La VISALE : Le candidat peut être éligible selon les conditions suivantes :

- Avoir entre **18 et 30 ans**.
- Être **salarié de plus de 30 ans**.
- OU Gagner **jusqu'à 1500€ nets/mois**.
- OU être en **mobilité professionnelle**.
- OU être en possession d'une **promesse d'embauche de moins de 3 mois**.

Avant l'attribution du logement, ces deux garanties sont étudiées lors du diagnostic social.

➤ La garantie SADA LOCATIO : il s'agit d'une assurance GLI (garantie loyer impayé) à laquelle vous pouvez adhérer lors de la mise en location de votre logement. Cela vous permet d'être couvert en cas d'impayé et/ou de dégradation locative en fonction des modalités du contrat d'assurance.

GESTION COURANTE

■ Quand mon logement est-il visité ?

Le gestionnaire locatif de votre logement effectue **une visite à domicile** :

- Lors de la **1^{ère} location** pour les visites de candidats et la réalisation de **l'état des lieux d'entrée**.
- Lorsque le locataire nous sollicite pour un **problème particulier** (technique, demande de mutation, problème d'occupation...).
- Lors d'un **changement de location**.
- Lors de l'**accompagnement social**, si votre locataire est suivi.
- Lors du **reconventionnement ANAH** du logement.

■ Puis-je visiter mon logement en cours de la location ?

Le gestionnaire locatif peut organiser une **visite avec le locataire** qui ne sera réalisable qu'avec **l'accord de ce dernier**. En effet, un locataire **n'a pas l'obligation d'accepter** une visite de courtoisie.

■ Est-ce que mon locataire est toujours suivi par un chargé de mission social ?

Lors de l'attribution d'un logement, un **diagnostic social est effectué** par un.e chargé.e de mission sociale pour l'ensemble de nos locataires. Le **besoin du suivi social** et la **durée** sont déterminés lors de ce 1^{er} rendez-vous. L'accompagnement social a été établi en fonction du besoin du locataire.

■ Comment sont gérés les travaux en cours de location ?

Le gestionnaire avertit le propriétaire en amont, et **propose un devis** pour le début des travaux. **L'accord du propriétaire est obligatoire avant la réalisation de travaux**. Néanmoins, en cas de travaux réglementaires et urgents, le mandat de gestion autorise le gestionnaire à engager les travaux nécessaires.

■ Est-ce que je peux effectuer moi-même les travaux ?

Oui, sous réserve que les travaux soient effectués dans un **délai raisonnable** selon l'urgence. Dans le cas contraire, **un devis sera adressé au propriétaire** pour que les travaux soient effectués par une entreprise.

■ Quelle est la différence entre vétusté et dégradation ?

La **vétusté** se définit comme une **dégradation due à un usage normal** (murs tachés, jauniss,...). La **dégradation** est un **manque de soin évident ou une éventuelle négligence** de la part du locataire.

■ Comment mettre fin au bail de location ?

Le propriétaire devra délivrer soit un **congé pour vente** soit un **congé pour reprise au locataire** en place **au plus tard 6 mois avant le terme du bail en cours**. Il est préférable d'avertir nos services dès que possible.

Ce congé peut être délivré par un **huissier, par lettre recommandée avec accusé de réception**.

■ Est-ce que Régie Nouvelle peut m'accompagner dans la délivrance du congé ?

Oui, pour plus de sécurité, notre service contentieux sollicitera un **huissier** pour la délivrance du congé. Les **frais d'huissier** seront à la charge du propriétaire (entre 200 et 300€).

■ Comment mettre fin au mandat de gestion ?

Le propriétaire aura la possibilité de récupérer la gestion de son logement en demandant par **lettre recommandée** la résiliation du mandat de gestion, en respectant un **délai de préavis de 3 mois avant la date d'anniversaire annuelle**.

■ Puis-je augmenter mon loyer en cours de bail ?

Non, l'objet social de l'association Habitat et Humanisme ne permet pas d'accompagner nos propriétaires solidaires dans ce type de procédure, puis, le loyer ne peut pas être augmenté durant toute la durée de la convention ANAH. Par ailleurs, le loyer est révisé tous les ans selon l'indice de référence des loyers (IRL).

■ Comment se connecter à mon extranet ?

Vous pouvez consulter votre espace personnel sur l'extranet suivant :



extranet2.ics.fr/V5/connexion-regienouv.html

Pour votre première connexion, il suffira de cliquer sur « Mot de passe oublié » afin de générer votre mot de passe.

■ Qui est mon contact unique pour la gestion courante de mon appartement ?

C'est le **gestionnaire locatif**. Pour toute question, vous pouvez nous contacter via l'adresse mail :



rhone.propretairessolidaires@habitat-humanisme.org

COMPTABILITÉ

■ À combien s'élèvent les frais d'honoraires ?

Il faut faire la distinction entre deux sortes d'honoraires qui sont facturés :

- Les **honoraires dit « fixes »** d'un montant mensuel de 5,6€ par lot : soit **16,80€ pour un trimestre, quels que soient les montants encaissés**.
- Les **honoraires de gestion**, prévus dans votre mandat, suivant la formule pour laquelle vous avez opté, **calculés sur les montants encaissés**.

■ Quelles sont les modalités de versement des loyers au propriétaire ?

- Soit **mensuellement à hauteur de 80 %** (provision de 20% conservée par notre service comptable et reversée lors de la régularisation trimestrielle).
- Soit **trimestriellement** sans provision.

■ À quelle date vais-je recevoir les acomptes mensuels ?

Le règlement de l'acompte se fait **avant le 10 du mois**.

Celui-ci est **conditionné au versement des loyers et charges encaissés**.

■ Quand vais-je recevoir mes versements trimestriels et le CRG ?

Les comptes rendus de gestions sont **envoyés tous les débuts de trimestre**. Par exemple, pour ceux du deuxième trimestre 2024 (avril/mai/juin), vous recevrez votre compte rendu de gestion sur la première quinzaine du mois de juillet.

■ J'ai opté pour les acomptes mensuels, pourquoi est-ce que je ne perçois jamais le même montant d'un mois sur l'autre ?

Les acomptes mensuels permettent de percevoir une avance à hauteur de **80% des sommes encaissées**, déduction faites des différents **frais d'honoraires**. De ce fait, **le montant n'est pas nécessairement le même d'un mois sur l'autre** car il dépend de ce qui a été encaissé (loyer mensuel, régularisation de charges, factures, appels de fonds...).

■ Comment se passe la gestion des appels de fonds syndic ?

Au choix :

- **Garder le lien avec le syndic** et donc **régler directement les appels de fonds**
- **Nous en confier la gestion**. C'est alors nous qui les recevons et les réglons directement par le biais de votre compte propriétaire et des encaissements que nous percevons.

■ Comment est refacturé une charge locative ?

La facturation est payée **via le compte propriétaire au prestataire**. Le montant est ensuite reporté sur le compte du locataire. Le propriétaire est ensuite **remboursé avec les encaissements perçus du locataire**.

■ Quand le locataire est-il quittancé ?

Le loyer est quittancé par le locataire **à terme échu**, soit **autour du 20 de chaque mois**.

■ Quand le loyer est-il payé par le locataire ?

Le loyer doit être payé par le locataire **avant le 10 du mois suivant le quittancement**.

Exemple : Pour un emménagement au 1er avril, le loyer sera quittancé fin avril et devra être payé par le locataire entre le 1er et le 10 mai.

■ Quelle est la démarche pour obtenir les travaux préparatoires à la déclaration des revenus fonciers ?

- En formule **Liberté**, cette **prestation est payante (75€)**.
- En formule **Tranquillité** et **Sérénité**, le document est **adressé automatiquement aux propriétaires**.

CONTENTIEUX

■ Quelle est la procédure en cas d'impayé du locataire ?

Une **réunion est programmée mensuellement** par le gestionnaire locatif adaptée et le chargé de contentieux pour le suivi des locataires en situation d'impayés de loyers :

- **1^{er} mois de loyer impayé : Procédure amiable** (relance téléphonique, mail, courrier, convocation). Le gestionnaire peut proposer un plan d'apurement au locataire pour échelonner la dette sur plusieurs mois.
- **2^{ème} mois consécutif de loyers impayés : Procédure amiable** (courrier de mise en demeure).
- **3^{ème} mois consécutif de loyers impayés : Procédure contentieuse** : envoi du dossier par le chargé de contentieux à l'huissier de justice. Le dossier est suivi par le service contentieux pour recouvrement de l'impayé. Dans cette situation, le service contentieux prend contact avec le propriétaire afin de l'avertir de l'avancée de la procédure. Cette **prestation est payante** uniquement en formule Liberté.

Signification du commandement de payer : délai de 6 semaines accordé au locataire pour solder la dette :

- Si **prise de contact** par le locataire : possibilité de **signer un plan d'apurement** avec le service contentieux.
- Si **aucune prise de contact ni règlement du locataire** : lancement d'une procédure judiciaire afin d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire (procédure durée 1 à 2 ans).

■ Comment se passe une procédure d'expulsion en cas d'impayé de loyer ?

En cas d'**impayé de loyers** (+ 3 mois de loyers) un commandement de payer les loyers sera signifié au locataire lui laissant **un délai de 6 semaines pour régulariser l'impayé**.

Si la dette n'est pas réglée le locataire sera convoqué au tribunal judiciaire pour **assignation en paiement et résiliation de bail**.

Le juge pourra soit :

- Accorder un **plan d'apurement judiciaire** au locataire sur 24 ou 36 mois maximum pour solder la dette : le bail est maintenu et se poursuit.
- **Condamner au paiement total de la dette et prononcer la résiliation du bail et l'expulsion** du locataire. A défaut de départ volontaire du locataire 2 mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, le bailleur peut solliciter l'assistance de la force publique.

■ Combien coûte une procédure contentieuse en moyenne ?

Le coût du **commandement de payer les loyers** délivré par voie d'huissier est compris entre **150€ et 200€ (variant en fonction du montant de la dette)**. En cas de poursuite de la procédure devant le tribunal judiciaire pour obtenir la **résiliation du bail et l'expulsion du locataire** une **convention** d'honoraires entre le propriétaire solidaire et l'avocat devra être régularisée avant l'audience.

■ Quelles sont les modalités de la trêve hivernale ?

Aucune expulsion n'est possible pendant la période **du 1er novembre au 31 mars**.

■ Comment fonctionne la garantie SADA loyers impayés / dégradations ?

Une **extraction des impayés de loyers** est effectuée **mensuellement** par le service contentieux. Dès le **1er impayé total**, le chargé de contentieux adresse une **mise en demeure** au locataire (délai de 8j pour solder la dette).

Si le locataire **solde l'impayé : pas de déclaration** de sinistre à l'assureur.

Si l'**impayé n'est pas régularisé : envoi d'une mise en demeure** en courrier recommandé avec accusé de réception au locataire (délai de 20j pour solder la dette) + déclaration du sinistre auprès de la SADA via un formulaire.

- **Prise en charge de la garantie par l'assureur** : Le service contentieux adresse le décompte locatif trimestriellement auprès de la SADA : indemnisation trimestrielle (via le CRG).

Si le propriétaire opte pour la Garantie Loyers Impayés + **dégradation** : il sera indemnisé pour les dégradations et destructions causées par le locataire. Les dégradations sont constatées au départ du locataire.

Plafond de la garantie : 3500 €.

Attention : cette garantie est utile lorsque le logement est récent et/ou remis à neuf régulièrement par le propriétaire bailleur. Il est inutile de faire souscrire l'option pour un logement ancien qui n'a pas été rafraîchi dans les 10 ans, le taux de vétusté étant calculé contractuellement sur une base de 10 % par an depuis la dernière remise à neuf.

CONVENTIONNEMENT ANAH

■ Qu'est que le conventionnement ANAH ?

Le conventionnement ANAH est un dispositif fiscal permettant au propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôt **pouvant atteindre 65% des loyers annuels bruts** en contrepartie d'une location à un loyer modéré pendant une durée minimum d'engagement.

CONVENTIONNEMENT	DÉCÔTE DE LOYER	RÉDUCTION D'IMPÔT	
		Location libre sans intermédiation locative	Location avec organisme agréé HHR
Intermédiaire (loc 1)	-15%	-15%	-20%
Social (loc 2)	-30%	-35%	-40%
Très social (loc 3)	-45%	-	-65%

■ Est-il possible de cumuler un conventionnement ANAH avec un autre dispositif de défiscalisation ?

Non, la défiscalisation attachée au conventionnement ANAH **n'est pas cumulable** avec les autres dispositifs de défiscalisation (Scellier, Duflot, PINEL, LMP, LMNP, micro-foncier).

A défaut, le propriétaire s'exposerait à un redressement fiscal.

Il appartient au propriétaire de choisir le dispositif qui lui est le plus favorable fiscalement.

■ Que se passe-t-il après la fin de la convention ANAH ?

Une convention ANAH avec ou sans travaux n'est jamais reconductible tacitement.

A l'échéance de la convention, le propriétaire aura le choix de :

- **Ne pas reconventionner son logement.** Le montant du loyer restera le même.
- **Mettre en place une nouvelle convention ANAH sans travaux.** Les conditions suivantes devront être remplies : respect du plafond de ressources du locataire, respect d'un plafond de loyer à caractère social ou très social, logements dotés d'un **DPE F ou G** en cours de validité **exclus**, visite préalable du logement.
- **Mettre en place une convention ANAH avec travaux.** Un gain énergétique **d'au moins 35%** devra être acquis après réalisation des travaux de rénovation envisagés, pour que le propriétaire soit éligible à des subventions pour travaux.

■ Quand se termine l'avantage fiscal après le terme de la convention ?

L'**avantage fiscal** perdurera tant que le locataire en place dans le logement à la date d'échéance de la convention reste dans le logement et ce, jusqu'à la **prochaine échéance du bail**, quand bien même la convention serait échue.

■ Puis-je délivrer un congé pour vente ou pour reprise durant la convention ANAH ?

Oui, un **congé pour reprise ou pour vente** peut être délivré **6 mois avant le terme du bail** en cours si celui-ci coïncide avec le terme de la convention ANAH sous condition que le locataire reste dans le logement jusqu'aux échéances.

■ Comment est calculé la surface fiscale ?

La surface fiscale = surface habitable + (surface des annexes/2) avec plafonnement de la surface des annexes à **8 m²**.

Exemple : T3 de 65 m² avec un balcon de 10 m² et une cave de 8 m².

Surface utile : $65 + (18/2) = 74 \text{ m}^2$.

Surface fiscale : $65 + 8 = 72 \text{ m}^2$.

■ Quelles sont les pièces considérées en annexe ?

Ce sont les pièces **ne pouvant être utilisées comme habitable** : terrasses, balcons, vérandas, greniers, loggias, caves, celliers, patios.

En formule **Sérénité** (Location Sous-location), la cave :

- Pourra être gérée par l'association dans le cadre du mandat de gestion
- Ne sera pas prise en compte dans le calcul de la surface fiscale lors du conventionnement ANAH
- Ne sera pas mise à disposition du sous-locataire.

De fait, elle n'apparaîtra pas sur le bail et ne sera pas prise en compte dans le calcul du loyer pratiqué.

■ Quels sont les loyers accessoires ?

- **Garage individuel fermé** : il sera proposé en priorité au locataire pour un montant de **25 €/mois** ou à un montant de **50 €/mois à un locataire extérieur** ;
- **Parking couvert** : il sera proposé en priorité au locataire pour un montant de **20 €/mois** ou dans le libre pour un montant de **40 €/mois** ;
- **Parking non couvert** : il sera proposé au locataire ou dans le libre pour un montant de **12 €/mois** ;
- Un **jardin** peut être loué en complément du logement. Le montant du loyer appliqué sera proportionnel à la surface du jardin. Cependant, il ne pourra pas excéder **40 €/mois**.

CONVENTIONNEMENT ANAH SANS TRAVAUX

■ Quel DPE avoir pour pouvoir conventionner ?

Les logements dotés d'un **DPE F ou G** en cours de validité sont exclus. **À partir de 2028** les logements dotés d'un **DPE E** seront également **exclus**.

■ Quelle est la durée d'engagement lors de la mise en place d'une convention ANAH sans travaux ?

La durée sera de 6 ans pendant lesquels le propriétaire s'engage à respecter un **plafond de loyers** ainsi qu'un plafond de ressources pour le locataire occupant.

■ A quelles primes prétendre dans le cadre d'un conventionnement ANAH ?

En conventionnant son logement **avec l'ANAH** en **loyer social LOC 2** ou **loyer très social LOC 3**, (pour être + explicite) le propriétaire est éligible à la **prime d'intermédiation locative (PIL)** d'un montant de **1 000 €**. Cette prime est portée à **2 000 €** en cas de **mandat de gestion** adossé à un bail loi 1989 et à **3 000 €** si le logement a une surface inférieure **ou égale à 40m²**.

Les propriétaires de logements conventionnés pourront également prétendre en sus à d'autres primes versées par La Métropole de Lyon, avec accord de celle-ci et, en fonction de la localisation :

- De **2 000 € (LOC 2)** ou **3 000 € (LOC 3)** en cas de mandat de gestion ;
- Ajouter à des conditions de performance énergétique et en fonction du loyer choisi :
 - Etiquette D : prime de **500 €** en **LOC 1**, **2 000 €** en **LOC 2** ou **3 000 €** en **LOC 3** ;
 - Etiquette A, B ou C : prime de **1 000 €** en **LOC 1**, **4 000 €** en **LOC 2** ou **6 000 €** en **LOC 3**.

Pour l'obtention des primes relatives aux **mandats de gestion**, le propriétaire devra être en formule **Liberté** ou **Tranquillité**.

■ **Quand les primes ANAH sont-elles versées dans le cadre du conventionnement ?**

Le versement des primes ANAH interviendra **entre 6 mois et 1 an** suivant la validation de la convention.

■ **Quel accompagnement par Habitat et Humanisme Rhône ?**

Habitat et Humanisme Rhône accompagne le propriétaire dans la mise en place d'un conventionnement ANAH sans travaux. Le coût du devis Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour cette prestation sera de **500 €** (constitution, dépôt et suivi du dossier de conventionnement ANAH sans travaux et de primes ANAH / Métropole de Lyon).

CONVENTIONNEMENT ANAH AVEC TRAVAUX

■ **Quelles sont les conditions d'éligibilité ?**

Avoir un DPE au-delà de l'étiquette E, pouvoir atteindre un DPE en étiquette C après la réalisation des travaux, obtenir un **gain énergétique de 35% minimum** après travaux, s'engagé dans une location d'une **durée de 6 ans minimum** avec le respect de plafonds de loyers ANAH et des plafonds de ressources pour les locataires occupants.

■ **Quelle est la durée d'engagement lors de la mise en place d'une convention ANAH avec travaux ?**

La durée sera de **6 ans minimum** et pourra varier selon le montant des subventions (6 ans si inférieure à 20.000 € / 9 ans si comprise entre 20.000 € et 200.000 €).

■ **De quel montant seraient les subventions avec un conventionnement ANAH avec travaux ?**

Selon la localisation, les subventions pourraient atteindre **80% voire 100% du coût global des travaux de rénovation.**

■ **Quel accompagnement par Habitat et Humanisme Rhône ?**

Cf. Plaquette Propriétaire solidaire.

ANNEXES



GRILLE DE VÉTUSTÉ



GUIDE DU LOCATAIRE



PLAQUETTE PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE