

NOTICE EXPLICATIVE DE L'IMPRIMÉ "PROPRIÉTAIRE BAILLEUR"

Cette notice a pour objet de vous aider à renseigner le formulaire de demande de subvention.

Vérifiez si vous êtes dans l'une des situations suivantes :

- propriétaire d'une maison,
- copropriétaire dans un immeuble collectif,
- titulaire de l'usufruit ou d'un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, contrat donnant vocation à l'attribution en propriété du logement, ou porteurs d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement),
- représentant légal d'une société ou d'une association ou mandataire d'une indivision propriétaire du bien.

Le(s) logement(s) concerné(s) par les travaux est (sont) ou sera (seront), à l'issue des travaux, mis en location à titre de résidence principale pendant neuf ans minimum, suivant les conventions conclues.

Il est important de bien indiquer les informations qui vous sont demandées : vous êtes la personne qui demande à bénéficier d'une subvention, c'est donc vous qui ferez réaliser les travaux, les paierez et demanderez le paiement de la subvention en fournissant un RIB à votre nom. Pour éviter toute difficulté au paiement, le nom figurant sur la demande devra être le même que celui figurant sur les factures.

Veillez à écrire lisiblement.

IDENTITÉ DU DEMANDEUR DE LA SUBVENTION

Le demandeur est le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux. S'il s'agit d'une personne physique, indiquez l'identité exacte du ou des propriétaires. Vous pouvez vous reporter à l'acte d'acquisition du logement ou au titre de propriété délivré par le notaire. S'il s'agit d'une personne morale, le formulaire est rempli et signé par le représentant légal. S'il s'agit d'une indivision, chaque indivisaire doit désigner un mandataire, qui peut être l'un d'eux, pour les représenter auprès de l'Anah.

Le demandeur peut donner à une personne le pouvoir et la mission d'agir pour lui et en son nom auprès de l'Anah. La personne qui reçoit ce pouvoir est appelée le mandataire. Il est obligatoire pour représenter une indivision.

Le coût des travaux et prestations porté au dossier de demande de subvention peut être minoré d'office par l'Anah, avant tout plafonnement, lorsque ce coût apparaît anormalement élevé, ou manifestement surévalué par les entreprises, le maître d'œuvre ou le prestataire. Ce point est examiné avec attention par l'Anah, lorsque les travaux sont exécutés par le demandeur lui-même en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou dirige ; cette règle s'applique également à l'entrepreneur membre de l'indivision ou associé de la société qui demande la subvention.

Le maître d'œuvre éventuel peut être un architecte, un agréé en architecture, un technicien, un bureau d'étude, etc. Si cette mission est rémunérée, joignez le devis d'honoraires correspondant pour qu'il soit pris en compte dans le calcul de la subvention. Une mission complète de maîtrise d'œuvre, exécutée par un architecte, agréé en architecture, technicien, bureau d'études, est obligatoire en cas d'un montant de travaux subventionnables supérieurs à 100 000 € HT ou en cas d'arrêt d'insalubrité ou de péril, pour des travaux de grosses réparations ou de restructuration, ou dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé. Dans ce dernier cas, quand une mission de maîtrise d'œuvre complète n'est manifestement pas nécessaire, il est exigé, à défaut d'une telle mission, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (exécutée dans le cadre, soit d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit d'un contrat signé avec un opérateur spécialisé).

Vu les articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.

Vu la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés : les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre demande de subvention ainsi qu'à des exploitations statistiques. Les destinataires des données sont : les services de l'Agence, les organismes partenaires et, le cas échéant, la collectivité locale du lieu du bien concerné. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 Janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à la délégation locale de votre département. Vous pouvez également pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

SITUATION DE L'IMMEUBLE

- **Année d'achèvement de l'immeuble :** écrivez un chiffre par case.
 - si l'immeuble a été achevé depuis moins de quinze ans, indiquez l'année précise ;
 - s'il a été achevé depuis au moins quinze ans et que vous ne vous souvenez plus de l'année exacte, vous pouvez inscrire une année approximative.
- **Mono-propriété :** il s'agit d'un immeuble comportant plusieurs logements et appartenant à un même propriétaire.
- **Procédures ou diagnostics dont votre logement a pu faire l'objet :** il convient de cocher la ou les cases correspondantes. N'oubliez surtout pas de joindre les documents correspondants à votre dossier de subvention.

L'existence d'une procédure ou le contenu des rapports, diagnostics et constats réalisés aura une incidence sur l'éligibilité des travaux et, le cas échéant, le montant de l'aide.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) présente un repérage des revêtements contenant du plomb et dresse si nécessaire un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est réalisé par un professionnel agréé.

Pour être retenus par l'Anah, les rapports d'analyse relatifs à la constatation d'une situation d'insalubrité ou de dégradation de l'habitat doivent être réalisés par des professionnels qualifiés, selon un modèle pré-défini (contenu et méthode de remplissage des grilles d'évaluation, contenu des autres éléments du rapport).

Diagnostic mettant en évidence l'adéquation des travaux aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement : il s'agit de l'un des deux éléments de justification que doit fournir le demandeur pour le financement de "travaux pour l'autonomie de la personne" (voir la rubrique "composition de tout dossier").

DESCRIPTION DES LOGEMENTS ET DES LOCAUX

- **Décrire tous les logements et locaux appartenant au demandeur et concernés par les travaux :**

Si le projet ne concerne que des travaux d'aménagement intérieur (pas de travaux de couverture, charpente, menuiseries extérieures, etc, ou plus généralement pas de travaux sur les parties communes d'une copropriété), ne décrire que ces logements ou locaux, sinon décrire tous les logements et locaux. Il vous est demandé de décrire l'état des logements et des locaux **avant et après travaux**.
- **Identification du logement :** cette case est remplie seulement lorsqu'un loyer maîtrisé est envisagé à l'issue de l'opération. Il faut alors indiquer la désignation cadastrale (section, numéro du plan) de l'immeuble ou du logement.
- **Nombre de pièces principales du logement :** comptez seulement les pièces importantes (salon, séjour, chambres) et ne comptez pas la cuisine, ni la salle de bains, ni les annexes.
- **Surfaces :** le montant des plafonds de travaux subventionnables ainsi que les loyers des logements conventionnés avec l'Anah sont définis par référence à la surface habitable dite "fiscale" du logement (article R.321-27 du CCH) : celle-ci, qui comprend la surface habitable et une partie de la surface des annexes, sera calculée par l'Anah à partir des informations que vous aurez renseignées dans le tableau.

La surface habitable (article R.111-2 du CCH) d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtre. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface des annexes : il s'agit de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.
- **Si le logement est loué, loyer mensuel en € (hors charges) pratiqué avant travaux :** cette case n'est à remplir que s'il y a un locataire en place.
- **Statut appliqué au logement à l'issue de l'opération :**

Attention, les engagements du demandeur diffèrent selon le statut du logement après travaux. Sauf exceptions limitativement prévues par la réglementation de l'Anah, l'octroi de la subvention est conditionné à l'engagement de conclure une convention "avec travaux" à niveau intermédiaire ou à niveau social ou très social, en application des articles L.321-4 ou L.321-8 du CCH, par laquelle est fixé, pour chaque logement concerné, le niveau du loyer maximum applicable et le niveau des ressources pour les locataires. La conclusion de ces conventions ouvre la possibilité de bénéficier d'un abattement fiscal sur les revenus fonciers.

Précisez pour chaque logement le type de statut ou de convention concerné :

 - LL : loyer libre (non subventionnable),
 - LI : loyer intermédiaire (convention au titre de l'article L.321-4 du CCH),
 - LCTS : loyer conventionné à niveau très social (convention au titre de l'article L.321-8 du CCH - éligible à l'APL pour le locataire),
 - LC : loyer conventionné à niveau social (convention au titre de l'article L.321-8 du CCH - éligible à l'APL pour le locataire),
 - 48 : loyer soumis à la loi de 1948 (avec engagement du maintien du logement sous ce statut),
 - H : hébergement dans le cadre de l'article 15-B (1° et 2°) du règlement général de l'Agence (RGA) : mise à disposition du logement à une ou des personne(s) en situation de handicap ou logement géré par un organisme agréé au titre de l'article L.365-4 du CCH pour l'hébergement de personnes défavorisées.

Attention à bien vérifier la cohérence des informations inscrites dans la demande de subvention avec celles figurant dans la convention avec travaux, en particuliers, le numéro du logement, la surface, et le montant du loyer).
- **Loyer mensuel en € (hors charges) prévu après travaux :** Il est défini par rapport à la surface habitable fiscale (voir définition plus haut). Le loyer mensuel autorisé diffère selon le type de convention conclue pour le logement (LI, LC ou LCTS). C'est l'Anah qui détermine, au niveau local, le montant du loyer applicable à la convention et au logement. Si vous en avez connaissance, reportez ici, pour chaque logement, le loyer prévu après travaux qui vous a été indiqué par l'Anah et qui doit respecter le montant fixé dans la convention conclue ou à conclure. Dans le cas contraire, indiquez le loyer que vous envisagez d'appliquer après les travaux, étant entendu que le montant inscrit à cet endroit du formulaire ne constitue pas un engagement de votre part (in fine, seul compte le montant figurant dans la convention).
- **Éléments de confort :**

En cas de travaux portant uniquement sur les parties communes d'une copropriété, cette case n'est pas à remplir.

● **Evaluation énergétique avant et après travaux :**

Les logements doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux permettant de connaître leur consommation conventionnelle en kWh_{ep}/m².an et leur étiquette "Énergie", et apportant au maître d'ouvrage des conseils d'amélioration. Si ces logements n'atteignent pas au moins l'étiquette "E" après travaux, soit une consommation énergétique inférieure à 330 kWh_{ep}/m².an, ils ne sont pas subventionnés par l'Anah. Des conditions plus restrictives peuvent être définies localement dans le cadre des programmes d'action et conduire notamment à l'exigence d'une étiquette "D" ou "C". Cette règle d'éco-conditionnalité ne s'applique pas lorsque les travaux portent exclusivement sur les parties communes (habitation collective) ou lorsqu'ils ne concernent ni les locaux compris dans la surface habitable d'une habitation individuelle, ni son enveloppe.

L'évaluation est réalisée par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou par un opérateur de suivi animation d'opération programmée doté de la compétence nécessaire, ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de label délivrés par un organisme agréé.

Attention : en cas de modification du projet après la réalisation des évaluations jointes au dossier, une évaluation énergétique après travaux indiquant les valeurs correspondant au projet finalement réalisé sera exigée pour le paiement de la subvention.

● **Logements et locaux où les travaux d'aménagement intérieurs sont envisagés :**

En cas de travaux portant uniquement sur les parties communes d'une copropriété, cette case n'est pas à remplir.

ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Condition de réalisation des travaux par les entreprises :

Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union européenne, ou par des entreprises d'insertion, ou par des centres d'aide par le travail dûment habilités par une autorité administrative.

Les entrepreneurs ou artisans doivent être soumis aux règles générales de garantie légale.

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprise.

Délais de commencement et de réalisation des travaux :

- **commencement des travaux** : les travaux doivent être commencés dans le délai d'un an à compter de la notification de la décision d'octroi ; à défaut, la subvention est annulée. Une prorogation de ce délai peut être accordée, sous certaines conditions, dans la limite d'un an ;

- **achèvement des travaux** : la réalisation des travaux doit être justifiée dans un délai de 3 ans (5 ans en cas de plan de sauvegarde) à compter de cette notification. C'est la réception par la délégation de l'Anah de la demande de paiement du solde de la subvention accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives qui vaut déclaration d'achèvement des travaux ; une prorogation de ces délais peut-être accordée, sous certaines conditions, pour une durée de deux ans maximum.

A l'issue des travaux, le logement est décent, c'est-à-dire qu'il répond aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. A défaut, la subvention n'est pas accordée ou retirée. Vous pouvez consulter ce décret sur le site www.legifrance.gouv.fr ou auprès de l'Agence pour l'information sur le logement de votre département (ANIL/ADIL).

Nature des engagements pris dans le cadre des conventions conclues en application des articles L.321-4 ou L.321-8 du CCH (niveaux du loyer des logements et des plafonds de ressources applicables aux locataires) :

Sauf exceptions limitativement prévues par la réglementation, la signature d'une telle convention avec l'Anah est obligatoire pour bénéficier de la subvention : l'engagement de louer à titre de résidence principale pendant 9 ans (engagement au titre de l'aide) s'inscrit alors dans le cadre du dispositif conventionnel. Celui-ci prévoit le respect d'un loyer plafond fixé, logement par logement, par l'Anah à la date de la demande de subvention, ainsi que les conditions de révision annuelle des loyers. La durée des engagements de location est de 9 ans minimum à compter de la date de la demande de paiement du solde de la subvention (date inscrite dans la convention).

Il convient, avant tout engagement, de se rapprocher de la délégation locale pour connaître le niveau du loyer plafond applicable au(x) logement(s).

En signant la convention vous vous engagez également à proposer le logement à la location à un ménage locataire dont les ressources sont inférieures à un plafond figurant dans la notice explicative des formulaires des conventions et sur le site www.anah.fr. Le respect de ces plafonds de ressources est exigé lors de chaque location ou relocation à la date de signature du bail. Les justificatifs de revenus du ménage locataire sont à produire pour l'ensemble des personnes occupant le logement ou des personnes titulaires du bail. La copie de l'avis d'imposition à produire est celle de l'avis reçu en N-1 concernant les revenus de l'année N-2 ou, dans certains cas, l'avis reçu en N, s'il atteste d'une baisse de revenus.

En cas d'engagements de réservation d'un ou de plusieurs logements :

Lorsque le bénéfice de la subvention octroyée est conditionné à la conclusion d'une convention de réservation d'un ou de plusieurs logements au profit de l'Anah ou par délégation, à un associé collecteur d'Action Logement (ex 1 % logement), vous êtes tenu, pour le maintien de la subvention, au respect de l'ensemble des conditions fixées par cette convention de réservation. En cas de réservation volontaire, la production du projet de convention à conclure est un préalable à l'octroi de la prime complémentaire de réservation.

En cas de conventionnement à niveau très social, le préfet dispose d'un droit de réservation sur le logement.

Dans tous les cas :

L'engagement d'avertir le notaire, en cas de mutation, de l'existence d'engagements vis-à-vis de l'Anah va permettre à celui-ci d'en informer l'acquéreur. Ensuite deux possibilités se présentent :

- soit l'acquéreur remplit les conditions pour obtenir l'aide et accepte de poursuivre les engagements en signant un formulaire et le cas échéant, un avenant à la convention de modération de loyer (L.321-4 ou L.321-8 du CCH), la subvention est alors maintenue ;
- soit l'acquéreur ne remplit pas les conditions pour obtenir l'aide ou n'accepte pas de poursuivre les engagements, la subvention est alors annulée et doit être reversée dans les conditions décrites ci-dessous. En cas de convention de modération de loyers, la convention est résiliée pour non respect des engagements, dans les conditions fixées par la dite convention.

Le non respect des dispositions réglementaires et des engagements entraîne l'annulation de l'aide et son reversement si elle a été payée. Le montant des sommes à reverser est établi prorata temporis à compter de la date de réception par l'Anah de la déclaration d'achèvement des travaux et des justificatifs à joindre à la demande de paiement, en proportion de la durée pendant laquelle les dispositions réglementaires et les engagements souscrits ont été respectés.

Il est majoré par application d'un coefficient représentant la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) entre la date du dernier versement et la date de la décision de reversement.

Les indices pris en compte seront ceux du 3^{ème} trimestre de l'année précédant celle des dates de référence, tels que calculés par l'INSEE.

Les sommes doivent être versées à l'agent comptable de l'Anah dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision d'annulation et de reversement de la subvention.

A défaut de paiement dans les délais fixés, les débiteurs pourront se voir appliquer les intérêts légaux prévus par l'article 1153 du Code civil.

Recours à un mandataire

Le demandeur a la possibilité de donner pouvoir à une personne ou un organisme pour déposer à la délégation de l'Anah le dossier de demande de subvention. Il faut alors cocher la case correspondante. La personne ou l'organisme désigné recevra tous les courriers de l'Anah relatifs à la demande.

Signature obligatoire du formulaire

Le formulaire doit être signé par le demandeur. Cette signature est une déclaration sur l'honneur de l'exactitude des renseignements et des documents fournis, et un engagement de respecter des dispositions réglementaires et conventionnelles.

Lorsque les personnes sont mariées sous le régime de la communauté, si l'immeuble ou le logement est un bien acquis en commun, la signature de l'une des deux suffit mais les deux époux sont engagés.

Lorsque les personnes sont mariées, si l'immeuble ou le logement est un bien propre, seule la personne qui est propriétaire peut signer et s'engager. Son conjoint ne peut pas signer le formulaire, sauf s'il dispose d'un mandat exprès.

En cas de personnes mariées sous le régime de la séparation de biens ou pacsées, la signature conjointe des deux époux ou des personnes pacsées est obligatoire si l'immeuble ou le logement est un bien acquis en commun.

En cas d'usufruit, la demande doit être signée par tous les usufruitiers ou leur mandataire.

En cas de dossier déposé par un nu-propiétaire, l'usufruitier doit cosigner la présente demande.

Contrôles

L'Agence est un établissement public qui reçoit une dotation du budget de l'Etat pour attribuer les subventions aux propriétaires privés. Soucieuse des deniers publics, elle effectue des contrôles pour s'assurer de la véracité des déclarations et du respect des engagements. A ce titre, elle peut être amenée à demander la communication de tout document utile à la réalisation de ce contrôle. En acceptant le bénéfice de la subvention, vous vous engagez à vous soumettre au contrôle par l'Anah des engagements signés, et à la communication des documents qui lui sont nécessaires pour cela. En cas de refus de votre part de répondre aux demandes de l'Anah, une décision de retrait et/ou de reversement de la subvention pourra être prise à votre encontre.

COMPOSITION DE TOUT DOSSIER / PIÈCES SUPPLÉMENTAIRES À FOURNIR

La production des pièces mentionnées dans le formulaire est normalement suffisante pour examiner votre demande de subvention. Toutefois, le délégué local peut demander la production de toute autre pièce nécessaire à l'instruction du dossier.

Veillez à fournir toutes les pièces demandées : une carence de votre part (non réponse à une demande de pièce) peut entraîner le rejet de votre demande de subvention.

Pièce à joindre en cas de **"travaux pour l'autonomie de la personne"** permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée à la vieillesse :

- d'une part, l'un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :
 - décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
 - décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
 - évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute autre personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.
- d'autre part, l'un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :
 - l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement ;
 - un rapport d'ergothérapeute ;
 - un diagnostic "autonomie" réalisé par un architecte ou un technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite. Le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic "autonomie" peut être réalisé dans le cadre d'une mission de suivi-animation en opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur. Il comprend :
 - une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement,
 - une présentation des difficultés rencontrées par la (les) personne(s) dans son (leur) logement,
 - un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que des équipements existants,
 - les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par la ou les personnes,
 - une hiérarchisation des travaux.

PRÉCISION / STATUT FISCAL DE LA SUBVENTION Anah

La subvention de l'Anah est un revenu foncier et doit être déclarée à ce titre. Lorsque vous concluez avec l'Anah une convention à loyer maîtrisé, intermédiaire, social ou très social, et si toutes les conditions fiscales sont remplies, vous pouvez bénéficier d'une déduction de 30 % ou 60 % ou dans certains secteurs et sous certaines conditions 70 % sur vos revenus fonciers. Pour cela il vous faudra signer le document "Engagements du bailleur" qui accompagne chaque convention. Ce document signé de l'Anah vous servira de justificatif auprès des services fiscaux à l'occasion de votre déclaration d'impôt sur le revenu.