



Les subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) attribue des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux pour améliorer le confort dans des logements qu'ils occupent ou qui sont loués ou destinés à être loués à titre de résidence principale, sous certaines conditions, notamment de ressources.

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) est placée sous la tutelle du ministre du Logement et du ministre de l'Economie et des Finances. Elle a pour mission essentielle d'améliorer la qualité et le confort des logements du parc privé, en accordant des subventions aux propriétaires, copropriétaires, bailleurs et éventuellement locataires réalisant des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Pour bénéficier d'une subvention, le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans.

Un arrêté du 11 décembre 2007, paru au Journal Officiel du 22 décembre 2007, fixe, à partir du 1er janvier 2008, les nouveaux plafonds de ressources à respecter pour pouvoir bénéficier des subventions de l'ANAH (consultables à l'adresse : www.legifrance.gouv.fr/imagesJOE/2007/1222/joe_20071222_0297_0046.pdf). Ces plafonds, actualisés notamment en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac, permettent à un plus grand nombre de propriétaires de profiter des aides.

Subventions pour amélioration du logement

Les subventions délivrées par l'ANAH concernent uniquement les travaux d'amélioration réalisés dans les logements situés dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans, appartenant soit à des propriétaires privés et mis en location à titre de résidence principale, soit à des propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil. Le logement qui bénéficie d'une subvention doit impérativement être loué ou occupé, à titre de résidence principale, respectivement pour une période de neuf ou six ans minimum.

Les travaux doivent permettre :

- d'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation et/ou accessibilité aux personnes en situation de handicap ;
- d'économiser l'énergie et d'améliorer l'isolation acoustique.

Ces travaux peuvent être réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles.

La liste des travaux admissibles pour la subvention est disponible auprès de votre délégation locale.

Le montant de la subvention est calculé en appliquant à la dépense subventionnable (hors taxe), éventuellement plafonnée, un taux exprimé en pourcentage. Les demandes de subvention ne sont, en principe, recevables que si le montant des travaux atteint un minimum de 1.500 euros HT par dossier. Les interventions spécifiques à caractère social et les propriétaires très sociaux ne sont pas soumis à ce seuil.

Dans le cadre d'une politique en faveur du développement durable, l'ANAH peut attribuer des primes aux matériels suivants dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité :

- mise en place d'une chaudière bois : 900 euros maximum ;
- mise en place fenêtres individuelles en OPAH ou en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique : 80 euros maximum ;
- mise en place d'une chaudière individuelle à condensation : 900 euros maximum ;
- mise en place d'un chauffe-eau solaire individuel : 900 euros maximum ;
- mise en place d'un système thermo-dynamique air/eau : 900 euros maximum ;
- mise en place d'un système thermo-dynamique géothermal : 1.800 euros maximum ;
- mise en place d'un chauffe-eau solaire combiné : 1.800 euros maximum.

Le montant de la prime est multiplié par deux lorsque l'installation est utilisée au moins par deux logements éligibles aux aides de l'ANAH.

L'ANAH peut aider les locataires et subventionner des travaux de mise aux normes de décence dans le cadre de la loi de 1967 ou bien des travaux d'adaptation handicap. Le taux maximum de la subvention est 70% d'un plafond de 8.000 euros de travaux.

Enfin, le montant de la dépense subventionnable peut être minoré de 10% quand le demandeur effectue lui-même les travaux, en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou dirige.

Convention liée au dispositif 'Borloo ancien'

Il concerne les locations nues dans l'ancien. Après une convention obligatoire avec l'ANAH, par laquelle le propriétaire s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer maîtrisés, une déduction fiscale intéressante est obtenue sur les revenus fonciers.

A noter que l'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007, publiée au Journal Officiel du 28 décembre 2007, étend ce dispositif incitatif aux locations de logements privés à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement de demandeurs sociaux.

Si le logement est décent, le propriétaire peut directement conventionner avec l'ANAH en s'engageant à louer le logement à un niveau de loyer maîtrisé pendant six ans ; en contrepartie, il bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 30% (en cas de loyer intermédiaire) et de 45% (pour un loyer social ou très social). Le loyer social est pratiqué sur la base des ressources du locataire qui peut bénéficier de l'APL, que le propriétaire peut percevoir directement. Ce dispositif est mis en place depuis le 1er octobre 2006 pour un nouveau bail conclu avec un nouvel occupant ou, depuis mars 2007, lors du renouvellement du contrat de location avec le locataire en place.

Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention majorée de l'ANAH dont le taux s'échelonne de 15% à 70% des travaux subventionnables. Il s'engage alors dans une convention avec l'ANAH pour neuf ans. Les demandes de subvention pour travaux dans le cadre du nouveau conventionnement sont traitées de manière prioritaire.

La délégation locale de l'ANAH, présente dans tous les départements, apportera toutes les précisions sur les niveaux de loyer, les niveaux de ressources des propriétaires et sur les travaux recevables.

Pour connaître ses coordonnées :

<http://www.anah.fr/delegations/dele-frameset.htm>