

Cas particuliers

Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril

Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un **danger pour la santé et la sécurité des occupants**, le logement peut être déclaré insalubre. L'appréciation de l'**insalubrité** est faite au cas par cas par un professionnel. Dans ces cas, le logement pourra être subventionné au taux de référence majoré de 20 %.

Travaux liés au saturnisme et travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap

Le **taux maximum de référence dans ces cas est de 70 %** et le montant des travaux subventionnables est **plafonné à 8 000 euros**. Cette subvention peut être cumulée avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans le logement ou l'immeuble.

Les subventions aux bailleurs à revenus modestes

Les propriétaires bailleurs à revenus modestes, sous certaines conditions, peuvent bénéficier d'une **subvention au taux de 70 %** pour un montant de travaux subventionnables de **8 000 euros**. Cette subvention ne peut pas se cumuler avec une autre aide pour la réalisation de travaux dans le logement.

Des aides complémentaires peuvent être accordées par la CAF, le conseil général de la Sarthe, la MSA, caisse de retraite ...)

Pour en savoir plus

Informations sur Internet

www.anah.fr
www.logement.gouv.fr

Vos interlocuteurs

Délégation locale de l'ANAH

21, rue de la Mariette 72000 Le Mans

Pour les propriétaires bailleurs: 02 43 78 89 64 ou 02 43 78 87 76

Pour les propriétaires occupants: 02 43 78 87 74 ou 02 43 78 89 06

Des associations conseils prestataires

Elles proposent une assistance pour la constitution de votre dossier de demande de subventions ANAH et de financements complémentaires (Caf, MSA, caisse de retraite, conseil général de la Sarthe ...).

> Habitat et Développement 72 (H&D 72)

47, rue Paul Ligneul 72000 Le Mans

Pour les propriétaires bailleurs: 02 43 43 33 97

Pour les propriétaires occupants: 02 43 43 33 89

www.habitatdeveloppement.fr

> Centre d'Amélioration du Logement de la Sarthe (CALs-PACT)

6, rue de la Pelouse 72000 Le Mans

Tél: 02 43 24 98 78

www.pact-arim.org

Propriétaires, vous pouvez louer votre logement en le conventionnant avec l'ANAH

Vous souhaitez louer votre logement vacant

Sous réserve de certaines conditions, vous pouvez conventionner votre logement avec l'Agence Nationale de l'Habitat et bénéficier en retour d'un abattement fiscal. En cas de travaux, vous pouvez également solliciter une aide de l'Anah.

Les logements doivent être **décents** et ne **peuvent pas être loués à un membre du foyer fiscal du propriétaire**, ni même à un ascendant ou à un descendant.

Tout propriétaire bailleur peut conclure avec l'Anah une **convention de 6 ans**. Il s'engage alors à respecter des **conditions de plafonnement du loyer et de ressources des locataires** à l'entrée dans le logement. En contrepartie, il bénéficie d'un abattement sur ses revenus fonciers.

Ce dispositif s'applique aux **logements vacants** et également lors du **renouvellement du bail** avec un locataire en place.

Il existe trois régimes de conventionnement: conventionnement loyer intermédiaire, conventionnement loyer social, conventionnement loyer très social. A chacun de ces 3 régimes correspond un niveau de loyer et de ressources de locataires à respecter.

Le taux d'abattement fiscal

La loi Borloo ancien ouvre droit sous certaines conditions à une déduction sur le revenu brut foncier tiré de la location d'un logement conventionné. L'abattement sur les revenus fonciers bruts est de **30 % en cas de conventionnement intermédiaire** ou de **60 % en cas de conventionnement social ou très social**.

Qu'est ce qu'un logement décent?

Pour être décent, un logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

Plafonds réglementaires de loyers en euros et au m²

	Jusqu'à 30m ²	Entre 31m ² et 50m ²	Entre 51m ² et 70m ²	Entre 71m ² et 90m ²	Plus de 90m ²
Loyer Intermédiaire (valeur du m ²)	10,47	8,52	7,13	6,76	6,67
Loyer social (valeur du m ²)	7,72	7,72	6,74	5,68	5,68

Pour un logement situé sur Arnage, le loyer doit être inférieur à ces plafonds

Plafonds de ressources des locataires

Catégories de ménages	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
Personne seule	34 244	19 195	10 556
Couple	45 726		
2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages**		25 633	15 380
Personne seule avec une personne à charge ou couple Jeune ménage sans personne à charge		30 826	18 495
Personne seule ou couple avec une personne à charge	54 988		
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	66 381	37 213	20 580
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	78 087	43 777	24 079
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	88 000	49 336	27 135
Personne supplémentaire	9 816	5 504	3 026

Il faut prendre en compte le **revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition 2009**.

**couple dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Vous souhaitez louer votre logement ayant besoin de travaux

Si le logement loué ou à louer nécessite des travaux, le propriétaire peut **cumuler l'abattement fiscal et une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat**. Dans certains cas, une subvention pourra être allouée sans que le logement ne soit conventionné. Lorsqu'une subvention est accordée, le propriétaire s'engage à **louer son logement pendant 9 ans**.

En cas de travaux et si vous signez une convention avec l'ANAH, les plafonds de loyers sont différents de ceux indiqués précédemment.

Les conditions liées aux travaux

Les travaux doivent être d'un **montant minimum de 1 500 euros**, sauf travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap, et travaux liés à la lutte contre le saturnisme. L'Anah finance les travaux d'amélioration. Ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.

Exemples de types de travaux subventionnables

- améliorer le confort, la sécurité, la salubrité
- Adapter le logement pour faciliter le maintien à domicile et l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées
- Accroître la performance thermique du logement
- Mettre aux normes l'assainissement individuel etc...

Les travaux **ne peuvent être commencés avant le dépôt de la demande de subvention**, ils doivent être **réalisés par des professionnels du bâtiment** dans un délai de 3 ans suivant la date de la décision d'attribution de la subvention.

Le taux de subvention

Le taux de subvention est modulé en fonction du régime du loyer

Loyer libre	15%
Loyer intermédiaire	30%
Loyer social	60%
Loyer très social	70%

Le plafond de travaux subventionnables est de 650 euros au m².

Les primes complémentaires

La prime en faveur de la mobilisation des logements vacants

les propriétaires bailleurs peuvent obtenir une prime supplémentaire de 3 000 euros. Pour cela, leur logement doit avoir été vacant pendant au moins 12 mois avant le dépôt de la demande. Ils doivent accepter de le conventionner à un niveau de loyer intermédiaire, social ou très social. Le montant minimum des travaux subventionnables doit être de 15 000 euros.

L'éco-prime

Une éco-prime de 2 000 euros peut venir en complément de la subvention des propriétaires bailleurs dans le cadre de la politique de l'Anah en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.