



Les aides de l'ANH aux travaux pour les bailleurs

(CCH : L.321-1 et R.321-12 / Arrêté du 2.2.11 : JO du 12.2.11 / Instruction du 4.6.13 : Bulletin officiel du 25.8.13 / Arrêté du 1.8.14 : JO du 15.8.16, modifié par arrêté du 21.12.15 : JO du 29.12.15 / Décret du 30.12.15 : JO du 31.12.15 / Circulaire C 2016-01 du 5.2.16 : Bulletin officiel du 10.3.16 / Arrêté du 22.12.16 : JO du 24.12.15 / Plafonds de loyers et de ressources pour 2017 : BOFIP du 16.2.17 / Décret n° 2017-831 du 5.5.17 : JO du 7.5.17 (modification du régime des aides) / Décret n° 2017-839 du 5.5.17 : JO du 7.7.17 (modalités d'application de "Louer abordable") / arrêté du 28.12.17 : JO du 30.12.17 / Avenant n°4 du 19.12.17 à la convention du 14.07.10 entre l'État et l'Anah : JO du 22.12.17 / Instruction du 10.4.18 (BOMCT du 7.1.19), circulaire du 13.12.18 sur le montant des primes à l'AMO (BOMCT du 7.1.19) / Avis du 17.1.19 : JO du 9.1.19 / BOI-BAREME-000017 (plafonds de loyer et de ressources 2019) / Délibérations n° 2019-38 (propriétaires bailleurs), n° 2019-40 (assistance à maîtrise d'ouvrage) et n° 2019-41 (prestations d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé))

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier des aides de l'Agence d'amélioration de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une aide unique de l'Agence dans le cadre du programme Habiter Mieux. Cette aide, sous l'appellation "Habiter Mieux sérénité" réunit la subvention pour travaux de l'Agence et la prime Habiter Mieux (en remplacement de l'Aide de solidarité écologique du Fonds d'aide à la rénovation thermique).

Les conditions à remplir

des aides financières de l'Anah dépend de conditions relatives au bénéficiaire, au logement, à la nature des travaux envisagés ainsi qu'au respect de certains engagements par le bailleur.

L'octroi d'une subvention de l'Anah n'est pas automatique. S'agissant des propriétaires bailleurs, les champs d'action prioritaires sont la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et l'amélioration des performances énergétiques.

Des spécificités locales peuvent être prévues dans le cadre du programme d'actions territoriales (PAT) (pour connaître les délégations locales de l'Anah, [cliquez ici](#)).

Les personnes éligibles (CCH : R.321-12)

Il s'agit des propriétaires et des usagers qui louent leur logement ou le mettent à disposition d'autrui.

Le logement

- Il s'agit d'un **logement**, d'un local à usage d'habitation inclus dans un bail à ferme occupés ou destinés à être occupés à titre de résidence principale. A titre exceptionnel, il peut s'agir d'un local à usage d'habitation inclus dans un bail commercial (CCH : R.321-12 II CCH : R.321-12 II / délibération n° 2019-38 : 12°).

- Il n'a fait l'objet d'aucun **financement public** au cours des cinq dernières années (PTZ notamment), sauf lorsque le logement est situé dans le périmètre d'une OPAH (voir la carte des opérations programmées en cours).
- Il doit **respecter les caractéristiques de la décence** (décret du 30.1.02), c'est-à-dire ne pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.
- Après travaux, il doit être **loué ou mis à disposition à titre de résidence principale** pendant une période donnée. Sauf exception, l'engagement de louer est obligatoirement souscrit par le bailleur dans le cadre du conventionnement Anah (respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire).
- Il est **achevé depuis au moins 15 ans** à la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention (CCH : R.321-14 / RGA : art. 6 modifié par le décret n°2017-831 du 5.5.17). Aucune condition d'ancienneté ne peut toutefois être exigée lorsque les travaux envisagés tendent à adapter des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées).

Les projets de travaux éligibles

(CCH : L.321-1 et R.321-15 / RGA : art. 4 / délibération n° 2019-38)

Les travaux éligibles aux aides de l'Anah sont répartis en deux catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration.

En dehors de ces cas (lorsque le bailleur envisage de réaliser des travaux non subventionnés par l'Anah), le bailleur dispose toujours de la possibilité de conventionner son logement et ainsi de bénéficier d'avantages fiscaux (cf. § "Avantages fiscaux").

Conditions particulières selon la nature des travaux

- **Travaux lourds** (délibération n° 2019-38 : 1°) : plafond de travaux subventionnables fixé à **1 000 € HT / m² dans la limite de 80 000 € par logement**.
Ces travaux visent la réhabilitation d'un logement ou d'un immeuble indigne ou très dégradé, c'est-à-dire :
 - faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou connaissant une situation d'insalubrité avérée (justifiée dans le cadre d'un rapport réalisé sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat), et nécessitant des travaux d'une ampleur et d'un coût importants ;
 - ou connaissant une situation de dégradation très importante, justifiée dans le cadre d'un rapport réalisé sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation (ID) > 0,55).
- **Travaux d'amélioration** (délibération n° 2019-38 : 2°) : plafond de travaux subventionnables fixé à **750 € HT / m² dans la limite de 80 m²**.

Type de travaux	Caractéristiques des travaux
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (délibération n° <u>2019-38</u> : 2°a)	Les travaux doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin
Travaux pour l'autonomie de la personne (délibération n° <u>2019-38</u> : 2° b)	Les travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'un locataire en perte d'autonomie due à son âge ou en situation d'handicap. Le demandeur doit fournir : <ul style="list-style-type: none"> • un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire. Si l'organisme de gestion des régimes obligatoires de sécurité sociale est dans l'impossibilité de réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie, la personne qui a établi le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie peut alors s'en charger ; • un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins réels du locataire.
Travaux d'amélioration de la performance énergétique du programme Habiter Mieux (délibération n° <u>2019-38</u> : 2° d)	Travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % et rendant le projet éligible à une aide complémentaire du programme "Habiter Mieux" (cf. ci-après) Le demandeur doit impérativement fournir un rapport réalisé sur la base de la <u>grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</u> et démontrant que le logement ou l'immeuble objet du projet est peu ou pas dégradé (indicateur de dégradation (ID)).
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (délibération n° <u>2019-38</u> : 2° c)	Travaux permettant de résoudre une situation de dégradation "moyenne" (indicateur de la dégradation (ID) compris entre 0,35 < 0,55 selon la grille de l'évaluation de la dégradation de l'habitat), constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié
Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (délibération n° <u>2019-38</u> : 2° e)	Les travaux doivent permettre de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la caisse d'allocations familiales (CAF) ou de la caisse de mutualité sociale agricole (CMSA)
Travaux de transformation d'usage d'un local (délibération n° <u>2019-38</u> : 2° f)	Il s'agit de la transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ou de la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation. Ces projets peuvent être considérés comme non prioritaires et ne pas bénéficier d'une subvention.

Les engagements du bailleur (délibération n° 2019-38 : 7°)

Pour bénéficier de la subvention, le bailleur doit signer une convention à loyer intermédiaire, social ou très social par laquelle il s'engage :

- à louer son logement à titre de résidence principale dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ;
- à respecter un niveau de loyer maximal ;
- à louer son logement à un ménage ayant des ressources ne dépassant pas certains plafonds.

Le conventionnement du logement donne lieu à un avantage fiscal (cf. § "Avantages fiscaux" et guide du conventionnement).

Location du logement à titre de résidence principale pendant au moins 9 ans

(CCH : R.321-20 / RGA : art. 15 D)

Le logement doit être occupé :

- au minimum 8 mois par an ;
- pendant une période de 9 ans minimum à compter de la date de réception par l'Anah de l'ensemble des pièces accompagnant la demande de paiement de la subvention.

A noter : lorsque le logement est occupé au moment où le bailleur signe la convention, le bail du locataire en place doit être renouvelé.

Niveau de loyer maximal (conventions conclues en 2017 et 2019)

Ce loyer est localement fixé par l'Anah en fonction notamment du type de convention (conventions à loyer intermédiaire, social ou très social) et du niveau des loyers du marché. Pour connaître ces loyers, rapprochez-vous de votre ADIL ou de la délégation locale de l'Anah sur votre territoire.

Dans tous les cas, ce loyer doit être inférieur ou égal à des plafonds fixés nationalement (cf. tableaux ci-dessous).

Pour connaître les plafonds de loyers applicables selon type de conventions conclues (intermédiaire, social et très social), il faut se reporter à la date de conclusion de la convention :

- pour celles **conclues depuis le 1^{er} janvier 2017**, le dispositif « Louer abordable » s'applique : voir plafonds de loyers mentionnés dans l'analyse juridique n° 2017-10 ;
- pour **les autres conventions en cours**, ou lorsque **le dossier a été déposé à l'Anah le 31 janvier 2017** au plus tard, les logements conventionnés avec l'Anah peuvent bénéficier du dispositif Borloo ancien (ou Besson ancien pour les conventions conclues avant le 30 septembre 2006) (BOI-BAREME-000017 du 1.4.19) : voir les plafonds mentionnés ici.

Pour toute information, rapprochez-vous de votre ADIL ou de la délégation locale de l'Anah sur votre territoire.

Location du logement à des ménages ayant des ressources ne dépassant pas certains plafonds

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à certains plafonds de ressources.

Les plafonds de ressources applicables diffèrent selon le type de conventions conclues (intermédiaire, social et très social).

Pour celles conclues **depuis le 1^{er} janvier 2017**, le dispositif « Louer abordable » s'applique : voir les plafonds de ressources mentionnés dans l'analyse juridique n° 2017-10 ;

Ces plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année n-2. Lorsque cela est plus favorable, les ressources de l'année n-1 peuvent être prises en considération, sous réserve de la production par le locataire de l'avis d'imposition n-1 à la date de signature du bail.

Le montant de l'aide

La subvention pour travaux

(délibération n° 2019-38)

Si les conditions précédentes sont remplies, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention dont le taux varie selon la nature des travaux (cf. tableau ci-dessous).

		Taux maximum de la subvention
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (max. 1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² /logement)		35 %
Projet de travaux d'amélioration (max. 750 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² /logement)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35 %
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %
	Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	25 %
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques	25 %
	Travaux suite à une procédure RSD / contrôle décence	25 %
	Transformation d'usage	25 %

Aucune majoration des taux maximaux n'est possible à l'exception de celles prévues dans les conventions de gestion (CCH : L.321-1-1 et R.321-21-1/ délibération n° 2019-38 : 4°).

Plafonnement des travaux et des autres dépenses prises en compte

(délibération n° 2019-38 : 3°)

La surface prise en compte pour déterminer le plafond de travaux est la surface habitable dite fiscale au sens de l'article R.321-27 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire le nombre de mètre carré de surface habitable du logement, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes.

Dans le cas où le projet porte sur plusieurs logements, les dépenses font l'objet, avant plafonnement, d'une répartition logement par logement, les plafonds de travaux n'étant pas fongibles d'un logement à l'autre.

Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur sont également prises en compte hors plafond de travaux (voir ci-après § "L'accompagnement du propriétaire à l'ingénierie sociale, financière et technique").

Cas particuliers des bailleurs de logements en copropriété : l'aide de l'Anah peut être attribuée pour des travaux en parties communes copropriété; elle porte sur la quote-part dont le copropriétaire est redevable. Dans ce cas également, les bailleurs doivent également fournir les éléments de diagnostic préalable nécessaires à la compréhension du projet (par exemple : rapport d'évaluation de la dégradation), ainsi que l'évaluation énergétique si les travaux permettent d'améliorer les performances du bâti et de ses équipements.

Pour les copropriétaires éligibles, il est possible de déposer une demande groupée (cf. formulaire Cerfa de demande de subvention avec mandataire commun).

Le montant de toutes les aides publiques directes (aides de l'Anah comprises) octroyées aux propriétaires occupants est plafonné à 80 % du coût global de l'opération subventionnée. À titre exceptionnel, ce taux peut être porté jusqu'à 100 % pour certaines opérations (préservation de la santé ou de la sécurité des personnes et des biens... / RGA : art. 12).

Les aides des caisses de retraite des régimes de base et complémentaires obligatoires ainsi que les aides directes versées par la CAF sont prises en compte pour le calcul de ces taux (arrêté du 21.12.15).

La prime Habiter Mieux pour l'amélioration de la performance énergétique

(délibération n° 2019-38 : 2 d)

Les aides de l'Anah ont évolué au 1^{er} janvier 2018 avec le remplacement de l'aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) par une aide unique (aide aux travaux et prime) de l'Agence dans le cadre du programme Habiter Mieux.

- **Les conditions (délibération n° 2019-38)**

Pour bénéficier de cette aide complémentaire, le projet de travaux du propriétaire bailleur doit faire l'objet d'une subvention de l'Anah (cf. § la subvention pour travaux de l'Anah) et remplir les conditions suivantes :

 - le logement concerné doit être achevé **depuis au moins 15 ans** à la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention ;
 - le demandeur doit bénéficier d'une prestation d'**accompagnement** (ingénierie sociale, financière et technique) réalisée par un opérateur spécialisé (cf. § "L'accompagnement du propriétaire"), sauf en cas de travaux sur parties communes de copropriété en secteur diffus, où l'accompagnement est facultatif ;
 - les travaux doivent permettre d'améliorer les performances énergétiques du logement d'**au moins 35 %** (délibération n° 2019-38 : 8° a et b). L'évaluation énergétique du ou des bâtiments de la copropriété doit être réalisée avant travaux et projetée après travaux pour prouver la réalité du gain énergétique. Ces évaluations sont jointes au dossier de demande de subvention et donnent lieu à une fiche de synthèse qui comprend la mention de la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh/ep/m².an et son "étiquettes énergie et climat". L'évaluation est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective. En cas de modification du projet en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - en outre-mer : aucun gain énergétique n'est exigé pour bénéficier de la prime Habiter Mieux mais le projet de travaux doit être éligible aux travaux financés par un CITE (voir liste des travaux à l'art. 200 quater du CGI),
 - lorsque le projet porte sur les parties communes et est sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti et de ses équipements.
 - à titre exceptionnel, les projets de travaux de **transformation en logement** de locaux situés dans le périmètre d'une OPAH-RU ou d'une ORQAD peuvent donner lieu à une prime Habiter Mieux ;
 - l'enregistrement des **certificats d'économies d'énergie (CEE)** liés aux travaux est soumis à un droit d'exclusivité de l'Anah (ou de toute autre personne qu'elle aura désignée). Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah des attestations d'exclusivité de chaque professionnel.
 - **à partir du 1^{er} juillet 2020, le recours à une entreprise "RGE" devient obligatoire** pour bénéficier d'une prime Habiter Mieux.
- **Le montant**

Le montant de la prime s'élève à **1 500 €** par bénéficiaire et par logement. L'aide ne peut être octroyée qu'une fois pour un même logement ou un même bâtiment.

Bonification du dispositif "Habiter mieux" pour les opérations de passoire thermique

Trois conditions cumulatives :

- Une **évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G** (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an) ;
- Une **évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes** (étiquette finale plus favorable que "E" consommation inférieure à 330 kWh/m²/an, pour un logement initialement en G, et plus favorable que "D" consommation inférieure 230 kWh/m²/an, pour un logement initialement en étiquette "F") ;
- Un **gain énergétique** minimum de 35 %.

La bonification de la prime est de 2 000 € pour les opérations de sortie de précarité énergétique, au lieu de 1 500 €. Cette bonification concerne :

- les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- les projets de travaux d'amélioration ;
- les projets de travaux de transformation en logement de locaux situés dans le périmètre d'une OPAH-RU ou d'une ORQAD.

Les opérateurs accompagnant les propriétaires réalisant des travaux de sortie de précarité énergétique peuvent bénéficier d'une subvention forfaitaire fixée à 560 euros de la même manière que tous les dossiers accompagnés Habiter mieux.

En outre, la subvention d'ingénierie versée pour la réalisation de travaux de sortie de précarité énergétique dans le cadre d'opérations programmées hors copropriété est de 560 euros par logement.

L'accompagnement du propriétaire à l'ingénierie sociale, financière et technique

Le demandeur a la possibilité d'être accompagné par un opérateur spécialisé, chargé de l'assister dans l'élaboration et la réalisation du projet de travaux sur les plans technique, social et financier. L'opérateur réalise ainsi une prestation complète, qui comporte notamment le diagnostic du logement (évaluation énergétique, diagnostic du bâti, etc.) et l'assistance à l'élaboration des dossiers de financement et le suivi du projet.

- en **secteur dit "programmé"**, c'est-à-dire dans le périmètre d'un programme conduit par une collectivité (OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat, PIG : programme d'intérêt général, plan de sauvegarde d'une copropriété), la prestation est réalisée par l'équipe de suivi-animation placée sous la responsabilité de la collectivité. Le propriétaire en bénéficie gratuitement (délibération n° 2019-41) ;
- en **secteur dit "diffus"** (hors OPAH, PIG ou plan de sauvegarde), la prestation est réalisée par l'opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) passé directement avec le propriétaire. Le coût de la prestation donne lieu au versement d'une aide complémentaire au bailleur (voir tableau ci-dessous "**Montant pour l'année 2020 de l'AMO**"). Seuls les opérateurs agréés par l'Etat, ou habilités par l'Anah, peuvent délivrer des prestations d'AMO subventionnables (délibération n°2019-40 du 4.12.19).

En secteur diffus, le propriétaire est libre de faire appel ou non à opérateur réalisant des prestations d'AMO subventionnables. S'il s'en dispense, il devra néanmoins être en capacité de fournir les éléments de diagnostic et d'évaluation nécessaires (rapport d'évaluation de la dégradation, évaluation énergétique, etc.).

Afin de leur permettre de mener à bien leur projet de travaux et de connaître les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre, les propriétaires bailleurs peuvent être accompagnés par un opérateur

spécialisé, chargé de les assister dans l'élaboration et la réalisation de leur projet de travaux sur les plans technique, social et financier.

L'opérateur réalise ainsi une prestation complète, qui comporte notamment le diagnostic du logement (évaluation énergétique, diagnostic du bâti, etc.) et l'assistance à l'élaboration des dossiers de financement et le suivi du projet.

Les modalités de l'AMO diffèrent selon que le logement est ou non situé dans le périmètre d'une opération programmée de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG).

Logements situés dans le périmètre d'une opération programmée de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG) (secteur "programmé")

En secteur "programmé" (voir la liste des OPAH et PIG sur le site : www.lesopah.fr), les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de l'accompagnement d'opérateurs et d'animateurs, être informés sur les programmes et les aides mobilisables ainsi qu'être assistés dans leurs démarches administratives, juridiques, sociales et techniques.

Ces prestations sont gratuites.

Logements hors périmètre d'une OPAH ou d'un PIG (secteur "diffus")

Pour les propriétaires qui souhaitent en bénéficier, une prestation d'accompagnement peut être réalisée par un opérateur spécialisé, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) passé directement avec le propriétaire. Le coût de la prestation donne lieu au versement d'une aide complémentaire au propriétaire. Seuls les opérateurs agréés par l'État, ou habilités par l'Anah, peuvent délivrer des prestations d'AMO subventionnables.

Montant de l'AMO pour 2020 (délibération n°2019-40 du 4.12.19)

Montant de l'AMO

Projet		Montant du complément de subvention pour 2020 (par logement ou par lot d'habitation principale)
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		875 €
Projet de travaux d'amélioration	Cas général (Habiter Mieux, y compris travaux de sortie de précarité énergétique)	883 €
Projet de travaux d'amélioration	Sécurité - salubrité	313 €
	Autonomie de la personne	
	Autres travaux (si subventionnés)	156 €

Les autres aides de l'ANAH

La prime d'intermédiation locative

Une prime de 1 000 € est accordée aux propriétaires bailleurs qui mettent en location leurs biens en loyer conventionné social et très social pour une durée d'au moins trois ans à une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative. Ces structures assurent la sécurité du paiement des loyers et des charges et s'occupent de la remise en état du bien avant de le restituer au propriétaire. Pour le locataire, l'intermédiation lui permet de trouver un logement décent à un niveau de loyer très inférieur au prix du marché. L'aide est proposée jusqu'au 31 décembre 2022 pour les logements situés en zone A bis, A, B1, B2 (cf. analyse juridique n° 2015-14).

La prime de réduction de loyer

(délibération n°2019-38 : 5°)

La prime de "réduction du loyer" peut être octroyée sous trois conditions cumulatives :

- le logement doit faire l'objet d'une convention à loyer social ou très social avec l'Anah,
- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif³,
- pour le même projet, une aide est octroyée par au moins une collectivité (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région).

Pour savoir si le logement concerné est situé dans un secteur de tension du marché, contacter la délégation locale de l'Anah (pour connaître les délégations locales de l'Anah, [cliquer ici](#)).

La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation des collectivités et ne peut excéder **150 € par m²** de surface habitable fiscale⁴, **dans la limite de 80 m²** par logement.

Le dispositif de réservation au profit de publics prioritaires

(délibération n°2019-38 : 6°)

Une prime supplémentaire d'un montant de **2 000 €** par logement (montant majoré à **4 000 €** dans les secteurs de tension du marché locatif³) peut être attribuée aux conditions suivantes :

- le logement n'est pas occupé et fait l'objet d'un conventionnement très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire ;
- le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne. Les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement doivent être indiqués ;
- les services compétents du préfet, à la demande du service instructeur, attestent avant validation de la convention, que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités.

À défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence. En application de la convention à loyer très social, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.

Notes

3 - Les secteurs de tension du marché locatif sont définis par un écart supérieur à 5 € par mois et par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté au niveau local) et le loyer-plafond du secteur social (fixé par une circulaire ministérielle pour chaque zone). Contacter la délégation locale de l'Anah pour savoir si le logement concerné est situé dans ce type de secteur.

4 - La surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes à usage exclusif du locataire (dans la limite de 8 m²).

Cumul avec d'autres dispositifs

Avantages fiscaux

En contrepartie de la conclusion d'une convention avec l'Anah, le bailleur bénéficie d'une déduction fiscale dont les conditions varient en fonction de la date de sa conclusion et du type de convention.

Pour les conventions conclues jusqu'au 31 décembre 2016 (ou si la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'Agence au plus tard le 31 janvier 2017), le bailleur bénéficie de l'avantage fiscal Borloo. Cet avantage s'applique jusqu'à la fin de la convention avec l'Anah ou, si les conditions (de loyer notamment) sont remplies, jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la tacite reconduction du bail. Les taux de déduction sont les suivants :

- pour **les conventions à loyer intermédiaire** : 30 % du revenu brut foncier ;
- pour **les conventions à loyer social ou très social** : 60 % du revenu brut foncier.

En cas d'intermédiation locative, ce taux peut être porté à 70 % pour les conventions à loyer intermédiaire, social et très social. Le logement concerné doit être situé en zone tendue (zone A bis, zone A, zone B1, zone B2 (liste des communes : [arrêté du 1.8.14](#) : JO 6.8.14 modifié par l'arrêté du 30.9.14) et loué à un organisme privé ou public en vue de sa sous-location (meublée ou non) à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou en vue de l'hébergement de ces personnes. Pour en savoir plus : voir l'analyse juridique n° [2015-14](#) sur l'intermédiation locative dans le parc privé.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le dispositif Louer abordable dit "Cosse" (CGI : art. 31 o) remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Anah. Il permet au bailleur de bénéficier d'un abattement fiscal sur ses revenus locatifs variant entre 15 % à 85 % selon la localisation du logement, le niveau de loyer et le mode de gestion choisi (voir l'analyse juridique n° [2017-10](#)).

Les modalités d'application du dispositif "Louer abordable" sont définies par le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 avec :

- les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour bénéficier de la déduction fiscale (voir l'analyse juridique n° [2017-10](#)) ;
- les clauses-types des conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements ([décret du 5.5.17](#) : annexes I à IV).

A noter :

La loi ELAN étend la déduction fiscale au taux de 50 % aux locations de logements situés dans la zone C à la condition de réaliser un conventionnement avec travaux de type social ou très social. Sont concernées les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2019.

Pour mémoire, les zones A bis, A, B1, B2 et C sont définies par l'article R.304-1 du CCH.

Les zones définies par arrêté des ministères chargés du budget et du logement correspondent aux territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs. Ces zones correspondent aux zones A bis, A, B1, B2 et C pour la mise en œuvre du dispositif "Duflot-Pinel". Connaître la [zone de sa commune](#) : A, Abis, B1, B2 ou C (Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales).

Autres dispositifs

L'aide aux propriétaires bailleurs est cumulable avec les autres subventions de l'Anah mais le montant total des aides publiques ne doit pas représenter plus de 80% du montant TTC du projet.

Il est possible de compléter l'aide du bailleur par :

- un Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) individuel (voir analyse juridique n° [2009-04](#)) ou copropriété (voir analyse juridique n° [2014-01](#)) ;
- un [Plan épargne logement](#) (PEL) ;
- un Livret de développement durable et solidaire (LDDS) ;
- un prêt conventionné ;
- un prêt de la [CAF](#) ou de la MSA ;
- un prêt d'[Action logement](#) ;
- un prêt bancaire ou un micro-crédit.

L'attribution des aides de l'Anah entraîne obligatoirement la cession des Certificat d'économie d'énergie (CEE) au profit exclusif de l'Anah.

Les collectivités locales (commune, communauté de communes, d'agglomération, communauté urbaine, métropole, département, région) peuvent aussi apporter des aides financières complémentaires.

Pour en savoir plus, le propriétaire bailleur peut se renseigner auprès de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

Note

5 - Dans le cadre du programme "Habiter Mieux", le bailleur est tenu de céder à l'Anah le bénéfice du CEE.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux