

Un exemple de contrat gagnant-gagnant

AVEC LE CHOIX D'UN LOYER INTERMÉDIAIRE

Pour un logement moyennement dégradé d'une surface de 35 m², situé en zone B, datant de 1930 et nécessitant des travaux d'amélioration thermique et de remise en état des sanitaires d'un montant global de 25 000 € HT. L'engagement de louer en loyer intermédiaire (loyer = 10 €/m², soit 350 € par mois) vous permet de bénéficier de :

6 250 €

d'aides Anah pour travaux
[25% du montant des travaux]

2 000 €

d'aide Habiter Mieux
[si le gain énergétique est supérieur ou égal à 35%]



Soit un total de 8 250 €, ce qui équivaut à un taux de subvention de 33 %, soit un gain de 17 % sur 9 ans par rapport à une opération réalisée sans aides de l'Anah.

Un exemple de contrat gagnant-gagnant

AVEC LA COMBINAISON LOYER INTERMÉDIAIRE ET LOYER SOCIAL

Pour un petit immeuble très dégradé de 6 logements, d'une surface totale de 370 m², situé en centre ancien et en zone B2 nécessitant des travaux lourds d'un montant de 370 000 € HT : amélioration thermique, mise en sécurité des installations électriques et rénovation intérieure. L'engagement de louer des logements en loyer intermédiaire (loyer = 8 €/m²) et des logements en loyer conventionné social (loyer = 5,92 €/m²) vous permet de bénéficier de :

129 500 €

d'aides Anah pour travaux
[35% du montant des travaux]

12 000 €

d'aides Habiter Mieux*
[si le gain énergétique est supérieur ou égal à 35%]



Soit un total de 141 500 €, ce qui équivaut à un taux de subvention de 38 %, soit un gain de 10 % sur 9 ans par rapport à une opération réalisée sans aides de l'Anah.

* 2 000 € par logement.

VOUS N'ENVISAGEZ PAS DE TRAVAUX ?

→ BÉNÉFICIEZ DE LA CONVENTION ANAH SANS TRAVAUX À LOYER MAÎTRISÉ

Elle vous donne droit à un avantage fiscal, à condition de louer votre bien pour **une durée minimum de 6 ans** à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux de la convention avec travaux. En contrepartie, **vos déductions fiscales atteignent 30%, 60% ou 70%** sur vos revenus fonciers bruts.

RENSEIGNEZ-VOUS

Pour toutes questions concernant les aides de l'Anah et leurs conditions d'attribution :

- Contactez nos téléconseillers au : **0 820 15 15 15** (0,12 € TTC/min)
- Consultez la rubrique "Les aides" ou téléchargez le Guide des aides sur le site www.anah.fr

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Photo/Illustration : Thinkstock - Conception-réalisation : **becooses**



Conditions au 1^{er} juin 2013

DES CONTRATS GAGNANT-GAGNANT

Vous vous engagez à louer votre bien à un loyer maîtrisé. En contrepartie, vous bénéficiez d'aides pour financer des travaux et d'avantages fiscaux sur vos revenus fonciers.



VOUS AVEZ DES PROJETS DE TRAVAUX ?

→ LA CONVENTION ANAH AVEC TRAVAUX ET À LOYER MAÎTRISÉ EST FAITE POUR VOUS !

Dans le cadre d'une convention Anah avec travaux, vous vous engagez à...

- louer ou continuer de louer votre logement pour **une durée minimum de 9 ans** ;
- louer à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés par l'Anah ;
- respecter **le montant de loyer maximal** fixé localement par l'Anah :

En 2013 – en euros/m²(1)

| | Zone A ⁽²⁾ | Zone B | Zone C |
|---------------------|-----------------------|--------|--------|
| Loyer intermédiaire | 18,16 | 11,87 | 8,60 |
| Loyer social | 6,50 | 5,92 | 5,31 |
| Loyer très social | 6,15 | 5,75 | 5,12 |

(1) Montants maximaux et indicatifs (susceptibles d'adaptation locale).

(2) Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur ;
Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en lisière de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières ;
Zone C : toutes les autres communes.

QUELS SONT LES PROJETS DE TRAVAUX AIDÉS ?

- Votre logement doit avoir au moins 15 ans.
- Les travaux seront réalisés par des professionnels ; ils ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande d'aide.
- Le projet doit permettre d'améliorer durablement l'état et la performance énergétique du logement, ou des parties communes d'un immeuble.
- Il s'agit de travaux de rénovation thermique ou de réhabilitation d'un logement dégradé ou en situation d'habitat indigne.
- Pour être loué après les travaux, le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par décret.



QUEL EST LE MONTANT DES AIDES ?

| Taux maximum de subvention | Plafond des travaux subventionnables |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 25 à 35 % | 750 à 1000 € HT/m ² |

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

La convention Anah avec travaux et à loyer maîtrisé vous permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts, et varie selon le type de convention :

- 30 % en cas de convention à loyer intermédiaire ;
- 60 % en cas de convention à loyer social ou très social ;
- **et 70 % en cas d'intermédiation locative.**

Avec Solibail ou l'intermédiation locative, faites un geste solidaire tout en bénéficiant d'une gestion sécurisée de votre bien.

Vous confiez la location de votre logement à un organisme privé ou public. Celui-ci le loue, meublé ou non, à des personnes défavorisées avec la garantie de récupérer votre bien en parfait état.

Les sous-locataires peuvent aussi être des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition ou un hébergement.

- L'association **assure le paiement des loyers.**
- **La déduction fiscale peut être portée à 70 %**, aussi bien pour le conventionnement intermédiaire que pour le conventionnement social ou très social.

Ce dispositif s'applique dans les zones dites tendues en termes d'offres immobilières : A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

Pour plus de renseignements : www.solibail.fr

BÉNÉFICIEZ D'AIDES COMPLÉMENTAIRES

→ HABITER MIEUX POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE

- Si vous êtes engagé avec l'Anah dans une convention avec travaux, vous avez droit à une aide forfaitaire de 2000 € par logement si le projet permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.
- Si vous êtes bailleur dans une copropriété qui réalise des travaux de rénovation thermique dans les parties communes (isolation, système de chauffage...), l'aide de l'Anah et l'aide Habiter Mieux peuvent vous être attribuées pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable.

→ SI VOUS OPTEZ POUR UNE CONVENTION SOCIALE OU TRÈS SOCIALE

Dans certains cas, l'Anah vous accorde deux primes complémentaires :

- **la prime de réduction du loyer** (150 € maximum par m² dans la limite de 80 m² par logement) dans les secteurs où les loyers de marché sont élevés et où le projet bénéficie également du soutien financier d'une ou plusieurs collectivités locales ;
- **dans le cadre d'une convention très sociale, la prime de réservation** (2000 € par logement, ou 4000 € dans les secteurs de tension du marché) si le logement est attribué à un ménage prioritaire.

→ LES AUTRES AIDES

Les collectivités peuvent compléter l'aide de l'Anah et il existe d'autres dispositifs fiscaux, comme le crédit d'impôt développement durable, s'appliquant à certaines dépenses d'équipement améliorant la qualité environnementale du logement, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), permettant d'emprunter jusqu'à 30 000 €, et d'autres subventions annexes.

Plus d'informations : www.logement.gouv.fr et auprès de votre adil, de votre mairie, conseil général ou conseil régional.