Soyez attentif au logement mis en location

Des critères s'imposent mais des aides existent

Le logement doit **être décent**, à ce titre il doit notamment :

Garantir la santé et la sécurité des occupants

- L'installation électrique doit être conforme aux normes de sécurité et en bon état de fonctionnement
- Il ne doit pas y avoir d'infiltration d'eau et d'air par les menuiseries extérieures
- Le gros œuvre doit être en bon état et les revêtements du logement doivent être exempts de substances dangereuses et dégradées (plomb, amiante)

Comporter les équipements essentiels

- Un système de chauffage et de production d'eau chaude adapté au logement
- Une installation sanitaire avec douche ou baignoire et un WC séparé de la cuisine
- Une alimentation en eau potable avec un débit suffisant
- Un éclairage suffisant de toutes les pièces et des prises en nombre suffisant

L'ensemble doit être remis **en bon état d'usage et de réparation**

Les risques en cas de non décence

Sur la base d'un constat de non-décence établi par un opérateur habilité par la Caisse d'Allocations Familiales, si le locataire est bénéficiaire d'une aide au logement, mise en place d'une conservation de l'aide au logement
Conséquences pour votre locataire : il est redevable uniquement du loyer résiduel (loyer + charges – aide au logement conservée)
Conséquences pour vous : vous devez réaliser les travaux de remise aux normes dans un délai de 18 mois (possibilité de renouveler la période de conservation mais perte de l'aide au logement sur les 18 premiers mois conservés)
Vous ne pouvez pas engager de procédure correspondant au montant de l'aide au logement conservée
En cas de litige bailleur / locataire : possibilité de saisir la Commission Départementale de Conciliation (à la DDT) ou le tribunal judiciaire

Pour l'exécution des travaux, des aides peuvent vous être apportées

- Des aides à la rénovation énergétique
Vous devez faire appel à une **entreprise qualifiée« RGE »** (Reconnu Garant de l'Environnement)
Ce label conditionne l'accès aux aides.
Annuaire en ligne des professionnels RGE : https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

- Des aides à l'adaptation du logement
Si le logement nécessite une réfection des installations sanitaires pour le maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées : Installer une douche adaptée, des sanitaires rehaussés…

- Des aides pour la réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé
Si le logement nécessite des travaux lourds pour la mise en location

Par qui ?

L'Anah (Agence nationale de l'habitat) octroie des subventions aux bailleurs qui souhaitent améliorer un logement loué : de 25 à 35 % des travaux éligibles

- Contrepartie : > signature d'une convention avec engagement de louer pendant 9 ans
  > respect d'un loyer fixé par la convention
- Permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse
- Ouverture du droit à l'APL (aide personnalisée au logement) versée directement au bailleur

- Un complément d'aide peut être versé par les collectivités locales et ainsi augmenter le taux de financement du projet

- Les aides à la rénovation énergétique évoluent au 1er juillet 2021, avec «MaPrimeRénov'», aides forfaitaires versées par l'Anah en fonction de la nature des travaux sans nécessité de conventionnement

Action logement accompagne également, sous certaines conditions, les bailleurs dans les projets de travaux

- Jusqu'à 5 000 euros pour aménager les installations sanitaires

Les fournisseurs d'énergie proposent des primes dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie pour des travaux impactant la performance du logement
Tapez https://www.ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie#e4 pour vérifier la liste des travaux éligibles

Un établissement de crédit pourra accorder l'**éco PTZ** qui permet de financer les travaux de rénovation énergétique par un **prêt sans intérêt de 10 000 à 30 000 euros.**

Pour toute précision sur les aides et leur cumul, ***rapprochez-vous de l'Adil03***

MOULINS
4, rue de Refembre
04.70.20.44.10

MONTLUÇON
4, Quai Turgot
04.70.28.42.04

VICHY
9, place Charles de Gaulle
04.70.98.18.45

adil03@orange.fr **www.adil03.org**