

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

La Subvention ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

- 1** Qu'est ce que l'ANAH ?
- 2** Conditions d'obtention de la subvention ANAH.
- 3** Les travaux possible avec l'ANAH.
- 4** ANAH et plafonds de ressources pour propriétaires occupants.
- 5** Calcul de la subvention ANAH.
- 6** Paiement de la subvention.
- 7** Conventionnement de loyers au travers de l'ANAH.
- 8** Les démarches à réaliser pour votre dossier de demande subvention.
- 9** L'ANAH en résumé.
- 10** Questions / Réponses.

1 - Qu'est ce que l'ANAH ?

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (**ANAH**) a été créée en 1971. L'Etat lui attribue un budget permettant de faire bénéficier de **subventions** aux propriétaires, bailleurs ou locataires réalisant des travaux dans un logement de plus de 15 ans à des conditions bien précises.

La délégation de votre département se trouve la plupart du temps à la direction départementale de l'équipement (**DDE**) et doit être celle du département dans lequel se trouve l'immeuble où sont prévus les travaux. Cette délégation traite les **demandes de subventions** et les soumet à la Commission d'Amélioration de l'habitat (**CAH**).

Le montant et les conditions d'accès à ces aides varient selon :

- le type de logement ;
- la nature des travaux ;
- les revenus des bénéficiaires.

2 - Conditions d'obtention de la subvention ANAH.

Il faut que :

- le logement soit achevé depuis plus de 15 ans au 1er octobre précédant la date de demande ;
- le propriétaire s'engage à louer le logement après les travaux pour une durée minimum de 9 ans ou à l'occuper pendant 6 ans minimum à titre de résidence principale ;
- la location soit réalisée à titre de résidence principale ;

→ soit souscrit des engagements complémentaires afin de bénéficier d'une **subvention** à taux majoré.

Ne peuvent bénéficier de ces subventions :

- les locations soumises à la TVA ;
- les locations à l'Etat ou à certains établissements publics ;
- les logements de fonctions ;
- les logements loués avec un commerce (bail mixte).

La subvention pourra être attribuée :

- au propriétaire-bailleur dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond ;
- au propriétaire dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond et qui habite le logement à réhabiliter ;
- au locataire pour la mise aux normes du logement qu'il occupe (loi du 12 juillet 1967) ;
- aux copropriétaires pour une remise en état des parties communes décidée par le syndicat de copropriété.

Note : Les locataires devront préalablement signaler au propriétaire leur intention d'effectuer des travaux.

Note : La **subvention** sera répartie en fonction des quotes-parts de travaux de chaque copropriétaire et devra être sollicitée par un mandataire.

Le logement ne pourra pas être loué :

- au nu-propriétaire
- à l'un des indivisaires
- à l'un des associés d'une Société Civile Immobilière propriétaire.

L'ANAH devra être avisé par écrit de toute modification concernant :

- la propriété ;
- les conditions d'occupation du ou des logements subventionnés.

Attention : Dans tous les cas, le non-respect de l'un des engagements entraînera le remboursement total, partiel ou même majoré de la **subvention**.

3 - Les travaux possible avec l'ANAH.

Les travaux doivent :

- être entrepris après l'autorisation de l'**ANAH**, 1 mois après le dépôt du dossier complet ;
- être réalisés par des professionnels du bâtiment ;
- être conformes au projet présenté ;
- être réalisés dans un délai de 3 ans suivant la date de la décision de **subvention** ;
- avoir un minimum de 1.500 € par dossier (sauf interventions à caractère social et propriétaires très sociaux ayant des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources).

Remarque :

Il peut être accordé exceptionnellement de commencer les travaux avant l'examen du dossier si :

- le montant est inférieur à 7.623 € TTC ;
- Et qu'ils sont urgents :
- relatifs à la sécurité, l'hygiène ou la sauvegarde de l'immeuble ;
- remise sur le marché locatif d'un logement devenu vacant ;
- réalisation imposée au propriétaire.

Types de travaux subventionnés :

- l'amélioration de la sécurité ;
- la salubrité ;
- l'amélioration de la qualité du logement ou de l'immeuble ;
- l'équipement ;
- l'accessibilité et l'adaptation aux personnes handicapées physiques ;
- les économies d'énergie ;
- l'isolation acoustique ;
- l'isolation ou l'élimination de matériaux contenant de l'amiante ;

-
- le traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites ou autre insectes xylophages ;
- les études de maîtrise d'œuvre liées à la conception du projet, à la réalisation des travaux ;
- les études techniques préalables réalisées depuis moins de 2 ans (sous réserve qu'elles soient suivies de travaux).

Note : les études doivent être réalisées par des professionnels qualifiés pour la conception et la réalisation des travaux dans de meilleures conditions techniques, économiques et architecturales.

Pour connaître la liste exhaustive des travaux ouvrant droit à la **subvention** consultez le [site de l'ANAH](#)

4 - ANAH et plafonds de ressources pour propriétaires occupants.

Ces plafonds sont à comparer avec les revenus fiscaux du ménage. Le "ménage" est constitué au moment du dépôt de dossier du demandeur et de l'ensemble des personnes (non rattachées à son foyer fiscal) destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

Le montant des ressources à prendre en considération est le revenu de référence de l'année N-2 (l'avant dernière année précédant l'offre de prêt) ou N-1 si plus favorable.

-=- Plafonds des ressources maximums pour la subvention ANAH -=-			
ILE-DE-France			
Composition du ménage	Plafonds de base (1)	Plafonds majorés (2)	Plafonds propriétaires très sociaux (3)
1 personne	12.376 €	16.501 €	8.250 €
2 personnes	18.166 €	24.220 €	12.110 €
3 personnes	21.815 €	29.087 €	14.543 €
4 personnes	25.473 €	33.964 €	16.982 €
5 personnes	29.143 €	38.855 €	19.424 €
Par personne supplémentaire	3.661 €	4.883 €	2.441 €
PROVINCE			
Composition du ménage	Plafonds de base (1)	Plafonds majorés (2)	Plafonds propriétaires très sociaux (3)
1 personne	8.569 €	13.183 €	6.591 €
2 personnes	12.532 €	19.280 €	9.640 €
3 personnes	15.073 €	23.186 €	11.594 €
4 personnes	17.608 €	27.089 €	13.544 €
5 personnes	20.155 €	31.007 €	15.504 €
Par personne supplémentaire	2.539 €	3.904 €	1.953 €

(1) Les plafonds de base correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 1 de l'arrêté du 31/12/2001.

(2) Les plafonds majorés correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 2 de l'arrêté du 31/12/2001. Ils s'appliquent lorsque la subvention est demandée pour des travaux réalisés dans les immeubles ou logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée », des travaux résultant de la mise en oeuvre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ainsi que des travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins de personnes handicapées.

(3) Les plafonds propriétaires très sociaux correspondent aux plafonds de ressources définis par le Conseil d'administration (délibération 2001-30) et des propriétaires bailleurs dits impécunieux (délibération 2003-24).

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

5 - Calcul de la subvention ANAH.

Le montant d'aide cumulé provenant de l'**ANAH** et des autres aides publiques est limité à 80 % de la dépense subventionnable. Cette limite peut être portée à 100 % dans certains cas (zones prioritaires, PST, LIP, accessibilité, etc...).

La **subvention** est réduite de 10 % lorsque les travaux sont exécutés par le demandeur lui-même en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou dirige. La CAH peut arrêter la dépense subventionnable à un niveau inférieur à celle du devis si elle considère que les prix sont anormalement élevés.

Comment calculer le montant auquel j'ai droit ?

Le calcul de la subvention se réalise en appliquant un taux exprimé en pourcentage du montant hors taxe subventionnable (éventuellement plafonné).

subventions et plafonds de travaux pour les propriétaires bailleurs :

Taux maximum de subventions propriétaires bailleurs en fonction du zonage et des engagements souscrits (1)			
Types d'interventions	Zone A	Zone B	Zone C
A - Travaux classiques / selon l'engagement du bailleur de maîtrise du loyer			
A1 – Loyer libre	15 %	15 %	15 %
A2 – Loyer conventionné intermédiaire (LI)*	40 %	30 %	20 %
A3 – Loyer conventionné social (LC)* et logements soumis à la loi de 1948	50 %	50 %	30 %
A4 Loyer conventionné très social * (LCTS)	70 %	70 %	50 %
B - Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*			
B1 - Travaux sur parties communes	cf aide au syndicat		
B2 - Travaux sur parties privatives	au taux du logement		
C - Travaux de sortie d'insalubrité et de péril*			
C1 - Travaux sur parties communes et/ou privatives en copropriété ou monopropriété (a)	au taux du logement + 20 %		
D - interventions spécifiques à caractère social			
D1 - Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70 % d'un plafond de 8.000 € de travaux subventionnables par logement		
D2 - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)			
D3 - Propriétaires bailleurs à ressources modestes (c)			
D4 - Organismes agréés par le Préfet (c)			
E - Mobilisation des logements vacants			
Primes pouvant être attribuées si les trois conditions suivantes sont remplies : - durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier ; - montant minimum de travaux subventionnables de 15.000 € par logement ; - obligation de loyers maîtrisés (convention LI, LS ou TS).	5.000 €	5.000 €	2.000 €
F - Politique en faveur du développement durable			
Primes pouvant être attribuées aux matériels suivants dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité.	Le montant de la prime est multiplié par deux lorsque l'installation est utilisée au moins par deux logements éligibles aux aides de l'ANAH.		
- Fenêtres individuelles en OPAH et en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique	80 €		
- Chaudière à condensation	900 €		
- Chaudière bois	900 €		
- Chauffe eau solaire individuel	900 €		
- Système thermodynamique air / eau	900 €		
- Système thermodynamique géothermal	1.800 €		

- Système solaires combinés

1.800
€

(1) Modulation et majoration possibles en cas de délégation de compétence.

Taux du logement : taux maximal de subvention en fonction du zonage et des engagements souscrits par le propriétaire.

* Pourcentage complémentaire X de subvention ANAH possible en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales sur la base de X au maximum égal à 5, sauf dans certaines situations en cas de délégation de compétence.

(a) : déplafonnement des travaux possible par la CAH ou délégataire dans la limite de 30.000 € supplémentaire par logement concerné.

(b) : la subvention peut se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

(c) : la subvention ne peut se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

--- Plafonds des travaux subventionnables ---

Zone A	Zone B	Zone C
800 € par m ²	650 € par m ²	500 € par m ²

Le plafond des travaux est fixé aux m² de surface habitable majorés de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8m²).

Note : les plafonds peuvent être majorés dans certains cas : insalubrité, travaux d'intérêt architectural (TIA), etc.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende

zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Exemple :

Prenons un logement :

- en zone A ;
- appartenant à un propriétaire bailleur ;
- avec un loyer conventionné très social
- des travaux à réaliser s'élevant à 100.000 € ;
- 50 m² de superficie et 20 m² de surfaces annexes.

Calcul de la surface totale subventionnable :

50 m² + 8 m² (20 m² divisé par 2 = 10 m² mais plafonnée à 8 m²) = 58 m².

Le plafond est donc de 800 € * 58 m² = 46.400 €.

Dans cet exemple le taux de subvention est de 70 % :

70 % de 100.000 € = 70.000 €.

➤ Cette somme étant supérieure au plafond de subvention de 46.400 €, la somme attribuée sera de 46.400 €.

subventions et plafonds de travaux pour les propriétaires occupants, syndicats de copropriétaires, locataires et communes :

Taux maximum de subventions propriétaires occupant standard(1)

Types d'interventions	Taux	Plafonds travaux	Plafonds ressources
A - Travaux classiques			

A1 - Diffus et OPAH classique	20 %	13.000 €	de base
A2 - OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	30 %	13.000 €	
B - Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH en copropriété dégradée*			
B1 - Travaux sur parties communes	cf aide au syndicat		
B2 - Travaux sur parties privatives	30 %	13.000 €	majoré
C - Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril*			
C1 - Monopropriété ou copropriété - avec arrêté	50 %	30.000 €	majoré
C2 - Monopropriété ou copropriété - sans arrêté	50 %	30.000 €	de base
D - Interventions spécifiques à caractère social			
D1 - Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70 %	8.000 €	de base
D2 - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)	70 %	8.000 €	majoré
E - Politique en faveur du développement durable : cf partie F du tableau propriétaires bailleurs			
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

Taux maximum de subventions propriétaires occupant très sociaux			
Types d'interventions	Taux	Plafonds travaux	Plafonds ressources
A - Travaux classiques			
A1 - Diffus et OPAH classique	35 %	13.000 €	très social
A2 - OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	35 %	13.000 €	
B - Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH en copropriété dégradée*			
B1 - Travaux sur parties communes	cf aide au syndicat		
B2 - Travaux sur parties privatives	35 %	13.000 €	très social
C - Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril* : cf partie C du tableau propriétaires occupants standard			
D - Interventions spécifiques à caractère social : cf partie D du tableau propriétaires occupants standard			
E - Politique en faveur du développement durable : cf partie F du tableau propriétaires bailleurs			
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

Taux maximum de subventions syndicat de copropriété*		
Types d'interventions	Taux	Plafonds travaux
Travaux de parties communes		
En plan de sauvegarde **	50 %	hors plafond
en OPAH copropriété dégradée	35 %	13.000 € / lot d'habitation
en OPAH copropriété dégradée présentant des pathologies lourdes (2)	50 %	hors plafond
en cas de travaux d'accessibilité de l'immeuble	70 %	15.000 € accès
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)		

Taux maximum de subventions locataires	
Types d'interventions	Zonage
Travaux de mise aux normes de décence dans le cadre de la loi de 1967 et/ou travaux d'adaptation handicap	70 % d'un plafon de 8.000 € de travaux
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)	

Taux maximum de subventions aux communes		
Types d'interventions	Taux	Plafonds travaux
Travaux d'office en sortie d'insalubrité ou de péril ou de mise en sécurité	50 %	hors plafond
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)		

Légende
(1) Modulation et majoration possibles en cas de délégation de compétence.
(2) sous réserve que les collectivités locales apportent au minimum 10 %.

Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le conseil d'administration (délibération 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.
* Pourcentage complémentaire X de subvention ANAH possible en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales sur la base de X au maximum égal à 5, sauf dans certaines situations en cas de délégation de compétence.
** ou sous administration provisoire ou avec arrêté d'insalubrité de péril ou notification de travaux de mise en sécurité.

Exemple :

Prenons un logement :

- appartenant à un propriétaire occupant standard ;
- des travaux classiques à réaliser dans une OPAH de renouvellement urbain s'élevant à 100.000 €.

Dans ce cas le taux de subvention est de 30 % :

30 % de 100.000 € = 30.000 €.

> Cette somme étant supérieure au plafond de **subventions** de 13.000 €, la somme attribuée sera de 13.000 €.

6 - Paiement de la subvention ANAH.

Pour que la subvention soit payée il faut :

- les factures d'entreprises ;
- les honoraires des études de maîtrise d'œuvre ;
- les honoraires des études techniques ;
- le plan de financement ;
- les pièces justificatives des conditions de location.

7 - Convention anah : conventionnement de loyers.

Depuis octobre 2006, l'**ANAH** donne la possibilité aux bailleurs de conclure une subvention permettant de louer un logement avec un loyer qualifié d'intermédiaire, de social ou de très social, pour les personnes dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond.

Les avantages liés au conventionnement.

- > Ces conventions peuvent donner droit à une déduction de 30 à 45 % des revenus fonciers bruts du logement en fonction du type de celle-ci.
- > Si des travaux sont nécessaires dans le logement, le propriétaire aura droit à une subvention pour travaux de l'**ANAH** à taux majoré.
- > La signature d'une convention à loyer social ou très social permet au locataire d'accéder à l'APL.

Note : Afin de bénéficier de la déduction fiscale du dispositif "Borloo ancien", le document « engagement du bailleur » doit être validé et signé par l'**ANAH** avant d'être joint à votre déclaration de revenus fonciers.

Quelles sont les contraintes ? :

La convention aura une durée :

- de 6 ans ;
- ou de 9 ans si elle est additionnée à une subvention de l'ANAH pour les travaux.

Le bailleur doit informer :

- l'**ANAH** de tout changement d'occupation du bien loué sous deux mois ;
- son locataire de l'existence de cette convention et l'annexer au bail lors de sa signature.

Le logement doit être loué :

- nu ;
- à titre de résidence principale et occupé au moins 8 mois par an ;
- à un coût de loyer maîtrisé durant toute la convention ;
- à des locataires ayant des ressources inférieures à un certain plafond ;
- en accord avec les normes de surface et d'habitabilité.

Note : Un conventionnement n'ouvrant pas droit au dispositif fiscal peut être signé lors de travaux subventionnés par l'ANAH même si le logement est déjà loué.

Le loyer maximal des logements conventionnés ainsi que son évolution sont fixés en référence aux plafonds nationaux lors du conventionnement. Des conditions plus restrictives de loyer peuvent être imposées par l'ANAH lors d'un conventionnement assorti d'une subvention pour travaux de l'ANAH.

Plafonds de loyer intermédiaire :

Lors de la signature du bail, le loyer conventionné dit intermédiaire ne peut pas dépasser le plafond mensuel par m² de surface habitable voir ci-après), révisé au 1er janvier de chaque année.

Plafonds de loyer intermédiaire au m ² de surface habitable fiscale		
Zone A	Zone B	Zone C
16,35 €	10,68 €	7,73 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)		

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Note : Avec un conventionnement de type loyer intermédiaire, la subvention pour travaux de l'ANAH n'est accordée qu'à condition que l'écart entre loyer intermédiaire et loyer moyen de relocation soit d'au moins 40 % dans la zone du logement. Dans ce cas, le loyer fixé doit être inférieur de 20 % minimum au loyer moyen de relocation observé, sans dépasser les plafonds fixés pour bénéficier de la déduction des revenus fonciers à 30 %.

Plafonds de loyers social et très social :

Lors de la signature du bail, le loyer conventionné social ou très social ne peut pas dépasser le plafond mensuel par m² de surface habitable (voir ci-après), révisé au 1er juillet de chaque année.

Plafonds de loyers au m ² de surface habitable fiscale			
	Zone A	Zone B	Zone C
Loyers sociaux	5,90 €	5,36 €	4,82 €
Loyers très sociaux	5,59 €	5,22 €	4,63 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Plafonds de loyer dérogatoire social et très social :

La surface maximale du logement pris en compte pour l'application du loyer dérogatoire est de 90 m². Lors de la signature du bail, le loyer conventionné social ou très social ne peut pas dépasser le plafond mensuel par m² de surface habitable (voir ci-après), révisé au 1er juillet de chaque année.

Plafonds de loyers au m ² de surface habitable fiscale			
	Zone A	Zone B	Zone C
Loyers sociaux dérogatoires	8,84 €	7,29 €	5,68 €
Loyers très sociaux dérogatoires	8,05 €	6,22 €	5,15 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)			

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Conditions d'occupation du logement.

Durant toute la période de conventionnement, les locataires des logements à loyer conventionné ne doivent pas :

- > avoir des ressources dépassant un certain plafond ;
- > ni être liés au bailleur tels que :
 - ses enfants ;
 - ses ascendants ;
 - les enfants de son conjoint (concubin ou partenaire PACSE) ;
 - les ascendants de son conjoint (concubin ou partenaire PACSE) ;
 - ses associés et administrateurs (pour les sociétés).

Plafonds de ressources lors de la signature du bail.

Le revenu du ménage à prendre en considération lors de la signature du bail est :

- le revenu fiscal de référence en loyer intermédiaire ;
- le revenu net imposable pour le conventionnement social et très social.

Le "ménage" est constitué au moment du dépôt de dossier du demandeur et de l'ensemble des personnes (non rattachées à son foyer fiscal) destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

Le montant des ressources à prendre en considération est le revenu de référence de l'année N-2 (l'avant dernière année précédant l'offre de prêt) ou N-1 si plus favorable.

Plafonds de ressources des locataires de logements conventionnés à loyer intermédiaire.

Les ressources du foyer à prendre en considération lors de la signature du bail correspondent au revenu fiscal de référence de l'année n-2 et sont à comparer aux plafonds annuels du dispositif "Besson ancien" révisé au 1er janvier de chaque année.

Plafonds de ressources lors d'un conventionnement à loyer intermédiaire			
Composition du foyer du locataire	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	33.233 €	25.685 €	22.475 €
Couple	49.668 €	34.298 €	30.209 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	59.704 €	41.246 €	36.165 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	71.516 €	49.792 €	43.768 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	84.661 €	58.573 €	51.370 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	95.267 €	66.009 €	57.946 €
Majoration par personne à charge	+ 10.617 €	+ 7.362 €	+ 6.580 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

Plafonds de ressources des locataires de logements conventionnés à loyer social et très social.

Les ressources du foyer à prendre en considération lors de la signature du bail correspondent au revenu net imposable de l'année n-2 et sont à comparer aux plafonds annuels de type social ou très social révisés au 1er janvier de chaque année.

Plafonds de ressources lors d'un conventionnement à loyer social			
Composition du foyer du locataire	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	18.463 €	18.463 €	16.052 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27.593 €	27.593 €	21.435 €
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge	36.172 €	33.169 €	25.778 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge (2)	43.187 €	39.730 €	31.119 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	51.382 €	47.033 €	36.608 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	57.819 €	52.926 €	41.256 €
Personne supplémentaire	+ 6.442 €	+ 5.897 €	+ 4.602 €

(1) Jeune ménage : couple marié sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.
(2) Personnes à charge : enfants à charge au sens du code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Plafonds de ressources lors d'un conventionnement à loyer très social			
Composition du foyer du locataire	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	10.156 €	10.156 €	8.827 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16.556 €	16.556 €	12.861 €
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge	21.703 €	19.901 €	15.466 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge (2)	23.754 €	21.851 €	17.210 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	28.259 €	25.869 €	20.135 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	31.801 €	29.110 €	22.691 €
Personne supplémentaire	+ 3.544 €	+ 3.244 €	+ 2.530 €

(1) Jeune ménage : couple marié sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.
(2) Personnes à charge : enfants à charge au sens du code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Résiliation des conventions.

Le bailleur n'a pas la possibilité de résilier ses engagements. Seule l'**ANAH** peut le faire, notamment en cas de non respect de ses engagements.

Vente d'un logement conventionné.

La convention s'impose au nouveau propriétaire et les engagements doivent obligatoirement être mentionnés dans l'acte de vente. L'**ANAH** devra signer un avenant avec le nouveau propriétaire. A défaut, le vendeur sera sanctionné, son avantage fiscal éventuel sera remis en cause ainsi que le bénéfice de la subvention.

8 - Démarches à réaliser pour le dossier de demande subvention.

La demande de subvention doit être adressée :

- à la délégation locale de l'**ANAH** où est situé l'immeuble (DDE) ;
- ou à un organisme agréé par l'ANAH dont l'adresse peut être obtenue auprès de chaque délégation.

Les dossiers doivent être présentés par :

- les propriétaires bailleurs ;
- les copropriétaires bailleurs ;
- les locataires ou leurs mandataires.

Contacteur l'ANAH :

www.anah.fr ou 0826 80 39 39

9 - L'ANAH en résumé.

- > Subvention permettant aux propriétaires, bailleurs ou locataires, de réaliser des travaux dans un logement de plus de 15 ans, sous conditions précises.
- > Se renseigner à la DDE et à la délégation locale de l'**ANAH**.
- > Montant et conditions d'obtention selon le type de logement, la nature des travaux et les revenus des bénéficiaires.
- > Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans et coûter au minimum 1.500 € (sauf exceptions).

10 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.