

Mars  
2007

# ANIL HABITAT ACTUALITE



## LE CONVENTIONNEMENT DU PARC LOCATIF PRIVE

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques  
du Conseil National de l'Habitat

2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax: 01 42 41 15 10

**Les nouvelles règles du conventionnement du parc locatif privé**  
(ordonnance du 8.6.05, loi ENL du 13.7.06, décret du 29.9.06, loi de finances rectificative pour 2006 du 30.12.06, loi DALO du 5.3.07)

Les engagements du bailleur dans le cadre des conventions ANAH (CCH : L. 321-4 et L. 321-8)	1
Engagement sur les loyers (CCH : R. 321-27 et R. 321-28)	1
Engagements sur les conditions d'occupation des logements (CCH : R. 323 III annexe I et II)	2
Qualité des logements conventionnés (CCH : R. 321-24)	4
Forme des engagements (CCH : L. 321-1-II)	4
Une convention type	4
Durée des conventions (CCH : L. 321-4 et R. 321-23 II annexe I et II)	5
Entrée en vigueur des conventions (CCH : R. 321-24)	5
Résiliation des conventions (CCH : L. 321-9 annexe I et II à R. 321-23 III)	5
Mutation du logement en cours de conventionnement (CCH : L. 321-11 et R. 321-25)	6
Contrôle du respect des engagements (CCH : L. 321-4, R. 321-29, R. 321-23 VII annexe I et II)	6
Sanctions en cas de méconnaissance des engagements (CCH : L. 321-2, L. 321-4 annexe I et II à R. 321-23 VIII)	6
Les avantages fiscaux attachés au conventionnement ANAH (CGI : art. 31 m)	7
Nature de l'avantage fiscal	7
Conditions de location	7
Non-respect des engagements du bailleur ou cession du logement ou des parts en cours de convention	8
Cumul avec d'autres avantages fiscaux	8
Les subventions de l'ANAH attachées au conventionnement (CCH : R. 321-12 et suivants)	8
Les effets du conventionnement sur les rapports locatifs	9
Annexes	13

L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur privé une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources, à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché, pour une durée minimum de six ans. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique modulée en fonction de son engagement plus ou moins social. Le « Borloo ancien », applicable à compter du 1er octobre 2006, succède ainsi au dispositif fiscal « Besson ancien » qui s'achève au 30 septembre 2006.

Par ailleurs, si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention de l'ANAH dont le taux s'échelonne de 20 % à 70 % des travaux subventionnables, toujours selon l'engagement plus ou moins social du propriétaire. Dans ce cas, la durée du conventionnement est au minimum de neuf ans.

Ce nouveau conventionnement implique des engagements particuliers du bailleur ; il permet dans certains cas de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers le « Borloo ancien », ainsi que d'une subvention de l'ANAH en cas de travaux ; il modifie les rapports locataire-bailleur ; il ouvre droit dans certaines conditions à l'aide personnelle au logement.

Le conventionnement peut être passé en cas de mise en location ou de relocation d'un logement mais également en cas de renouvellement de bail pour les locataires en place.



---

### **Les engagements du bailleur dans le cadre des conventions ANAH (CCH : L. 321-4 et L. 321-8)**

---

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement nu à des personnes physiques ou à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux personnes prioritaires au regard du droit au logement opposable, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. En conventionnant ses logements, le bailleur s'engage à pratiquer des loyers maîtrisés pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond.

Dans tous les cas de conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'ANAH, les engagements sur les plafonds de loyers et de ressources sont différents selon l'engagement plus ou moins social accepté par le bailleur en contrepartie d'avantages plus ou moins importants.

La durée des conventions diffère en revanche selon que le conventionnement est avec ou sans travaux subventionnés par l'ANAH.

Dans tous les cas, les logements doivent, au minimum, remplir les conditions de décence définies par le décret du 30.1.02.

### **Engagement sur les loyers (CCH : R. 321-27 et R. 321-28)**

Dans tous les cas de conventionnement, avec ou sans travaux, en loyer intermédiaire comme en loyer social ou très social, le loyer maximal applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution, sont fixés par la convention.

Ces loyers ne doivent pas dépasser des plafonds fixés au niveau national. Il est juridiquement possible que les loyers exigés localement soient inférieurs aux plafonds fixés par zone au niveau national. C'est à l'ANAH au niveau local de piloter la conclusion des conventions afin de s'assurer que les loyers pratiqués sont bien en adéquation avec les besoins en loyers maîtrisés des territoires concernés. La réforme est trop récente pour connaître les pratiques locales qui devraient se préciser au fil du temps.

Le plafond de loyer fixé dans la convention est révisé chaque année au 1er janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers sur une année.

La quittance doit comporter le montant du loyer maximal par logement (*cf. § Conventionnement et rapports locatifs*).

La valeur de ce loyer est toujours fixée au mètre carré de surface fiscale correspondant à la surface habitable, augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 mètres carrés par logement<sup>1</sup>.

#### ► *Annexes comprises dans les loyers*

Les annexes, doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 m 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 m<sup>2</sup> maximum.

#### ► *Dépendances non comprises dans les loyers*

La location de dépendances, non comprises dans le loyer principal est possible, le montant du loyer correspondant doit apparaître sur la quittance (CCH : R. 321-28).

Les montants de loyer exigés pour ces dépendances ont quelquefois posé des difficultés. Il peut être utile dorénavant de se référer aux dispositions fiscales. En effet, des précisions sur la location des dépendances ont été apportées par l'instruction fiscale du 31 août 1999 (5-

---

<sup>1</sup> Pour mémoire 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 m.

D-4-99) applicable au Besson ancien, qui devraient être reprises dans le cadre du Borloo ancien.

Ainsi, il est indiqué que le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables.

#### ■ Plafonds de loyers intermédiaires

Le loyer fixé dans la convention et apprécié à la date de conclusion du bail ne doit pas excéder un plafond fixé à un niveau inférieur à celui applicable dans le cadre du « Besson ancien ».

Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 31 décembre 2007, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré en intermédiaire, charges non comprises, sont les suivants :

Plafond de loyer au m <sup>2</sup>	Zone A (€)	Zone B (€)	Zone C (€)
	16,35	10,68	7,73

Les zones A, B et C correspondent au zonage défini par l'arrêté du 19.12.03.

► Pour les conventionnements avec travaux subventionnés, l'ANAH précise (instruction n° I 2005-01 du 24 janvier 2005) :

« Les loyers qualifiés d'intermédiaires sont des montants de loyers en dessous du niveau des loyers de marché à la relocation et au-dessus des niveaux de loyers conventionnés.

Il ne peut y avoir de subvention proposée en contrepartie d'un engagement de pratiquer un loyer intermédiaire qu'à condition que l'écart entre le loyer conventionné de base et le loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) soit au moins de 40 %.

Lorsque cette condition est remplie, le niveau de loyer intermédiaire fixé doit être inférieur de 20 % au minimum au loyer de marché observé (loyer moyen de relocation), sans dépasser les plafonds de loyers fixés pour bénéficier de la déduction spécifique des revenus fonciers à 30 % ».

#### ■ Plafonds de loyer social et très social

Les plafonds de loyer social et très social sont définis par une circulaire de la DGUHC qui fixe chaque année au 1<sup>er</sup> juillet<sup>2</sup> les loyers maxima des logements nouvellement conventionnés au titre de l'APL (CCH : L. 351-2).

Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 30 juin 2007 les plafonds de loyer social et très social par mètre carré, charges non comprises, sont les suivants<sup>3</sup> :

<sup>2</sup> Une réforme dans le cadre des procédures de simplification administrative est en cours et devrait avoir pour conséquence de réviser ces plafonds au 1<sup>er</sup> janvier

<sup>3</sup> Circulaire DGUHC du 17 juillet 2006

	Zone A (€)	Zone B (€)	Zone C (€)
Loyers « sociaux »	5,90	5,36	4,82
Loyers « très sociaux »	5,59	5,22	4,63

#### ► Plafonds de loyer dérogatoire social et très social

A titre exceptionnel, il peut être dérogé aux valeurs de principe déterminées dans la limite d'un loyer maximal dérogatoire.

Cette possibilité de dérogation concernait jusqu'alors les logements de petite taille afin de tenir compte de la cherté relative des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prises en compte dans le cadre de la surface de référence est très élevée.

L'ANAH précise également que la surface maximale du logement qui pourra être retenue pour l'application du loyer dérogatoire est de 90 m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale.

Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 30 juin 2007, les plafonds de loyer social et très social par mètre carré, charges non comprises, sont les suivants<sup>4</sup> :

	Zone A (€)	Zone B (€)	Zone C (€)
Loyers « sociaux » dérogatoires	8,84	7,29	5,68
Loyers « très sociaux » dérogatoires	8,05	6,22	5,15

#### Engagements sur les conditions d'occupation des logements (CCH : R. 323 III annexe I et II)

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. Les ressources des locataires ne doivent pas dépasser des plafonds qui varient, comme les loyers, selon l'engagement plus ou moins social du bailleur.

Dans certains cas (loyer très social subventionné par l'ANAH), le bailleur doit respecter des modalités précises d'attribution.

Pendant toute la durée de la convention, le propriétaire s'interdit d'occuper ou de faire occuper le bien à certaines personnes qui lui sont proches.

#### ■ Plafonds de ressources des locataires

Dans tous les cas de conventionnement, les locataires doivent respecter, à la date de signature du bail ou de son renouvellement exprès des plafonds de ressources.

Il existe des différences dans l'appréciation de ces ressources. En effet, le zonage applicable est le zonage A, B, C, sauf pour l'appréciation des plafonds de ressources des logements conventionnés sociaux ou très sociaux pour lesquels c'est le zonage 1, 2, 3 de l'APL qui

<sup>4</sup> Circulaire DGUHC du 17 juillet 2006

s'applique. En loyer intermédiaire, le revenu fiscal de référence est pris en compte pour l'appréciation des plafonds, pour le conventionnement social et très social ce sera le revenu net imposable.

Les avis d'imposition pris en compte pour apprécier les ressources des occupants du logement sont ceux de l'année N-2.

► **Plafonds de ressources pour les conventions à loyer intermédiaire**

Les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail doivent être inférieures à celles prévues pour le dispositif « Besson ancien ».

Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 31 décembre 2007, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A (en €)	Zone B (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	33.233	25.685	22.475
Couple	49.668	34.298	30.209
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	59.704	41.246	36.165
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	71.516	49.792	43.768
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	84.661	58.573	51.370
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	95.267	66.009	57.946
Majoration par personne à charge	+ 10.617	+ 7.362	+ 6.580

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2005.

► **Plafonds de ressources pour les conventions à loyer social**

Les plafonds de ressources sont ceux du Prêt locatif à usage social (PLUS)<sup>5</sup> et les ressources à prendre en compte correspondent au revenu net imposable de chaque personne composant le ménage figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année N-2.

Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 31 décembre 2007, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Catégorie de ménages	Conventionnement social		
	Paris et communes limitrophes (en €)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
Personne seule	18.463	18.463	16.052

<sup>5</sup> arrêté du 29.7.87

2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27.593	27.593	21.436
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (1) sans pers. à charge	36.172	33.169	25.779
4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge (2)	43.187	39.730	31.120
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	51.382	47.033	36.608
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	57.818	52.925	41.256
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 6.442	+ 5.898	+ 4.602

**La notion de couple** correspond à l'ensemble des situations de vie en commun : personnes mariées, Pacsées ou en concubinage.

**Personnes à charge** : enfants à charge au sens du code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

► **Plafonds de ressources pour les conventions à loyer très social**

En conventionnement très social, les plafonds de ressources sont ceux d'un Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) et les ressources à prendre en compte correspondent au revenu net imposable de chaque personne composant le ménage figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année N-2. Ces plafonds de ressources sont révisés annuellement au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 31 décembre 2007, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Catégorie de ménages	Conventionnement très social		
	Paris et communes limitrophes (en €)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
Personne seule	10.156	10.156	8.828
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16.556	16.556	12.862
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (1) sans pers. à charge	21.703	19.901	15.466
4 personnes ou une	23.754	21.852	17.210

<i>pers. seule avec deux pers. à charge (2)</i>			
<i>5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge</i>	28.260	25.869	20.135
<i>6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge</i>	31.801	29.110	22.691
<i>Majoration par personne à charge supplémentaire</i>	+ 3.544	+ 3.245	+ 2.531

**La notion de couple** correspond à l'ensemble des situations de vie en commun : personnes mariées, Pacsées ou en concubinage.

**Personnes à charge** : enfants à charge au sens du Code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

### ■ Conditions spécifiques d'attribution du logement en cas de conventionnement très social

(CCH : L. 321-1 et annexe II à l'article R. 323-1 III)

En cas de travaux subventionnés par l'ANAH et de conventionnement très social, le bailleur doit informer la délégation locale de l'agence ou le délégataire de la mise en location ou de chaque remise en location, afin que le logement soit loué à des locataires choisis sur une liste de candidats proposée par le préfet.

Dans le délai d'un mois après avoir été informé par le bailleur, le préfet ou le délégataire ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse la liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir un locataire parmi le ou les candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources.

### ■ Location du logement à des personnes morales en vue d'une sous-location (CCH : L. 321- 9)

Dans le cadre d'un conventionnement social et très social avec travaux subventionnés par l'ANAH, les bailleurs ont la possibilité de louer les logements concernés :

- à des centres communaux d'action sociale ou des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier (CCH : L. 353-19-2) ;
- à des organismes HLM ;
- à des associations déclarées ayant pour objet de sous louer meublés ou non des logements à des personnes en difficultés en vue de leur réinsertion ou des organismes agréés ayant la même mission (CCH : L. 442-8-1) ;
- à des associations déclarées ayant pour objet le logement à titre temporaire des personnes jeunes de moins de trente ans révolus (CCH : art L. 353-20 et L. 442-8-4) ;
- à des centres Régionaux des Oeuvres Universitaires et Scolaires CCH : art : L. 353-20 et L. 442-8-4)

Ces locations ouvrent droit aux subventions de l'ANAH en cas de travaux, mais n'ouvrent pas droit à la déduction spécifique des revenus fonciers (*cf. § fiscalité*).

Toutefois, il est prévu qu'en cas de conventionnement social ou très social (CCH : art. L. 321-8), les logements peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, à titre de résidence principale, aux personnes bénéficiaires du droit au logement opposable.

Dans ce cas, les bailleurs pourront bénéficier de la déduction spécifique « Borloo ancien », à condition que l'organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para hôtelière. Un décret doit préciser les modalités des locations ouvrant droit dans ces conditions au dispositif fiscal.

### ■ Interdiction d'occupation du logement (CCH : R. 323 III Annexe I et II)

Pendant la durée de la convention, le logement conventionné ne peut être occupé à quelque titre que ce soit par :

- les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
- les administrateurs de l'association signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, ainsi que leurs ascendants ou descendants.

En outre, le logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

### ■ Qualité des logements conventionnés (CCH : R. 321-24)

Lors de l'entrée en vigueur de la convention, les logements doivent être en conformité avec les caractéristiques de la décence telles que définies par le décret du 30.1.02.

L'ANAH peut octroyer une subvention pour la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence.

Les normes minimales d'habitabilité (CCH : R. 353-32) qui concernent les logements conventionnés avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 4° ne s'appliquent pas aux nouvelles conventions signées entre les bailleurs et l'ANAH (loyer social ou très social).



### Forme des engagements (CCH : L. 321-1-II)

#### ■ Une convention type

La convention conclue entre le bailleur et l'ANAH doit être conforme à une des deux conventions-type annexées au décret ; elle détermine notamment : le montant maximum des loyers, les conditions d'occupation du logement et le cas échéant ses modalités

d'attribution, sa durée, les conditions de sa révision et de sa résiliation, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur le cas échéant, les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements (CCH : L. 321-4, R. 321-23 annexe 1 et 2).

La convention est signée par le bailleur et le délégué local de l'ANAH du lieu de situation de l'immeuble ou en cas de délégation de compétences, uniquement en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'ANAH<sup>6</sup> entre le bailleur et le président du Conseil général ou de l'EPCI (CCH : L. 321-1-1). Le bailleur tient cette convention à disposition du locataire pendant toute sa durée (CCH : L. 321-7). Une copie de cette convention est annexée au bail.

► *Convention à loyer intermédiaire (annexe I)*<sup>7</sup>

La convention par laquelle le bailleur s'engage à pratiquer un loyer intermédiaire n'ouvre pas droit à l'APL. Les logements conventionnés à ce titre ne sont pas comptabilisés au titre des logements sociaux entrant dans le décompte des 20 % imposés par l'article 55 de la loi SRU. Le locataire peut, le cas échéant, bénéficier de l'allocation logement.

► *Convention à loyer social et très social (annexe II)*<sup>8</sup>

La convention par laquelle le bailleur s'engage à pratiquer un loyer social ou très social ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (au titre de l'article L. 351-2-2 du CCH pour les conventions sans travaux et au titre de l'article L. 351-2 4° du CCH pour les conventions avec travaux. Les logements conventionnés à ce titre sont comptabilisés comme des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

■ **Des pièces justificatives à produire**

En plus de la convention-type signée, le bailleur doit fournir à l'ANAH notamment la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition requis du ou des locataires.

Il doit fournir également toutes les pièces complémentaires nécessaires à la vérification de son engagement qui lui sont demandées.

■ **Un document contractuel spécifique pour l'administration fiscale** (CCH : R. 321.30)

En plus de la convention, un document récapitulant les engagements du bailleur est obligatoirement signé par celui-ci et contre signé par le délégué local de l'ANAH ou le président du Conseil général ou de l'EPCI en cas de délégation de compétences. C'est ce document que le propriétaire fournit à l'administration fiscale pour bénéficier de la déduction spécifique.

<sup>6</sup> Loi de finances rectificative pour 2006 du 30.12.06 : JO du 31.12.06

<sup>7</sup> Cette convention est soumise aux articles L. 321-1 à L. 321-7 du CCH et à l'article L. 321-11

<sup>8</sup> Cette convention est soumise d'une part aux dispositions générales des articles L. 321-1 à 7 du CCH et à des dispositions particulières prévues aux articles L. 321-8 à L. 321-12 du CCH.

---

▼

---

**Durée des conventions**

(CCH : L. 321-4 et R. 321-23 II annexe I et II)

---

En cas de conventionnement sans travaux, la durée de la convention est de six ans.

En cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'ANAH, la durée est au minimum de neuf ans.

A l'échéance de la convention, indiquée expressément dans celle-ci, il n'est pas prévu de reconduction tacite. La prolongation de la convention par période de trois ans est possible à l'initiative du bailleur par avenant à la convention initiale. La déduction spécifique demeure applicable pendant toute la durée d'application de la convention.

---

▼

---

**Entrée en vigueur des conventions**

(CCH : R. 321-24)

---

La convention, qui juridiquement<sup>9</sup> peut concerner plusieurs logements, entre en vigueur à la date d'effet du premier bail conclu pour son application.

Le délai entre la signature de la convention et son entrée en vigueur ne peut excéder six mois.

Contrairement aux logements conventionnés qui ont fait l'objet d'une convention avec l'Etat, la convention portant sur des logements conventionnés avec l'ANAH n'a pas à faire l'objet d'une publication au fichier immobilier ou au livre foncier<sup>10</sup>.

---

▼

---

**Résiliation des conventions**

(CCH : L. 321-9 annexe I et II à R. 321-23 III)

---

Le bailleur n'a pas la possibilité de résilier les engagements qu'il a pris. Ce n'est qu'à titre exceptionnel que la convention peut être résiliée par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur.

La résiliation devenue définitive doit faire l'objet d'une notification du bailleur aux locataires.

Par ailleurs, en cas de conventionnement social et très social, lorsque la convention est résiliée aux torts du bailleur, les locataires bénéficient de plein droit jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif.

A compter de la date à laquelle la résiliation de la convention est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable à ces logements, le loyer

<sup>9</sup> Pour des raisons opérationnelles, les conventions ne devraient viser qu'un seul logement dans un premier temps

<sup>10</sup> Loi ENL du 13.07.06 : 79 17<sup>ème</sup>

exigible, qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.



---

### **Mutation du logement en cours de conventionnement** (CCH : L. 321-11 et R. 321-25)

---

En cas de mutation, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire.

Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation.

Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'ANAH. A défaut, le propriétaire vendeur (et non l'acquéreur) peut être sanctionné (CCH : L. 321-2).

En outre, en cas de décès du propriétaire ou de mutation de propriété des logements conventionnés pour lesquels des travaux d'amélioration ont bénéficié d'une subvention de l'Agence, la subvention est reversée sauf si les acquéreurs, héritiers ou cessionnaires, justifient de façon expresse, du respect de l'ensemble des engagements réglementaires et conventionnels signés par le bénéficiaire initial de la subvention.



---

### **Contrôle du respect des engagements** (CCH : L. 321-4, R. 321-29, R. 321-23 VII annexe I et II)

---

Le contrôle du respect de la convention est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.

Le délégué local ou le délégataire peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces et sur place pour la vérification des obligations réglementaires et conventionnelles dans les conditions fixées par le règlement général de l'agence.

En cas de contrôle sur place, la personne physique ou morale dont l'immeuble subventionné fait l'objet d'un contrôle est avertie au préalable afin d'obtenir son accord pour l'accès et la visite des locaux, suivant un horaire convenu avec le bénéficiaire et également, le cas échéant, avec le locataire.

En cas de méconnaissance par le bailleur des obligations réglementaires ou conventionnelles, il est dressé un rapport de visite en deux exemplaires dont l'un est destiné à la personne contrôlée. Ce rapport précise la date et le lieu du contrôle et décrit les constatations opérées. Il est signé par l'agent qui a effectué le contrôle et la personne concernée qui peut faire part de ses observations. En cas de refus de celle-ci, mention en est faite au rapport de visite.

En cas d'entrave au contrôle sur place, il est dressé un constat de carence et le reversement total de la subvention peut être décidé par la CAH ou le président de la collectivité délégataire (RGA : art. 17).

Le bailleur s'engage dans la convention à fournir à tout moment, à la demande du délégué local de l'agence ou du

délégataire, toutes les informations et les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'agence.



---

### **Sanctions en cas de méconnaissance des engagements** (CCH : L. 321-2, L. 321-4 annexe I et II à R. 321-23 VIII)

---

Sans préjudice du remboursement de l'avantage fiscal consenti (*cf. § Les avantages fiscaux liés au conventionnement*) et du remboursement en tout ou partie de la subvention versée dans les conditions prévues par le règlement général de l'ANAH, le propriétaire encourt des pénalités en cas de non-respect de ses engagements. Lorsque la CAH ou le président de la collectivité délégataire décide le reversement de la subvention, la quote-part de subvention à reverser est calculée en tenant compte de la durée pendant laquelle les dispositions réglementaires et, le cas échéant, les engagements souscrits ont été respectés.

Le montant des sommes à reverser est établi au prorata temporis, sur la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture.

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 décision.

Les sommes sont à verser à l'agence comptable de l'ANAH dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision de reversement.

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.

En cas de méconnaissance des engagements conventionnels, l'ANAH peut prononcer, pour chaque logement considéré, des pénalités au plus égales à un montant de :

- 24 mois de loyer prévu par la convention, hors loyers accessoires et charges récupérables, en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement.

Par ailleurs, si le loyer dépasse le prix fixé par la convention, le locataire ou l'occupant peut saisir le juge compétent pour obtenir la modification du bail et le remboursement de la fraction des loyers indûment versés (CCH : L. 321-7 *cf. § Les rapports locatifs*).

- 9 mois du loyer prévu par la convention, hors loyers accessoires et charges récupérables, lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention tels que, notamment ceux relatifs aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'ANAH. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

Le délégué local doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis



de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'ANAH écarte ses observations, sa décision doit être motivée.

Lorsque l'ANAH a connaissance de l'inexécution par le bailleur des engagements prévus par la convention et que celle-ci a donné lieu au document récapitulatif des engagements du bailleur, l'agence informe l'administration fiscale de cette situation.

A titre exceptionnel, la convention peut être résiliée par l'Agence, notamment en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations.

---

### **Les avantages fiscaux attachés au conventionnement ANAH (CGI : art. 31 m)**

---

En contrepartie des engagements qu'il a souscrits dans le cadre du conventionnement (avec ou sans travaux subventionnés par l'ANAH), le bailleur personne physique et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI notamment) peuvent bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné.

Cette option suppose pour le bailleur de déclarer ses revenus fonciers selon le régime réel d'imposition. Cette option est globale, ce qui signifie qu'en cas de pluralité de logements loués, les revenus y afférents devront également être déclarés « au réel ».

Ainsi, un bailleur ayant opté pour le « Borloo dans l'ancien », pour un ou plusieurs logements, ne peut en aucun cas déclarer ses revenus fonciers selon le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ».

Les personnes morales imposées à l'impôt sur les sociétés ne peuvent bénéficier du « Borloo ancien » et l'intérêt d'un éventuel conventionnement ne résidera pour elles, aujourd'hui comme hier, que dans l'attribution de subventions de l'ANAH.

Malgré sa dénomination, l'avantage fiscal peut concerner indifféremment un logement ancien ou neuf.

La faculté d'opter pour le « Borloo dans l'ancien » s'agissant d'un logement neuf devrait rester largement théorique, dans la mesure où les dispositifs en faveur de l'investissement locatif dans le neuf (« Robien recentré » ou « Borloo neuf ») sont fiscalement plus intéressants. Toutefois, quelques bailleurs décideront peut-être d'opter pour le « Borloo dans l'ancien » en raison de la plus faible durée de l'engagement de location, qui dans le cadre d'un conventionnement sans travaux est de six ans, alors qu'il est de neuf ans minimum dans les dispositifs assortis d'un amortissement.

Une instruction fiscale à paraître devrait préciser certaines conditions d'application du dispositif.

### **Nature de l'avantage fiscal**

Le bailleur bénéficie d'une déduction spécifique des revenus bruts fonciers tirés de la location, de 30 %, lorsqu'il opte pour un conventionnement intermédiaire, ou de 45 % s'il choisi un conventionnement social ou très social.

L'arbitrage entre conventionnement social ou très social devrait donc se faire en fonction des montants de subventions attendues de l'Agence et non selon des critères fiscaux.

En cas de prolongation de son engagement vis-à-vis de l'ANAH, le bailleur continue de bénéficier de la déduction spécifique sans limitation de durée.

### **Conditions de location**

Pour bénéficier de l'avantage fiscal le logement doit être loué nu à titre de résidence principale.

Le titulaire du bail doit être une personne physique autre :

- qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
- qu'un ascendant ou un descendant du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
- qu'un ascendant ou un descendant de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société).

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, un nouveau bail doit être signé, soit avec un nouveau locataire soit avec un locataire déjà dans les lieux à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail précédent. Dans ce cas, les conditions de locations imposées par la convention conclue avec l'ANAH doivent être respectées<sup>11</sup>.

La « location déléguée », c'est-à-dire la location à une personne morale à fin de sous louer ou héberger des personnes physiques à titre de résidence principale, est permise sous certaines conditions : les logements faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social (CCH : art. L. 321-8) peuvent être loués à des organismes publics ou privés qui pourront les sous-louer, en meublé ou non, aux personnes bénéficiaires du droit au logement opposable<sup>12</sup>.

En outre, les bailleurs peuvent bénéficier de la déduction spécifique « Borloo-ancien » (45%), s'ils louent des logements à des associations ou à des bailleurs sociaux afin que ceux-ci les mettent à disposition à usage d'habitation principale afin de loger ou d'héberger des personnes physiques.

La déduction spécifique sera accordée sous réserve que l'organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para hôtelière.

---

<sup>11</sup> DALO : art. 42 / CGI : art. 31-1 4<sup>e</sup> al. du m

<sup>12</sup> Cf. ANIL- Etudes (mars 2007) : loi instituant le droit au logement opposable

Un décret doit préciser les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant ainsi que les conditions de cette location.

### **Non-respect des engagements du bailleur ou cession du logement ou des parts en cours de convention**

La réglementation ANAH autorise le propriétaire bailleur à céder son logement en cours de convention, sans aucune pénalité, à condition que les engagements de location continuent d'être respectés par le nouvel acquéreur. En revanche, fiscalement, le bailleur s'expose à ce que la déduction fiscale fasse l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions liées à la situation du bailleur.

L'administration fiscale admet en effet qu'aucune remise en cause de l'avantage fiscal n'est effectuée lorsque le non-respect de l'engagement de location ou de conservation des parts intervient à la suite de l'un des trois événements suivants :

- le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire) ;
- le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune est licencié. Les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur ;
- le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune décède.

### **Cumul avec d'autres avantages fiscaux**

Le « Borloo dans l'ancien » peut être cumulé avec la déduction spécifique suite à la mise en location d'un logement vacant, ce qui permet de bénéficier d'une déduction de 60 % en conventionnement intermédiaire, ou 75 % en conventionnement social ou très social jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit la conclusion du bail, laquelle doit nécessairement intervenir entre le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et le 31 décembre 2007. Cette déduction spécifique « Borloo ancien » peut également s'articuler avec le régime « Malraux ».

En revanche, pour un même logement, le contribuable ne peut pas bénéficier de la déduction spécifique et de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer. De même, il n'est pas possible de bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement « Borloo neuf » ou « Robien recentré ».



---

### **Les subventions de l'ANAH attachées au conventionnement** (CCH : R. 321-12 et suivants)

---

En contrepartie des engagements pris dans le cadre du conventionnement intermédiaire social ou très social, le bailleur peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH pour réaliser des travaux d'amélioration dans les logements concernés.

Pour pouvoir bénéficier de ces subventions, le bailleur doit être propriétaire, ou titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux. Il peut s'agir d'une personne physique ou d'une personne morale.

Les logements concernés doivent être achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation en cas de travaux d'adaptation au handicap, d'économies d'énergie par exemple.

Les travaux qui ouvrent droit à une subvention sont fixés par une liste établie par le conseil d'administration de l'ANAH ; il s'agit de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration ainsi que les travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation.

Ne peuvent bénéficier de subventions les travaux de petit entretien, d'embellissement des locaux, ainsi que les travaux de réhabilitation lourde, sauf en cas d'insalubrité, de péril ou de transformation d'usage.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises et ne pas avoir commencé avant le dépôt de la demande de subvention.

L'octroi des subventions n'est pas un droit ; celles-ci sont attribuées en fonction des crédits disponibles et de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet.

Enfin, le montant de la subvention dépend de l'engagement plus ou moins social du bailleur et du lieu de situation de l'immeuble.

Taux maximum des subventions ANAH en cas de conventionnement

Type d'intervention	Zonage		
	A	B	C
<i>Travaux classiques / selon l'engagement du bailleur de maîtrise du loyer</i>			
Loyer intermédiaire	40 %	30 %	20 %
Loyer conventionné et social	50 %	50 %	30 %
Loyer conventionné très social	70 %	70 %	50 %
<i>Travaux de sortie d'insalubrité et de péril</i>			
Travaux sur parties communes et/ou privatives en copropriété ou monopropriété	au taux du droit commun + 20 %		
<i>Interventions spécifiques à caractère social</i>			
Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles	70 % d'un plafond de 8 000 € de travaux subventionnables par logement		
Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements			
Propriétaires bailleurs ressources modestes			
Organismes agréés par le Préfet			
<i>Mobilisation des logements vacants</i>			
Primes pouvant être attribuées si les trois conditions suivantes sont remplies : - durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier ; - montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement - obligation de loyers maîtrisés (loyers intermédiaires ou loyers conventionnés)	5 000 €	5 000 €	2 000 €
<i>Politique en faveur du développement durable</i>			
Primes pouvant être attribuées aux matériels suivants dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité - fenêtres individuelles en OPAH et en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique	80 €	Le montant de la prime est multiplié par deux lorsque l'installation est utilisée au moins par deux logements éligibles aux aides de l'ANAH	
- chaudière à condensation	900 €		
- chaudière bois	900 €		
- chauffe eau solaire individuel	900 €		
- système thermodynamique air/eau	1 800 €		
- système thermodynamique géothermal	1 800 €		
- systèmes solaires combinés			

▼  
**Les effets du conventionnement sur les rapports locatifs**

Les rapports entre le bailleur et le locataire pendant la durée de la convention sont régis par la loi du 89 et le cas échéant par certaines dispositions du code de la construction de l'habitation dans la mesure où elle déroge à la loi de 89 (CCH : L. 321-5).

Les conventions types rappellent également que le bail, conclu dans le cadre du conventionnement ANAH, doit être conforme à la loi de 89 à l'exception des dispositions concernant la fixation des loyers.

Ces principes simples nécessitent certaines précisions selon qu'il s'agit d'une location en loyer intermédiaire, social ou très social.

En effet, certaines dispositions de la loi de 89 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention ouvrant droit à l'APL (loi du 6.7.89 : art. 40 III), ce qui est le cas du conventionnement social et très social (CCH : L. 321-8).

■ **Conclusion du bail et information du locataire**

Dans tous les cas, le bail doit être signé dans le délai de six mois suivant la signature de la convention (CCH : R. 321-24).

Lors de la signature du bail, le bailleur est tenu de remettre au locataire une copie de la convention (ce qui implique que la convention ait été signée avant le bail) et à l'informer de toutes les modifications éventuelles apportées à la convention pouvant avoir des incidences sur leurs relations contractuelles. Six mois avant son terme, le bailleur doit informer le locataire de la date d'expiration de la convention.

En cas de non-respect de ces obligations d'information, l'ANAH peut prononcer une sanction à l'encontre du bailleur au plus égale à neuf mois de loyer maximal prévu par la convention (cf. § *Le contrôle des engagements et les sanctions*).

■ **Conventionnement du logement en cours de bail**

Comme pour le conventionnement privé en vigueur jusqu'à maintenant, la nouvelle procédure de conventionnement privé ANAH s'applique aux baux en cours.

Toutefois, le conventionnement d'un logement en cours de bail ne donne pas lieu à l'avantage fiscal « Borloo ancien », mais permet de bénéficier d'une subvention pour la réalisation de travaux.

Pour le conventionnement social et très social, des dispositions législatives et réglementaires spécifiques sont prévues (CCH : L. 321-9, L. 353-7, L. 353-8 et R. 321-32). Lorsqu'à la date de signature par le bailleur de la convention, le logement conventionné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi relevant des dispositions de la loi de 1948, le

propriétaire doit proposer à ce locataire ou occupant un bail conforme aux stipulations de la convention.

Il doit annexer au projet de bail une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement.

Ces documents sont notifiés au locataire ou à l'occupant de bonne foi par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail.

A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi de 48 cessent de s'appliquer (sous réserve de certaines dispositions) au logement qui y était soumis (cf. § *Résiliation de la convention*).

En cas d'acceptation dans ce délai du nouveau bail, le locataire ou l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

En cas de refus du bail proposé, ce sont les dispositions déjà connues dans le cadre du conventionnement privé avec l'Etat qui s'appliquent. Le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement. Le bailleur peut, dans ce cas, demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

Si les travaux visent à adapter les locaux d'habitation aux normes de sécurité, de salubrité, d'équipement et de confort, le bailleur peut imposer les travaux d'amélioration décrits par la convention (loi du 12.7.67 : art. 1et 2) ».

#### ■ Durée du bail

Si l'on admet que le principe selon lequel, la loi de 89 s'applique sauf disposition spécifique contraire, la durée du bail est de trois ans minimum lorsque le bailleur est une personne physique ou six ans lorsqu'il s'agit d'une personne morale<sup>13</sup>.

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. A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception du congé, les déductions fiscales, ainsi que la subvention pourront être remises en cause. Une période de vacance peut être admise, dès lors que le propriétaire établit qu'il a accompli toute diligence (recours à une agence immobilière, annonces...).

<sup>13</sup> A noter cependant que l'article 40.III de la loi du 6 juillet 89 exclut l'application aux logements conventionnés ouvrant droit à l'APL des articles 10 à 11-1 de cette même loi qui traitent de la durée du bail. En l'absence d'autres références applicables et pour être opérationnel il semble préférable d'en rester au nouveau principe posé dans les conventions.

#### ■ Fixation et révision du loyer

Le loyer doit être inférieur au loyer plafond fixé dans la convention. Ce loyer maximum est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de la date d'effet de la convention, sans pouvoir excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE (loi du 6.7.89 : art. 17-d).

Le loyer pratiqué peut être révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers dans la limite du loyer plafond (lui-même révisé au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'IRL).

En pratique, afin d'éviter les dépassements éventuels de loyer par le bailleur, il est conseillé de choisir comme indice de référence le même que celui fixé pour la révision du loyer plafond au 1<sup>er</sup> janvier, à savoir celui du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Si le loyer pratiqué dépasse le prix fixé par la convention, le locataire peut saisir le juge compétent pour obtenir la modification du bail et le remboursement des loyers indûment versés (CCH : L. 321-7).

#### ■ Paiement du loyer

Le conventionnement en loyer social ou très social connaît une particularité en terme d'exigibilité du loyer : la convention-type prévoit expressément que le contrat de location devra indiquer que le loyer est payé mensuellement à terme échu. Ceci afin de coordonner le versement de l'APL en fin de mois avec la date de paiement du loyer.

En revanche, en cas de conventionnement à loyer intermédiaire, le bail peut prévoir le paiement du loyer à terme à échoir.

Par ailleurs, le bailleur doit porter sur la quittance le montant du loyer principal dû, des loyers accessoires s'il y a lieu et des charges locatives, le montant maximum applicable au logement objet du bail, ainsi que le cas échéant le montant de l'APL lorsqu'elle est versée directement au bailleur.

#### ■ Augmentation du loyer lors du renouvellement du bail

A condition de ne jamais dépasser le montant du loyer plafond fixé dans la convention, le bailleur peut proposer au locataire une augmentation de loyer dans certaines conditions lors du renouvellement du bail. L'article 17 C de la loi de 89 est en effet juridiquement applicable aux logements conventionnés, qu'il s'agisse de logements à loyer intermédiaire, social ou très social.

#### ■ Transfert du bail

Les dispositions relatives au transfert de bail en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire (loi du 6.7.89 : art. 14) sont applicables. En cas de conventionnement à loyer social et très social il est précisé que le transfert n'est possible qu'à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

### ■ Qualité du logement et travaux en cours de bail

Lors de l'entrée en vigueur de la convention, le logement doit remplir les caractéristiques du logement décent définies par le décret du 30.1.02 et portant sur la sécurité physique et la santé des locataires, les éléments d'équipement et de confort, ainsi que les normes de surface et de volume (loi du 6.7.89 : art. 6 et convention-type : chapitre IV).

En cas d'exécution de travaux nécessitant l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire, un logement au moins équivalant à celui faisant l'objet des travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1.9.48 (CCH : L. 321-6).

### ■ Congé du locataire

Les dispositions de la loi de 89 s'appliquent dans leur totalité en ce qui concerne les modalités de congé du locataire. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment (loi du 6.7.89 : art. 2). Le délai de préavis est de trois mois. Toutefois, en cas d'obtention du premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le délai de préavis est réduit à un mois. Il en est ainsi également en cas de congé délivré par un locataire de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie son changement de domicile ou par un bénéficiaire du RMI (loi du 6.7.89 : art. 15-1 alinéa 2 et 3).

### ■ Congé du bailleur en cas de conventionnement en loyer intermédiaire

Le bailleur prend l'engagement de louer pour six ou neuf ans, mais aucune disposition particulière législative (CCH : L. 321-3 à L. 321-7) ou dans la convention type n'interdit au bailleur de donner congé pendant la durée de la convention. Par conséquent, les dispositions de la loi de 89 relatives au congé (art. 15) devraient pouvoir s'appliquer en cours de convention.

Au cours de la convention, si le locataire ne respecte pas ses obligations, le bailleur peut, sans violer ses engagements, délivrer un congé pour un motif légitime et sérieux à ce locataire et louer le logement à un nouveau locataire. Toutefois, le congé notifié par le bailleur en cours de convention motivé par la reprise ou par la vente fait l'objet d'une discussion, et appelle plus de prudence.

Dans la mesure où le bailleur s'est engagé à louer le bien pour une durée en principe ferme et incompressible, il est difficile d'admettre qu'il puisse, indépendamment du comportement de son locataire, mettre un terme au bail pendant la convention. Le risque est que l'ANAH lui applique des sanctions et que son avantage fiscal soit totalement remis en cause.

### ■ Congé du bailleur en cas de conventionnement social et très social

Les dispositions de la loi du 6 juillet 89 sont expressément exclues en matière de congé délivré par le bailleur dans le cas d'un conventionnement ouvrant droit

à l'APL (loi du 6.7.89 : art. 40 III).

Par conséquent, en cas de conventionnement social ou très social, il ne peut être mis fin au bail que par la seule volonté du locataire pendant la durée de la convention, six ans ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés (CCH : L. 353-2). Le bail est conclu pour une durée de trois ans renouvelable, sans possibilité pour le bailleur de donner congé avant le terme de la convention. En cas de non-respect par le locataire de ses obligations, le bail peut néanmoins être résilié par le juge à tout moment selon les procédures de droit commun.

### ■ Situation du bail en cours à la fin de la convention

Au terme du régime dérogatoire attaché au conventionnement, le bail en cours continue de produire ses effets jusqu'à son terme et le logement se trouve soumis à la loi du 6.7.89 dans l'intégralité de ses dispositions.

Le conventionnement empêche seulement l'application de certains articles de la loi de 89 pendant sa durée. Dans le cas d'un conventionnement social ou très social, il semble ainsi impossible de délivrer un congé au locataire, même si ce congé ne produit ses principaux effets qu'après la fin de la convention<sup>14</sup>.

### ■ Autres caractéristiques propres au contrat de location de logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social

#### ► *Autres dispositions de la loi du 6.7.89 exclues*

L'article 40 III de la loi de 89 exclut des logements conventionnés ouvrant droit à l'APL les dispositions applicables :

- à la cession de contrat de location et à la sous-location (art. 8) : le locataire ne peut ni céder, ni sous-louer son logement régi par une convention à loyer social ou très social (sous réserve de l'article L. 353-20) ;
- à la majoration de loyer en cas de clause expresse de travaux d'amélioration (art. 17 e) ;
- au dépôt de garantie (art. 22 al. 1<sup>er</sup>) : la limite du dépôt de garantie à deux mois de loyer en principal ne s'impose donc pas au bailleur.

#### ► *Autres dispositions du CCH applicables*

En revanche, sont applicables au bail conclu en application d'une convention relevant du secteur locatif social ou très social les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives (CCH : L. 321-9) :

- la prorogation du bail ou le maintien dans les lieux du locataire qui respecte ses obligations locatives en cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur (CCH : L. 353-6 *cf. La résiliation des conventions*) ;
- la possibilité pour un bailleur de conventionner un logement déjà occupé par un locataire (CCH : L. 353-7 et L. 353-8 *cf. conventionnement du logement en cours de bail*) ;

<sup>14</sup> Cette position est défendue notamment par la DGUHC. Il n'y a pas de jurisprudence sur cette question à ce jour.

- la protection particulière des personnes âgées de revenus modestes qui bénéficiaient lors de la conclusion de la convention de la loi de 48 : elles peuvent continuer de bénéficier de certaines de ses dispositions à l'expiration de la convention ou en cas de résiliation (CCH : L. 353-9) ;
- la possibilité d'une location déléguée, c'est-à-dire d'une location au profit d'un organisme HLM, lequel sous-loue à une personne physique (CCH : L. 353-9-1) ;
- la sous-location en meublé des logements conventionnés appartenant aux organismes HLM (CCH : L. 353-19-2 et L. 353-20).

■ **Obligations spécifiques du bailleur en cas de conventionnement social et très social liées à l'octroi de l'APL (CCH : R. 321-33 à 36)**

Le conventionnement social ou très social ouvre droit pour le locataire à l'aide personnalisée au logement et permet son versement directement dans les mains du bailleur en application du principe du tiers payant. En contrepartie, le bailleur est soumis à certaines obligations déclaratives pour l'ouverture des droits et en cas d'impayés.

Le bailleur est tenu envers l'organisme chargé de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement (CAF ou MSA) de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'APL, ainsi qu'à la liquidation et aux versements de celle-ci.

Il renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur la partie de l'imprimé concernant la demande d'APL.

En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'APL verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec avis de réception le montant de cette créance.

Lorsque le locataire bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement se trouve en situation d'impayés<sup>15</sup> le bailleur saisit la commission départementale des aides publiques au logement en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. Il doit également informer le locataire de cette saisine.

Il fournit également à la commission départementale des aides publiques au logement une copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer.

La commission départementale des aides publiques au logement décide du maintien ou de la suspension de l'APL et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

---

<sup>15</sup> L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges (CCH. R.351-30).

## Annexes

### Les règles applicables aux baux des logements conventionnés à loyer intermédiaire

	<i>CCH réglementation loyers conventionnés</i>	<i>Loi du 6.7.89</i>
Droit et accès au logement		art. 1
Information du locataire	R. 321-23 annexe I	
Contenu du contrat de location		art. 3
Clauses réputées non écrites		art. 4
Rémunération des intermédiaires		art. 5
Droits et obligations des parties		art. 6 et 7
Cession. Sous-location		art. 8
Charges récupérables		art. 23
Durée du bail		art. 10
Echange		art. 9
Dépôt de garantie		art. 22
Congé du locataire		art. 15 § 1 : al. 2 et 3
Congé du bailleur		art. 15
Loyer : fixation, révision et réévaluation (dans la limite du loyer plafond)	R. 321-23 annexe I	art 16, 17 sauf 17-a et b (dans la limite du loyer plafond) art. 18, 19 et 20
Possibilité de saisine du juge si loyer > au loyer plafond	L. 321-7	
Transfert du bail		art. 14
Clause résolutoire		art. 24
Quittance	R. 321-23 annexe I	art. 21
Cautionnement d'obligations		art 22-1
Règlement des litiges – Commission de Conciliation - Litige relatif à la décence		art. 20, 20-1
Mandat pour agir en justice donné à une association		art. 24-1
Production de documents en préalable à l'établissement du bail		art. 22-2
Relogement du locataire en cas de travaux nécessitant l'évacuation temporaire des lieux	L. 321-6	

## Les règles applicables aux baux des logements conventionnés à loyer social ou très social

	CCH réglementation loyers conventionnés	Loi du 6.7.89
Droit et accès au logement		art. 1
Information du locataire	R. 321-23 annexe II	
Contenu du contrat de location		art. 3
Clauses réputées non écrites		art. 4
Rémunération des intermédiaires		art. 5
Droits et obligations des parties		art. 6 et 7
Charges récupérables		art. 23
Echange		art. 9
Dépôt de garantie		art. 22 sauf al. 1er
Congé du locataire		art. 15 § 1 : al. 2 et 3
Loyer : fixation, révision et réévaluation (dans la limite du loyer plafond)	R. 321-23 annexe II	art 16, 17 sauf 17-a, b et e art. 18, 19 et 20
Possibilité de saisine du juge si loyer > au loyer plafond	L. 321-7	
Transfert du bail		art. 14 + Respect des plafonds de ressources
Clause résolutoire		art. 24
Procédure en cas d'impayé de loyer	R. 321-36	
Quittance	R. 321-23 annexe II	art. 21
Cautionnement d'obligations		art 22-1
Règlement des litiges – Commission de Conciliation - Litige relatif à la décence		art. 20, 20-1
Mandat pour agir en justice donné à une association		art. 24-1
Production de documents en préalable à l'établissement du bail		art. 22-2
Relogement du locataire en cas de travaux nécessitant la libération temporaire des lieux	L.321-6	
Protection du locataire en cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur	L. 353-6	
Possibilité de conventionner un logement déjà occupé	L. 353-7 et 8	
Protection des locataires âgés	L. 353-9	
Location déléguée	L. 353-9-1	
Sous-location meublée de logements appartenant aux organismes HLM	L. 353-19-2 L. 353-20	

Date de publication : 19 mars 2007

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Marie ARMENAK, Emeline BAUDE, Jean BOSVIEUX, Béatrice HERBERT, Frédérique LAHAYE, Nicole MAURY, Sylvie MERLIN, Antonin OLLIVIER, Sandrine ZERBIB