



## Les subventions de l'ANAH

*La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a conduit à une réforme de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), en étendant notamment les subventions aux propriétaires occupant leur logement.*

*L'ANAH est un établissement public national à caractère administratif créé en 1971.*

*Il distribue des subventions destinées à réhabiliter les logements appartenant à des propriétaires privés. Ces subventions sont cumulables avec les aides du 1 % Logement.*

### Bénéficiaires :

- propriétaires bailleurs qui engagent des travaux d'amélioration dans des logements,
- propriétaires occupants,
- locataires, pour la mise aux normes du logement qu'ils occupent,
- de plus, dans certains cas, des interventions spéciales à caractère social sont destinées à aider les propriétaires bailleurs non imposés sur le revenu, les locataires aux revenus modestes, les propriétaires bailleurs concluant un contrat de location avec un organisme agréé mettant les logements à la disposition de personnes défavorisées, etc.

### Conditions :

- les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans au 1<sup>er</sup> octobre précédant la date de la demande ;
- après travaux, le logement doit être occupé ou loué à titre de résidence principale pendant 9 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

### Quels travaux subventionnables ?

- Sont subventionnés les travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que la transformation en logements de locaux non affectés à cet usage, dès lors qu'ils seront utilisés à titre de résidence principale.





Les travaux favorisant le développement durable (isolation, installation de systèmes utilisant les énergies nouvelles...) ainsi que les travaux lourds (création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux à vélos/poussettes..., dans la limite de 14 m<sup>2</sup>), extension de logement dans la limite de 14 m<sup>2</sup>..., sont possibles. (La liste des travaux subventionnables est disponible à la CFE-CGC). Sont exclus les travaux d'embellissement, de petits entretiens et de réhabilitation lourde, sauf s'ils portent sur un immeuble insalubre.

- La réalisation de ces travaux doit être confiée à des professionnels du bâtiment.
- Les travaux ne peuvent être commencés qu'après réception de l'accusé de réception envoyé par l'ANAH. Cet accusé de réception doit être envoyé dans le délai d'un mois après dépôt du dossier.

### Montant de la subvention

Le montant de la subvention est calculé en appliquant à la dépense subventionnable éventuellement plafonnée un taux exprimé en pourcentage.

La **dépense subventionnable** comprend les travaux conformes aux devis, les honoraires de maîtrise d'œuvre, et le coût des études techniques.

### Plafond des dépenses subventionnables



- *Pour les propriétaires bailleurs*, les plafonds de dépenses subventionnables sont fixés en fonction du nombre et de la surface des logements appartenant au propriétaire et concernés par les travaux.

- Ainsi, pour les parties privatives, le plafond est fixé à  $(3\,200\text{ €} \times \text{nb de logements}) + (210\text{ €} \times \text{surface habitable cumulée des logements, dans la limite de } 150\text{ m}^2 \text{ par logement}) \times i$  (indice géographique).

- Pour les parties communes, le plafond est fixé à  $(150\text{ €} \times \text{surface habitable cumulée des logements subventionnables dans la limite de } 150\text{ m}^2) \times i$  (indice géographique).

- *Pour les propriétaires occupants*, le plafond est de 11 000 €.

Selon les types d'interventions, le taux de subvention et les plafonds de travaux subventionnables sont différents (par exemple, pour les travaux d'adaptation pour personnes âgées ou handicapées, le taux de subvention est de 70 % avec un plafond de 8 000 €).

### Le taux de la subvention

- *Pour les propriétaires bailleurs*, le taux de la subvention dépend du régime en matière de loyers, après la réalisation des travaux (loi de 1948, conventionnés, intermédiaires, libres) et de la situation locale.



Ainsi, pour les loyers libres, le taux de la subvention est de 20 %. Des primes supplémentaires peuvent être accordées pour les économies d'énergie, par exemple. Pour les logements soumis à la loi de 1948, le taux de la subvention peut atteindre 50 %.

- **Pour les propriétaires occupants**, le taux de la subvention est généralement de 20 % du coût des travaux subventionnables.

## Régime fiscal de la subvention reçue

- Elle n'est pas imposable si la subvention se rapporte à des locaux dont le propriétaire se réserve la jouissance.
- Si la subvention se rapporte à un immeuble loué et à des dépenses elles-mêmes non déductibles, les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement n'ouvrent droit à aucune déduction fiscale.
- Si la subvention se rapporte à un immeuble loué et à des dépenses déductibles, elle constitue alors une recette brute imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

## Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants (revenu imposable à n - 2)

Nb de personnes Composant le ménage	IDF (en €)	PROVINCE (en €)
1	11 403	7 895
2	16 737	11 547
3	20 100	13 887
4	23 470	16 224
5	26 851	18 571
Par personne supplémentaire	3 373	2 339



D'autres plafonds pour les propriétaires très sociaux existent (consulter le Service Économie de la CFE-CGC ou l'ANAH). ■