



## Le conventionnement avec l'ANAH

**Aides aux travaux et déduction fiscale pour les propriétaires bailleurs, sous certaines conditions**



Le conventionnement est un dispositif qui permet au bailleur qui signe une convention avec l'ANAH de **bénéficier d'une aide aux travaux et d'une déduction spécifique de ses revenus fonciers** quelle que soit la date d'acquisition du bien. En contrepartie, le bailleur s'engage à **louer à loyer maîtrisé à des locataires sous plafonds de ressources**.

### Champ d'application

Le logement peut être neuf ou ancien mais doit être non meublé et **respecter les normes de décence**. Les logements dont la performance énergétique (après travaux, le cas échéant) est inférieure à l'étiquette E ne peuvent bénéficier du dispositif.

Le bailleur loue directement son logement ou par le biais d'une agence immobilière à vocation sociale. C'est ce qu'on appelle l'intermédiation locative.

### L'INTERMEDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative repose sur l'intervention d'un tiers social entre le bailleur et l'occupant afin de simplifier et sécuriser la relation locative.

On distingue deux formes d'intermédiation locative :

- **Le mandat de gestion** : le bailleur loue son logement à un ménage en difficulté avec l'assistance d'une agence immobilière qui intervient afin d'assurer une gestion adaptée et sociale.
- **La sous-location** : le bailleur loue son logement à un tiers social qui le sous-loue à un ménage en difficulté.

7 associations sont agréées sur la Haute-Garonne pour l'intermédiation locative (*consultez l'ADIL31 pour connaître leurs coordonnées*).

### Engagement du bailleur

**Le bailleur signe une convention avec l'ANAH** l'engageant à louer :

- pour 6 ans avec une convention sans travaux ;
- pour 9 ans si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux.

Le logement doit être occupé à titre de **résidence principale** et le loyer inférieur à certains plafonds (exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale"). On distingue trois niveaux de loyer : intermédiaire, social et très social.

### PLAFONDS DE LOYERS 2021

ZONE	PLAFONDS DE LOYERS		
	Intermédiaire	Social	Très social
<b>B1</b> <i>Eaunes, Labarthe-sur-Lèze, Fonsorbes, Muret, Pinsaguel, Pins-Justaret, Portet-sur-Garonne, Raquettes, Roques, Seysses, Frouzins, Saubens, Villate</i>	10,51€/m <sup>2</sup>	8,13€/m <sup>2</sup>	6,33€/m <sup>2</sup>
<b>C</b> <i>Labastidette, Lavernose-Lacasse, Lamasquère, Le Fauou, Saint-Clar-de-Rivière, Saint-Hilaire, Saint-Lys, Bonrepos-sur-Aussonnelle, Saiguède, Empeaux, Saint-Thomas, Bragayrac, Sabonnères</i>	9,13€/m <sup>2</sup>	7,25€/m <sup>2</sup>	5,63€/m <sup>2</sup>

Attention : ces plafonds sont modifiés chaque année, consultez l'ADIL 31 pour connaître les plafonds actualisés.

Le locataire doit disposer de ressources inférieures à un plafond variable en fonction du type de convention et de la zone où se situe le logement.

### PLAFONDS DE REVENUS DES LOCATAIRES 2021

	Loyer intermédiaire		Loyer social	Loyer très social
	B1	C		
1 personne seule	31 280	28 152	20 966	11 531
Couple	41 772	37 594	27 998	16 800
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	50 233	45 210	33 670	20 203
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	60 643	54 579	40 648	22 479
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	71 340	64 206	47 818	26 300
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	80 399	72 359	47 818	29 641
Personnes supplémentaires	+ 8 969	+ 8 070	+ 6 011	+ 3 306

Attention : ces plafonds sont modifiés chaque année, consultez l'ADIL 31 pour connaître les plafonds actualisés.

## Avantage fiscal

L'avantage fiscal en régime réel, qu'on appelle le dispositif "Cosse" ou "Louer Abordable", permet de bénéficier d'un abattement fiscal qui varie en fonction de la zone, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien.

Niveau de loyer	Zone A / Abis / B1	Zone C
Intermédiaire	30 %	/
Social / Très social	70 %	/

Si le logement est situé en zone très détendue (zone C), seul le recours à un dispositif d'intermédiation locative permet de bénéficier d'un avantage fiscal.

Quels que soient la zone et le niveau de loyer, **la déduction fiscale est portée à 85 % en cas d'intermédiation locative**. L'ANAH propose également une prime de 1000 € pour un engagement d'au moins 3 ans en intermédiation locative à loyer social ou très social.

En zone B1, le bailleur peut louer son bien directement ou via une agence immobilière classique et bénéficier d'une déduction fiscale en fonction du niveau de loyer pratiqué (30 % pour un loyer intermédiaire et 70 % pour un loyer social ou très social). Il peut également opter pour l'intermédiation locative et bénéficier alors d'une déduction fiscale de 85 %.

## Aide au travaux

Dans le cadre d'un conventionnement avec travaux, deux types de travaux bénéficient de subventions de l'ANAH.

**Les projets de travaux lourds** : ils visent à résoudre une situation d'habitat indigne ou de dégradation très importante. La gravité de la situation du logement doit être établie par un rapport d'expert ou par un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité.

Le plafond de travaux subventionnables s'élève à 1250 € HT/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, dans l'agglomération du Muretain.

**Les projets de travaux d'amélioration.** Ils incluent notamment des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, pour l'autonomie de la personne et les travaux de rénovation énergétique.

Pour des travaux de rénovation énergétique, le projet doit permettre d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 %.

Le plafond de travaux subventionnables s'élève à 750 € HT/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, dans l'agglomération du Muretain.



Zone	ZONE B1		ZONE C	
	Eaunes	Frouzins	Saint-Lys	Labastidette
Superficie	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
LOYER INTERMEDIAIRE				
Prix m <sup>2</sup>	10,51€/m <sup>2</sup>	10,51€/m <sup>2</sup>	9,13€/m <sup>2</sup>	9,13€/m <sup>2</sup>
Loyer plafond	<u>840,8€</u>	<u>630,6€</u>	<u>730,4€</u>	<u>547,8€</u>
LOYER SOCIAL				
Prix m <sup>2</sup>	8,13€/m <sup>2</sup>	8,13€/m <sup>2</sup>	7,25€/m <sup>2</sup>	7,25€/m <sup>2</sup>
Loyer plafond	<u>650,4€</u>	<u>487,8€</u>	<u>580€</u>	<u>435€</u>
LOYER TRES SOCIAL				
Prix m <sup>2</sup>	6,33€/m <sup>2</sup>	6,33€/m <sup>2</sup>	5,63€/m <sup>2</sup>	5,63€/m <sup>2</sup>
Loyer plafond	<u>506,4€</u>	<u>379,8€</u>	<u>450,4€</u>	<u>337,8€</u>

Pour plus de précision,  
n'hésitez pas à nous  
contacter



4 rue Furgole  
31 000 Toulouse  
05 61 22 46 22  
info@adil31.org  
www.adil31.org

Pour préparer votre projet de rénovation  
énergétique, contactez le Guichet  
Rénov'Occitanie du Muretain Agglo

La Turbine  
22 rue de Louge  
31 600 Muret  
05 34 46 61 00  
infoenergie@agglo-muretain.fr

Brochure réalisée par l'ADIL 31