

PROPRIETAIRE BAILLEUR

Votre interlocuteur :

Date :

Vous êtes propriétaire d'un logement de plus de 15 ans d'âge que vous louez ou vous apprêtez à louer... Vous souhaitez y réaliser des travaux ? Sous certaines conditions et en contrepartie de certains engagements, vous pouvez peut être bénéficier d'une aide de l'Anah.

Si vous n'êtes pas éligible à cette aide, vous pouvez toutefois conclure une convention avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) et bénéficier d'un avantage fiscal.

Votre projet de travaux est-il éligible aux aides de l'A.N.A.H. ?

Les conditions obligatoires

• Le diagnostic initial du logement

Pour être subventionnés, les travaux doivent permettre de répondre à des situations d'insalubrité ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement. **Les travaux financés par l'A.N.A.H. doivent donc avoir fait l'objet :**

- **soit d'une procédure administrative** : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, procédure au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD), ou procédure initiée par la CAF à la suite d'un contrôle de décence.
- **soit d'un diagnostic établi par un professionnel qualifié** au moyen de l'un des deux outils appropriés : **la grille d'évaluation de l'insalubrité et/ ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.**

• Le niveau de performance énergétique après travaux

Le logement doit atteindre après les travaux un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette « **D** ». Soit une consommation énergétique inférieure à 230 kWh_{ep}/m²/an.

Les travaux subventionnables

Pour pouvoir bénéficier le cas échéant, d'une aide de l'A.N.A.H., votre projet devra s'insérer obligatoirement dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

➤ Les projets de travaux lourds.

- Le logement devra avoir fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- ou le logement devra avoir fait l'objet de rapports d'évaluation de l'insalubrité et de la dégradation. Ces rapports devront être établis sur la base de grilles d'évaluation A.N.A.H..

➤ Les projets de travaux d'amélioration.

- Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat permettant de traiter une insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas de travaux lourds.
- Les travaux pour l'autonomie de la personne permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins à une situation de handicap ou de perte d'autonomie, avec justificatif de handicap (Carte d'invalidité, GIR...) et diagnostic autonomie réalisé par ergothérapeute, architecte, technicien, MDPH, CLIC...
- Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé permettant de résoudre une situation de dégradation « moyenne » constatée sur grille d'évaluation de la dégradation A.N.A.H..
- Les travaux pour résoudre une situation de non-conformité au Règlement sanitaire départemental (RSD) ou une situation de non-décence mise en évidence par la CAF ou la MSA.
- Les travaux de transformation d'usage d'un local autonome non affecté initialement à l'habitation ou la transformation en pièce habitable d'un local appartenant au logement et affecté à l'origine à un usage autre que l'habitation.
- Les travaux d'amélioration des performances énergétiques, réalisés dans un logement en bon état, attesté par la production d'un diagnostic réalisé à l'aide de la grille de dégradation et permettant d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35%.

Quel niveau d'aide pour quels travaux ?

		Plafond de travaux subventionnables	Taux maximum de subvention	Prime forfaitaire A.S.E si amélioration performance énergétique avec gain d'au moins 35%	Subvention Anah A.M.O diffus
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé si indice dégrad. > à 0.55		1 000 € HT/m² dans la limite de 80 000 € par logement	35%	+ 2 000 € (si gain énergétique de de + 35% entre l'avant et l'après travaux)	800 € + 250 € si ASE
Travaux d'amélioration Si indice dégrad. > à 0.35 et < à 0.55	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m² dans la limite de 60 000 € par logement	35%		448 €
	Pour l'autonomie de la personne		35%		448 €
	Pour réhabiliter un logement dégradé		25%		448 €
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement (Gain d'au moins 35%)		25 %		550 €
	Suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25%		448 €
	Transformation d'usage		25%		448 €

La prime de réduction de loyer. Législation non connue à ce jour. En attente Plan d'Actions Départemental du Conseil Général.

La prime liée à un dispositif de réservation. Non connue à ce jour. En attente Plan d'Actions Départemental du Conseil Général.

Pouvez-vous bénéficier d'autres aides ?

Les autres subventions

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'Opérations Programmées (O.P.A.H) ou Programmes Locaux d'Intérêt Généraux (P.I.G) les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les Collectivités Locales.

Les aides fiscales

- Le crédit d'impôt développement durable, s'applique à certaines dépenses d'équipement améliorant la qualité environnementale de logements utilisés comme résidence principale, achevés depuis plus de 2 ans.
- L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour le financement des travaux énergétiques du logement.

Quels sont les avantages fiscaux ?

- 60 % de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers en cas de convention A.N.A.H. avec travaux à loyer social ou très social.

Quels sont les engagements à respecter ?

Les conditions générales

- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises (fourniture et pose), dans un délai de 3 ans.
- La signature par le propriétaire Bailleur d'une convention à loyer maîtrisé avec l'A.N.A.H., Cette convention d'une durée **de 9 ans** (si le logement peut bénéficier d'une aide de l'A.N.A.H.), peut être à loyer « social » ou « très social » et fixe un certain nombre d'engagements à respecter :
 - ⇒ Obligation de louer le logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (minimum 8 mois/an).
 - ⇒ Interdiction de louer au nu-propriétaire, à l'un des indivisaires, à un associé d'une société et aux ascendants descendant.
 - ⇒ Le logement devra respecter les caractéristiques de décence définies par le décret 2002-120 du 30/01/2002.
 - ⇒ Mettre en adéquation la taille du logement avec la composition familiale du locataire.
 - ⇒ Le loyer du logement ne devra pas excéder le loyer maximal fixé localement par l'A.N.A.H.. Cela implique que le propriétaire signe un nouveau bail avec le locataire.
 - ⇒ Le propriétaire s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus à la date de la signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le code général des impôts.

Les plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en € par m² de surface habitable dite « fiscale »*, charges non comprises.

* La surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

Le niveau de ressources des locataires

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N – 2. Exemple pour un bail signé en 2013, les revenus concernés sont ceux de 2011. Toutefois si les revenus du ménage locataire ont baissés entre 2011 et 2012, il est possible d'examiner les ressources de 2012 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (2013).

TYPE DE LOYER	CONVENTION à loyer « Social »		CONVENTION à loyer « Très Social »	
	Revenu fiscal de référence		Revenu fiscal de référence	
Composition Familiale	Année 2011	Estimation Ressources mensuelles	Année 2010	Estimation Ressources mensuelles
Une personne seule	19 834 €	1 818 €	10 678 €	979 €
Un couple marié	26 487 €	2 428 €	15 559 €	1 426 €
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	31 853 €	2 920 €	18 709 €	1 715 €
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	38 454 €	3 525 €	20 818 €	1 908 €
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	45 236 €	4 147 €	24 357 €	2 232 €
Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	50 981 €	4 673 €	27 450 €	2 516 €
Personne supplémentaire	5 687 €		3 061 €	

Pour les Projets devant être soumis en avis préalable de la Commission de l'Habitat Privé.
(liste non exhaustive, sous réserve de pièces complémentaires issues du prochain Plan d'Actions Départemental 2012).

- Création de logement par changement d'usage dans des locaux non affectés initialement à l'habitation.
- Création de logements par division.
- Extension et/agrandissement du/des logement(s)
- Surélévation

Les pièces à fournir :

- **Statut du propriétaire**

Si le demandeur est une société : Statuts des actionnaires.

Si le demandeur est un particulier, préciser si propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, nu-propriétaire, usufruitier.

- **Descriptif de l'opération**

Sous la forme d'un rapport présentant sommairement le projet et précisant notamment la distance au bourg, les services de proximité, transports en commun, accessibilité aux personnes handicapées, dessertes...

- **Plans et Photos**

Plan de situation.

Plan du/des logements : état des lieux de l'existant, projet, exposition/orientation des logements..., **à l'échelle.**

Photos extérieures (environnement) et intérieures.

- Tableau des surfaces / logement.
- Engagement locatifs/ Statut du/des logements à l'issue des travaux : Logement Conventionné social ou très social.
- Plan de financement prévisionnel.

Et si votre projet de travaux n'est pas subventionnable ?

Engagements et contreparties

- Vous vous engagez à louer ce logement pour une durée maximale de 6 ans à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux pratiqués dans le cadre du conventionnement avec aide aux travaux (voir tableaux ci-dessus).
- En contrepartie, vous pouvez bénéficier d'une déduction fiscale spécifique de 60% sur vos revenus fonciers bruts (voir ci-dessus « Quels sont les avantages fiscaux ? »).
- Ce dispositif de conventionnement sans aide financière de l'A.N.A.H. peut s'appliquer aux logements vacants remis sur le marché locatif ainsi que lors du renouvellement du bail avec un locataire en place.

Mode d'emploi du conventionnement sans aide aux travaux

- Demander à la délégation locale de l'A.N.A.H. : DDT A.N.A.H. - Cité Administrative 24024 PERIGUEUX
☎ 05.53.02.24.24 - les montants de loyers fixés en fonction de la commune où se situe votre logement locatif
- Compléter le dossier téléchargeable sur www.anah.fr (rubrique « les aides » ou disponible auprès de la délégation locale de l'A.N.A.H.
- Retourner la convention datée et signée à la DDT A.N.A.H. - Cité Administrative 24024 PERIGUEUX, en deux exemplaires originaux avant la signature ou la prise d'effet du bail (ou au plus tard 2 mois après).
- Après la signature du bail, compléter le formulaire « engagement du Bailleur » et le retourner daté et signé à la délégation locale de l'A.N.A.H., accompagné de la copie du bail, livret de famille ou pièces d'identité des locataires et de leurs avis d'imposition N-2 (ou N-1 s'il est disponible en cas de baisse de revenus.)
- Conserver le formulaire « engagement bailleur », signé par l'A.N.A.H.. Il servira de justificatif auprès de votre service fiscal.

**Pièces à réunir pour constituer votre dossier de demande de subvention
A remettre (en double exemplaire)**

**Ne pas commencer les travaux avant d'en avoir l'autorisation
sous peine de perdre le bénéfice de la subvention !**

Le ou les documents requis pour qualifier la situation à laquelle le projet de travaux permet de remédier.

- Dans le cadre d'une procédure d'injonction : arrêtés, notifications ou prescriptions de travaux en matière d'insalubrité, de saturnisme, de péril, de sécurité des équipements communs ou de conformité au règlement sanitaire départemental.
- Eléments de diagnostics et de préconisation de travaux, notifiés par la CAF ou la CMSA, dans le cadre d'un contrôle de décence.
- Rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié, comportant la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, et/ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. **Fait par la PACT**
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP).
- 2 exemplaires des plans AVANT et APRES travaux (à l'échelle avec la cotation), la dénomination des pièces, + les dimensions des ouvertures lorsqu'il y a remplacement de celles-ci.
- 2 exemplaires du plan de coupe comportant les côtes, lorsqu'il y a des travaux de couverture et /ou lorsque des pièces mansardées sont aménagées en combles.
- 2 exemplaires des devis descriptifs, quantitatifs et estimatifs détaillés des travaux, établis par des entreprises du bâtiment.
Chaque devis devra comprendre la fourniture et pose des matériaux. Selon la nature des travaux, les devis devront faire apparaître certaines mentions.
 - ⇒ **Pour les travaux de charpente et/ou couverture : L'isolation de la toiture ou des combles perdus est obligatoire.**
 - ⇒ **Pour les travaux de doublage de façades (vêtue, bardage...), doublages de murs intérieurs, la fourniture et pose d'un isolant thermique est obligatoire.****Les devis relatifs aux travaux ci-dessus devront préciser les performances thermiques des matériaux (nature, épaisseur, coeff. R) et porter la mention : « ces matériaux isolants sont conformes aux exigences du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI 200 – quater) »**
- Plan de financement prévisionnel **si le montant des travaux subventionnés par l'A.N.A.H. est > à 100 000 € H.T..**
- Devis d'honoraires de l'Architecte ou du Maître d'œuvre (plans, suivi des travaux, diagnostics...).
- Original et copie de l'Attestation notariée de propriété **de moins de 3 mois** mentionnant :
 - * la provenance du bien,
 - * la section et le n° de parcelle concernée par l'immeuble,
 - * que l'immeuble a plus de 15 ans.
 - * la description de l'immeuble et des locaux qui le compose.
- 2 Copies de l'acte de propriété. **(uniquement si l'acquisition ou la donation date de moins de 4 ans).**
- 2 copies du Récépissé de dépôt en Mairie du permis de construire ou de la déclaration de travaux. **(obligatoire pour les travaux de couverture, menuiseries ou façades).**

- Pour les S.C.I. extrait k. B.I.S. **de moins de 3 mois** (registre du commerce).
- 2 exemplaires du Plan de situation de l'immeuble par rapport au bourg de la commune.
- 2 Copies des statuts de la S.C.I. désignant le gérant.
- 1 R.I.B. en original au Nom et Prénom du ou des propriétaires ou de la S.C.I.
- Photos intérieures et extérieures du logement (**uniquement dans le cas où le logement est vacant ou si les travaux portent sur la couverture ou la façade**).
- L'évaluation énergétique ou le diagnostic de performance énergétique (DPE) **avant travaux et avec préconisation de travaux** établi par un diagnostiqueur faisant état d'une compétence certifiée.
- Contrat d'AMO (en cas de prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage) et fiche de synthèse.

Dans le cas de travaux d'adaptation et/ou d'accessibilité du logement pour les besoins des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

- Justificatifs Handicap (photocopie de la carte d'invalidité ou notification d'évaluation du handicap ou attestation d'évaluation de la dépendance GIR de 1 à 6).
- Plan de financement prévisionnel faisant apparaître l'ensemble des aides mobilisées (caisses de retraites, M.D.P.H ...).
- Rapport d'Ergothérapeute ou diagnostic « autonomie », précisant :
 - Une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et ses capacités d'investissement.
 - Un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que des équipements existants.
 - Les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par la personne.
 - Une hiérarchisation des travaux.