

Juin 2018



VOUS ÊTES
PROPRIÉTAIRE
BAILLEUR

Le conventionnement avec travaux en pratique

Sommaire

Pages 4 à 11

Introduction :
Le conventionnement
avec travaux :
une solution qui
valorise mon
patrimoine

Pages 15 à 20

Partie 2 :
Mes avantages liés
au conventionnement
avec travaux

Pages 21 à 22

Partie 3 :
Je reste autonome dans
la gestion de mon bien

Pages 12 à 14

Partie 1 :
Je bénéficie
d'aides financières
pour rénover mon bien

Pages 23 à 32

Partie 4 :
Je maîtrise toutes les étapes
du conventionnement

Pages
33 à 35
Annexes

Introduction

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR DÉCOUVREZ LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX

Le conventionnement avec travaux : une solution qui valorise mon patrimoine immobilier

La propriété d'un bien immobilier dans lequel on ne réside pas constitue un patrimoine qui, dans le cadre d'une location, peut s'avérer une source potentielle importante de revenus. Les loyers sont utiles pour alléger le remboursement d'un prêt immobilier, pour financer l'entretien régulier ou pour compléter ses revenus au moment de la retraite. Qui sait, peut-être dans quelques années, vous souhaitez habiter ce bien, le céder avec une plus-value ou le transmettre à vos enfants.

Reste que **tous ces scénarios de location ou de vente ne sont envisageables que si ce logement est en bon état !**

En revanche, si ce n'est pas le cas, ces perspectives sont limitées. Si l'habitation est

vétuste, indigne, dégradée, voire énergivore (étiquetée E, F ou G au DPE*), les candidats seront peu nombreux à vouloir s'y installer ou n'y resteront que peu de temps.

Échaudés dans le passé par une mauvaise expérience locative (litiges, impayés de loyers, dégradations), certains propriétaires ont choisi par défaut la vacance volontaire.

Pourtant, si votre bien reste inhabité trop longtemps, non seulement il ne rapportera rien mais il coûtera (taxes, charges de copropriété, etc.). Et en plus, il se dégradera.

Pour sortir de ce cercle vicieux, une solution efficace consiste à **rénover le bien en question pour le rendre attractif et le valoriser.**

Les moyens financiers manquent pour concrétiser cette onéreuse dépense ? Mis en place par l'Anah, le dispositif de conventionnement avec travaux contribue à alléger la note de travaux et peut inciter à franchir le pas.

* Diagnostic de performance énergétique.

17 688 €

C'est le montant moyen
de l'aide attribuée
par logement
(chiffres Anah 2017).

L'une des missions de l'Anah est d'aider les propriétaires à financer les travaux d'un bien destiné à la location. Ce coup de pouce financier est d'autant plus opportun qu'il est accessible à tous les bailleurs sans conditions de ressources. Cette subvention publique peut représenter jusqu'à 40 % de la facture des travaux.

Les travaux subventionnés par l'Anah concernent :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- le redressement des copropriétés en difficulté ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

De quoi répondre aux différents besoins des propriétaires en quête d'une valorisation de leur bien.

Des bénéfices assurés

Le conventionnement avec travaux, c'est la solution pour :

- restaurer votre bien grâce aux aides de l'Anah : vous **préservez votre patrimoine** ;
- bénéficier, sous certaines conditions, avant, pendant et après le chantier, de **l'accompagnement d'un spécialiste à vos côtés** (notamment pendant toutes les démarches administratives) ;
- profiter d'un avantage fiscal significatif : les revenus locatifs bénéficient d'un **abattement de 15 à 85 %**, quel que soit votre niveau d'imposition ;
- accéder à des éco-prêts à taux zéro destinés à **financer le solde** de la facture restant à votre charge jusqu'au 31 décembre 2018.

► Ces incitations publiques ont leurs contreparties.

L'objectif affiché de ce dispositif national consiste à (re)mettre sur le marché locatif des logements privés confortables et énergétiquement performants pour y installer des ménages modestes (cf. plafonds de ressources p. 33 à 35).

Aussi, en rénovant votre logement privé avec de l'argent public, vous acceptez de jouer un rôle social, voire solidaire.

► Pour cela, trois engagements sont à respecter :

- louer pendant au moins 9 ans ;
- pratiquer un loyer modéré ;
- choisir un locataire dont les revenus ne dépassent pas un plafond fixé par l'État.

UNE RÉPONSE À DES PROFILS VARIÉS DE PROPRIÉTAIRES

” Une maison en ville

Je louais depuis longtemps une maison qui avait besoin de gros travaux et se situait dans une Opah*. La municipalité m'a mis en relation avec un opérateur qui accompagne les propriétaires dans l'information sur les travaux destinés à améliorer la qualité de l'habitat. Ce dernier m'a expliqué que je pouvais avoir droit à des aides. Il m'a aidé à monter mon dossier de demande de subvention auprès de l'Anah. Il m'a accompagné à toutes les étapes du choix des travaux et de leur financement. D'un montant de 18 000 €, la subvention de l'Agence a payé une partie de la rénovation d'un montant total de 53 000 €. J'ai notamment pu changer les fenêtres, isoler les combles et les murs et installer un nouveau chauffage peu énergivore. La ville où je réside, m'a donné, en plus, une aide pour ravalier la façade de la maison. Aujourd'hui, je m'occupe de la gestion locative et pratique un loyer social, c'est-à-dire moins cher que le marché.»

**Bernard L., 70 ans, retraité
(Pas-de-Calais)**

” Une maison en milieu rural

Pendant des années, je louais un logement indépendant situé à l'extrémité de ma résidence principale, qui est une maison. Avec le temps, ce bien devenu vacant avait besoin d'être rénové. Dans le même temps, j'avais à cœur de faire un geste solidaire. Notre commune étant située dans une Opah*, mon mari et moi-même avons bénéficié des aides de l'Anah. Cela a facilité le financement de cette restauration. De la toiture à l'électricité en passant par le chauffage : tout a été refait à neuf. Les aides obtenues ont permis de nous alléger de 26 % de la dépense. Pour le reste, nous avons souscrit un prêt. En contrepartie des aides de l'Anah, nous nous sommes engagés à mettre en location ce bien pendant 9 ans avec un loyer social de 358 € par mois. Nous avons opté, en plus, pour une gestion appelée intermédiation locative *via* l'association Habitat et Humanisme. Peu coûteuse, cette formule (13 € par mois), permet de nous libérer de la gestion locative et offre une grande tranquillité. Sans oublier que nous percevons des revenus régulièrement qui nous aident en partie à rembourser notre prêt.»

**Laurence G., 46 ans, agricultrice
(Vendée)**

* Opération programmée d'amélioration de l'habitat (cf p.13).



Une maison en périphérie de ville

Quand j'ai acheté cette vieille maison de 90 m² en ruine avec 1 500 m² de terrain, c'était au départ pour éviter qu'un promoteur n'y construise un immeuble à côté de là où j'habite. Datant du début du XX^e siècle, cette maison en pierre était tellement en mauvais état que j'envisageais de la détruire. Un jour en allant à la mairie, j'ai appris qu'il existait des financements aidés pour la réhabilitation. J'ai fait les démarches sans trop y croire. J'ai obtenu des fonds pour une partie de la réhabilitation. En contrepartie, je loue cette maison pendant 9 ans à un loyer 30 à 40 % moins cher que le marché libre. Sans ces subventions, je ne me serais jamais lancé dans ces travaux importants. C'est mon seul bien locatif. Je le gère moi-même avec un loyer de 350 € par mois. Je loue même en dessous du plafond qu'a fixé l'Anah et cela me convient. Satisfait d'avoir valorisé mon patrimoine immobilier, j'en ai profité récemment pour effectuer une donation de ce bien. La maison appartient désormais à ma fille. »

Henri P., 67 ans, retraité (Ariège)



Un appartement en ville

Lorsque notre crédit immobilier s'est achevé il y a deux ans, nous avons décidé de continuer à louer notre appartement de 75 m², mais autrement. Nous avons voulu faire un geste envers les personnes en difficulté qui ont du mal à se loger. Nous avons réalisé des travaux de rénovation énergétique dans ce 3 pièces avec l'aide des subventions de l'Anah. À peine le chantier terminé, cet appartement a été tout de suite loué à un ménage avec des revenus modestes. Cette famille est en place depuis maintenant 2 ans. À notre demande, nous avons opté pour un mandat de gestion. La structure qui se charge de toute la gestion est en fait une agence immobilière à vocation sociale. Elle s'occupe de tout : elle diffuse les annonces localement, réceptionne et analyse

les dossiers de candidature et sélectionne le futur occupant doté de ressources correspondant au conventionnement avec l'Anah. Elle dresse aussi les quittances et encaisse les loyers. Cette solution nous plaît bien car nous ne sommes pas seuls face aux locataires s'il fallait un jour résoudre d'éventuels problèmes (impayés, dégâts, sinistres, etc.). Le coût de cette intervention est moins élevé qu'un agent immobilier traditionnel avec en prime une vocation sociale. Aussi, nous bénéficions en tant que contribuables d'une moindre imposition sur les revenus encaissés. »

**Hélène G., 51 ans,
chargée de communication (Vendée)**

UNE REMISE À NIVEAU DE MON PATRIMOINE À DES CONDITIONS AVANTAGEUSES

Remettre à niveau votre bien avec un budget contenu pour le louer, c'est possible en conventionnant le logement avec l'Anah. Ce guide vous explique toutes les conditions et étapes pour en bénéficier.

Huit bonnes raisons de choisir le conventionnement avec travaux :

1 - Je préserve mon capital

Disposer d'un bien en mauvais état participe à sa dépréciation. S'il reste vide, et notamment qu'il demeure non chauffé pendant plusieurs mois, le logement va se dégrader plus vite que s'il est occupé. D'où l'intérêt de le faire « vivre », de l'entretenir régulièrement, voire d'y réaliser des travaux. C'est la meilleure façon de préserver votre patrimoine immobilier pour vous et vos enfants, ou pour la revente.

2 - Je valorise mon bien

Difficile de louer ou de vendre un logement en (très) mauvais état, dégradé ou insalubre. Grâce aux travaux financés en partie par l'Anah, l'habitation rénovée va retrouver une nouvelle jeunesse. Au programme, des normes de sécurité actuelles et un confort adapté au mode de vie d'aujourd'hui, le tout

dans un logement économe en énergie. C'est une façon de lui redonner de la valeur.

3 - J'allège ma facture travaux

Le conventionnement avec travaux de l'Anah inclut des aides qui permettent d'alléger le coût de la rénovation ou de la réhabilitation. Ce coup de pouce financier peut représenter jusqu'à 40 % de la note globale. Si on ajoute des aides locales complémentaires, le total des subventions peut financer jusqu'à 50 voire 80 % de la dépense. C'est un argument convaincant pour vous décider.



L'aide de l'Anah a été le déclencheur. Sans cette subvention, je n'aurais sûrement pas réalisé tous ces travaux. »

Bernard L.

4 - J'accède à des financements aidés

En plus des subventions dont vous pouvez bénéficier, il vous faut être en mesure d'autofinancer le « reste » de la dépense. Certains travaux, notamment énergétiques, permettent d'accéder à des prêts bancaires aidés tels que l'éco-PTZ ou l'éco-prêt Habiter Mieux. Au niveau local, il existe parfois des accords entre la collectivité territoriale et certains organismes bancaires. Ils permettent de bénéficier d'une offre de crédit préférentielle et/ou d'un montage de dossier facilité.



J'ai pu financer une partie du coût de la rénovation grâce à la souscription d'un éco-PTZ. J'ai calé le remboursement de ce prêt sur la date de la durée de location obligatoire de 9 ans qui est de mise lorsque l'on perçoit des subventions. »

Henri P.

5 - Je dispose d'un rendement locatif

En acceptant un montant de loyer abordable (cf. p.16), vous vous donnez toutes les chances de louer rapidement le logement. Pratiquer un loyer modéré permet de « fidéliser » l'occupant. C'est aussi une bonne parade pour limiter la rotation trop rapide des locataires. En effet, les changements fréquents risquent de multiplier les frais de remise en état, d'éroder le rendement locatif et d'accélérer la dégradation de l'habitation (déménagements à répétition, périodes plus ou moins longues de vacance).

Si le loyer est modéré pendant 9 ans, il pourra ensuite progressivement être valorisé, dans les conditions de droit commun (voir p. 31).



Vide pendant des années parce qu'inhabitable, le bien que j'ai voulu rénover génère enfin des revenus locatifs avec un rendement régulier. C'est inespéré et plutôt appréciable. »

Philippe T.

6 - Je profite d'une fiscalité incitative

Certes, la subvention de l'Anah oblige à pratiquer, pendant 9 ans, un loyer plafonné. Mais, en contrepartie, la fiscalité est allégée. L'abattement sur les revenus fonciers peut être de 15 à 85 % (cf. tableau 2, p.19).



Grâce au loyer modéré que je pratique dans le cadre du conventionnement, je vais profiter d'une moindre fiscalité sur mes revenus locatifs. C'est une bonne nouvelle car cette location ne va pas alourdir mon imposition. »

Hélène G.

7 - Je peux bénéficier d'un accompagnement

Engager de gros travaux n'est pas de tout repos ! Cela rime souvent avec des démarches complexes, des retards et des désagréments en tout genre.

Et puis quel type de travaux choisir ?

À quelle entreprise s'adresser ? Comment suivre le chantier quand on n'y connaît rien ?

Passer un conventionnement avec l'Anah vous permet précisément de profiter d'un accompagnement d'opérateurs agréés.

Ils vous informent et vous conseillent sur les points techniques, fiscaux, juridiques, financiers de la rénovation à engager.

Leur intervention est utile pour sélectionner les travaux les plus pertinents, pour monter le dossier de demande de subvention et pour suivre l'évolution de votre projet de travaux (cf. p.13).

8 - Je sécurise ma gestion locative

Il est possible de confier la gestion locative à une agence immobilière classique ou d'opter pour l'intermédiation locative à vocation sociale (cf. p.22).

Cette dernière formule offre notamment un paiement sûr et régulier du loyer et prévoit (si besoin) la remise en état de votre bien lors de sa restitution. C'est une tranquillité pour éviter les soucis d'impayés et de dégradations locatives. Vous pouvez bien sûr choisir de garder la main sur votre patrimoine en assurant vous-même la gestion.

Pour bien commencer...

Pour savoir si vous pouvez bénéficier des aides de l'Anah, il faut déjà répondre à certaines **conditions liées à votre qualité de propriétaire et à la nature du bien.**

Pour quel type de propriétaire ?

Pour bénéficier des aides aux travaux, le bien à rénover doit être détenu par :

- **une personne physique ;**
- **une personne morale.**

Cela peut être une société civile immobilière de gestion, une société en nom collectif ou en participation. Seules les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés pourront bénéficier de l'avantage fiscal.

À noter :

Il est aussi possible de bénéficier d'avantages fiscaux si vous êtes :

- usfruitier, soit dans le cadre d'un démembrement de propriété qui a été réalisé avant la demande de subvention ;
- propriétaire indivisaire du bien.

9 m²

C'est la surface minimum pour qu'un logement soit considéré comme décent et habitable.

Pour quel bien ?

► Les qualités propres à l'habitation

Le logement doit :

- être achevé depuis au moins 15 ans ;
- se situer en France (métropole et DOM) ;
- être une maison ou un appartement ;
- être vacant ou habité ;
- être à usage d'habitation ;
- être destiné à être loué à titre de résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins 8 mois par an) ;
- répondre aux normes de décence à l'issue des travaux et de la mise en location.



À savoir :

Aucune restriction de surface sauf celle liée à la décence (au moins 9 m² de surface habitable).

► L'état général

Le bien doit nécessiter des travaux de rénovation plus ou moins lourds. L'état général de l'habitation avant les travaux doit donc être plutôt moyen, voire mauvais.

Le logement peut être inhabitable, non décent, dégradé, voire insalubre. L'amélioration prévue peut concerner la performance énergétique *via* de la rénovation thermique, l'installation d'éléments de confort (chauffage, électricité), la mise aux normes et la sécurité des habitants.

Voici quelques signes extérieurs susceptibles de vous mettre sur la piste du conventionnement avec travaux :

- insalubrité,
- habitat dégradé,
- logement non décent,
- murs extérieurs partiellement ou non isolés,
- salle d'eau ou salle de bains vétuste,
- étiquette énergétique notée E, F ou G au Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- réseau électrique non conforme,
- fenêtres avec du simple vitrage,
- ventilation naturelle,
- vieil appareil de chauffage électrique ou au gaz,
- pas de moyen de chauffage fixe,
- éclairage naturel faible ou absent dans certaines pièces.

1. Je bénéficie d'aides financières pour rénover mon bien

Une des missions de l'Anah consiste à accorder des aides aux propriétaires bailleurs afin de réaliser des travaux plus ou moins onéreux dans un logement destiné à être loué à des ménages sous plafonds de ressources. Cette aide publique peut financer jusqu'à 40 % de la dépense.

Deux types de projets de travaux

Deux grandes familles de travaux sont financées par l'Anah : les travaux lourds et ceux d'amélioration. Que met-on dans ces deux catégories ? En fait, tout va dépendre de l'état général de l'habitation.

► **Les travaux lourds : ce sont des travaux de très grande ampleur et coûteux. Ils permettent de rénover entièrement un logement très dégradé et insalubre.**

Exemple : cela peut être le cas d'un logement (et souvent l'immeuble) ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ou sans aucun confort de base (sanitaires, chauffage...).

Montant des aides pour les travaux lourds

- Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : **35 % du montant HT des travaux.** L'aide de l'Anah est au maximum de 350 €/m², limitée à 28 000 €/logement

► **Les travaux d'amélioration : un peu moins onéreux que les travaux lourds, ils incluent plusieurs interventions telles que :**

- les travaux pour la sécurité et la salubrité

de l'habitat (sécurité des équipements, lutte contre le saturnisme) ;

- **les travaux pour l'autonomie de la personne** (accès facilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite) ;
- **les travaux de réhabilitation d'un logement dégradé ;**
- **les travaux d'amélioration de performance énergétique** avec un objectif de gain d'au moins 35 % après travaux.

Montant des aides pour les travaux d'amélioration

- Rénovation : **25 % du montant HT des travaux.** L'aide de l'Anah est au maximum de 187,50 €/m², limitée à 15 000 €/logement.
- Mise en conformité et salubrité : **35 % du montant HT des travaux.** L'aide de l'Anah est au maximum de 262,50 €/m², limité à 21 000 €/logement

À noter :

En plus de cette subvention, vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, des aides complémentaires de l'Anah et des collectivités territoriales (cf. p. 16).

28 000 €

C'est le montant maximal de l'aide de l'Anah par logement, pour des travaux lourds.

L'importance de la localisation

Si l'aide de l'Anah reste globalement inchangée sur tout le territoire, celle des collectivités territoriales peut varier d'une zone géographique à l'autre et au sein d'un même département. Tout va donc dépendre de la localisation de votre bien, des priorités des acteurs publics locaux (ville, département, région) et des budgets disponibles.

Autrement dit, pour un programme analogue de travaux projeté dans deux biens situés dans des secteurs géographiques différents, le montant global des aides (nationales et locales) accordées pourra sensiblement varier.

Et si votre bien se situe :

- **dans le périmètre d'un PIG ou d'une Opah**
Votre logement se situe dans un Programme d'intérêt général (PIG) ou une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) ? Cela signifie qu'il existe dans un périmètre précis, une volonté politique locale d'aider les particuliers à améliorer la qualité de leur habitat. Ces programmes volontaristes incitent les propriétaires situés dans l'Opah ou le PIG à effectuer des travaux en fonction des priorités locales et des difficultés identifiées. Dans ces secteurs géographiques délimités, un opérateur est

choisi par la collectivité territoriale. Il est présent sur le terrain (souvent avec un point d'accueil en centre-ville) pour informer sur les aides existantes. Son rôle consiste à accompagner les demandeurs dans leur démarche de subvention et même pendant la phase des travaux. Dans de nombreux territoires, des aides publiques locales abondent celles de l'Anah, dopant ainsi le taux global de subventions.



Pour en savoir plus :

Comment savoir si votre bien se situe dans le périmètre d'une Opah ? Consultez www.anah.fr / moteur de recherches « Opérations programmées »

• dans le « secteur diffus »

Si le logement se situe en secteur « diffus » cela signifie qu'il n'est pas intégré dans le périmètre d'une Opah ou d'un PIG. Votre demande d'aide financière peut donc être effectuée en ayant recours à un prestataire d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Cette prestation est payante mais l'Anah vous aide à financer une partie (cf. p. 16 et 23). En diffus, les aides de l'Anah demeurent les mêmes, toutefois les subventions locales complémentaires peuvent être différentes de celles prévues dans les opérations programmées.

Pour connaître la nature, le montant et les conditions d'attribution de ces aides locales, renseignez-vous directement auprès de votre collectivité territoriale (commune, communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine, métropole, département ou région) ou de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil).

- **dans une copropriété en difficulté**

Une aide financière peut également être octroyée lorsque des travaux sont prévus dans les parties communes de la copropriété. Ces travaux doivent concerner la rénovation thermique de l'immeuble, par exemple l'isolation extérieure ou le changement du système de chauffage collectif. Cette subvention est souvent attribuée à des copropriétés en difficulté. Les aides

de l'Anah peuvent donc aider à financer la quote-part de travaux prévus et alléger l'effort financier.

- **dans une copropriété fragile**

L'aide collective Habiter Mieux - Copropriété est proposée aux syndicats de copropriétaires pour l'ensemble des copropriétaires. Chaque logement peut bénéficier d'une aide aux travaux pouvant aller jusqu'à 5 250 €, en incluant la prime Habiter Mieux de 1 500 €. Une somme à laquelle s'ajoute la prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), s'élevant jusqu'à 180 € par logement.



Contactés utiles

- **Agence nationale de l'habitat (Anah) :**

les téléconseillers de l'Agence sont joignables au 0 820 15 15 15 (service 0,05 €/min + prix d'un appel local) ou rendez-vous sur le site www.anah.fr à la rubrique « Propriétaires bailleurs ». Les délégations locales de l'Anah sont représentées dans chaque département au sein de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDT/M).

- **Agence départementale d'information sur le logement (Adil)** pour se renseigner sur le dispositif local d'aides. Rendez-vous sur le site www.anil.org, rubrique « votre Adil » pour trouver ses coordonnées.

- **Votre collectivité territoriale :** contactez le service habitat ou logement.

2. Mes avantages liés au conventionnement avec travaux

L'octroi d'aides de l'Anah pour travaux est conditionné à la signature d'une convention entre vous et l'Anah.

La définition du conventionnement

Le conventionnement prend la forme d'un formulaire signé entre le propriétaire et l'Anah avant la signature du bail avec le locataire. Ce formulaire « Convention avec travaux » signé au moment de la demande d'aide, précise les termes et les conditions de la future location.

En contrepartie d'une aide de l'Anah pour travaux, vous vous engagez à respecter plusieurs points :

- réaliser des travaux acceptés et financés par l'Anah : la performance énergétique doit être mesurée et contrôlée avant et après les travaux ;
- louer le logement dès la fin des travaux, pendant une durée d'au moins 9 ans et à titre de résidence principale, c'est-à-dire au moins 8 mois par an ;
- louer le logement nu, c'est-à-dire non meublé ;
- pratiquer un loyer ne pouvant excéder celui défini dans le cadre du dispositif dit « Louer abordable » (cf. tableau sur les plafonds de loyers p.17) ; déterminé par l'État, ce loyer plafond dépend de la situation géographique du bien à louer ; trois niveaux de loyers sont possibles : intermédiaire, social et très social (classement par ordre décroissant) ;
- louer à un locataire dont les ressources (à la signature du bail) ne dépassent pas

un plafond annuel (cf. tableau sur les ressources des ménages en annexe p. 33) ; ce niveau est fonction de la composition du foyer, de la situation géographique du bien et du type de conventionnement choisi (intermédiaire, social, très social).



Pour en savoir plus :

Tous les formulaires sont à retrouver sur : www.anah.fr / rubrique Propriétaires bailleurs

Le dispositif « Louer abordable » sur : www.louer-abordable.gouv.fr



À noter :

Il est impossible de louer à vos proches (ascendants, descendants...).

Toutes ces conditions sont précisées dans le formulaire « Convention avec travaux » et dans sa notice explicative.



À savoir :

Le loyer intermédiaire n'est proposé que si l'écart entre le loyer du marché et le plafond du loyer social est d'au moins 30 %.

C'est ce qui explique que ce niveau de loyer ne soit pas proposé dans les secteurs où le marché locatif est détendu, c'est-à-dire là où l'offre de logements est supérieure à la demande.

Les avantages par rapport à la location standard

1 - Les aides de l'Anah

- **Les aides aux travaux de l'Anah :**

- **une subvention de 25 % ou de 35 % du montant HT des travaux :** ce sont les deux taux susceptibles d'être accordés par l'Anah pour aider au financement de travaux éligibles. Tout dépend du type de rénovation engagée (travaux lourds ou d'amélioration).

Les montants de travaux (hors taxe) subventionnables ne peuvent excéder un certain plafond (cf. p.12) ;

- **la prime au titre du contrat d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :** elle peut être accordée lorsque le logement n'est pas situé dans un PIG ou une Opah. Cette aide financière permet le paiement d'un opérateur spécialisé, agréé par l'État ou habilité par l'Anah. Selon les types de travaux, elle s'élève à 300 €, 560 € ou 840 € par logement.

À noter :

Si le logement se situe dans un PIG ou une Opah, l'opérateur est choisi par la collectivité territoriale. Son rôle consiste à informer sur le programme en question, sur les aides et les subventions disponibles localement. Il vous accompagne gratuitement à toutes les étapes de la démarche (choix des travaux, montage financier) et apporte l'assistance à maîtrise d'ouvrage (administrative, technique, juridique et sociale).

- **Les aides complémentaires de l'Anah :**

- **la prime Habiter Mieux :** prévue dans le cadre du programme Habiter Mieux, cette prime peut se cumuler à la subvention Anah pour des travaux de rénovation énergétique. Son montant forfaitaire est de 1 500 € par logement à condition que le gain énergétique après le chantier soit d'au moins 35 % ;



Pour en savoir plus : contactez le Point rénovation info service au 0 808 800 700 (service gratuit + prix appel) ou www.renovation-info-service.gouv.fr

- **la prime de réduction de loyer :**

elle contribue à rendre encore plus attractif le conventionnement social et très social. Cette prime complémentaire est octroyée par l'Anah à plusieurs conditions :

- opter pour un conventionnement à loyer social ou très social ;
- disposer d'un bien dans une zone « tendue », c'est-à-dire là où la tension locative est forte (demande de logements supérieure à l'offre) et où l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 5 €/m² ;
- obtenir un cofinancement de ces mêmes travaux via des subventions des acteurs publics locaux (ville, département, région).



À savoir :

L'Anah peut alors abonder jusqu'à trois fois le montant de la contribution de collectivités territoriales, sans dépasser 150 €/m² de surface habitable et 80 m² par logement, soit 12 000 € maximum.

Plafonds de loyers à respecter applicables en 2018 (en €/m² par mois hors charges)

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
Loyer « social »	11,86	9,13	7,86	7,55	7,00
Loyer « très social »	9,23	7,10	6,12	5,86	5,44

Les plafonds de loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Zone A bis : Paris et 76 communes de la petite couronne ;

Zone A : agglomération de Paris (hors zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;

Zone B1 : certaines grandes agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ;

Zone B2 : villes-centres de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

Zone C : le reste du territoire.

- **la prime de réservation au profit de publics prioritaires :** d'un montant forfaitaire de 2 000 ou de 4 000 € (en secteur tendu), cette prime peut être attribuée à un bailleur ayant conclu une convention à loyer très social, avec un droit de réservation du logement par le préfet.

- **la prime à l'intermédiation locative :** jusqu'au 31 décembre 2022, l'Anah propose une prime de 1 000 € pour une convention à loyer social et très social, et ayant recours au dispositif d'intermédiation locative pendant au moins 3 ans (cf. p. 22).

À noter :

Les plafonds de loyers sont fixés localement par l'Anah et varient d'une zone géographique à l'autre. Pour connaître les loyers conventionnés de votre secteur, renseignez-vous avant de vous engager auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDT/M – délégation de l'Anah dans le département) ou auprès des collectivités délégataires de compétence (communauté de communes et d'agglomération, communautés urbaines, métropoles).



Pour en savoir plus : dans quelle zone se situe votre bien ?

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id_courant=2094

Toutes ces aides complémentaires peuvent se cumuler.

Jusqu'à **80 %**
 du montant global HT
 des travaux
 peut être financé,
 en cumulant l'ensemble
 des aides.

Tableau récapitulatif des aides de l'Anah

	Les aides de base	Les aides complémentaires
Taux maximum de subvention (du montant total plafonné hors taxe de travaux)		
Projet de travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	35 %	Prime Habiter Mieux (programme Habiter Mieux de l'Anah)
Projet de travaux de mise en sécurité et d'insalubrité	35 %	Prime de réduction de loyer Prime de réservation au profit de publics prioritaires
Projet de travaux de rénovation	25 %	Prime à l'intermédiation locative (PIL)

NB : Toutes ces aides sont cumulables, dès lors que les conditions exigées pour leur obtention sont réunies.



À savoir :

Au-delà de 100 000 € de travaux hors taxes, le recours à une mission d'une maîtrise d'œuvre complète est obligatoire. Autrement dit, il faut faire appel à un architecte ou un agréé en architecture, de la conception du projet jusqu'à la livraison des travaux.

2 - Les aides complémentaires des collectivités territoriales

À l'occasion de travaux de rénovation ou de réhabilitation, vous pouvez percevoir des subventions locales émanant de collectivités territoriales. Chaque collectivité définit ses propres règles d'octroi des aides. Elles peuvent accorder des aides qui complètent les subventions de l'Anah. En cumulant l'ensemble de ces aides (nationales et locales), jusqu'à 80 % du montant global des travaux peut être financé. Il suffit de vous renseigner auprès de votre collectivité territoriale.

3 - Les aides indirectes : une fiscalité attractive

Si vous êtes signataire d'une convention avec travaux, vous pouvez bénéficier d'un abattement de **15 à 30 %** sur vos revenus fonciers avec un loyer intermédiaire et de **50 à 70 %** pour un loyer social ou très social. Ce taux monte à **85 %** dans le cas d'intermédiation locative.

Tableau récapitulatif des avantages fiscaux

	Zones A, A bis et B1	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	30 %	15 %	-
Loyer « social » et « très social »	70 %	50 %	-
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %

En cas de recours à ce dispositif, vous êtes déchargé de la gestion. De plus, en fin de bail, vous êtes assuré de récupérer le bien en parfait état (cf. p.22).

À noter :

- La validation de votre convention par l'Anah permet de faire valoir votre avantage fiscal auprès de l'administration fiscale.
- Les revenus locatifs doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers au régime réel. Cela exclut donc le régime du « micro foncier » et celui des « Bénéfices Industriels et Commerciaux » (BIC).

Le cumul de toutes ces aides directes (primes et subventions locales et nationales) et indirectes (fiscalité, éco PTZ...) sert à compenser l'écart existant entre le loyer de marché et le loyer conventionné (intermédiaire, social, très social).

Rénovation d'une maison de 95 m² dans le Val-d'Oise (Ile-de-France)

Montant des travaux	144 300 €
Subvention de l'Anah	63 141 €
Subvention du Conseil départemental du Val-d'Oise	3 650 €
Subvention du Parc naturel du Vexin	15 950 €
Montant total des subventions	82 741 € (soit 57 % des travaux)

L'histoire de cette opération :



Dans un village du Vexin, j'ai acheté une maison du XIX^e siècle abandonnée depuis des dizaines d'années. Plutôt que de tout détruire et faire table rase du passé, j'ai choisi de lui redonner son cachet avec les normes environnementales d'aujourd'hui. J'ai pu obtenir 57 % de subventions dont celles de l'Anah, du Parc naturel du Vexin et du Conseil départemental. En contrepartie du soutien de l'Anah, je loue ma maison un peu moins de 500 € par mois alors qu'en location libre elle se louerait 800 €. J'ai voulu proposer un logement social sain, agréable et de caractère. Je bénéficie en outre d'une fiscalité avantageuse. »

Philippe T., 54 ans, consultant (Val-d'Oise)

Les aides combinées avec ActionLogement

En plus des aides aux travaux de l'Anah nécessaires à la remise en état de votre bien, Action Logement vous propose des solutions gratuites complémentaires* pour louer votre bien et sécuriser vos revenus fonciers :

- la recherche efficace de votre locataire parmi les nombreuses candidatures de salariés dont Action Logement dispose ;
- un savoir-faire et une expertise pour trouver le candidat adapté aux caractéristiques de votre logement ;
- une garantie gratuite sans franchise ni carence pour assurer vos loyers : Visale vous couvre pendant les trois premières années du bail contre tout impayé et vous assure une prise en charge rapide vous évitant les procédures longues et compliquées ;
- un prêt à taux réduit, accordé après étude préalable, visant à l'amélioration de la performance énergétique de votre logement en complément de la prime Habiter Mieux.

”

Grâce à Action Logement, nous avons pu en même temps sécuriser nos revenus, trouver un locataire et l'accompagner dans son installation ! »

Nicolas et Aurélie N..

Action Logement facilite également l'emménagement de votre locataire notamment en finançant son dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux et en prenant en charge les frais liés à l'accès à son nouveau logement en cas de mobilité. En contactant l'Anah pour monter votre dossier, vous pouvez être mis en relation avec un représentant d'Action Logement et bénéficier de l'ensemble de ces aides et services complémentaires.

* 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 les réglementations en vigueur. Pour connaître les modalités, contactez Action Logement Services.



Pour en savoir plus :

www.actionlogement.fr et www.visale.fr



Deux crédits à taux zéro

Plusieurs prêts aidés accessibles sans condition de ressources sont destinés à faciliter le financement de la réhabilitation. Ils sont cumulables avec les aides de l'Anah.

- **L'éco-PTZ** : ce prêt sans intérêt d'un montant de 30 000 € maximum est destiné à financer un « bouquet de travaux » d'éco-rénovation. Pour y accéder, deux conditions sont à remplir : détenir un bien construit avant 1990 et qu'il soit occupé à titre de résidence principale.
- **L'éco-prêt Habiter Mieux** : ce prêt sans intérêt

est destiné aux bénéficiaires du programme Habiter Mieux de l'Anah. Il sert à financer le « reste à charge » de travaux à réaliser dans un logement de plus de 15 ans avec comme objectif un gain énergétique d'au moins 25 % après la rénovation. L'éco-prêt est versé dès le début des travaux. Son montant maximum est de 20 000 €, avec une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 10 ans. Il peut se cumuler avec l'éco-PTZ.

3. Je reste autonome dans la gestion de mon bien

S'engager dans un conventionnement avec travaux n'empêche pas de garder la main sur son bien ou d'en confier la gestion à des professionnels ou à des organismes publics ou privés à vocation sociale.

Choisir sa gestion locative

Une fois le bien rénové, rien n'empêche de décider de son mode de gestion : le gérer en solo ou confier cette mission à un professionnel.

1 - Gérer soi-même

En gérant en solo, le contact direct avec le locataire est maintenu. Cette solution est économique et facile à mettre en œuvre surtout si le bien loué est à proximité de votre lieu de résidence. Gérer seul(e) ne se limite pas au seul encaissement des loyers : il est nécessaire de choisir vos locataires, d'organiser les visites, de rédiger un bail, d'établir les quittances ou encore de dresser les états des lieux d'entrée et de sortie. Il faut aussi penser à s'assurer contre les loyers impayés, à effectuer les petites réparations et à répartir les charges (récupérables et non récupérables).

2 - Confier la gestion

► La gestion « classique »

Via un mandat, la gestion locative est déléguée à un professionnel. Selon les formules, les services partiels ou complets de gestion sont facturés entre

6 et 10 % du loyer annuel (charges comprises). À savoir : les honoraires de gestion locative sont entièrement déductibles des revenus fonciers.



Je préfère louer moi-même mon bien. C'est facile car j'habite à côté et en plus, je préfère choisir les locataires. À chaque fois, j'essaie de louer à une personne que je connais. »

Bernard L.

► L'intermédiation locative

Ce dispositif repose sur l'intervention d'un organisme public ou privé à vocation sociale (agence immobilière, opérateur, association) agréé. Son rôle consiste à sécuriser la relation entre le propriétaire et le locataire avec la garantie de récupérer en fin de bail, un bien en bon état. Les plus de cette formule :

- une gestion locative professionnelle ;
- des rendements sûrs et réguliers ;
- une remise en état du logement en cas de dégradation.

Cette solution ouvre droit à un abattement maximum, de 85 % de vos revenus fonciers quelle que soit la zone où se situe votre bien et quel que soit le type de conventionnement choisi (social, très social et intermédiaire).

Deux formules d'intermédiation locative existent :

1 - La location / sous-location

Cette solution consiste à louer le logement à un organisme qui est souvent une association (Emmaüs, Habitat et Humanisme...). À son tour, cette association le sous-loue à un ménage ayant des difficultés particulières à se loger. Cet intermédiaire entre vous et l'occupant garantit :

- le paiement des loyers et des charges ;
- la remise en état du logement en cas de dégradation.

Une fois dans les murs, le sous-locataire bénéficie d'un accompagnement social.



À savoir :

Si vous optez pour l'intermédiation locative, vous pouvez obtenir une prime à l'intermédiation locative de 1 000 € sauf pour les logements situés en zone C. Vous vous engagez alors pour 3 ans minimum (cf. p. 17).



Pour en savoir plus :

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>



J'ai opté pour l'intermédiation locative. Cette solution est simple et transparente. L'association qui s'en occupe a choisi le locataire. Elle reste en contact régulier avec lui et me verse tous les mois les loyers. »

Laurence G.

2 - Le mandat de gestion

Ce mandat est confié à un tiers social comme une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) du réseau FAPIL* ou une structure SOLIHA AIS**.

Cette structure assure une gestion locative et sociale adaptée aux éventuelles difficultés du locataire. Sa mission ? Trouver le locataire, gérer la location, s'assurer du paiement des loyers. Contrairement à la location / sous-location, il s'agit d'un bail de droit commun conçu directement entre vous et le locataire.



À noter :

Dans certaines régions, l'intermédiation locative est connue sous le nom de Solibail ou « Louez solidaire » à Paris.

* FAPIL : Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion du logement.

** SOLIHA AIS : Solidaires pour l'habitat Agence immobilière sociale.

4. Je maîtrise toutes les étapes du conventionnement

Avant les travaux

1 - Être accompagné pas à pas

Il est possible de vous faire accompagner par un prestataire spécialisé à toutes les étapes de votre projet de travaux et de la demande d'aide auprès de l'Anah. Cela va de l'information à de l'audit technique en passant par le choix des interventions les plus pertinentes. Sur demande, il oriente vers les interlocuteurs adaptés au projet (entreprises, associations). En plus d'être technique, ce professionnel peut aider à trouver d'autres sources de financement, à informer sur la fiscalité...

- Le bien se situe dans une Opah ou un PIG : l'accompagnement d'un opérateur choisi par la collectivité territoriale est gratuit (cf. p.13). Ses prestations sont prises en charge par les pouvoirs publics.
- Le bien se situe en secteur diffus : cet accompagnement est payant. Toutefois l'Anah aide à en payer une partie grâce à une subvention de :
 - 840 € pour un projet de travaux lourds ;
 - 560 € pour un projet de travaux d'amélioration éligible au programme Habiter Mieux ;
 - 300 € pour un projet de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou pour l'autonomie ;

- un complément de 500€ en cas de prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires.

L'opérateur sollicité doit être agréé par l'État ou habilité par l'Anah. Il intervient dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) (cf. p.16).



J'ai été orienté par la mairie vers un opérateur local. Cette personne m'a aidé à monter mon dossier de demande de subvention auprès de l'Anah. Elle m'a accompagné à toutes les étapes de la rénovation de mon logement : du choix des travaux à privilégier au montage financier et aussi pendant le chantier. »

Bernard L.



À savoir :

Le montant de cet accompagnement varie selon l'endroit où se situe le bien et le niveau des prestations réalisées. Ce suivi est obligatoire dans le cadre du programme Habiter Mieux et pour des travaux lourds.

1 500 €

C'est la somme minimum qu'il faut prévoir pour des travaux afin de demander une subvention.

2 - Bénéficiaire d'un diagnostic complet du logement

Avant de décider ou d'engager toute rénovation, il est nécessaire de dresser un état des lieux du logement concerné. Cet « instantané » technique doit être réalisé par l'opérateur qualifié agréé par l'État pour exercer ces missions ou spécialement habilité par l'Anah. Si le bien se situe dans un PIG ou une Opah, l'opérateur choisi par la collectivité territoriale se charge de tout. Et il connaît la marche à suivre :

- Après une visite attentive du logement, il réalise une évaluation de la consommation énergétique avant travaux. Elle est faite également pour évaluer l'impact du projet de travaux au niveau de la consommation énergétique.
- En fonction de la situation rencontrée et de l'état du logement, il remplit une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat fournie par l'Anah et il la lui transmet.
- Il aide à constituer un dossier technique comprenant des devis d'une ou plusieurs entreprises, des plans et des croquis nécessaires à la compréhension du projet.

3 - Disposer d'une large palette de travaux

Deux catégories de travaux sont subventionnables. Il y a ceux dits « lourds » et ceux dits « d'amélioration ». Petit rappel de ce qu'ils recouvrent :

- les travaux lourds : coûteux, ils sont destinés

à rénover un habitat indigne particulièrement dégradé.

- les travaux d'amélioration : ils consistent à améliorer la sécurité et la salubrité de l'habitat, à faciliter l'autonomie de la personne, à réhabiliter un logement dégradé, à améliorer la performance énergétique, à rendre le logement décent, à le mettre en conformité au « règlement sanitaire départemental » (RSD) et transformer un local en habitation.

4 - Choisir les « bons » travaux

Pas facile de faire un choix cohérent de travaux surtout lorsque le logement est dans un mauvais état et que vous disposez d'un budget limité. Le résultat de cette équation doit permettre au bout du compte de proposer une habitation aux normes de confort actuelles en intégrant la notion de performance énergétique. L'opérateur local (en direct ou *via* une assistance à maîtrise d'ouvrage) est, là encore, le bon interlocuteur. Il est en mesure de conseiller sur les actions prioritaires et de hiérarchiser les interventions.

5 - Bénéficiaire d'un montage financier « sur-mesure »

Le montage financier de l'opération de rénovation est un point crucial dans la décision de lancer ou pas votre projet. En plus des aides directes (nationales et locales) et indirectes (fiscales, éco-prêts), vous pouvez

vous renseigner sur d'autres types de prêts aidés. Grâce à des logiciels adaptés, l'opérateur sera en mesure de faire des simulations financières et de trouver la meilleure combinaison de financements. Ce dernier est en mesure de donner une estimation sur le rendement futur de cette opération locative.

6 - Faire réaliser les travaux par un « pro »

Pour être subventionnés par l'Anah, les travaux doivent obligatoirement être réalisés par un professionnel du bâtiment et ne pas commencer avant le dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah. Mieux vaut donc toujours attendre de recevoir la réponse positive de la demande de subvention avant de faire intervenir l'entreprise.



À savoir :

Ne jamais acheter soi-même les matériaux nécessaires au chantier de l'entreprise. C'est à l'entreprise qui réalise les travaux de tout fournir : les équipements, le matériel et la main d'œuvre.

7 - Déposer une demande en bonne et due forme

Pour demander une subvention, il faut prévoir de réaliser un montant minimum de 1 500 € hors taxes de travaux.

Les demandes conjointes de subvention et de conventionnement peuvent selon les cas être déposées via l'opérateur auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité territoriale en cas de délégation de compétence.

Le dossier est complet quand il comprend les documents suivants :

- la demande de subvention précisant l'engagement du niveau de loyer (intermédiaire, social ou très social),
- la convention signée en deux exemplaires,
- le dossier technique (plans, devis, évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux),
- le détail du plan de financement,
- le document justifiant la propriété du bien (avis de taxe foncière),
- le cas échéant, le devis des honoraires du maître d'œuvre (architecte). Son intervention est obligatoire au-dessus de 100 000 € hors taxes de travaux pour une maîtrise d'œuvre complète.

8 - Suivre le traitement du dossier

La décision d'attribuer une subvention est prise soit par le préfet qui est le délégué de l'Anah dans le département, soit par le président de la collectivité délégataire. L'octroi d'une aide de l'Anah n'a rien de systématique.

La décision dépend de plusieurs paramètres comme la localisation du bien, des priorités d'intervention telles que définies dans les programmes d'actions des territoires et des

moyens financiers disponibles sur ce territoire. Après avoir déposé le dossier de demande de subvention et obtenu un récépissé, il faut attendre la notification de la décision attributive pour être sûr d'avoir la subvention. Les délais sont variables et n'excèdent pas 4 mois.

► **La demande de subvention est accordée**

La réponse positive vous est donnée par courrier. Elle précise le montant prévisionnel de la subvention et rappelle le délai à respecter pour réaliser les travaux.

► **La demande de subvention est refusée**

Si votre projet ne peut bénéficier d'une subvention de l'Anah, la décision de refus vous sera également donnée par courrier. Une contestation de cette décision est possible dans un délai maximum de 2 mois. Un courrier argumenté est alors à adresser à l'auteur de la décision ou auprès du Conseil d'administration de l'Anah. Il est possible d'engager un recours contentieux auprès du tribunal administratif. Ces possibilités de recours sont rappelées dans la décision défavorable qui est envoyée par l'Anah.



À savoir :

Rénové sans subvention, un logement peut être loué dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah. On parle alors d'un « conventionnement sans travaux ».

Exemples de montages financiers :

Montant des travaux d'une maison de 61 m ² en Vendée	57 390 €
Subvention de l'Anah	10 736 €
Subvention du Conseil départemental	4 575 €
Montant total des subventions	15 311 (soit 27 % des travaux)
Reste à charge financé par emprunt sur 10 ans	42 079 €



Je loue une maison située à côté de mon exploitation. Dans son jus depuis 1967, il fallait la rénover. Cette réhabilitation d'envergure a été financée par des subventions de l'Anah et du Conseil départemental. Le reste de la somme, nous l'avons financé grâce à nos économies et à un prêt pour travaux. »

Laurence G., 46 ans, agricultrice (Vendée)

Montant des travaux d'une maison de 147 m² dans le Pas-de-Calais	53 000 €
Subvention de l'Anah	11 811 €
Subvention de la mairie	3 500 €
Montant total des subventions	21 500 € (soit 40 % des travaux)
Reste à charge financé par emprunt Eco-PTZ	31 500 €



C'est à l'occasion du ravalement obligatoire de ma maison demandé par la mairie de ma commune que j'ai appris qu'il existait aussi des aides pour remettre aux normes un logement ancien et vétuste. J'ai profité de ces travaux partiellement subventionnés pour tout remettre à neuf. »

**Bernard L., 70 ans, retraité
(Pas-de-Calais)**

Pendant les travaux

Une fois le feu vert de l'Anah obtenu pour la subvention, un délai de 3 ans est accordé pour concrétiser votre projet. Au-delà de cette période, un délai supplémentaire de 2 ans peut être envisageable mais il doit être motivé et faire l'objet d'une décision de l'Anah qui appréciera le bien fondé de votre demande de prorogation.

Paiement de l'aide aux travaux

Le paiement se fait sur présentation des factures. Aucune avance n'est possible. Par contre, vous pouvez demander le versement d'un ou plusieurs acomptes dont le paiement ne peut intervenir que sur présentation des factures de travaux déjà réalisés. Fractionné, le nombre des acomptes dépend du montant de la subvention accordée et ne peut jamais excéder 70 % de celle-ci.



À savoir :

Le formulaire « Demande de paiement d'acompte » est téléchargeable sur le site www.anah.fr. Il faudra remplir ce formulaire, l'accompagner d'un RIB et de toutes les factures.

- Pour une subvention inférieure ou égale à 1 500 € : aucun acompte n'est possible
- Pour une subvention comprise entre 1 501 € et 15 000 € : un acompte unique
- Pour une subvention comprise entre 15 001 € et 30 000 € : deux acomptes maximum
- Pour une subvention supérieure à 30 000 € : trois acomptes maximum.



À noter :

Le premier acompte n'est versé que si au moins 25 % des travaux subventionnables ont été réalisés.

En cours de chantier, l'opérateur suit l'avancement de votre projet, veille à son bon déroulement et à sa qualité d'exécution. Une fois la rénovation achevée, il faut transmettre à l'Anah une demande de paiement accompagnée de toutes les factures des entreprises, des notes d'honoraires ainsi que le bail et les ressources du locataire permettant de justifier les conditions de location. Le solde de la subvention est versé après vérification de la bonne réalisation des travaux. C'est à compter de la date de réception de la demande de paiement du solde de la subvention que démarrent les engagements de location de 9 ans minimum pris envers l'Anah.

Dans le cas d'un logement occupé

La réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des lieux ? Vous devez mettre provisoirement à la disposition du locataire, un autre logement équivalent à celui qu'il libère et dans un périmètre géographique proche.

À noter :

Une fois rénové, le bien doit afficher au moins l'étiquette « D » au DPE qui s'échelonne de A à G.

Pendant la location

1 - En début de conventionnement

Le logement est vide

Une fois les travaux achevés, le délai pour faire entrer le locataire dans les lieux n'est pas fixé. Toutefois, le plus vite sera le mieux car le solde de la subvention ne sera versé qu'à condition d'avoir envoyé à l'Anah le bail signé et les avis d'imposition du premier locataire. Il vous faut informer le locataire de l'existence de cette convention qui doit être annexée au bail.

Le contrat de location doit être conforme aux lois qui régissent la plupart des locations soit celle du 6 juillet 1989 et la loi Alur.

À savoir :

Toute pièce manquante ou non conforme empêche le versement des fonds.

Le logement est déjà occupé

Si le locataire était déjà en place avant la rénovation et que le bail est toujours en cours, il faudra malgré tout en conclure un nouveau.

La date de règlement des loyers

Pour un loyer intermédiaire : le loyer est payé « à terme à échoir » c'est-à-dire en début de mois. Pour un loyer social et très social : le loyer est payé « à terme échu » c'est-à-dire en fin de mois.

2 - En cours de conventionnement

Le changement de locataire

Si le locataire s'en va pendant la période de conventionnement, le logement doit aussitôt être remis en location aux mêmes conditions.

La marge de manœuvre est la suivante : l'administration fiscale accorde un délai maximum d'un an après la notification du congé pour trouver un nouvel occupant. Après avoir vérifié que les ressources du candidat sont compatibles avec le plafond de la convention, il faudra établir et signer un nouveau bail.

Il convient de l'informer de l'existence de la convention et de lui en donner une copie. La convention doit toujours être annexée au bail. Il n'est pas nécessaire de prévenir l'Anah lors d'un changement de locataire. Il ne faut pas non plus lui faire parvenir une copie du bail, ni l'avis d'imposition du locataire entrant. Par contre, ces documents sont à conserver en cas de contrôle (cf. encadré p.31). En cas de changement du type d'occupation ou d'utilisation du logement ou en cas de mutation de propriété, l'Anah doit être avertie

dans un délai de deux mois.

Si une vacance de 12 mois est tolérée entre deux locataires, il faut être en mesure de prouver (publication d'annonces, recours à une agence) qu'aucun locataire n'a été trouvé pendant cette période.

En cas de conventionnement très social, le bailleur doit informer le préfet de la mise en location de son logement et à chaque changement de locataire afin que celui-ci lui adresse une liste de candidats.



À savoir :

Au-delà de 12 mois de vacance à compter de la date de réception de la lettre de congé en recommandé du locataire sortant, les avantages fiscaux jusqu'alors consentis peuvent être remis en cause par l'administration fiscale. L'Anah pourra demander également le remboursement des subventions attribuées.

La vente du logement

C'est au propriétaire bailleur, bénéficiaire d'une subvention de l'Anah, d'avertir par courrier de la vente du logement.

La convention se poursuit et s'impose au nouveau propriétaire.

Le notaire a le devoir de l'informer et de joindre la convention à l'acte authentique de vente.

Un avenant au nom du nouveau propriétaire est signé avec l'Anah.



À savoir :

- L'avantage fiscal ne se transmet pas au nouveau propriétaire. L'administration fiscale va recalculer, année d'imposition par année d'imposition, le montant du revenu net foncier du vendeur. Le nouveau calcul des revenus fonciers conduira à une nouvelle détermination des revenus imposables réels et de l'impôt dû.
- Si les engagements de la convention ne sont pas explicitement repris par le nouveau propriétaire, la subvention devra être reversée à l'Anah par le vendeur (c'est-à-dire l'ex-propriétaire ou ses héritiers). Le montant des sommes à rembourser sera calculé au *pro rata temporis* de la durée des engagements restant à courir. Selon les situations, un remboursement total ou partiel des subventions accordées pourra être réclamé par l'Anah. L'avantage fiscal est aussi susceptible d'être remis en cause. Les déductions sont annulées et il faudra rembourser l'avantage fiscal au Trésor Public.

La révision du loyer

La loi prévoit la possibilité de révision annuelle du loyer dont les modalités sont inscrites dans une des clauses du bail et dans les conventions. Les loyers plafonds de la convention sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui sert de référence pour réactualiser les loyers des baux en cours. Le loyer révisé ne peut jamais dépasser le montant des plafonds nationaux tels qu'ils sont définis chaque année par l'administration fiscale pour les conventions en cours.

La difficulté à percevoir ses loyers

Le conventionnement n'empêche pas d'éventuels soucis locatifs et notamment le cas d'un locataire mauvais payeur.

Pour s'en prémunir, il est possible de souscrire des garanties comme Visale (voir p. 20) ou de demander au locataire entrant la caution d'un tiers qui se substituera à lui en cas de difficultés financières. L'intermédiation locative est une solution alternative pour sécuriser le paiement du loyer (cf. p.22).



Pour en savoir plus :

Consultez le site www.anil.org :
« Comment prévenir les impayés de loyer ? »

L'arrêt du conventionnement avant son terme

C'est possible mais il faudra tout rembourser, à savoir les subventions et les avantages fiscaux consentis depuis le début du conventionnement. Le reversement de la subvention est calculé au *pro rata temporis* de la durée des engagements respectés.

3 - En fin de conventionnement

Au bout de 9 ans de location à compter de la date de la demande de paiement du solde de la subvention, la convention prend fin sans faire de démarche. À ce stade, plusieurs choix sont possibles. Quelle que soit votre décision, il est nécessaire d'informer le locataire en place de vos intentions, au moins six mois avant le terme de la convention.

Poursuivre le conventionnement

Au terme de la première convention, vous pouvez la poursuivre par la signature d'un avenant d'une durée minimale de 3 ans. La demande de prorogation par avenant doit être adressée

à l'Anah impérativement avant le terme de la convention initiale. La convention est reconduite, pour 3 ans, dans les mêmes conditions quel que soit le niveau de ressources du locataire en place. Les engagements à respecter restent les mêmes. L'avantage fiscal se poursuit jusqu'à la fin de la prolongation de la convention.



Pour en savoir plus :

L'avenant à la convention est téléchargeable sur le site www.anah.fr

Cesser le conventionnement

À l'échéance de la convention, le bail en cours continue de produire ses effets jusqu'à son terme.

Plusieurs situations peuvent se rencontrer :

• Le bail arrive à échéance avant la fin de la convention

Il doit être renouvelé aux conditions de la convention. Le loyer ne peut pas être réévalué d'ici le prochain renouvellement du bail ou changement de locataire. L'avantage fiscal se poursuit jusqu'à la date prévue pour le prochain renouvellement du bail ou jusqu'à la signature d'un nouveau bail avec un nouveau locataire.

• Le bail arrive à échéance après la fin de la convention

Vous pouvez proposer une offre de renouvellement avec un loyer supérieur à celui fixé par la convention. Cette offre doit alors être faite au locataire par lettre



Les contrôles de l'Anah et de la direction générale des finances publiques

- **L'Anah** : l'Agence contrôle régulièrement le bon usage de ses aides. En cas de demande d'informations de l'Agence en cours de conventionnement, il faut fournir tous les documents justifiant le respect des engagements. Mieux vaut avoir une copie de l'avis d'imposition du locataire au moment de la signature du bail (et conserver celui des précédents) et un exemplaire du bail en cours.

En cas de refus ou d'absence de documents, le propriétaire négligent s'expose à une remise en cause de la convention avec un remboursement de toute la subvention. En cas de fausse déclaration ou d'action frauduleuse ou de refus du contrôle, des sanctions peuvent être appliquées. Certaines sont d'ordre financier, avec parfois une interdiction de déposer une nouvelle demande d'aide pendant 5 ans. Des poursuites judiciaires sont également envisageables.

• La direction générale des finances publiques :

en cas de non-respect des engagements initiaux, elle peut également demander le remboursement des avantages fiscaux consentis depuis le début du conventionnement. En cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, on s'expose à une requalification fiscale et à des poursuites judiciaires.

recommandée avec avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement au moins 6 mois avant la fin du bail. Le loyer proposé doit se référer aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Elle doit comporter des références de loyers : 6 références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants ; 3 références dans les autres zones géographiques.

- **Si la hausse de loyer proposée est inférieure ou égale à 10 %** de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur 3 ans, (ou 6 ans si le bailleur est une personne morale) hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers.
- **Si la hausse de loyer proposée est supérieure à 10 %** de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur 6 ans.

Enfin, des dispositifs d'encadrement du loyer peuvent s'appliquer dans certaines zones tendues, par exemple dans les communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants. Cela peut évoluer, il est donc nécessaire de vous informer avant de procéder à l'offre de renouvellement.



À savoir :

Pendant cette période intermédiaire de sortie du conventionnement avec un locataire à revenus modestes avec un bail en cours, les avantages fiscaux perdurent jusqu'au renouvellement du bail.



Opter pour un conventionnement sans travaux

Votre bien locatif n'a pas besoin d'être rénové ? Il est possible de partir sur une convention sans travaux (sauf en zone C, s'il n'y a pas de recours à l'intermédiation locative). Le conventionnement porte sur une durée de location de 6 ans minimum, soit un engagement plus court. Là aussi, le locataire est choisi sous condition de ressources avec des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux de la convention avec travaux. En contrepartie, la déduction fiscale accordée s'élève également de 15 à 85 % des revenus fonciers bruts.

Annexes

LES PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES DU LOCATAIRE PAR TYPE DE CONVENTION

Plafonds* de ressources pour une convention à loyer intermédiaire (en €)

Composition du ménage du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743
Personne seule ou couple ayant une personne à charge **	73 486	67 386	49 097	44 187
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	87 737	80 716	59 270	53 344
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	104 390	95 553	69 725	62 753
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	117 466	107 527	78 579	70 721
Personne à charge supplémentaire	+ 13 087	+ 11 981	+ 8 766	+ 7 888

Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux de loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue, A bis, à la plus détendue, zone C.

* Plafonds applicables en 2018.

** 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.

Plafonds* de ressources pour une convention à loyer social (en €)

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	23 354	23 354	20 304
2 personnes seules ne comportant aucune personne à charge**, à l'exclusion des jeunes ménages***	34 904	34 904	27 114
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	45 755	41 957	32 607
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 628	50 257	39 364
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 997	59 495	46 308
6 personnes ou personne seule ayant 4 personnes à charge	73 138	66 950	52 189
Personne à charge supplémentaire	+ 8 150	+ 7 460	+ 5 821

* Plafonds applicables en 2018.

** 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.

*** Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Plafonds* de ressources pour une convention à loyer très social (en €)

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	12 848	12 848	11 167
2 personnes seules ne comportant aucune personne à charge**, à l'exclusion des jeunes ménages***	20 943	20 943	16 270
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	27 452	25 174	19 565
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	30 049	27 641	21 769
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	35 746	32 724	25 470
6 personnes ou personne seule ayant 4 personnes à charge	40 227	36 823	28 704
Personne à charge supplémentaire	+ 4 482	+ 4 102	+ 3 202

* Plafonds applicables en 2018.

** 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.

*** Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

