



# Comment réhabiliter un logement dégradé ?

Solidarités

Logement

Publié le 9 novembre 2022

Reading time : 7 minutes



***Vous n'avez pas de chauffage central ou d'eau chaude ? Votre logement ne dispose pas de salle d'eau fermée ou de coin cuisine ? Vos toilettes sont à l'extérieur ? L'installation électrique est vétuste, des fils pendent et elle disjoncte souvent ? Les murs sont humides et les fenêtres ferment mal ? Votre pièce de vie est trop petite (moins de 9 m<sup>2</sup>) ou ne dispose pas de fenêtre ? Votre escalier est fragile ? Le garde-corps de votre balcon est tombé ? La façade présente des fissures et des chutes d'enduits ? Un revêtement dégradé contient du plomb ou de l'amiante ? Votre plafond menace de s'effondrer ?***

Votre logement présente des risques pour votre santé ou votre sécurité (ou celle de vos voisins) : il est alors nécessaire de prévoir des travaux de reprise du bâti et de remise aux normes des équipements. Des aides financières et techniques peuvent vous permettre de remettre votre logement en conformité.

## Les aides aux propriétaires occupants

Si vous êtes propriétaire du logement que vous occupez, et que vous répondez aux [conditions de ressources](#), vous pouvez bénéficier d'un accompagnement global et gratuit par des experts de la rénovation grâce au Programme d'Intérêt Général du Conseil départemental de la Haute Garonne ou de l'un de ses partenaires.

En déposant une demande d'aide [ici](#), vous serez mis en lien avec un bureau d'étude gratuit qui pourra visiter votre logement et établir un diagnostic technique complet. S'il confirme un besoin de rénovation globale suffisamment important, il pourra vous accompagner gratuitement dans la définition des travaux les plus adaptés à vos besoins de rénovation, et dans la constitution et le dépôt de toutes les demandes de subvention auxquelles vous pourriez avoir droit. **En fonction de votre situation, le total des aides peut représenter jusqu'à 60% du coût hors taxes des travaux.**

⚠ Pour pouvoir en bénéficier, attention de ne pas commencer les travaux avant d'avoir déposé votre dossier de demande d'aide !

## Prendre les premiers renseignements par téléphone

→ Vous habitez sur le Toulouse Métropole : [05 67 69 69 67](tel:0567696967)

→ Vous habitez sur le SICOVAL : [05 61 73 38 81](tel:0561733881)

→ Vous habitez sur le Muretain Agglo : [05 34 46 30 17](tel:0534463017)

→ Vous habitez ailleurs en Haute-Garonne : [05 34 33 46 25](tel:0534334625)

Pour retrouver toutes les aides financières du Conseil départemental de la Haute-Garonne pour l'amélioration de l'habitat, veuillez consulter le document ci-contre.

Règlement d'intervention sur l'habitat

[Télécharger](#)

## Les aides aux propriétaires bailleurs

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. La liste des critères à respecter est [disponible ici](#).

## Quels critères pour déclarer un logement décent ?

En particulier, un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée,
- la santé des locataires est préservée,
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...,
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante,
- il est exempt de nuisibles ou parasites.
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, la consommation énergétique du logement devra être inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an, et au 1<sup>er</sup> janvier 2028, ce sont tous les logements dont l'étiquette énergétique est classée F ou G qui ne pourront plus être mis en location

En cas de non-décence avérée, la Caisse d'allocations familiales (Caf) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) peut conserver le montant de l'allocation logement pendant un délai de 18 mois.

[Plus d'infos sur la non décence et les démarches](#)

## Comment être accompagné et financé pour rénover un logement locatif ?

Si vous souhaitez réaliser une rénovation globale d'un logement locatif (économies d'énergie, travaux lourds pour remettre en location des logements dégradés, projets de transformation de locaux en logements...), sous certaines conditions, vous pouvez bénéficier partout en Haute-Garonne de dispositifs territoriaux d'amélioration de l'Habitat qui vous permettent de bénéficier d'un **accompagnement global indépendant et totalement gratuit** par des experts de la rénovation, incluant :

- La visite du logement et la réalisation d'un diagnostic technique complet
- L'aide à la définition du projet de rénovation le plus adapté ; éventuellement l'aide à la consultation des entreprises
- Le montage des dossiers de demandes de subvention et le suivi de votre dossier jusqu'à la finalisation des travaux
- Des conseils personnalisés pour déterminer le meilleur scénario d'amortissement de votre investissement locatif (niveaux de loyers maximum en fonction de la localisation du logement, estimation des avantages fiscaux éligibles, possibilités de recourir à un organisme agréé d'intermédiation locative pour sécuriser votre projet...)

Le montant des aides existantes peut représenter entre 25 et 60% du coût total des travaux, sans condition de ressources pour le propriétaire bailleur.

En contrepartie, celui-ci devra conventionner son logement pendant 6 ans avec l'ANAH, c'est-à-dire respecter certains plafonds de loyers et louer son logement à un ménage aux ressources modestes, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

Pour effectuer une demande et être mis en relation avec l'opérateur compétent sur le secteur où se trouve votre logement locatif, les démarches s'effectuent en ligne :

[monprojet.anah.gouv.fr](https://monprojet.anah.gouv.fr)

*⚠ Attention, vous ne devez pas commencer les travaux avant d'avoir déposé un dossier complet !*

## Conventionner son logement avec l'ANAH pour bénéficier de ces aides

En tant que propriétaire bailleur, vous devez signer [une convention avec l'Anah](#) où vous vous engagez à :

- Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer ;
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- Votre locataire ne doit pas être un membre de votre famille ;
- Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

Il existe 3 niveaux possibles de convention correspondant à des plafonds de loyers et de ressources des locataires à finalité plus ou moins sociale. Plus le niveau de loyer est bas et réservé à des ménages à faible ressources, plus la perte de revenus locatifs correspondante sera compensée par un avantage fiscal important : c'est ce que l'on appelle le dispositif « Loc'Avantage ».

Vous avez le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune : retrouvez celui qui s'applique à votre logement grâce à ce [simulateur](#)).

Les taux de décote sont les suivants :

- - 15% pour Loc1

- - 30% pour Loc2
- - 45% pour Loc3

À ces trois niveaux de loyers correspondent à des taux de réduction d'impôt différents (la réduction d'impôt pour Loc3 est plus importante que pour Loc1) ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

## Envisager l'intermédiation locative pour plus de sérénité dans la gestion de votre bien

En confiant son bien en mandat de gestion ou en location/sous location auprès d'une association agréée par l'État en intermédiation locative (IML) et en gestion locative sociale, le propriétaire bénéficie d'avantages fiscaux aux taux maximum (jusqu'à 65% de réduction d'impôts sur les revenus fonciers). Cette solution apporte une double sécurisation :

- Pour le bailleur : le suivi rapproché du compte locatif et l'accompagnement budgétaire possible auprès des locataires en difficulté diminuent considérablement le risque d'impayés. L'accompagnement proposé pour l'appropriation du logement et le bon usage de ses équipements est également un gage d'entretien correct du bien par le locataire. Certains organismes proposent en outre différents dispositifs d'assurance contre les loyers impayés et/ou la dégradation du logement ;
- Pour le locataire : la gestion locative adaptée pratiquée par ces organismes sécurise l'accès et le maintien dans le logement de publics qui pouvaient en avoir été éloignés durant leur parcours de vie, ce qui doit permettre que le développement d'une nouvelle offre locative privée abordable profite effectivement, et durablement, aux publics qui en ont le plus besoin.

Outre cette forme d'intermédiation locative, il existe tout un panel de solutions pour les bailleurs qui souhaitent confier tout ou partie de la gestion locative et/ou de la remise en état d'un patrimoine.

Pour connaître les opérateurs agréés en intermédiation locative intervenant sur le secteur où est situé votre logement, vous pouvez contacter le Conseil départemental de la Haute-Garonne au : [05 34 33 46 25](tel:0534334625)

Guide du propriétaire solidaire

[Télécharger](#)

### Pour toute question juridique

Droits et devoirs du locataire et du propriétaire, possibilités de recours du locataire contre un bailleur en cas d'indécence supposée du logement, éligibilité aux aides à la rénovation selon la qualité du propriétaire (démembrement de propriété, SCI, indivision...) notion d'usage et de destination du logement, droit de la consommation et possibilités de recours en cas de malfaçon, modalités de réalisation de travaux sur un logement locatif occupé ...

[Prenez contact](#)