



Pourquoi et comment conventionner un logement

Introduction	2
Deux types de convention : avec ou sans travaux	2
La convention sans travaux	2
La convention avec travaux	2
Le choix de la convention	4
Vous acceptez de louer moyennant un loyer dit « social »	4
Le logement est loué moyennant un loyer dit « très social »	5
Le logement est loué moyennant un loyer intermédiaire	6
Les avantages fiscaux	7
La déduction dite « Borlo ancien »	7
Le choix du locataire et l'occupation du logement	8
Le locataire	8
L'occupation du logement	8
La sous-location et hébergement	9
La convention	9
Le bail d'un logement conventionné	10
Pendant la convention	11
Vos obligations	11
En cas de mutation de propriété (vente du logement, succession ou donation)	12
Particularités propres aux conventions à loyer social ou très social	12
Informez l'ANAH	13
A l'expiration de la convention	13
Vous choisissez de ne pas prolonger la convention	13
Vous choisissez de prolonger la convention	13



Pourquoi et comment conventionner un logement ?

Introduction

Le propriétaire qui s'engage à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré bénéficié, en contrepartie, d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué le « Borloo ancien ».

Il peut conventionner un logement situé en France -métropole ou Dom-, que celui-ci nécessite ou non des travaux et qu'il soit neuf ou ancien. S'il fait des travaux importants il peut bénéficier, en plus de l'avantage fiscal, d'une subvention de l'Anah, Agence nationale de l'habitat (cf. encadré).

Le locataire ayant un loyer raisonnable sera en principe fidélisé.

Conventionner un logement, est plus facile depuis l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour le logement du 16 juillet 2006. La convention est signée entre le propriétaire et l'Anah.

Le conventionnement et le bénéfice de l'avantage fiscal peuvent s'appliquer aux nouveaux baux, mais aussi sous certaines conditions aux contrats en cours.

Dans tous les cas, vous avez intérêt à souscrire la garantie des risques locatifs : en contrepartie de l'assurance que vous aurez souscrite, la GRL prendra en charge en cas de défaillance de votre locataire, le paiement du loyer, des charges et des éventuelles dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Dans ce cas et en présence d'un conventionnement social et très social, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 50 % du montant de la prime d'assurance contre les impayés de loyers.

Propriétaire d'un logement que vous envisagez de louer ou investisseur, avant de prendre votre décision, voici les clés du choix

Deux types de convention : avec ou sans travaux

La convention sans travaux

Le logement ne fait pas l'objet de travaux : vous signez une convention sans travaux.

Si le logement est récent ou ancien, et ne nécessite pas de travaux, ou si vous y faites des travaux non subventionnés par l'Anah, vous devrez vous engager à le louer 6 ans en respectant certaines conditions. En fonction du loyer plus ou moins élevé que vous acceptez de demander à votre locataire, vous aurez à opter :

- soit pour une convention à loyer dit « intermédiaire » ;
- soit pour une convention à loyer dit « social » ;
- soit pour une convention à loyer dit « très social ».

Chacune correspond, en contrepartie du niveau de loyer plus ou moins modéré, à un avantage fiscal plus ou moins important.

La convention avec travaux

Le logement nécessite des travaux : une subvention majorée de l'Anah peut vous aider ; vous signez une convention avec travaux.

Subvention majorée de l'ANAH

- Vous pouvez conventionner votre logement et obtenir une subvention majorée de l'ANAH, (votre dossier sera alors prioritaire), lorsque vous êtes dans la situation suivante :
 - Le logement est achevé depuis 15 ans au moins, ou 10 ans dans certains cas (travaux sur les parties communes d'un immeuble en copropriété qui fait l'objet d'un plan de sauvegarde). Dans certains cas, les délais peuvent ne pas être exigés (exemple : travaux visant à économiser l'énergie, travaux concernant l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées, des personnes handicapées ...).
 - Il nécessite des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation de l'immeuble ou du logement, destinés :
 - soit à améliorer la sécurité, la salubrité, l'équipement du logement ou de l'immeuble ;



- soit à permettre l'accessibilité ou l'adaptation de l'immeuble, ou du logement aux personnes à mobilité réduite ou personnes handicapées physiques ; en situation de handicap ou à mobilité réduite
 - soit à favoriser les travaux favorisant la maîtrise des ressources et des charges
 - Les travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation sont également admis.
- Le logement après travaux doit au minimum satisfaire à certaines normes et aux caractéristiques d'un logement décent.

Vos engagements

Vous vous engagez à louer votre logement pendant 9 ans en respectant certaines conditions quant au choix du locataire et au montant du loyer.

En fonction du loyer plus ou moins élevé que vous acceptez de demander à votre locataire, vous aurez à opter :

- soit pour une convention à loyer intermédiaire ;
- soit pour une convention à loyer dit « social » ;
- soit pour une convention à loyer dit « très social ».

Chacune correspond, en contrepartie du niveau de loyer plus ou moins modéré, à une subvention de l'Anah et à un avantage fiscal plus ou moins importants.

Locataire en place

Lorsqu'un locataire occupe déjà le logement pour lequel vous avez signé une convention avec travaux, vous pouvez lui proposer, sans attendre le terme de son bail en cours, un renouvellement de son contrat de location sous réserve que ses ressources soient conformes aux plafonds prévus par la convention signée avec l'Anah, et après accord exprès entre vous.

Vous devez notifier au locataire l'offre de renouvellement (par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier) dans le délai de trois mois après avoir obtenu son accord exprès.

Le montant du loyer du contrat de location renouvelé est fixé en fonction des règles applicables au conventionnement des logements avec l'Anah.

Déroulement des travaux

Les travaux ne doivent jamais commencer et a fortiori être réalisés avant que l'Anah ait réceptionné la demande de subvention. En cas d'urgence et si la demande est motivée, le délégué local de l'Anah peut vous autoriser à commencer les travaux avant que le dossier soit déclaré complet.

Ceux-ci doivent en règle générale :

- commencer dans le délai d'un an et être achevés dans le délai de 3 ans à compter de la notification de la décision d'octroi de subvention,
- être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment ou par des entreprises d'insertion ayant conclu une convention avec l'Etat.

La subvention vous est versée à l'achèvement des travaux et peut faire l'objet d'acomptes au fur et à mesure de leur avancement.

Une subvention de l'Anah n'est jamais un droit. La Commission d'amélioration de l'habitat, le président de l'EPCI ou le président du Conseil général agissant par délégation de l'Anah, apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social ou environnemental du projet et des orientations générales fixées par le conseil d'administration de l'Anah.



L'ANAH

Créée en 1971, l'Anah, Agence nationale de l'habitat est un établissement public national à caractère administratif qui attribue des subventions aux propriétaires privés qui réalisent certains travaux d'amélioration dans des logements achevés depuis plus de 15 ans. En cas de délégation de compétence à un EPCI, établissement public de coopération intercommunale ou à un département, c'est le président de l'EPCI ou du Conseil général qui prend la décision concernant les subventions de l'Anah dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis de la commission locale de l'habitat. Dans les autres cas, c'est la Commission d'amélioration de l'habitat qui prend les décisions dans la limite des autorisations d'engagement notifiées par l'Anah.

Le choix de la convention

Quelle que soit la convention, avec ou sans travaux subventionnés, la convention que vous signez avec l'Anah a pour effet de créer des obligations réciproques.

- Vous vous engagez à respecter les conditions de la convention pendant toute sa durée, vous prenez l'engagement d'établir un contrat de location ou bail, dont le contenu est réglementé en respectant un loyer maximum et en louant à un locataire dont les ressources ne dépassent pas un plafond.
- En cas de conventionnement avec travaux : le montant de la subvention de l'ANAH est d'autant plus important que vous acceptez, pendant toute la durée de la convention, de pratiquer un loyer limité, inférieur à celui du marché ; il dépend de la zone dans laquelle se situe le logement (zones A, B, C).

Les Zones sont définies par un arrêté du 19.12.03 modifié. Schématiquement sont classées :

- en zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, notamment,
- en zone B : agglomérations de plus de 50.000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières,
- en zone C : le reste du territoire.

Vous acceptez de louer moyennant un loyer dit « social »

Loyer

Le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum fixé par circulaire et révisé chaque année au 1er janvier, en fonction de l'évolution de l'Indice de référence des loyers du troisième trimestre.

Pour l'année 2010, le loyer mensuel par m² de surface habitable au sens fiscal (cf. encadré) ne doit pas dépasser :

- en zone A : 6,26 €
- en zone B : 5,70 €
- en zone C : 5,12 €

La Commission d'amélioration de l'habitat (la CAH, le président de l'EPCI ou du Conseil général, agissant par délégation de l'ANAH) peut fixer un plafond de loyer inférieur au plafond national réglementaire lorsque celui-ci est plus élevé que les loyers pratiqués localement. Ces plafonds sont publiés au recueil des actes administratifs.

A titre exceptionnel et dérogatoire, la CAH peut accepter un loyer supérieur, dans la limite de 9,35 € en zone A, 7,72 € en zone B et 6,02 € en zone C.

Pour connaître le loyer plafond applicable à votre logement, renseignez-vous auprès de la délégation de l'ANAH ou de l'ADIL.

Dans la limite du loyer maximal prévu par la convention et révisé chaque année, le loyer pratiqué peut être révisé, une fois par an en cours de bail, sans pouvoir excéder la variation de l'indice de référence des loyers.

Les annexes décrites dans la convention peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, fixé en accord avec les services de l'Anah et en fonction des pratiques locales, dans la limite du plafond prévu par la convention.

La surface habitable au sens fiscal correspond à la surface habitable, augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m² par logement.

La surface habitable 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 (code de la construction et de l'habitation : article R. 111-2).



Les annexes, retenues pour la moitié de leur surface et dans la limite de 8 m², 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 m² maximum.

La convention peut prévoir le nombre et la liste des annexes (emplacements réservés au stationnement des véhicules, des terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive) susceptibles de donner lieu à la perception d'un complément de loyer : ce loyer accessoire, doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables et fixé dans la limite du plafond prévu par la convention (cf. § la convention). Si aucun des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné vous appartenant ou que vous gérez, ne manifeste la volonté de louer ces annexes, vous pouvez les louer à tout autre personne ; le loyer est libre.

Ressources du locataire

Vous devez choisir un locataire dont les revenus, à la date de signature du contrat sont inférieurs à un plafond variable en fonction de sa composition familiale et de la zone géographique où se situe le logement.

Exemple : dans le cas d'un bail conduit depuis le 1^{er} juin 2009 : pour une personne seule avec 2 enfants à charge ou un couple avec 2 enfants, le revenu fiscal de référence qui figure sur les avis d'imposition établis au titre de l'année n-2, doit être inférieur à :

- 50.999 € à Paris et dans les communes limitrophes,
- 46.917 € en Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes,
- 36.748 € dans les autres régions.

Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) (cf. www.anah.fr ou www.anil.org).

Déductions fiscales et subventions

Vous bénéficiez d'une déduction de 60 % des revenus bruts fonciers tirés de la location pendant toute la durée d'application de la convention (cf. § les avantages fiscaux).

En cas de conventionnement avec travaux : vous pouvez en plus de la déduction fiscale obtenir une subvention de l'ANAH égale à 50 % des travaux subventionnables en zone A et B ; 30 % en zone C éventuellement majorée de 5 % en cas de contribution d'une ou plusieurs collectivités locales (hors délégation de compétence). En présence d'une convention de délégation de compétence, la convention entre l'ANAH et le président de l'EPCI ou du Conseil général prévoit les conditions dans lesquelles le taux de subvention peut être majoré de 10 points

La convention ouvre droit pour le locataire à l'aide personnalisée au logement : selon le principe du tiers payant, l'APL vous est versée directement et vous la déduisez du montant du loyer dû par votre locataire.

Le logement est loué moyennant un loyer dit « très social »

Ressources du locataire

Vous acceptez de louer à une personne de votre choix qui dispose de revenus modestes.

Lorsqu'une subvention vous est accordée, il peut vous être demandé de choisir votre locataire parmi des candidats dont la liste vous est proposée par le préfet dans le délai d'un mois après que vous ayez informé l'ANAH de la mise en location de votre logement ; en l'absence de proposition de la part du préfet, vous devez louer à un locataire dont les revenus sont inférieurs à un plafond variable en fonction de la composition familiale du locataire.

Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution dans le cadre des mesures incitatives prises par l'Anah pour la mise en œuvre de la loi Dalo (prime logement vacant majorée par exemple) ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.

Exemple : pour un bail conduit depuis le 1^{er} juin 2009 : pour une personne seule avec 2 enfants à charge ou un couple avec 2 enfants, le revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'imposition établis au titre de l'année n-2, doit être inférieur à :

- 28.051 € à Paris et dans les communes limitrophes,



- 25.804 € en Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes,
- 20.323€ dans les autres régions.

Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers.

Loyer

Le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum fixé par circulaire et révisé chaque année, au 1er janvier.

Pour l'année 2010, le loyer mensuel par m² de surface « fiscale » ne doit pas dépasser :

- en zone A : 5,93 €
- en zone B : 5,54 €
- en zone C : 4,93 €

A titre exceptionnel et dérogatoire la Commission d'amélioration de l'habitat (la CAH, le président de l'EPCI ou du Conseil général, agissant par délégation de l'ANAH) peut accepter un loyer supérieur, dans la limite de 8,52 € en zone A ; 6,58 € en zone B ; 5,45 € en zone C.

Dans la limite du loyer maximal prévu par la convention et révisé chaque année, le loyer pratiqué peut être révisé, une fois par an en cours de bail, sans pouvoir excéder la variation de l'indice de référence des loyers.

Les annexes décrites dans la convention peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dans la limite du plafond prévu par la convention.

Déductions fiscales et subventions

Vous bénéficiez d'une déduction de 60 % des revenus bruts fonciers tirés de la location pendant toute la durée d'application de la convention (cf. § les avantages fiscaux).

En cas de conventionnement avec travaux : vous pouvez en plus de la déduction fiscale obtenir une subvention de l'ANAH qui peut atteindre un montant égal au maximum à 70 % des travaux subventionnables en zone A et B ; 50 % en zone C, éventuellement majorée de 5 % en cas de contribution d'une ou plusieurs collectivités locales sauf en cas de délégation de compétences). En présence d'une convention de délégation de compétence, la convention entre l'ANAH et le président de l'EPCI ou du Conseil général prévoit les conditions dans lesquelles le taux de subvention peut être majoré de 10 points.

Dans certains cas, le taux de subvention est majoré ou spécifique (travaux de sortie d'insalubrité ou de péril, lutte contre le saturnisme, adaptation au handicap).

La convention ouvre droit pour le locataire à l'aide personnalisée au logement : selon le principe du tiers payant, l'APL vous est versée directement et vous la déduisez du montant du loyer dû par votre locataire.

Le logement est loué moyennant un loyer intermédiaire

Loyer

Le logement se situe dans une zone où le marché est tendu et vous acceptez de pratiquer un loyer inférieur à celui du marché, mais supérieur au loyer conventionné « modéré ».

Le montant du loyer est fixé par la Commission d'amélioration de l'habitat : il doit, en règle générale, être au minimum inférieur au marché.

Exemple : pour un bail conduit entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010, le loyer mensuel par m² de surface habitable au sens fiscal ne doit pas dépasser :

- en zone A : 17,37 €
- en zone B : 11,35 €
- en zone C : 8,22 €

Le loyer intermédiaire indiqué dans la convention que vous signez avec l'ANAH est révisable chaque année le 1er janvier.

Les annexes décrites dans la convention peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dans la limite du plafond prévu par la convention.



Déduction fiscale et subvention

Vous bénéficiez d'une déduction de 30 % des revenus bruts fonciers tirés de la location pendant toute la durée d'application de la convention.

En cas de conventionnement avec travaux : vous pouvez obtenir une subvention égale au maximum à 40 % des travaux subventionnables en zone A ; 30 % en zone B, 20% en zone C éventuellement majorée de 5 % en cas de contribution d'une ou plusieurs collectivités locales (hors délégation de compétence), si le logement est situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat, un Programme d'intérêt général ou en Opération importante de réhabilitation. En présence d'une convention de délégation de compétence, la convention entre l'ANAH et le président de l'EPCI ou du Conseil général prévoit les conditions dans lesquelles le taux de subvention peut être majoré de 10 points

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat : il s'agit d'une action concertée entre l'Etat, une ou plusieurs communes et l'ANAH visant à améliorer les logements et l'environnement d'une en coordonnant l'action publique et l'initiative privée ;

OIR : opération importante de réhabilitation : projet qui concerne un immeuble ou un groupe d'immeubles appartenant à un même propriétaire ou copropriétaire et pour lequel le montant de la dépense subventionnable dépasse un certain seuil fixé par le conseil d'administration de l'ANAH.) ; dans les autres cas, le montant maximal de la subvention est de 20 % (même taux que si vous pratiquiez un loyer libre), mais l'engagement que vous prenez de pratiquer un loyer intermédiaire permet de classer votre opération parmi les dossiers prioritaires.

Ressources du locataire

Les ressources de votre locataire ne doivent pas dépasser le plafond prévu dans la convention signée avec l'Anah. Ce plafond varie en fonction de la composition de la famille du locataire et de la zone géographique où se situe le logement.

Exemple : en cas de bail conclu ou renouvelé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2010 : pour une personne seule avec 2 enfants à charge ou un couple avec 2 enfants : son revenu fiscal de référence de l'année n-2 doit être inférieur à :

- en zone A : 95 342 €
- en zone B : 66 381 €
- en zone C : 58 350 €

Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution du SMIC (cf. www.anah.fr ou www.anil.org).

Le locataire a droit à l'allocation logement s'il remplit les conditions y ouvrant droit ; celle-ci ne peut vous être versée directement, qu'avec l'accord du locataire.

Attention dans tous les cas, la Commission d'amélioration de l'habitat peut fixer dans la convention des plafonds de loyers inférieurs aux plafonds réglementés.

Les avantages fiscaux

La déduction dite « Borlo ancien »

En contrepartie de l'engagement que vous avez pris dans le cadre de la convention avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, vous pouvez, en tant que propriétaire, bénéficier d'une déduction de vos revenus bruts fonciers tirés de la location du logement ou des logements conventionnés.

La déduction est égale à :

- 30 % si vous avez signé une convention à loyer intermédiaire ;
- 60 % si vous avez signé une convention à loyer modéré social ou très social ;
- 70 % en cas de location déléguée (logements intermédiaires, sociaux ou très sociaux) pour les baux conclus à compter du 28 mars 2009.
- Le choix entre conventionnement social et très social dépendra principalement du montant du montant du loyer que vous escomptez et de la subvention accordée par l'ANAH, le cas échéant.

Vous devez exercer l'option lors de votre déclaration de revenus de la première année au titre de laquelle vous demandez le bénéfice de l'avantage fiscal. L'engagement de location doit être joint à votre déclaration de revenus, et



être accompagné d'un document récapitulatif vos engagements obligatoirement signé de vous et contre signé par le délégué local de l'Anah. En cas de location à une association ou à un bailleur social, vous devez en outre y joindre notamment une copie du bail conclu avec l'organisme locataire et le cas échéant, une copie de l'avis d'imposition du souslocataire (année N-2).

A qui et quand s'applique la déduction fiscale ?

Le propriétaire peut être une personne physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés - SCI notamment. En revanche, les personnes morales imposées à l'impôt sur les sociétés ne peuvent bénéficier de la déduction spécifique dite « Borloo ancien ».

La déduction s'applique pendant toute la durée de la convention et pendant la durée de sa prolongation le cas échéant.

Si le logement est loué à une association ou à un bailleur social qui le sous-loue à usage d'habitation principale, en meublée ou non, afin de loger ou d'héberger des personnes bénéficiaires du droit au logement opposable, la déduction spécifique peut être accordée, sous réserve que l'organisme qui sous-loue ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para hôtelière.

Si le logement est loué à une association ou à un bailleur social qui le sous-loue à usage d'habitation principale, en meublée ou non, afin de loger ou d'héberger des personnes physiques en difficulté (CCH : L 301-1 II) ou dont la situation nécessite une solution de transition, la déduction spécifique est majorée (70 %), mais elle ne concerne que les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques tendues (arrêté à paraître) et ne s'applique que pour les baux conclus à compter du 28 mars 2009.

Le régime réel d'imposition

Pour pouvoir bénéficier de la déduction « Borloo ancien », vous devez déclarer l'ensemble de vos revenus fonciers sous le régime réel d'imposition. Vous ne pouvez pas opter pour le régime simplifié des revenus fonciers.

Tous les avantages fiscaux ne sont pas cumulables

Pour un même logement, vous ne pouvez pas bénéficier de la déduction « Borloo ancien » et de la déduction au titre de l'amortissement « Borloo neuf » ou « Robien recentré », ni de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer. Toutefois la déduction spécifique « Borloo ancien » peut se cumuler avec le régime « Malraux ».

En cas de non respect de vos engagements ou cession du logement ou des parts

Vous pouvez céder votre logement en cours de convention, sans pénalité de la part de l'Anah, à condition que les engagements de location que vous avez pris continuent d'être respectés par le nouvel acquéreur.

En revanche, l'administration fiscale vous demandera le remboursement de la totalité de la déduction fiscale au titre de l'année de la rupture de l'engagement pris dans la convention. Dans certains cas exceptionnels (invalidité très importante, licenciement ou décès de l'un des époux soumis à imposition commune), vous ne serez toutefois pas tenus à ce remboursement.

Le choix du locataire et l'occupation du logement

Le locataire

Le logement doit être loué à un locataire, personne physique, dont les ressources n'excèdent pas un plafond variable en fonction de la nature de la convention et qui occupe le logement, à titre de résidence principale, au moins huit mois par an.

Le locataire ne peut être :

- un de vos ascendants ou descendants, ni ceux de votre conjoint, concubin ou partenaire lié par un PACS ;
- votre conjoint, concubin ou partenaire lié par un PACS ;
- un associé de la société signataire de la convention, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un PACS, ainsi que ses ascendants ou descendants ;
- un administrateur de l'association signataire, son conjoint, concubin, ou partenaires liés par un PACS, ainsi que ses ascendants ou descendants.

L'occupation du logement

Le logement est loué non meublé et doit être maintenu à usage locatif jusqu'à la date d'expiration de la convention.



Il ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Le logement doit dans tous les cas, au minimum, satisfaire aux caractéristiques d'un logement décent.

Lorsque le logement est loué à une association ou à un bailleur social, les conditions de ressources et de loyer s'apprécient en tenant compte :

- du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire,
- du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement ;
- des ressources de la personne occupant le logement.

La sous-location et hébergement

Locataire en place dans un logement soumis à la loi de 1948

En cas de travaux nécessitant un relogement temporaire du locataire, vous devez mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant, qui occupait le logement préalablement à la convention, un logement au moins équivalent ou correspondant à ses besoins, et situé dans un certain périmètre géographique (loi du 1.9.48 : art. 13 bis).

Si les travaux visent à adapter les locaux d'habitation aux normes de sécurité, de salubrité, d'équipement et de confort, vous pouvez imposer les travaux d'amélioration décrits par la convention.

En cas de convention à loyer social ou très social : lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention, le logement est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1.9.48 : vous devez proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme à la convention ; vous lui notifiez par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra judiciaire et vous annexez une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement au projet de bail.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi dispose d'un délai de 6 mois, à compter de la date de la première présentation de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier lui notifiant le projet, pour accepter ou refuser ce bail :

- en cas d'acceptation dans ce délai, il continue à occuper le logement jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci prend effet, le cas échéant, à compter de la date de l'achèvement de l'ensemble des travaux concernant la tranche dans laquelle est compris le logement ;
- en cas de refus : à l'expiration du délai de 6 mois ou à la date de signature du bail, le logement n'est plus soumis à la loi de 1948, sauf dans certains cas limitativement prévus par la législation (locataire d'au moins 65 ans, ou au moins 60 ans en cas d'inaptitude au travail, ou retraité d'au moins 60 ans disposant de ressources annuelles n'excédant pas une fois et demi le SMIC annuel).

Deux documents vont régir la location : la convention, que vous signez, et le bail qui doit être signé au maximum six mois après la convention.

Vous signez la convention avec l'Anah ou, en cas de délégation de compétence, avec le représentant du président de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le président du Conseil général : elle reste valable même en cas de changement de locataire ; vous la signez une fois pour toute, en revanche vous signez un bail avec chaque nouveau locataire, le cas échéant.

La convention

Le contenu de la convention

Etablie à partir d'un modèle type remis par l'Anah, la convention précise vos droits et obligations vis-à-vis de l'Anah pendant toute sa durée : son champ d'application, sa prise d'effet et sa date d'expiration, les conséquences en cas de mutation, les conditions d'occupation du logement, les plafonds de ressources applicables pour le choix du locataire, le montant maximum du loyer que vous pouvez demander et ses modalités de révision, le rappel de ce que doit contenir le bail, les informations à transmettre au locataire, les conditions de résiliation de la convention et enfin les sanctions en cas de non respect de celle-ci.

La convention ne fait pas l'objet d'une publication aux hypothèques.

Début et durée de la convention

En cas de travaux subventionnés par l'Anah, La convention prend effet après l'achèvement des travaux, à la date apposée par l'Anah lors de la réception de la demande de paiement. Cette date est précisée dans la convention.



Elle est conclue pour 6 ou 9 ans ferme selon la convention (cf. § le choix de la convention) et peut être reconduite à votre volonté (cf. § à l'expiration de la convention).

Application de la convention

Vous devez respecter vos engagements. La délégation locale de l'ANAH effectue le contrôle de l'application de la convention.

Si vous ne respectez pas, soit la réglementation de l'Anah alors que vous avez bénéficié d'une subvention, soit les engagements que vous avez pris dans la convention (durée de location, montant du loyer, par exemple), vous ou votre mandataire (le professionnel à qui vous avez confié la gestion du logement), pouvez être tenu au remboursement de l'avantage fiscal, de tout ou partie de la subvention de l'Anah, ainsi qu'à des pénalités dont le montant est prévu par la convention. L'ANAH (la CAH, le président de l'EPCI ou du Conseil général agissant par délégation de l'ANAH) peut dans ce cas résilier unilatéralement la convention. Vous devez alors notifier la résiliation de la convention au locataire dans un délai de 15 jours.

Par ailleurs si vous demandez au locataire un loyer supérieur au montant fixé par la convention, le locataire ou l'occupant peut demander au juge le remboursement de la fraction des loyers qu'il vous a indûment versée (cf. § le bail). En outre dans le cas d'une convention à loyer social ou très social vous vous exposez à devoir rembourser l'APL à l'organisme qui l'a versée (la caisse d'allocations familiales ou à la caisse de mutualité sociale agricole).

En cas de litiges : c'est le tribunal administratif qui est compétent pour régler, le cas échéant, les litiges avec l'Anah ou son délégataire.

Vous pouvez confier la gestion de votre logement à une agence immobilière à vocation sociale qui vous garantit de suivre la convention et d'assurer le suivi social et le respect de la convention.

Le bail d'un logement conventionné

Vous signez avec le locataire, un bail conforme à la fois à la convention et à la loi du 6 juillet 1989. Celui-ci reprend les dispositions contenues dans la convention. Les clauses et conditions de la location qui ne sont pas spécifiquement régies par la convention relèvent de la loi du 6 juillet 1989.

Lors de la signature du bail, vous devez remettre au locataire une copie de la convention que vous avez signée avec l'ANAH et par la suite, l'informer de toute modification ayant des incidences sur vos relations contractuelles. En cas de convention à loyer social ou très social, vous remettez au locataire un formulaire de demande d'APL et vous devez renseigner pour chaque locataire demandeur de l'APL la partie de l'imprimé qui vous concerne.

Le contenu du bail

Le bail, qui doit obligatoirement être écrit et signé du propriétaire et du locataire, peut être établi directement entre vous, « sous seing privé » (sur papier libre), éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, huissier). Il doit être fait en deux originaux dont un exemplaire est remis à chaque partie. Il peut aussi être établi par un notaire ; c'est alors un acte notarié, dont une copie doit vous être délivrée ainsi qu'au locataire.

Certaines clauses doivent être mentionnées dans le bail :

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire, le cas échéant, ainsi que celle du locataire ;
- la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement et la durée de la location qui est minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique et six ans lorsque le bailleur est une personne morale ;
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres) ;
- la surface habitable ;
- l'énumération des parties communes ;
- la destination du local loué, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des locaux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel ;
- le montant du loyer qui doit être conforme à la convention (cf. § le choix de la convention) et le cas échéant, le montant des loyers accessoires des annexes autorisé par la convention dans la limite du plafond prévu par la convention.
- les conditions de la révision éventuelle du loyer (cf. § le choix de la convention) ;
- les termes de paiement du loyer : le loyer est payé mensuellement à terme échu (à la fin du mois) ; sauf en cas de convention à loyer intermédiaire où le bail peut prévoir le paiement du loyer en début de mois (terme à échoir).
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu : il est limité à un mois de loyer sans les charges et ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors du renouvellement du bail. Toutefois, la limite du montant du dépôt



de garantie (un mois de loyer hors charge) ne s'impose pas au bailleur en conventionnement social ou très social.

Comme pour toute location soumise à la loi de 1989, des clauses facultatives peuvent être prévues et certaines clauses sont interdites ; même si elles figurent dans le bail, elles sont nulles.

Plusieurs documents doivent être joints au bail

- l'état des lieux ;
- si l'immeuble est en copropriété : les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- lorsque le propriétaire exige du locataire la caution d'un tiers (ce qui, depuis le 28 mars 2009, n'est possible que si le bailleur n'a pas souscrit une assurance garantissant les obligations locatives) : un engagement de caution comportant la durée et l'étendue de la caution, ainsi qu'une mention manuscrite de la personne qui se porte caution, indiquant qu'elle a connaissance de l'étendue de son obligation ;
- un dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique (à compter du 1.7.07) ; le constat de risque d'exposition au plomb (à compter du 12.8.08) ; un état des risques, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité ;
- une information sur la réception des services de télévision existants dans l'immeuble (depuis le 8 mars 2007).

Pendant la convention

Vous êtes tenu vis-à-vis de votre locataire aux mêmes obligations que tout propriétaire, avec toutefois certaines spécificités

Vos obligations

La quittance de loyer

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement la quittance au locataire qui en fait la demande.

Vous devez préciser sur la quittance :

- le montant du loyer principal dû et celui des loyers accessoires, s'il y a lieu ;
- le montant des charges locatives ;
- le cas échéant, le montant de l'APL qui vous est versée directement et que vous soustrayez du montant du loyer ;
- le montant du loyer maximal par logement.

Si le loyer dépasse le prix fixé par la convention, le locataire ou l'occupant peut saisir le juge pour obtenir la modification du bail et le remboursement des sommes qu'il vous a indûment versées.

Réparations, entretien et charges

Les obligations réciproques du propriétaire et du locataire concernant les réparations, l'entretien et les charges sont celles de toute location soumise à la loi du 6 juillet 1989.

La reconduction du bail ou son renouvellement

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement par périodes de 3 ans, sauf si le locataire ne respecte pas ses obligations. Le bail se poursuit donc automatiquement sans modification.

Cependant, si le loyer est largement en dessous du plafond réglementaire, vous pouvez, six mois avant l'expiration du bail, proposer un nouveau bail avec une réévaluation du loyer selon les modalités prévues à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (fourniture de références de loyers comparables dans le voisinage, avec étalement de la hausse, le cas échéant). Ce nouveau loyer réévalué ne doit cependant pas excéder le loyer plafond prévu par la convention.

Le congé

Vous ne pouvez pas donner congé à votre locataire avant l'expiration de la convention, sauf si celui-ci ne respecte pas ses obligations.

En revanche le locataire peut donner congé à tout moment, en cours de bail, avec un préavis de trois mois.



Ce délai est réduit à un mois :

- en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- si étant âgé de plus de 60 ans, son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du RMI.

Le délai de préavis court à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier.

En cas de résiliation du bail ou si le locataire quitte le logement volontairement, vous devez choisir un nouveau locataire dont les ressources ne dépassent pas le plafond prévu dans la convention que vous avez signée avec l'ANAH. Vous demandez au nouveau locataire son avis d'imposition. Vous prévenez l'organisme qui verse l'APL du départ du locataire.

En cas de mutation de propriété (vente du logement, succession ou donation)

Convention sociale ou très sociale

S'il s'agit d'une convention sociale ou très sociale : la convention doit être jointe à tout acte de mutation et s'applique de plein droit aux propriétaires successifs. Le ou les nouveaux propriétaires doivent notifier leurs coordonnées aux locataires et à l'organisme qui verse l'APL.

Convention à loyer intermédiaire

S'il s'agit d'une convention à loyer intermédiaire : si vous vendez ou transmettez votre logement ou si vous décédez, la subvention dont vous avez bénéficiée doit être reversée à l'Anah, sauf si l'acquéreur justifie du respect de l'ensemble des exigences réglementaires et accepte expressément de reprendre les engagements que vous avez souscrits antérieurement dans la convention.

Dans tous les cas

Attention, quelle que soit la convention, en cas de mutation du logement, l'avantage fiscal ne se transmet pas au nouveau propriétaire et l'administration fiscale vous demandera le remboursement intégral de la déduction dont vous avez bénéficiée, sauf cas particuliers (invalidité très importante, licenciement ou décès de l'un des époux soumis à imposition commune).

Particularités propres aux conventions à loyer social ou très social

Les droits des locataires en cas de résiliation de la convention

En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, sous réserve du respect de leurs obligations, le locataire ou l'occupant du logement bénéficie de plein droit jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation du bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de son contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de son coéchangiste.

A compter de la date de la résiliation de la convention, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et vous devez diminuer le montant du loyer - qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention -, du montant de l'APL qui aurait été due au titre de l'occupation du logement.

Toutefois, si vous signez une nouvelle convention, l'APL peut être à nouveau versée.

Vos démarches lorsque le locataire a droit à l'APL

La signature de la convention conditionnant l'ouverture du droit à l'APL pour le locataire, L'ANAH informe l'organisme chargé de son versement (selon le cas, la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole) de la signature de la convention.

De votre côté, en contrepartie de l'APL qui vous est versée directement pour le compte du locataire, vous devez faire certaines déclarations permettant l'ouverture du droit à l'APL et certaines démarches en cas d'impayés de loyers.

- Vous devez fournir à l'organisme chargé du versement de l'APL (l'organisme chargé du versement [de la liquidation et du paiement] de l'APL est selon le régime dont relève le locataire, la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole) toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'APL et l'informer des modifications intervenues dans la situation locative de votre locataire, dans un délai maximum d'un mois.
- Lorsque l'organisme chargé du paiement de l'APL vous verse des rappels d'APL pour le compte de vos locataires, vous devez déduire ces sommes du montant de leur loyer et s'il reste un surplus vous devez leur reverser dans le délai d'un mois.



- Si le locataire ne paie pas son loyer,
 - Vous devez faire le nécessaire pour obtenir le paiement du loyer : vous devez poursuivre le règlement de votre créance en notifiant à votre locataire par lettre recommandée avec avis de réception le montant de la somme due. Vous l'informez que vous devrez en tant que propriétaire prévenir la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL), en cas de non règlement de la dette.
 - Si vous percevez l'APL directement pour le compte du locataire, vous devez informer la CDAPL dès qu'un impayé est constitué et justifier les démarches entreprises auprès de votre locataire pour obtenir le paiement du loyer. Vous communiquez à la CDAPL le montant de l'impayé et à sa demande une copie du bail. La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'APL et vous en informe, ainsi que le locataire bénéficiaire.

En cas de convention à loyer intermédiaire, le locataire ne percevant pas l'APL, vous n'avez pas de démarches à faire autres que celles visant à obtenir, le cas échéant, le paiement des sommes impayées par votre locataire.

Informez l'ANAH

Vous informez l'ANAH des changements pouvant intervenir pendant la convention.

Vous devez déclarer à l'Anah tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété dans les deux mois suivant l'évènement.

En cas de convention à loyer très social avec travaux subventionnés par l'Anah, vous devez informer la délégation de l'Anah ou le délégataire lors de la location ou à chaque remise en location, afin que le logement soit loué à des locataires choisis sur une liste de candidats.

Vous vous engagez à fournir à tout moment à la demande du délégué de l'Anah toutes les informations, justificatifs et documents dont il a besoin pour effectuer le contrôle du respect de la convention. Le délégué local peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces et sur place du respect des obligations réglementaires et conventionnelles.

Les évènements qui peuvent intervenir au cours de la convention (remboursement total ou partiel de la subvention à l'ANAH, le cas échéant, changement(s) de locataire, transmission de propriété, vente...) sont sans conséquence sur sa date d'expiration ; vous ne pouvez pas résilier la convention avant son expiration. Toutefois, à titre exceptionnel, sur demande motivée et justifiée de votre part, la CAH (le président de l'EPCI ou du Conseil général agissant par délégation de l'ANAH) peut y mettre fin. Dans ce cas, l'ANAH peut vous demander de lui reverser tout ou partie de la subvention que vous a, le cas échéant, accordée et l'administration fiscale peut vous demander le remboursement de la déduction fiscale).

A l'expiration de la convention

Vous pouvez choisir de prolonger la convention initiale au non.

Vous choisissez de ne pas prolonger la convention

Vous devez informer le locataire de la date d'expiration de la convention six mois avant son terme.

Le bail en cours se poursuit jusqu'à son terme.

A son terme le logement est soumis à la loi du 9 juillet 1989. L'APL n'est plus versée depuis la fin de la convention, mais le locataire peut demander l'allocation logement s'il remplit les conditions qui y ouvrent droit. D'un montant comparable à celui de l'APL, l'allocation logement ne peut pas vous être versée directement sans l'accord du locataire.

- Vous pouvez reconduire le bail sans en modifier les clauses.
- Si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage, vous pouvez conformément à l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989, proposer au locataire, six mois avant l'expiration du bail, une réévaluation du loyer en lui adressant des références de loyers de logements comparables.
- Si vous souhaitez donner congé au locataire pour un motif prévu par la loi du 6 juillet 1989 (reprise pour occupation, vente ou motif légitime et sérieux), vous devez le faire avec un préavis de six mois avant l'expiration du bail. En cas de convention à loyer social ou très social, vous ne pouvez toutefois pas le faire avant l'expiration de la convention.

Vous choisissez de prolonger la convention

Au moins six mois avant son terme, vous demandez à l'Anah la prolongation de la convention. La reconduction se fait par période de trois ans. Vous insérez alors un avenant à la convention initiale, que vous signez, ainsi que l'Anah.



Six mois avant la date d'expiration de la convention, vous proposez au locataire de renouveler son contrat de location. Le contrat renouvelé prend effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement.

Si le loyer est largement inférieur au plafond réglementaire, lors de chaque renouvellement de bail, vous pouvez proposer au locataire une réévaluation du loyer selon les modalités prévues à l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 (fourniture de références, étalement de la hausse le cas échéant ...) sous réserve que le nouveau loyer respecte le plafond de loyer de la convention.

Avant de vous engager n'hésitez pas à consulter votre ADIL : elle vous conseillera !