

Ces subventions visant le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale permettent aux propriétaires de rénover un logement afin de le mettre sur le marché locatif. Ce dispositif est notamment destiné à lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé, contre la précarité énergétique... Ces aides sont distribuées dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle, et sous conditions.

Depuis le 1^{er} mars 2022, les modalités de défiscalisation évoluent, et les conventions sont conclues pour une durée de 6 ans.

Conditions

- Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans, sauf exceptions.
- Les travaux ne doivent pas commencer sans l'accord de l'ANAH et doivent être réalisés par des professionnels. Pour tous les travaux de rénovation énergétique, les artisans doivent disposer du label RGE.
- L'octroi des aides est conditionné à la signature d'une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH, fixant des engagements à respecter :
 - . la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'ANAH est de 6 ans ;
 - . le bailleur s'engage à louer son logement (non meublé) à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (*au moins 8 mois par an*) ;
 - . le logement doit être décent ;
 - . le loyer ne peut excéder un plafond fixé en fonction du marché ;
 - . le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la signature du bail, sont inférieurs à certains plafonds. Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (N-2). Ainsi, pour les locations conclues en 2023, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu 2022 établi au titre des revenus de l'année 2021. Exceptionnellement, notamment en cas d'indisponibilité les revenus de la dernière année peuvent être pris en compte.

Plafonds de ressources des locataires pour le Tarn pour 2023

Catégorie de ménages	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Une personne seule	30 704 €	21 878 €	12 032 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	41 001 €	29 217 €	17 531 €
3 personnes ou une personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	49 307 €	35 135 €	21 082 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	59 526 €	42 417 €	23 457 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	70 025 €	49 898 €	27 445 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	78 917 €	56 236 €	30 930 €
par personne supplémentaire	+ 8 801 €	+ 6 273 €	+ 3 449 €

(1) **Jeune ménage** : couple dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

(2) **Personne à charge** : enfants à charge au sens du code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles à l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

Subventions de l'ANAH

	Nature des travaux	Taux maximum de subvention*
	Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond : 80 000 € maximum / logement	35%
ou		
Projet de travaux d'amélioration Plafond : 60 000 € maximum par logement (gain énergétique minimum de 35% avant et après travaux)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35%
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35%
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25%
	Travaux de rénovation énergétique	25%
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence	25%
	Exceptionnellement : transformation d'usage	25%
Habiter Mieux - ASE (Aide Solidarité Ecologique) en cas de gain énergétique supérieur à 35%	- 1 500 € forfaitaire/logement - 2 000 € forfaitaire si sorte de passoire thermique (passage d'une étiquette F ou G à une étiquette D, sauf exception) - Application pour tous les travaux, sauf autonomie + sécurité/salubrité	
Primes complémentaires	Primes de réduction du loyer	Sous conditions : <i>secteur tendu, conventionnement social ou très social et sous réserve de la participation de co-financeurs</i> : 150 €/m ² dans la limite de 80 m ² /logement
	Prime d'intermédiation locative	1 000 €, qui peuvent se cumuler avec : - 1 000 € dans le cadre d'un mandat de gestion locative sociale - 1 000 € si la surface du logement est inférieure à 40 m ²
Engagements du bailleur	Conventionnement et niveau de performance exigé après travaux : étiquette D (sauf exceptions)	
Avantages fiscaux	En fonction du niveau de loyer, et du choix de l'intermédiation locative, une réduction d'impôt, de 15 à 85% du revenu locatif brut s'applique	

* concernant les logements vacants, ils ne sont prioritaires qu'à 3 conditions successives :

- que le projet se situe en centre bourg ou à proximité d'équipements et relevant d'une OPAH,
- qu'un conventionnement très social soit conclu,
- que le logement soit qualifié de très dégradé.

Pour toute information technique et également financière sur la rénovation énergétique :



97 Boulevard Soult - 81000 ALBI

☎ 0 805 288 392

Pour monter un dossier ANAH : monprojet.anah.gouv.fr
France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr>