



PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Le guide des aides
aux travaux et
des avantages fiscaux
du conventionnement

Établi au 1^{er} juillet 2012

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou vous apprêtez à louer... Vous souhaitez y réaliser des travaux ? 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'Anah et bénéficier d'avantages fiscaux.

➡ **Pouvez-vous bénéficier d'une subvention pour vos travaux ?**

- Votre logement doit être achevé depuis au moins 15 ans. Vos travaux ne doivent pas encore être commencés, et seront réalisés par des professionnels du bâtiment.

► **Les conditions liées aux travaux**

- Votre projet de travaux doit permettre de répondre à une situation ayant été identifiée (procédure administrative) ou diagnostiquée par un spécialiste. Les travaux subventionnables⁽¹⁾ sont :
 - > les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
 - > les travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat ; pour l'autonomie de la personne ; pour réhabiliter un logement dégradé ; pour répondre à une procédure du Règlement sanitaire départemental (RSD) ou à un contrôle de décence ; pour la transformation d'usage.
- Après travaux, votre logement doit atteindre un niveau de performance énergétique correspondant au minimum à l'étiquette "E" (soit une consommation inférieure à 330 kWh_{ep}/m².an)⁽²⁾.

► **Les taux et niveaux d'aides**

		Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %
Travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	35 %
	Pour l'autonomie de la personne		35 %
	Pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
	Suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25 %
	Transformation d'usage		25 %

(1) La liste des travaux recevables est disponible sur www.anah.fr.

(2) Sauf dans les départements d'outre-mer.

► Les avantages fiscaux

- Lorsque vous concluez une convention avec l'Anah, vous bénéficiez en contrepartie d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts de :
 - > 30 % pour une convention à loyer intermédiaire ;
 - > 60 % pour une convention à loyer social ou très social.
- Dans certaines zones du territoire, vous pouvez louer votre logement dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative Solibail. La déduction fiscale est alors portée à 70 % pour tous les types de conventionnement. Plus de renseignements sur www.solibail.fr.

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

Si vous ne bénéficiez pas d'une aide aux travaux, vous pouvez toutefois conventionner votre logement. Vous vous engagez alors à le louer pour une durée minimale de 6 ans à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux du conventionnement avec travaux. En contrepartie, vous bénéficiez d'une déduction fiscale de 30 %, 60 % ou 70 % sur vos revenus fonciers bruts.

► Les primes complémentaires

Dans certains cas, vous pouvez bénéficier de primes complémentaires.

- **Prime de réduction du loyer**
Cette prime est de 100 € maximum par m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m² par logement. Pour l'obtenir :
 - > votre projet est financé par l'Anah dans le cadre de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
 - > votre logement doit se situer dans un secteur de tension du marché locatif⁽¹⁾ et être loué à un niveau de loyer social ou très social ;
 - > vous devez bénéficier d'une prime d'un montant au moins équivalent de la part de co-financeurs locaux.
- **Prime liée à un dispositif de réservation**
Cette prime est de 2 000 € par logement. Pour l'obtenir, vous devez avoir bénéficié d'une aide aux travaux et votre logement doit avoir fait l'objet, au choix :
 - > d'une convention de réservation pour un collecteur associé d'Action Logement ;
 - > d'un conventionnement à loyer très social avec l'Anah.

► Les autres aides

Dans certains cas, les aides de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités locales. Il existe des dispositifs fiscaux complémentaires à l'action de l'Anah : le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ).

(1) Les secteurs de tension du marché locatif sont définis par un écart supérieur à 5 € par mois et par m² de surface habitable entre le loyer de marché – constaté au niveau local – et le loyer-plafond du secteur social, qui est fixé par une circulaire ministérielle.

➔ Quels sont les engagements que vous devez respecter ?

En contrepartie de l'aide obtenue, vous devez signer avec l'Anah une convention à loyer maîtrisé pour une durée de 9 ans minimum. Cette convention peut être à loyer intermédiaire, à loyer social ou à loyer très social. Elle fixe vos engagements :

- votre logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par décret ;
- vous devez louer votre logement à des personnes physiques, à titre de résidence principale ;
- vous devez respecter des plafonds de loyers et louer votre logement à des ménages dont les ressources sont inférieures à des plafonds réglementaires.

► Les plafonds de loyers

- Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable fiscale, charges non comprises (surface habitable + la moitié des annexes dans la limite de 8 m²).
- Les plafonds sont des seuils maximaux et peuvent être ajustés localement à un niveau inférieur.
- Les loyers appliqués doivent être inférieurs aux loyers réglementaires et aux plafonds fixés localement.

➔ PLAFONDS DE LOYERS en €/m ² par mois *	Zone A ⁽¹⁾	Zone B ⁽²⁾	Zone C ⁽³⁾
Loyer intermédiaire	17,77	11,61	8,41
Loyer social	6,36	5,79	5,20
Loyer très social	6,02	5,63	5,01

* Plafonds applicables en 2012.

► Le niveau de ressources des locataires

- Lors de la signature du bail, les revenus des locataires doivent être inférieurs aux plafonds réglementaires déterminés par zones géographiques (voir tableau ci-après).
- Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence⁽⁴⁾ de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Pour un bail signé en 2012, les revenus concernés sont ceux de 2010. Si les revenus ont baissé entre 2010 et 2011, il est possible de prendre en compte les revenus de 2011 (N-1) si l'avis d'imposition correspondant est disponible.

(1) Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.

(2) Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en lisière de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières.

(3) Zone C : toutes les autres communes.

(4) Le montant du revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition.

➔ PLAFONDS DE RESSOURCES*

POUR LES CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE

Composition du ménage	Zone A (€)	Zone B (€)	Zone C (€)
Personne seule	45 241	34 966	30 597
Couple	67 612	46 691	41 124
Personne seule (ou) couple ayant 1 personne à charge ⁽¹⁾	81 276	56 149	49 231
Personne seule (ou) couple ayant 2 personnes à charge	97 355	67 782	59 582
Personne seule (ou) couple ayant 3 personnes à charge	115 250	79 735	69 929
Personne seule (ou) couple ayant 4 personnes à charge	129 686	89 858	78 882
Personne supplémentaire	+ 14 455	+ 10 023	+ 8 960

POUR LES CONVENTIONS À LOYER SOCIAL

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	22 334	22 334	19 417
2 personnes sans personne à charge ⁽¹⁾ (hors jeunes ménages) ⁽²⁾	33 378	33 378	25 930
3 personnes (ou) personne seule avec 1 personne à charge (ou) jeune ménage sans personne à charge	43 756	40 124	31 183
4 personnes (ou) personne seule avec 2 personnes à charge	52 242	48 061	37 645
5 personnes (ou) personne seule avec 3 personnes à charge	62 157	56 895	44 284
6 personnes (ou) personne seule avec 4 personnes à charge	69 943	64 024	49 908
Personne supplémentaire	+ 7 792	+ 7 134	+ 5 567

POUR LES CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL

Personne seule	12 285	12 285	10 678
2 personnes sans personne à charge ⁽¹⁾ (hors jeunes ménages) ⁽²⁾	20 028	20 028	15 559
3 personnes (ou) personne seule avec 1 personne à charge (ou) jeune ménage	26 254	24 073	18 709
4 personnes (ou) personne seule avec 2 personnes à charge	28 736	26 434	20 818
5 personnes (ou) personne seule avec 3 personnes à charge	34 184	31 294	24 357
6 personnes (ou) personne seule avec 4 personnes à charge	38 469	35 214	27 450
Personne supplémentaire	+ 4 286	+ 3 923	+ 3 061

* Plafonds applicables en 2012.

(1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(2) Jeune ménage : couple sans personne à charge dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans.



En savoir plus...

Pour toutes vos questions concernant les aides de l'Anah et leurs conditions d'attribution :

- Contactez nos téléconseillers au :

 **0 820 15 15 15**

0,15€ TTC/MIN

- Consultez la rubrique "Les aides"
ou téléchargez le guide complet des aides sur :

www.anah.fr