

Vous êtes propriétaire bailleur ou vous envisagez de mettre votre logement en location ? Le guichet unique de l'habitat de la CC2SO est là pour vous accompagner. Nous vous informons, vous conseillons et vous orientons gratuitement, selon vos besoins et la nature de votre projet.

01 // Sécuriser la relation bailleur-locataire dès la mise en location

La signature d'un bail est un engagement réciproque. Pour qu'elle se déroule sans accroc, trois piliers méritent toute votre attention : un bail rigoureux, un état des lieux soigné et la connaissance de vos obligations. Voici ce que cela recouvre concrètement.

01 UN BAIL CONFORME

Le bail doit respecter la **loi ALUR**, qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée. Plusieurs documents lui sont obligatoirement annexés : le DPE, l'état des risques (ERP), et le règlement de copropriété le cas échéant.

Les diagnostics techniques doivent être à jour : DPE, amiante, plomb (logements antérieurs à 1949), électricité et gaz (les installations de plus de 15 ans), ainsi que le diagnostic termites selon les zonages.



02 UN ÉTAT DES LIEUX SÉCURISÉ

Un état des lieux complet protège autant le bailleur que le locataire. Il doit être réalisé contradictoirement à l'entrée et à la sortie, idéalement accompagné de photos datées.

Annexer une grille de vétusté est fortement recommandé car elle facilite grandement le traitement des éventuelles dégradations en fin de bail.



03 DES OBLIGATIONS À CONNAÎTRE

Un logement loué doit répondre aux critères de décence : il doit avoir une surface supérieure à 9 m², une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, le chauffage, l'eau et les sanitaires en bon état de fonctionnement. La performance énergétique devient un critère incontournable.

Le calendrier des interdictions de location selon le DPE est désormais bien établi :

→ 2025 : interdiction de louer les logements classés G

→ 2028 : interdiction de louer les logements classés F

→ 2034 : interdiction de louer les logements classés E



Besoin de vérifier un bail ou un congé ?

Le guichet unique de l'habitat vous oriente vers les ressources juridiques compétentes pour répondre à vos questions



02 // Louer son bien en toute tranquillité : quelles solutions ?

Louer son logement, c'est aussi se prémunir contre les impayés et les difficultés de gestion. Quatre dispositifs complémentaires existent. Chacun répond à un profil de bailleur et à une situation différente ; votre choix peut donc évoluer selon votre projet.

01

VISALE - LA CAUTION GRATUITE (ACTION LOGEMENT)

Visale est une garantie gratuite qui renforce le dossier du locataire et sécurise les revenus du bailleur pendant la durée du bail initial dans la limite de 3 ans. Elle couvre également les dégradations locatives* dans le parc privé.

→ Elle s'adresse aux jeunes de 18 à 30 ans inclus, aux salariés de plus de 30 ans récemment embauchés, mutés ou percevant jusqu'à 1710 € nets par mois, ainsi qu'aux locataires en bail mobilité. [Plus d'informations sur visale.fr](https://www.visale.fr)

**En cas de dégradations imputables au locataire, les frais de remise en état du logement sont couverts, jusqu'à deux mois de loyer et charges inscrits au bail, en complément du dépôt de garantie (sauf pour le bail mobilité)*

02

GLI : LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

La GLI est une assurance souscrite par le bailleur. Elle couvre les impayés et les frais de procédure, mais elle n'est pas cumulable avec VISALE. À privilégier lorsque le locataire ne remplit pas les conditions d'éligibilité au dispositif VISALE.

03

IML : L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative s'adresse au bailleur qui cherche avant tout la tranquillité. La gestion du logement est déléguée à une association agréée qui garantit le loyer. À la clé : une réduction d'impôt bonifiée.

04

LOC'AVANTAGES – LE CONVENTIONNEMENT ANAH

Avec Loc'Avantages, vous vous engagez auprès de l'Anah à pratiquer un loyer modéré. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt allant de 15 à 65 % selon le niveau de loyer choisi (Loc1, Loc2, Loc3).

03 // Pour un logement locatif décent et performant

Améliorer le confort et la performance énergétique de votre logement, c'est préserver sa valeur et anticiper les obligations à venir.
→ **Bonne nouvelle : aides aux travaux et avantages fiscaux se cumulent, mais pensez à déposer toutes vos demandes d'aides AVANT de signer vos devis.**

FINANCEUR	DISPOSITIF	CONDITIONS PRINCIPALES	TRAVAUX / OBJET	MONTANT / PLAFOND
ANAH	Loc'Avantages	Bailleur personne physique, location nue, résidence principale du locataire sous plafond de ressources, DPE A à E.	Conventionnement loyer maîtrisé (Loc1 / Loc2 / Loc3), avec ou sans travaux. 6 ans minimum	Réduction d'impôt 15 % à 65 % des loyers (jusqu'à 65 % en IML Loc3)
ANAH	Ma Prime Rénov	Tous bailleurs depuis 07/2025. Logement > 15 ans, engagement de location 6 ans. Accompagnateur Rénov' obligatoire. Condition obligatoire : résidence principale du locataire.	Rénovation énergétique d'ampleur : gain ≥ 2 classes DPE, ≥ 2 gestes d'isolation	Jusqu'à 80 % du coût HT selon revenus. Plafond travaux : jusqu'à 40 000 € par logement
ANAH	MaPrime Logement Décent	Bailleur sous convention de loyer. Logement très dégradé ou indigne. Audit énergétique obligatoire.	Travaux lourds de réhabilitation, sortie d'indignité. Étiquette D minimum après travaux	Jusqu'à 35 % du coût HT. Plafond travaux : 80 000 € / logement
ANAH	Aide adaptation autonomie / handicap	Logement loué (ou destiné à la location) à une personne âgée ou en situation de handicap.	Douche extra-plate, monte-escalier, WC rehaussé, rampe d'accès, ...	Jusqu'à 21 000 € par logement sous conditions
DÉPARTEMENT 80	Aide adaptation du logement (seniors / handicap)	Locataire avec accord du bailleur seniors/ handicapés. Ressources modestes ANAH.	Travaux d'accessibilité / sécurité préconisés par opérateur-conseil ANAH	15 à 20 % HT, plafond : 1500 €. Cumul ANAH+Dpt : 65 à 90 % HT
DÉPARTEMENT 80	FSL (Fonds de Solidarité Logement)	Bénéficiaire indirect : sécurise le bailleur via le locataire en difficulté.	Prise en charge dépôt de garantie, 1 ^{er} mois de loyer, dettes locatives, énergie	Selon barème départemental
CC2SO	Guichet Unique de l'Habitat	Tous publics : propriétaires, bailleurs privés, occupants, futurs accédants. Sans conditions de ressources.	Point d'entrée unique : orientation, mise en relation partenaires	Permanences gratuites
CEE	Certificats d'Économie d'Énergie	Tous propriétaires, sans condition de ressources (majoration précarité).	Isolation, chauffage performant, ventilation	Variable selon gestes et fournisseur. Négocier AVANT signature devis
ACTION LOGEMENT	Louer pour l'Emploi	Être propriétaire bailleur d'un bien disponible et situé sur le territoire français et dans le parc locatif privé et loué en direct ou via un professionnel de l'immobilier. Engagement de location de 3 ans à un salarié certifié VISALE.	-Accompagnement gratuit et personnalisé, - Mise en relation avec un salarié éligible Action Logement Services - Garantie VISALE pendant toute la durée d'occupation du logement	Plusieurs aides disponibles selon situation et les options choisies : - Jusqu'à 1 000 € pour vos travaux ; - Jusqu'à 1 000 € pour les frais de mise en location ; - Un prêt travaux jusqu'à 15 000 €

→ Les aides et prêts Action Logement sont soumis à conditions et octroyés sous réserve de l'accord d'Action Logement Services. Ils sont disponibles dans la limite du montant maximal des enveloppes fixées par la réglementation en vigueur.

 Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager

04 // Pour mettre un logement vacant en location

Un logement inoccupé représente une perte pour son propriétaire, mais aussi un manque pour le territoire — où la demande locative reste forte. Des dispositifs spécifiques existent pour accompagner les propriétaires dans la remise sur le marché des logements vacants.

LE BAIL RÉNOV

Le Bail Rénov' est proposé sur le territoire de la CC2SO selon des modalités définies localement.

→ Il combine engagement de mise en location et accompagnement aux travaux.

PRIME SORTIE DE VACANCE (ANAH)

L'Anah propose une prime spécifique destinée uniquement aux logements vacants remis en location.

→ La durée de vacance préalable et les conditions d'éligibilité font l'objet d'un examen au cas par cas.



Comment savoir si mon logement est éligible ?

Contactez le guichet unique de l'habitat de la CC2SO : un conseil personnalisé permet de vérifier la durée de vacance, l'état du logement et l'ensemble des aides que vous pouvez mobiliser.

→ Un appel suffit pour clarifier votre situation.



LE GUICHET UNIQUE DE L'HABITAT

Le Guichet unique de l'habitat est le point d'entrée dédié aux bailleurs et propriétaires occupants du territoire de la CC2SO.

Son objectif ?

Vous accompagner dans vos démarches grâce à une approche simple et personnalisée : un interlocuteur unique, une vision globale et une orientation vers le partenaire adapté à votre situation.

Le Guichet unique de l'habitat vous propose :

- Une information neutre et complète sur vos obligations, les dispositifs existants et les aides mobilisables ;
- Un accompagnement personnalisé pour vous guider dans les démarches liées à votre projet locatif ;
- Une orientation vers le bon interlocuteur, en fonction de vos besoins et de la nature de votre projet.

Vous avez besoin de renseignements ?

- Numéro de téléphone : 0 806 24 2000
- Site internet d'Action logement : www.actionlogement.fr
- Site internet Anah : monprojet.anah.gouv.fr
- Site internet de la CC2SO : www.cc2so.fr

Avec le soutien de :