

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 du droit d'usage et d'habitation du bien,
- 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 pendant neuf ans à titre de résidence principale.

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 montant des travaux subventionnables est minoré de 10 % lorsque ceux-ci 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.

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.

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.
- **En cas de logement vacant**, avant travaux, indiquer la date du début de la vacance.
- **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.
- **Surface habitable** du logement définie à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation⁽¹⁾.
- **Surface des annexes** du logement doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 mètre de haut.
- **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 notamment dans le cas où le logement fait l'objet d'une convention signée avec l'Anah : loyer intermédiaire, loyer social ou loyer très social.
- **Loyer mensuel en € (hors charges) prévu après travaux** : cette case est remplie seulement si un engagement spécifique sur les loyers est pris à l'issue de l'opération.

Le logement peut être loué au prix du marché ou à un niveau de loyer maîtrisé en contrepartie de la signature d'une convention avec l'Anah (articles L.321-4 et L.321-8 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans le cas d'un loyer maîtrisé (loyer social, loyer très social, loyer intermédiaire), le demandeur s'engage à pratiquer un loyer inférieur à un plafond fixé en page 3 du formulaire.
- **Eléments de confort**

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

⁽¹⁾ La surface habitable 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 fenêtres.

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 prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

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 ayant conclu une convention avec l'Etat, ou par des centres d'aide par le travail ayant passé une convention avec le représentant du Département.

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 réalisation 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 décision devient caduque. La réalisation des travaux doit être justifiée dans un délai de 3 ans à compter de cette notification ; la réception de la demande de paiement vaut déclaration d'achèvement des travaux ;

- une prolongation 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. 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.

Cas de logements pour lesquels le demandeur s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé :

L'engagement porte sur un loyer plafond fixé à la date de la demande de subvention.

Le loyer plafond figure dans la convention qui est obligatoirement conclue entre le bailleur et l'Anah, suivant le niveau des loyers souhaités : intermédiaires ou loyers sociaux et très sociaux. Les conditions de révision des loyers sont fixées par la convention.

La surface de référence pour calculer le loyer maximum autorisé par la CAH est la surface "habitable fiscale", c'est-à-dire la surface habitable majorée de 50 % de la superficie des annexes, dans la limite de 8 m². Cette surface de référence est la même que celle utilisée pour le dispositif fiscal de déduction spécifique des revenus fonciers⁽²⁾.

Le demandeur s'engage également à proposer le logement à la location à un ménage locataire dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé par la convention.

Il convient de se rapprocher de la délégation locale pour connaître les loyers plafonds et les plafonds de ressources applicables dans le département.

Le respect de ces plafonds de ressources est exigé lors de chaque location ou relocation à l'entrée dans les lieux des locataires.

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.

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 le délégué local 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 INSEE du coût de la construction entre la date du dernier versement et la date de la CAH qui prononce le reversement.

Les indices pris en compte seront les derniers indices publiés aux dates de référence.

⁽²⁾ Rappels : **la surface habitable** au sens de l'article R. 111-2 du CCH 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 fenêtres. Il n'est pas tenu compte des annexes ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. **Les annexes**, retenues pour la moitié de leur surface et dans la limite de 8 mètres carrés, doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 mètre de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas. **Les terrasses ne sont considérées comme annexes que si elles sont accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ; dans tous les cas, leur superficie n'est prise en compte que pour 9 mètres carrés maximum.**

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 locale 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.

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.

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.

COMPOSITION DE TOUT DOSSIER

Si vous avez confié une mission rémunérée à un assistant à maître d'ouvrage pour l'élaboration de ce dossier et de celui pour le paiement de la subvention, ou à un maître d'œuvre (architecte, agréé en architecture, technicien, bureau d'étude, etc), joignez le(s) devis d'honoraires correspondant(s) pour qu'il(s) soi(en)t pris en compte dans le calcul de la subvention.

Les plans, croquis ou photographies ne sont demandés que si nécessaires, notamment pour les opérations entraînant des modifications de la configuration de l'immeuble ou du logement.

Si vous effectuez des travaux supérieurs à 100 000 € HT de travaux subventionnables, il est nécessaire de fournir un plan de financement prévisionnel attestant du montage financier de votre opération. En-dessous de ce seuil, il n'est pas demandé de plan de financement.

Le justificatif du délai de vacance est à fournir lorsque le logement est resté vacant au moins douze mois consécutifs avant le dépôt de la demande de subvention, que le montant de travaux subventionnables est au moins de 15 000 € HT par logement et que vous prenez un engagement de pratiquer un loyer social, très social ou intermédiaire.

L'ensemble de ces pièces est normalement suffisant pour examiner votre demande de subvention. Toutefois, le délégué local peut demander la production de toute autre pièce nécessaire à l'instruction du dossier.

Statut fiscal de la subvention Anah

La subvention de l'Anah est un revenu foncier et doit être déclarée à ce titre.