

4.2

🔗 Propriétaires-bailleurs, vous pouvez bénéficier d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) si vous faites des travaux dans des logements d'au moins quinze ans que vous louez pendant neuf ans.

🔗 Le coût réel des travaux peut être réduit à 42 % du montant des travaux.

Où s'adresser

🔗 Dans les délégations départementales de l'Anah. Renseignements et coordonnées de ces délégations sur www.anah.fr
Tél. : 0 820 15 15 15

🔗 Après du délégataire si l'immeuble est situé sur un territoire relevant d'une délégation de compétence. Se renseigner auprès de la délégation locale pour connaître les territoires concernés.

Subvention de l'Anah aux propriétaires-bailleurs

Une aide pour les travaux de performance énergétique des logements en bon état est désormais possible sous condition à partir du 1^{er} juin 2013.

Qui est concerné ?

Les propriétaires de logements destinés à être loués à titre de résidence principale.

Pour quels logements ?

Ils doivent avoir été achevés depuis au moins quinze ans¹ et être loués au moins pendant neuf ans après travaux.

Ils ne doivent pas avoir bénéficié, depuis moins de cinq ans, d'un autre financement de l'État ou d'un prêt à taux zéro.

Pour quels travaux ?

Les travaux subventionnables doivent s'inscrire dans l'une des deux grandes catégories suivantes (cf. liste détaillée des travaux éligibles à l'adresse www.anah.fr) :

- **les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation) ;
- **les travaux d'amélioration**, eux-mêmes expressément décomposés en 6 rubriques :
 - les travaux relatifs à la sécurité et à la salubrité de l'habitat,
 - les travaux pour l'autonomie de la personne (sur justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire),
 - les travaux destinés à réhabiliter un logement dégradé,
 - les travaux d'économies d'énergie réalisés dans un logement en bon état² et permettant de rendre le projet éligible au programme « Habiter mieux », le projet devant aboutir à un gain énergétique d'au moins 35 %,
 - les travaux consécutifs à une procédure RSD³ ou à un contrôle de décence,
 - les travaux pour transformation d'usage.

Quel est le montant de l'aide ?

Les taux de subvention et plafonds de travaux subventionnables varient selon la nature des travaux cités ci-dessus. Le projet est apprécié au regard de la situation à résoudre et de la nature de ces travaux.

• **Cas des travaux lourds** : le taux de subvention est de **35 % maximum du montant des travaux subventionnables HT**, plafonné à

1000 € HT/m² et dans la limite de 80 m² par logement (soit un plafond de travaux de 80000 € HT par logement).

• Cas des travaux d'amélioration :

– pour ceux **destinés à la sécurité et à la salubrité de l'habitat ainsi que les travaux d'adaptation ou d'accessibilité**, le taux de subvention est de **35 % maximum du montant des travaux subventionnables HT**, plafonné à 750 € HT/m² et dans la limite de 80 m² par logement (soit un plafond de travaux de 60000 € HT par logement) ;

– pour les **travaux visant à réhabiliter un logement dégradé, ceux consécutifs à une procédure de RSD ou à un contrôle de décence et ceux liés à la transformation en logement ainsi que les travaux d'économies d'énergie**, le taux de subvention s'élève à **25 % maximum du montant des travaux subventionnables**, plafonné à 60000 € HT par logement.

Par ailleurs, deux primes peuvent s'ajouter sous certaines conditions :

- en cas d'obtention d'une aide pour travaux lourds, **une prime complémentaire « de réduction du loyer »** d'un montant maximal de 150 € par mètre carré de surface habitable, dans la limite de 80 m² par logement, peut être octroyée si :
 - le logement loué fait l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social,
 - le logement est situé dans un secteur tendu du marché locatif,
 - une prime est attribuée par un ou plusieurs cofinanceurs locaux (commune, EPCI, département, région), la prime de réduction du loyer de l'Anah ne pouvant excéder le triple de la participation des autres financeurs ;

1. Depuis plus de dix ans, si les travaux portent sur les parties communes d'un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

2. Le bon état du logement doit être attesté par la production d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié.

3. Règlement sanitaire départemental.

4.2 Subvention de l'Anah aux propriétaires-bailleurs

- en cas d'obtention d'une aide pour travaux lourds ou travaux d'amélioration, **une prime supplémentaire** de 2000 € par logement, voire 4000 € en secteur tendu, peut être allouée si le logement fait l'objet d'un conventionnement Anah à loyer très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire et que le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel à un ménage prioritaire (cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l'habitat indigne).

Quelles sont les conditions ?

L'attribution de l'aide est subordonnée à trois obligations :

- un **diagnostic préalable de l'état du logement**⁴ ;
- la **signature d'une convention de loyer avec l'Anah** pendant au moins 9 ans ;
- l'**atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux correspondant au moins à l'étiquette D du diagnostic de performance énergétique**, soit une consommation d'énergie annuelle inférieure à 230 kWh/m², voire étiquette E dans certains cas particuliers (330 kWh/m²). La demande de subvention doit donc être accompagnée d'une évaluation de la situation initiale du logement et du résultat escompté après travaux.

Le propriétaire-bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à certains plafonds de ressources.

Un plafonnement des loyers, variable selon le type de conventionnement signé (loyer maîtrisé ou loyer social), doit être respecté.

Attention :

Ne pas commencer les travaux avant le dépôt de la demande de subvention (accusé de réception délivré par la délégation locale de l'Anah ou par le délégataire et attestant que le dossier est complet).

Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment et achever ces travaux dans un délai de trois ans suivant la date de notification d'octroi de la subvention.

La subvention est-elle cumulable ?

Oui, elle peut se cumuler avec l'imputation du déficit foncier sur le revenu global (voir fiche 4.1).

4. Le niveau de dégradation du logement est apprécié à partir d'une grille d'évaluation *ad hoc* de l'Anah. Pour les travaux d'adaptation ou d'accessibilité, est exigé un diagnostic autonomie ou un rapport d'ergothérapeute ou encore l'évaluation réalisée lors de la demande de prestation de compensation du handicap (PCH). Le diagnostic autonomie peut être réalisé par un architecte ou un technicien du bâtiment compétent dans les domaines de l'adaptation et de l'accessibilité des bâtiments.

1. Exemple de calcul sur la première année

Travaux de rénovation d'un logement dégradé

Hypothèses :

- Loyer : 8000 €
- Charges : au réel
- Travaux : 25000 € TTC (avec emprunt de 19000 € à 3,6 % sur cinq ans)
- Subvention de l'Anah : 23 %, soit 5750 € (25 % du prix HT = 23 % du prix TTC avec TVA à 7 %).

	Recettes	Dépenses	Revenu foncier
Loyer annuel	8000 €		
Subvention Anah	5750 €		
Charges		- 1280 €	
Travaux		- 25000 €	
Intérêts d'emprunt		- 626 €	
Total	13750 €	- 26906 €	- 13156 €
Déficit imputable sur le revenu global			10700 €
Économie d'impôt (taux marginal : 30 %)			5226 €
Déficit foncier reportable sur les revenus fonciers des années ultérieures			2456 €

2. Coût réel des travaux (exemple)

Hypothèses :

- Loyer stable dans le temps (cas le moins favorable)
- Travaux : 25000 € TTC
- Subvention Anah : 23 %, soit 25 % du prix HT
- Emprunt : 19000 € à 3,6 % sur cinq ans

Tranches d'imposition	14 %	30 %	41 %	45 %
1. Sans emprunt				
Coût réel des travaux^(a)	16555 €	13475 €	11358 €	10588 €
(% de l'opération)^(b)	(66,2)	(53,9)	(45,4)	(42,4)
2. Avec emprunt				
Coût réel des travaux^(a)	18094 €	14728 €	12413 €	11572 €
(% de l'opération)^(b)	(72,4)	(58,9)	(49,7)	(46,3)

(a) Coût des travaux, y compris intérêts en cas d'emprunt - (subvention + économies d'impôt).

(b) Coût réel des travaux/montant des travaux (25000 € TTC).