

Subvention ANAH - Cadre général

Propriétaire bailleur

Ces subventions visant le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale permettent aux propriétaires de rénover un logement afin de le mettre sur le marché locatif. Ce dispositif est notamment destiné à lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé, contre la précarité énergétique... Ces aides sont distribuées dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle, et sous conditions.

CONDITIONS

- Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans, sauf exceptions.
- Les travaux ne doivent pas commencer sans l'accord de l'ANAH et doivent être réalisés par des professionnels
- L'octroi des aides est conditionné à la signature d'une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH, fixant des engagements à respecter :
 - . la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'ANAH est de 9 ans minimum ;
 - . le bailleur s'engage à louer son logement (non meublé) à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (*au moins 8 mois par an*) ;
 - . le logement doit être décent ;
 - . le loyer ne peut excéder un plafond fixé localement par l'ANAH en fonction du marché ;
 - . le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la signature du bail, sont inférieurs à certains plafonds. Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (N-2). Ainsi, pour les locations conclues en 2018, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2016.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES POUR LE TARN POUR 2020

Catégorie de ménages	Logements conventionnés « sociaux »	Logements conventionnés « très sociaux »
Une personne seule	20 870 €	11 477 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27 870 €	16 723 €
3 personnes ou une personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	33 516 €	20 110 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	40 462 €	22 376 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	47 599 €	26 180 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	53 644 €	29 505 €
par personne supplémentaire	+ 5 983 €	+ 3 291 €

(1) **Jeune ménage** : couple dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

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

SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DU FART

	Nature des travaux	Taux maximum de subvention*
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		35%
Plafond : 80 000 € maximum / logement		
ou		
Projet de travaux d'amélioration Plafond : 60 000 € maximum par logement (gain énergétique minimum de 35% avant et après travaux)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35%
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35%
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25%
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques	25%
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence	25%
	Exceptionnellement : transformation d'usage	25%
Habiter Mieux - ASE (Aide Solidarité Ecologique) en cas de gain énergétique supérieur à 35%	- 2 000 € forfaitaire / logement - Possibilité d'octroi d'une prime Habiter Mieux pour des projets de changement de destination si le logement se situe dans le périmètre d'une OPAH RU ou d'une ORQAD	
Primes	Sous conditions (<i>secteur tendu, conventionnement social ou très social et sous réserve de la participation de co-financeurs</i>) prime de 150 €/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	
	1 000 € sous condition d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale	
Engagements du bailleur	Conventionnement et niveau de performance exigé après travaux : étiquette D (<i>sauf exceptions</i>) Déduction spécifique sur les revenus fonciers de 50% à 85% dans le cadre du conventionnement social ou très social en fonction de la zone où se situe le bien, du niveau de loyer et des modalités de gestion du bien (dans le Tarn, gestion locative sociale par SOLIHA). Cf dépliant ADIL - <u>Fiscalité du bailleur</u>	

* concernant les logements vacants, ils ne sont prioritaires qu'à 3 conditions successives :

- que le projet se situe en centre bourg ou à proximité d'équipements et relevant d'une OPAH,
- qu'un conventionnement très social soit conclu,
- que le logement soit qualifié de très dégradé.

Pour toutes les informations sur les aides financières et fiscales :

ADIL 81 - Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

Pour monter un dossier ANAH : monprojet.anah.gouv.fr

Février 2020