

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE LA PRIME AU CONVENTIONNEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES

CONTEXTE

La politique de l'Habitat, co-construite avec les communes et les partenaires, est formalisée au sein du Programme Local de l'Habitat (PLH) des Vals du Dauphiné pour la période 2022-2027, permettant d'avoir une vision et un développement cohérent du logement à l'échelle de notre territoire.

Le PLH prend en compte toutes les composantes de l'offre en logements : les parcs publics et privés, les constructions nouvelles et toutes les populations spécifiques (jeunes, seniors, gens du voyage).

Les orientations du PLH visent à :

- Réhabiliter le parc ancien afin de valoriser les centres-villes et centres-bourgs
- Coordonner la production neuve de logements
- Accompagner les ménages fragiles ou en difficultés.

Le PLH a été adopté par le Conseil communautaire du 23 septembre 2021 pour 6 ans.

L'action 3 du PLH 2022-2027 crée une prime pour le conventionnement des logements locatifs privés : 5.000€ par logement locatif conventionné avec l'Agence nationale de l'habitat – Anah.

Cette prime vise à répondre aux enjeux identifiés dans le PLH et notamment : remise sur le marché locatif des logements vacants, développement d'une offre locative bon marché pour les habitants du territoire et accompagnement des propriétaires dans la valorisation de leurs biens.

Le présent règlement, adopté par délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2024, a pour objet de définir les modalités d'attribution de cette aide accordée par la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné aux propriétaires de logements locatifs privés conventionnés avec l'Anah (Loc'Avantages).

Dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, le propriétaire s'engage à :

- Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans
- Ne pas dépasser un montant maximum de loyer possibles
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État
- Passer une convention avec l'Anah)
- Ne pas louer à un membre de sa famille
- Ne pas louer un bien considéré comme passoire thermique soit tout logement classé en étiquette F et G

En échange de ce conventionnement, le propriétaire bénéficie d'une réduction fiscale (majorée en cas de location en intermédiation locative).

Le dispositif Loc'Avantages est précisé en annexe.

Plus de détails sur : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>

MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

La prime est accordée sous réserve du respect de la procédure d'attribution et des conditions d'octroi décrites dans le présent règlement.

Elle est conditionnelle et attribuée sur présentation d'un dossier complet. Le dossier doit être transmis par courrier et/ou par mail :

Adresse mail : habitat@valsdu-dauphine.fr

Communauté de communes Les Vals du Dauphiné
SERVICE HABITAT
22 Rue de l'Hôtel de Ville
38110 LA TOUR DU PIN

A réception de la demande, un accusé de réception incluant le présent règlement sera transmis au demandeur sans que cela ne présage de la complétude du dossier, du respect des conditions d'octroi ou de l'attribution de l'aide financière.

Les dossiers sont instruits par le service habitat de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

La décision, favorable ou non, quant à l'aide financière fera l'objet d'une réponse écrite adressée au demandeur. Le cas échéant, le versement de l'aide interviendra dans un délai de 6 mois après réception du dossier **COMPLET**.

CONTROLE DE L'EMPLOI DE LA PRIME

Les bénéficiaires de l'aide de la Communauté de communes s'engagent à :

- Utiliser la participation financière de la Communauté de communes aux fins desquelles elle leur a été attribuée
- Apporter à la Communauté de communes, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier le respect des critères d'éligibilité
- Prévenir la Communauté de communes de toute modification substantielle du projet pour lequel l'aide a été attribuée

Le non-respect des engagements précisés dans le présent règlement est susceptible d'entraîner une notification au bénéficiaire d'un ordre de remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée.

PROJETS ELIGIBLES

La prime de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné est attribuée pour le conventionnement des logements locatifs privés avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat). Cette aide est accessible aux propriétaires privés de logements locatifs situés sur le territoire de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Elle peut être attribuée à des logements déjà occupés sous réserve du respect des conditions d'éligibilité (loyer et revenus du locataire notamment).

Les propriétaires bailleurs peuvent déposer jusqu'à 3 demandes sur une période de 5 ans.

DEMARCHES

La demande doit intervenir dans les 6 mois suivants le conventionnement avec l'Anah (date de réception du formulaire de demande signé à la Communauté de communes).

Pour être instruite, la demande doit obligatoirement être accompagnée des documents suivants :

- Formulaire de demande complété et signé (en annexe du présent règlement des aides).
- Copie de la convention signée avec l'Anah
- Justificatifs du respect des conditions liées à la convention avec l'Anah : montant de loyer et ressources du locataire inférieurs aux plafonds exigés par la convention signée (copie du contrat de bail, avis d'impôts sur les revenus du locataire + composition familiale ...)
- Diagnostic de performance énergétique du logement loué
- RIB au nom du propriétaire demandeur
- Pièce d'identité du propriétaire demandeur

La Communauté de communes se réserve le droit de demander tout autre document nécessaire à l'instruction du dossier.

ANNEXES

LOC'AVANTAGES : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Loc' Avantages est un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui permet de **bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition de mettre en location le bien et de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).**

La réduction d'impôt est calculée en fonction du montant du loyer : Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte.

La réduction d'impôt dépend :

- du montant du loyer appliqué ;
- de la localisation du logement ;
- des modalités de mises en location.

En cas de location en intermédiation locative, cette réduction d'impôt est majorée et elle peut atteindre jusqu'à 65% des revenus locatifs.

Inscription et outil de simulation en ligne : <https://monprojet.anah.gouv.fr/> → Je suis propriétaire bailleur

Sont également annexés à la délibération du 26 septembre 2024 encadrant la prime au conventionnement des logements locatifs privés, les documents informatifs suivants :

- Le guide du propriétaire bailleur. ANAH – 2022
- Les conventions selon les niveaux de loyer : cerfa 12807 et 12808

Les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du dispositif

Pour pouvoir bénéficier du dispositif Loc'Avantages, il faut que le logement respecte les conditions suivantes :

- être situé sur le territoire hexagonal, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion ou à Mayotte ;
- être conventionné avec l'Anah ;
- respecter un certain niveau de performance énergétique ;
- être loué non-meublé ;
- être loué à usage de résidence principale ;
- être loué pendant au moins six ans ;
- être loué pour un loyer inférieur à un plafond (cf. les plafonds de loyers et de ressources à respecter) ;
- être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures à certains plafonds (cf. les plafonds de loyers et de ressources à respecter) ;
- être loué à une personne autre :
 - o qu'un membre du foyer fiscal du bailleur ;
 - o qu'un ascendant ou un descendant du bailleur ;
 - o qu'une personne occupant déjà le logement (sauf au moment du renouvellement du bail).

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence à l'année N-2. Pour un bail signé en 2024, les revenus concernés sont ceux de 2022 (avis d'imposition 2023). (voir plafond en annexe

L'adéquation des ressources du locataire avec les plafonds de l'ANAH doivent être vérifiés au moment de la signature du bail et à tout changement de locataire pendant la durée de vos engagements.

ZOOM SUR L'INTERMEDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative consiste à confier la gestion d'un bien immobilier à un organisme agréé par l'État (agence immobilière sociale ou association), soit en mandat de gestion soit dans un dispositif de location/sous-location, au bénéfice de locataires aux revenus modestes. Cela permet de sécuriser et simplifier la relation avec les locataires : L'intermédiaire assure le paiement des loyers et garantit de récupérer le logement en bon état. Il s'agit d'un organisme agréé par l'État.

Sur le territoire des Vals du Dauphiné, les opérateurs de l'intermédiation locative sont les suivants :

- ALPA – Fondation Georges Boissel : 04 74 43 97 67 /
- Mutualité France Isère – Conseil habitat Jeunes : 04 76 46 63 78

Contacts utiles

Pour l'Isère, **SOLIHA** (04 76 47 82 45) est l'opérateur de l'Anah pour accompagner les propriétaires souhaitant profiter du dispositif Loc'Avantages de conventionnement des logements locatifs privés. Soliha informe, conseille et accompagne les propriétaires dans ces démarches.

Coordination des offres d'intermédiation locative : **SIAO** : 04 76 29 95 02

insertion@siao.fondation-boissel.fr

Pour des informations sur les relations entre propriétaires et locataires, l'**ADIL** (04 76 53 37 30) propose un conseil juridique gratuit et spécialisé sur toutes les questions liées au logement.

DEMANDE D'AIDE FINANCIERE POUR LE CONVENTIONNEMENT D'UN LOGEMENT LOCATIF PRIVE

A transmettre au service Habitat de la Communauté de communes dans les 6 mois suivants le conventionnement avec l'Anah

Communauté de communes Les Vals du Dauphiné
SERVICE HABITAT
22, rue de l'Hôtel de Ville
38110 LA TOUR DU PIN

Adresse mail : habitat@valsdu-dauphine.fr

Je, soussigné.e ;

NOM :

Prénom :

Né.e le :

Demeurant : Adresse :

CP : VILLE :

Téléphone :

Adresse mail :

Demande le versement d'une aide financière à la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné suite au conventionnement d'un logement locatif privé avec l'Anah (Loc'Avantages) dont je suis propriétaire :

Situé : Adresse :

CP : VILLE :

Référence de la convention avec l'Anah :

Date de la convention Anah :

Je joins **OBLIGATOIREMENT** les documents suivants :

- Copie de la convention signée avec l'Anah
- Justificatifs du respect des conditions liées à la convention avec l'Anah : montant de loyer et ressources du locataire inférieurs aux plafonds exigés par la convention signée (copie du contrat de bail, avis d'impôts sur les revenus du locataire + composition familiale ...)
- Diagnostic de performance énergétique du logement loué
- RIB au nom du propriétaire demandeur
- Pièce d'identité du propriétaire demandeur

Pour faire valoir ce que de droit,

Fait à Le

Signature