



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Propriétaire bailleur  
conventionnement

## Notice explicative pour la conclusion d'une convention avec l'Anah

Convention conclue avec l'Anah en application des articles L. 321-4 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (annexe III relative au conventionnement avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements – annexe IV relative au conventionnement avec travaux portant sur un logement loué dans le cadre d'un bail à ferme).

Textes de référence : art. L. 321-1 et suivants et D. 321-23 à D. 321-36 du code de la construction et de l'habitation, art. 199 tricies du code général des impôts.

Cette notice a pour objet de vous aider à compléter les renseignements nécessaires à la conclusion d'une convention avec travaux portant sur un immeuble ou logement conclue avec l'Anah, en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

### • Avertissement

Cette notice n'a qu'une valeur indicative. Elle décrit les principales conditions relatives au statut du demandeur, les caractéristiques exigées des logements concernés pour pouvoir bénéficier du dispositif de conventionnement avec l'Anah, ainsi que la nature de vos engagements.

En cas de doute sur l'éligibilité de votre demande, ou si les renseignements de cette notice ne vous paraissent pas suffisants, et avant tout engagement de votre part vous êtes invité :

- pour des **questions relatives aux caractéristiques du logement** (définition de la surface habitable, normes de décence...), celles relatives aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyers, nature du bail...) ou pour connaître les avantages liés à la signature de cette convention, à contacter la délégation de l'Anah du département où est situé le logement dont vous sollicitez le conventionnement ou à consulter [www.anah.fr](http://www.anah.fr) ou appeler le 0 808 800 700 (service gratuit + prix d'un appel local), ou l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de votre département dont les coordonnées sont sur [www.anil.org](http://www.anil.org);
- pour toutes **questions particulières relatives à votre statut fiscal, ou à celui de votre logement ou sur les conditions de calcul du dispositif fiscal**, à contacter les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou à consulter [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Cette convention avec l'Anah devra être conclue, soit avant la signature du bail, soit avant la date de prise d'effet de ce bail ou, le cas échéant, la date de son renouvellement, soit au plus tard deux mois après la signature ou la prise d'effet du bail ou de son renouvellement.

Passé ce délai de deux mois, la signature de la convention ne sera plus possible.

La convention devra être annexée au bail.

En outre, pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement mis en location devra respecter un niveau de performance énergétique globale minimal<sup>1</sup>.

L'Anah ne saurait s'engager formellement sur l'éligibilité de votre logement au dispositif fiscal lequel relève de la compétence des services fiscaux, sur déclaration du contribuable.

<sup>(1)</sup> Se reporter à l'arrêté du 29 mars 2022 relatif au niveau de performance énergétique globale prévu au II de l'article 199 tricies du code général des impôts pour le détail des justifications à apporter.

### • Dans quels cas devez-vous conclure cette convention ?

Vous êtes propriétaire bailleur d'un logement et vous sollicitez une subvention de l'Anah pour la réalisation de travaux d'amélioration d'un bien immobilier.

Vous envisagez soit de conclure un bail, soit de renouveler un bail avec votre locataire aux conditions de loyer et de location requises et vous pourrez, toutes conditions par ailleurs remplies, bénéficier du dispositif fiscal prévu à l'article 199 ter du code général des impôts appelé « Loc'Avantages ». Ce dispositif vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, calculée sur le montant des revenus bruts du logement donné en location.

**Attention :** certains bailleurs peuvent être éligibles aux subventions de l'Anah sans pour autant être concernés par le dispositif fiscal et vice versa. Pour qu'il y ait cumul de la subvention de l'Anah et du bénéfice de la réduction spécifique sur les revenus, il faut que le bailleur remplisse les conditions pour chacune des deux réglementations, dont les conditions d'éligibilité ne sont pas totalement similaires. Pour les demandeurs de subventions de l'Anah, les conditions d'éligibilité et les engagements sont précisés dans le formulaire de demande de subvention.

Afin de bénéficier de cette réduction d'impôt, vous devrez joindre votre convention validée par l'Anah à la déclaration de revenus.

### • Quelle sera la nature de votre engagement ?

Par cette convention vous allez vous engager à louer pendant une durée de 6 ans un logement non meublé qui répond aux obligations de décence des logements et à un niveau de performance énergétique globale minimal, à titre de résidence principale :

- à un locataire, personne physique exclusivement, qui répond aux critères de ressources fixés dans la convention et;
- à un niveau de loyer qui doit être inférieur aux valeurs fixées par voie réglementaire en fonction de la surface du logement et de sa situation géographique, publiées chaque année par arrêté.

La location du logement peut être consentie à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du CCH pour le logement ou l'hébergement des personnes physiques : le logement peut dans ce cas être meublé mais il ne peut pas y avoir de fourniture de prestations hôtelières ou parahôtelières. Vous pouvez également confier un mandat de gestion à un organisme, public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du CCH pour le logement ou l'hébergement des personnes physiques. Dans ces deux cas vous vous engagez à ce que le logement soit occupé par une des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative ou d'hébergement de transition.

Le bail doit être conclu avec un nouvel occupant du logement, sauf à l'occasion d'un renouvellement du bail ou lorsque le logement est loué dans le cadre d'un bail à ferme, et ne peut être loué à un membre du foyer fiscal du signataire de la convention, à un ascendant ou un descendant du signataire de la convention, l'un des associés de la société signataire de la convention ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

En cas de vente ou de mutation du bien et conformément à l'article L. 321-11 du CCH, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire et les engagements de la convention doivent être obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Anah. À défaut, l'Anah peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2 du CCH.

Vous vous engagez également à informer le locataire de la signature de cette convention et à l'annexer au bail (qui devra être conforme à la loi du 6 juillet 1989) ainsi qu'à compléter les formulaires pour les organismes payeurs de l'APL et de l'AL [Caisse d'allocations familiales (CAF) ou Mutualité sociale agricole (MSA)], le cas échéant pour les logements conventionnés à un niveau de loyer social ou très social.

L'Anah est chargée d'assurer le suivi et le contrôle de cette convention. Pour que l'Anah puisse assurer cette mission, vous vous engagez également, dans la convention, à l'informer de tout changement d'occupation du logement ou de toute mutation de propriété et, à sa demande, à fournir les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

**Attention :** l'obligation d'information relative aux conditions d'occupation des logements pendant la durée de la convention ne comprend pas le cas du simple changement de locataire. Il est donc inutile dans ce cas d'envoyer le nouveau bail et les justificatifs de ressources. Vous demeurez néanmoins soumis au respect des plafonds de loyers et de ressources prévus dans la convention que vous avez conclue.

Vous devrez cependant conserver ces justificatifs d'occupation pour répondre aux contrôles soit de l'Anah, soit le cas échéant des services fiscaux, pendant toute la durée de la convention.

En cas de non-respect de la convention et de vos engagements, vous vous exposez à l'application de sanctions dans les conditions fixées par la réglementation.

En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, vous pourrez, en outre, faire l'objet de poursuites judiciaires.

### ● Quelle conséquence fiscale pour les bailleurs concernés ?

La signature de la convention avec l'Anah vous permet, toutes conditions remplies par ailleurs, de bénéficier :

- en loyer intermédiaire (loc1), d'une réduction d'impôt sur le revenu au taux de 15 %, porté à 20 % lorsque le logement est loué via un dispositif d'intermédiation locative<sup>2</sup> ;
- en loyer social (loc II), d'une réduction d'impôt sur le revenu au taux de 35 %, porté à 40 % lorsque le logement est loué via un dispositif d'intermédiation locative ;
- en loyer très social (loc III), d'une réduction d'impôt sur le revenu au taux de 65 % lorsque le logement est loué via un dispositif d'intermédiation locative.

Cette réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement donné en location.

Ce dispositif est incompatible avec le maintien éventuel du logement sous le régime du microfoncier. En outre, lorsque l'avantage fiscal est accordé, vous devez respecter les obligations et les engagements de location que vous avez pris sur toute la durée de la convention. Si vous ne respectez pas les conditions prévues pour son obtention, la réduction d'impôt obtenue fera l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de la condition.

Lorsque le bailleur est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le bénéfice de cette réduction d'impôt s'applique aux associés personnes physiques de la société. Dans ce cas, chaque associé de la société doit s'engager à conserver la totalité de ses parts pendant la durée de la convention. L'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année, au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé pour la première fois.

Y a-t-il des engagements liés à l'octroi de la subvention de l'Anah, différents de ceux exigés pour le dispositif fiscal ?

En effectuant des travaux subventionnés par l'Anah dans le cadre d'une convention vous serez également tenu de respecter les engagements propres à cette aide, pris lors de votre demande de subvention et notamment ceux liés à la réalisation des travaux et à leurs conditions d'exécution.

En outre, en cas de non-respect de vos engagements, le remboursement de la subvention pourra être exigé, en plus de la remise en cause de l'avantage fiscal.

## IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Comme votre engagement est adossé à un dossier de demande de subvention de l'Anah pour la réalisation de travaux sur le ou les logement(s) concerné(s), la convention doit être conclue et signée par la même personne qui a effectué la demande et signé des engagements avec l'Anah relatifs au bénéfice de la subvention. Si cette demande a été faite par l'intermédiaire d'un mandataire, il ne pourra être admis qu'il signe la convention, les engagements qui lui sont liés relevant du seul propriétaire bailleur. Dans le cas d'une société propriétaire, c'est le gérant ou le représentant légal qui est habilité à signer la convention.

**Avertissement :** tous les bailleurs, éligibles aux aides de l'Anah figurant au I de l'article R. 321-12 du CCH et sollicitant une subvention, peuvent conclure une convention avec l'Anah.

Par contre, pour le bénéfice du dispositif fiscal de réduction spécifique, le bailleur ne peut être qu'une :

### ● Personne physique

Il s'agit du contribuable ayant son domicile en France qui donne son logement en location dans les conditions définies à l'article 199 tricies du code général des impôts (CGI). Le dispositif s'appliquant au foyer fiscal, le logement peut être la propriété des deux époux ou d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI.

### ● Société non soumise à l'impôt sur les sociétés

Dans le cas d'une société propriétaire, c'est le représentant légal qui est habilité à signer la convention.

<sup>(2)</sup> Le logement est loué via un mandat de gestion ou confié à un organisme public ou privé agréé en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes.

La réduction d'impôt peut également s'appliquer à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés domicilié en France, lorsque le logement est donné en location par l'intermédiaire de ladite société, à la double condition que :

- l'associé conserve la totalité de ses titres pendant toute la durée de la convention;
- la location ne soit pas conclue avec l'un des associés de la société propriétaire du logement ni avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un tel associé.

Dans ce cas, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits sur le logement concerné.

Un logement dont la propriété est démembrée peut-il bénéficier du dispositif fiscal ? Oui, mais dans les conditions suivantes :

- en cas de démembrement de propriété du logement, comme c'est le cas lorsqu'il y a une nue-propriété avec usufruit, le dispositif fiscal peut s'appliquer, si ce démembrement est antérieur à l'engagement de location du logement ou de conservation des parts. Dans cette hypothèse, seul l'usufruitier peut bénéficier de la réduction d'impôt. C'est également lui qui prendra les engagements liés à la convention qui sera signée par ses soins. Il est précisé à ce sujet que si le démembrement de propriété intervient après la date de la prise de l'engagement de location, l'avantage fiscal est en principe remis en cause (sauf cas particuliers définis par instruction fiscale);
- en cas d'indivision, la location du logement ouvre droit au dispositif fiscal et dans ce cas, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits dans l'indivision. En outre, compte tenu de la nature juridique de l'indivision et de la finalité de l'avantage fiscal, les conditions suivantes doivent simultanément être remplies :
  - les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer le logement nu ou à conserver leurs parts sociales pendant la durée de la convention;
  - le locataire du logement doit être une personne autre que l'un des indivisaires, qu'une personne fiscalement à la charge de l'un d'eux, qu'un de leurs ascendants ou descendants.
- Le dispositif fiscal ne s'applique pas aux logements inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle.

## I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

**Attention :** la réduction ne s'applique qu'aux propriétés urbaines. Elle ne peut par conséquent bénéficier aux logements qui font partie intégrante d'une exploitation agricole. Lorsque le logement est loué dans le cadre d'un bail à ferme, le propriétaire pourra bénéficier de l'avantage fiscal dès lors que les deux conditions cumulatives suivantes seront réunies :

- le bail fait apparaître clairement le montant du loyer propre aux bâtiments d'habitation ;
- le bailleur est en mesure de répartir ses charges entre les bâtiments d'habitation et les autres biens loués et d'en apporter la justification.

Dans ce cas, il est admis que les revenus des bâtiments d'habitation soient déterminés selon les règles applicables aux bâtiments urbains et puissent ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal, toutes autres conditions remplies par ailleurs.

**A.** L'adresse du logement : à compléter avec le plus de précisions possible.

**B.** La surface habitable d'un logement est définie à l'article R. 156-1 du CCH. Il s'agit de 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 pour la détermination de la surface habitable 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. 155-1 du CCH, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

**C.** La surface des annexes ou des varangues à ajouter à la surface habitable, pour le calcul de la surface habitable dite fiscale (voir définition au D ci-dessous), correspond à la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> pour les logements situés en métropole ou aux varangues dans la limite de 14 m<sup>2</sup> pour les logements situés dans les départements ou régions d'outre-mer. La surface des annexes s'entend 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 mètre. 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 m<sup>2</sup>, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (article premier de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du CCH).

- D.** La surface habitable dite fiscale du logement correspond à la surface habitable ci-dessus mentionnée au B, plus la surface des annexes ou des varangues définie au C. Attention : ne pas confondre la surface habitable avec la surface habitable dite fiscale qui, seule, sert de référence pour le calcul du loyer.
- E.** Les références cadastrales : section et numéro du plan cadastral. En cas de copropriété indiquer également le numéro du lot.

## II. AIDE(S) ACCORDÉE(S) PAR L'ANAH

Les travaux doivent conduire à mettre a minima les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Le contenu des principaux travaux réalisés sur le ou les logement(s) doit faire l'objet d'une description.

Les bailleurs souhaitant bénéficier d'une subvention de l'Anah trouveront toutes les informations utiles dans la notice jointe au formulaire de demande de subvention et sur le site : [www.anah.fr](http://www.anah.fr) ou auprès de la délégation locale de l'Anah du département où se situe le logement (ou auprès des services de la collectivité locale délégataire de compétence) pour avoir leurs coordonnées : 0 808 800 700 (service gratuit + prix d'un appel local) ou auprès de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de votre département dont les coordonnées sont sur : [www.anil.org](http://www.anil.org).

## III. PRISE D'EFFET, PROLONGATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

**Date de prise d'effet de la convention :** *ne pas remplir.*

La date de prise d'effet de la convention sera renseignée par l'Anah à partir des justificatifs que vous lui aurez transmis. La date de prise d'effet de la convention est la date de prise d'effet du premier bail conclu pour son application.

**Durée de la convention :** 6 ans au minimum.

**Date d'expiration de la convention :** *ne pas remplir.*

La date d'expiration de la convention sera renseignée par l'Anah à partir des justificatifs que vous lui aurez transmis. Elle est définie à partir de la date de prise d'effet de la convention et de sa durée.

## IV. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

### CONDITIONS D'OCCUPATION

#### ● Local à usage d'habitation :

La réduction d'impôt ne peut s'appliquer qu'aux locaux à usage d'habitation. Les locaux à usage mixte ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de cet avantage. Toutefois, la partie du logement louée à usage d'habitation principale peut y ouvrir droit, si le local est affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

#### ● Le logement doit être loué :

- nu, c'est-à-dire non meublé. En revanche, la sous-location peut être consentie meublée. En outre, la location doit être effective et continue pendant la période d'engagement, ce qui exclut les logements dont le propriétaire (ou les coindivisaires) se réserve la jouissance, à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont il est associé.

Les logements ne doivent pas être mis à disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location.

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière...) et que les conditions de mise à la location ne seront pas dissuasives.

À défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, les services fiscaux pourront procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt pratiquée et, sous certaines conditions, l'Anah pourra exiger la mise en œuvre des sanctions prévues en cas de non-respect des engagements de location :

- à des personnes physiques exclusivement<sup>3</sup> ;

<sup>(3)</sup> Sauf lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas, le loyer appliqué ne doit pas dépasser le montant du loyer maximal fixé dans la convention tant entre le bailleur et l'organisme locataire qu'entre l'organisme locataire et le sous-locataire. Il ne doit pas y avoir fourniture de prestations hôtelières ou parahôtelières, l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources.

- à usage d'habitation principale : l'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels. Sont donc exclus de l'avantage fiscal les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales, autres que celles visées à l'article L. 321-10 du CCH, même si ces logements sont mis, gratuitement ou à titre onéreux, à la disposition de personnes qui en font leur habitation principale.

## CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

### • Détermination du niveau des plafonds de ressources

Les ressources du locataire sont définies aux 1 et 3 du II de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au CGI.

Ces plafonds de ressources sont disponibles sur le site Internet [www.anah.fr](http://www.anah.fr).

### • Comment apprécier le niveau des ressources du locataire ? Sur quelles bases ?

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du CGI (et non pas le revenu imposable) figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (année N-2) précédant celle de la signature du contrat de location (année N). Par exception, les ressources de l'année N-1 peuvent être prises en considération, sous réserve de la production par le locataire de l'avis d'imposition N-1 à la date de signature du bail.

Ces plafonds sont également applicables aux sous-locataires de logements loués à des organismes publics ou privés ainsi que lorsque le logement est loué dans le cadre d'un bail à ferme et conventionné avec un locataire en place.

Lorsque tout ou partie des revenus perçus par le locataire au cours de la période considérée n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, et notamment dans les territoires d'outre-mer qui connaissent une législation fiscale propre, il conviendra de produire un avis d'impôt sur le revenu à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration ou, le cas échéant, de l'employeur, pourra être admise. Pour les personnes bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile (réfugiés statutaires et ceux bénéficiant de protection subsidiaire), les conditions de justification des ressources ont été aménagées. Renseignez-vous auprès de votre délégation de l'Anah.

Si les ressources du locataire deviennent supérieures au plafond autorisé, entre l'année de référence et la mise en location ou au cours de la période couverte par le bail, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause. Il en est de même en cas de reconduction tacite ou expresse du bail avec un même locataire, après l'ouverture au bénéfice de l'avantage fiscal.

### • Composition du foyer locataire

Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux, ainsi que de la situation géographique du logement concerné.

Pour la détermination du plafond de ressources, les personnes à charge s'entendent des personnes fiscalement à charge :

- les enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes, y compris les enfants recueillis ;
- les personnes invalides recueillies sous le toit du contribuable ;
- les enfants majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents ainsi que, le cas échéant, les enfants de ces derniers.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, il importe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources. Toutefois, les ressources des personnes vivant en concubinage sont appréciées en cumulant les revenus des foyers fiscaux de chaque concubin et comparées aux plafonds de ressources applicables aux couples ou, le cas échéant, aux couples avec personnes à charge.

### • Comment apprécier les ressources si un changement de situation fiscale est intervenu entre l'année de référence et la mise en location ?

Pour connaître les modalités précises d'appréciation des conditions de ressources des locataires, il convient de se référer à l'instruction fiscale 5-B-11-10 du 15 janvier 2010.

## V. CONTRAT DE LOCATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

### • Le bail

Le bail conclu avec votre locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs. Les dispositions de la présente loi qui sont d'ordre public s'imposent à vous, à l'exception notamment de celles concernant la fixation du loyer.

Votre attention est particulièrement appelée sur l'article 6 de la loi relative à l'obligation de décence.

Le dispositif fiscal ne peut concerner que des logements qui répondent aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié et qui portent notamment sur les conditions relatives à :

- la sécurité physique et la santé des locataires ;
- les éléments d'équipement et de confort ;
- les normes de surface et de volume.

#### ● Définition du logement décent

Le logement donné à bail doit répondre aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Ce décret prévoit qu'un logement décent doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires, dans les conditions suivantes :

- il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès sont en bon état d'entretien et de solidité et protègent les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques ;
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;
- les dispositifs de retenue des personnes dans le logement et ses accès tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons sont dans un état conforme à leur usage ;
- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

#### ● Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer, cette condition peut ne pas être obligatoire lorsque les conditions climatiques le justifient ;
- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.-C., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un W.-C. extérieur au logement, à condition que celui-ci soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les départements d'outre-mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.

#### ● Normes de surface ou de volume

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

Le logement ne doit pas faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

## ● Paiement du loyer

La date de paiement du loyer diffère selon le type de convention :

- Pour un logement conventionné à loyer social ou très social (conventionné en application des dispositions de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation), le paiement du loyer intervient à terme échu, c'est à dire que le loyer pour le mois écoulé est payé au début du mois suivant.
- Pour un logement conventionné à loyer intermédiaire (conventionné en application des dispositions de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation), le paiement du loyer intervient à terme à échoir, c'est à dire que le loyer pour un mois donné est payé au début du même mois.

## VI. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITÉS DE RÉVISION

### ● Niveau des loyers maximum autorisés

Dans tous les cas, le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au plafond de loyer, défini par voie réglementaire en mètre carré de surface habitable pour les logements affectés à la location intermédiaire (loc1), social (loc2) et très social (loc3).

Ces plafonds de loyers sont définis en fonction des loyers de marché au niveau de la commune ou de l'arrondissement, si le logement est situé à Paris, Lyon ou Marseille, auxquels sont appliqués :

- une décote de 15% pour le loc1 ;
- une décote de 30% pour le loc2 ;
- une décote de 45% pour le loc3 ;
- un coefficient multiplicateur, calculé selon la formule  $0,7 + 19/S$ , dans laquelle S est la surface du logement exprimée en mètre carré de surface habitable. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Les plafonds de loyers applicables sont consultables sur le site Internet [www.anah.fr](http://www.anah.fr).

Vous pouvez également :

- vous rapprocher de la délégation locale de l'Anah ou du délégataire de compétences pour connaître les niveaux de loyers applicables à votre logement sur le territoire ;
- réaliser une simulation de votre projet sur le site Internet [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr). En renseignant la localisation et la surface habitable du logement, vous pourrez prendre connaissance du plafond de loyer applicable, des plafonds de ressources des locataires et du montant maximum de la réduction d'impôt dont vous pourrez bénéficier.

Le site Internet [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr) vous permet d'effectuer votre démarche entièrement en ligne.

Les loyers des logements loués dans le cadre d'un bail à ferme sont fixés par arrêté du préfet de département en application des articles L. 411-11 et R. 411-1-1 du code rural et de la pêche maritime et suivant des modalités propres à ces baux. L'Anah fixe des niveaux de loyers susceptibles d'être différents, en application d'autres références réglementaires. En conséquence, le bailleur devra veiller dans tous les cas à appliquer la plus petite des deux valeurs. De la même manière, les conditions d'évolution des loyers seront alignées sur la plus basse des deux valeurs.

### ● Comment sont révisés les loyers ?

Le loyer mensuel pratiqué est révisable chaque année dans les conditions prévues au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La variation de loyer ne peut pas excéder, à la hausse, la variation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de bail.

## VII. SUIVI ET CONTRÔLES

L'Anah est chargée d'assurer l'instruction de la demande de conventionnement, du suivi des conventions et du contrôle des engagements du bailleur.

En signant la convention, vous acceptez de vous soumettre aux contrôles de l'agence et vous vous engagez à lui fournir les pièces justificatives qui vous seront demandées.

En cas de refus de votre part de vous soumettre au contrôle, vous vous exposez à la remise en cause des avantages financiers liés à la signature de cette convention ainsi qu'à l'application des pénalités prévues dans la convention.

Sans attendre aucune demande de l'Anah, vous avez l'obligation, en vertu des engagements pris par convention, de l'informer de tout changement d'occupation (hormis les changements successifs de locataires) ou d'utilisation du logement ainsi que de toute mutation de propriété. Cette information doit être transmise dans les deux mois qui suivent l'événement.

En outre, la loi prévoit qu'en cas de mutation de propriété, les engagements de la convention s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire et qu'ils doivent être mentionnés dans l'acte de mutation.

En signant la convention vous vous engagez également, le cas échéant, à informer les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien, et notamment le notaire, de l'existence de cette convention et des engagements qu'elle comporte, pour qu'ils soient portés dans l'acte de mutation.

Dans ce cadre, l'information des professionnels chargés de la préparation ou de la rédaction des actes de mutation, et notamment le notaire, est laissée à votre entière responsabilité.

## VIII. SANCTIONS EN CAS D'INEXÉCUTION DES ENGAGEMENTS POUR LE BAILLEUR

En cas de non-respect des dispositions de la convention ou des engagements qui y sont liés, ou en cas de résiliation de la convention, vous vous exposez à des sanctions en application de l'article L. 321-2 du CCH dans les conditions mentionnées à l'article R. 321-21 du CCH, ainsi qu'à la remise en cause des avantages perçus liés à la convention (reprise de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 ter du code général des impôts), sans préjudice d'éventuelles sanctions fiscales ou de poursuites judiciaires en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse.

## IX. COMPOSITION DE TOUT DOSSIER

Pour obtenir de l'Anah la validation de votre convention, vous devrez :

- envoyer la convention datée et signée par vos soins à la délégation locale de l'Anah du département où se situe le logement (ou aux services de la collectivité locale délégataire de compétences) avant la signature du bail ou avant sa prise d'effet ou avant la date de son renouvellement ou au plus tard deux mois après la signature du bail, ou sa prise d'effet ou son renouvellement ;
- renvoyer, après signature du bail, à l'Anah les pièces suivantes :
  - copie du bail conclu,
  - copie de l'avis d'imposition N-2 du locataire et, s'il doit être pris en compte, N-1.

C'est votre convention validée par l'Anah, qui vous servira de justificatif pour l'administration fiscale, lorsque vous solliciterez le bénéfice du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu. La signature et l'envoi de ces documents vous engagent sur les renseignements et les informations qui y sont portés. L'Anah se réserve le droit d'exercer tout contrôle ultérieurement.