

Les effets du conventionnement Anah sur les rapports locatifs

Mardi 6 juin 2023

Jeudi 27 juin 2023 (focus sur les règles d'attribution)



fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Cycle de temps d'information sur l'Anah et le conventionnement - 2023

Pour la 2^e année consécutive, animation de temps à distance sur les thématiques suivants :

- B.a-ba du conventionnement Anah
- La vie de la convention Anah (approfondissement)
- B.a-ba de la fiscalité liée au conventionnement Anah (Loc'Avantages)
- Mon Accompagnateur Rénov'
- Les aides aux travaux
- Les effets du conventionnement Anah sur les rapports locatifs : partie 1 : le contrat de location
- Les effets du conventionnement Anah sur les rapports locatifs : partie 2 : les règles d'accès

Les supports sont à retrouver dans l'espace adhérent de la Fapil.

Rappel des objectifs de ce temps de présentation

Bref rappel de ce qu'est le conventionnement Anah et de ses principales conditions

L'attribution des logements conventionnés Anah

- Les justificatifs d'accès
- L'examen des ressources

Les conséquences du conventionnement Anah sur le contrat de location

- Les deux grandes modalités de conventionnement et leur cadre juridique
- La durée du contrat
- Le loyer plafond, le loyer pratiqué
- Les congés en cours de convention

La fin de la convention ANAH

- L'évolution des loyers
- Les congés à la sortie de la convention

Rapide focus sur la location / sous-location

- Le bail principal
- Le contrat de sous-location

Introduction : bref rappel du conventionnement Anah et de ses conditions

Définition du conventionnement Anah

- **L'Anah** : un établissement d'Etat en charge de mettre en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants
 - En contrepartie d'une maîtrise de loyers, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier :
 - **D'aides de l'Anah pour réaliser des travaux** lourds d'amélioration, de rénovation énergétique, d'adaptation des logements qu'ils louent
 - **De primes complémentaires de l'Anah et/ou des Collectivités**, selon le niveau de loyer choisi ou encore le choix de l'intermédiation locative
 - **D'avantages fiscaux** :
 - Réduction d'impôt Loc'Avantages depuis le 1^e mars 2023
 - Des dispositifs d'abattement sur les revenus fonciers, qui continuent de produire leurs effets mais ne peuvent plus être souscrits : Borloo Ancien, Louer Abordable (Cosse), par exemple
- **Le conventionnement Anah** = la contractualisation entre l'Anah et le bailleur, fixant les modalités et les conditions de l'engagement du bailleur.

Définition du conventionnement Anah

- **2 types de conventions**

- Convention sans travaux (abréviation = CST)
- Convention avec travaux (abréviation = CAT)

- **3 niveaux de conventionnement**

- Intermédiaire, aussi appelé **Loc1** depuis le Loc'Avantages
- Social, aussi appelé **Loc2**
- Très social, aussi appelé **Loc3**
- Les conventionnements Social (Loc2) et Très Social (Loc3) équivalent à une convention APL auprès de la CAF / MSA = incidences sur le versement des aides au logement ainsi que sur les rapports locatifs

- **Durée de la convention**

- Pour les conventions sous régime « Borloo » ou « Louer Abordable (avant mise en place du Loc'Avantages) : au moins 6 ans pour les CST, au moins 9 ans pour les CAT
- Pour les conventions sous régime Loc'Avantages : uniformisation à 6 ans, autant pour les CST que pour les CAT

Les conventions sont prorogables par période triennale.

Bref rappel des conditions attachées au conventionnement

Les conditions fixées par l'Anah portent sur :

- **La nature du logement** : logement décent, loué nu, avec une performance énergétique minimale (D pour les CAT . E pour les CST et D à partir de 2028)
- **Le locataire** : pas de location aux ascendants ou descendants directs ni aux membres du foyer fiscal, locataire personne physique ou organisme agréé, revenus inférieurs à des plafonds réglementaires à l'entrée dans les lieux
- **Les conditions d'occupation** : résidence principale de l'occupant (= occupée au moins 8 mois par an), bail non-annexé à un contrat de travail, plafonds de loyer à respecter
- **Les rapports locatifs** : engagement de location continue = des restrictions en matière de délivrance de congés (sauf en convention à loyer intermédiaire pour motif légitime et sérieux)

Des conditions supplémentaires pour le bénéficiaire de l'avantage fiscal :

- **Le profil du bailleur** : seuls certains bailleurs sont éligibles à l'avantage fiscal « Loc'Avantages » (bailleurs soumis à l'impôt sur les revenus fonciers et fiscalement domiciliés en France ; déclaration au régime réel).
- Les autres restent éligibles aux aides de l'Anah.

I. L'accès à un logement conventionné auprès de l'Anah

Les justificatifs d'accès à un logement conventionné Anah

Des locations qui restent soumises au décret du 5 novembre 2015

- L'article 22-2 de la loi 1989 s'applique aux contrats de location « Anah »
 - Le décret du 5 novembre 2015 fixe la liste limitative des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location
 - Il convient de distinguer, dans les procédures d'attribution, ce qui relève de l'accès réglementaire au logement, des contraintes imposées par les outils de solvabilisation des ménages (exemple : justificatif des revenus des 12 derniers mois) ou à la caution Visale / assurance GLI
- Les logements conventionnés Anah ne sont pas soumis à la réglementation HLM sur les attributions. Dans une optique de transparence et d'équité, il est recommandé de justifier son refus au candidat locataire, comme en HLM
- L'attribution doit se faire dans le respect des règles relatives à la non-discrimination

Les justificatifs d'accès à un logement conventionné Anah

Un séjour régulier ?

- Le décret du 5 novembre 2015 ne précise rien concernant la régularité du séjour. La réglementation HLM sur les titres de séjour ne vise pas le parc Anah.
- Mais les dispositifs sont souvent restrictifs sur ce point. *Exemple : la circulaire IML de juin 2018, qui fixe les orientations pour l'Etat, limite l'accès à l'IML Etat aux personnes en situation régulière ou aux couples dont 1 est des conjoints est en situation régulière et l'autre en cours de régularisation (avec récépissé de 1^e demande)*
- Les blocages vont surtout se poser pour la solvabilisation des personnes qui n'ont pas accès aux prestations sociales, dont les aides au logement
- Des divergences d'interprétation concernant l'obligation de régularité du séjour pour l'accès aux logements conventionnés à l'APL : cf. titres de séjour fixés à l'article D.512-1 du CSS

Le respect des plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont établis selon un zonage, le niveau de conventionnement du logement et la composition familiale

Le principe : Le respect des plafonds de ressources est examiné uniquement lors de la signature du bail ou de son renouvellement (reconduction non concernée)

- Le respect du plafond de ressources n'est étudié qu'à la signature du bail (conclusion ou renouvellement); le dépassement en cours de location n'est donc pas un motif de résiliation du bail
- Lorsque la convention est prorogée, pas de nouvel examen des ressources s'il s'agit du même locataire
- S'il s'agit de conventionner un logement qui était déjà occupé, le locataire en place devra respecter les plafonds de ressources lors du renouvellement du bail

Plafonds de ressources Louer Abordable / Loc'Avantages Intermédiaire / Loc1

Attention, des plafonds de ressources différents entre le Louer Abordable et le Loc'avantages, pour le conventionnement social et très social dans les zones plus tendues

- Les plafonds sont à retrouver dans le Bofip : [BAREME - RFPI - IR - Investissement immobilier locatif - Plafonds de loyer et de ressources pour l'année 2023](#)
- **Plafonds de ressources révisés tous les ans au 1^e janvier :**
 - En métropole : selon l'indice des prix à la consommation hors tabac d'octobre N-1 par rapport à octobre N-2
 - En outre-mer : selon la dernière variation annuelle publiée par l'INSEE au 1^{er} décembre de l'année qui précède

Plafonds de ressources Louer Abordable / Loc'Avantages Intermédiaire / Loc1

Equivalents aux plafonds du Pinel.

Instruction 2023 : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20230608#270_0387

Zones ⁽¹⁾	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €	78 917 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	14 603 €	13 369 €	9 782€	8 801 €

Plafonds de ressources Louer Abordable / Loc'Avantages Intermédiaire / Loc1

Intermédiaire 2023, en Outre-Mer :

Lieu de situation de l'immeuble	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie Française Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna
Personne seule	30 338 €	32 872 €
Couple	40 516 €	43 896 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	48 722 €	52 788 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	58 818 €	63 727 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	69 192 €	74 966 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	77 978 €	84 485 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	8 704 €	9 429 €

Plafonds de ressources Louer Abordable – Social

Equivalents aux plafonds de ressources du PLUS (parc social) → publication par [l'arrêté qui fixe les plafonds des logements HLM.](#) Et repris ensuite par le [BOFIP](#)

Plafonds 2023

Composition du foyer locataire	Paris et communes limitrophes	Reste de l'IDF	Autres régions
Personne seule	25.165	25.165	21.878
Couple	37.611	37.611	29.217
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	49.303	45.210	35.135
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	58.865	54.154	42.417
Perso. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	70.036	64.108	49.898
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	78.809	72.142	56.236
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8.782	+ 8.038	+ 6.273

Plafonds de ressources Louer Abordable – Très Social

Equivalents aux plafonds de ressources du PLAI (parc social)→ publication par [l'arrêté qui fixe les plafonds des logements HLM.](#) Et repris ensuite par le [BOFIP](#)

Plafonds 2023

Composition du foyer locataire	Paris et communes limitrophes	Reste de l'IDF	Autres régions
Personne seule	13.845	13.845	12.032
Couple	22.567	22.567	17.531
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	29.581	27.126	21.082
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	32.380	29.784	23.457
Perso. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	38.518	35.261	27.445
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	43.347	39.678	30.930
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 4.829	+ 4.419	+ 3.449

Plafonds de ressources Loc'Avantages – Social, dit Loc 2

2023 : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20230608>

Plafonds de ressources Loc'Avantages (secteur social)

Zones ⁽¹⁾	A bis	Reste de la zone A	B1 Métropole	B1 Outre-Mer	B2 et C
Personne seule	30 641 €	30 641 €	24 975 €	24 505 €	22 477 €
Couple	45 798 €	45 798 €	33 354 €	32 726 €	30 018 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	60 034 €	55 050 €	40 109 €	39 355 €	36 098 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	71 677 €	65 942 €	48 422 €	47 511 €	43 579 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	85 281 €	78 062 €	56 962 €	55 891 €	51 266 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	95 967 €	87 847 €	64 198 €	62 990 €	57 778 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	10 694 €	9 789 €	7 162 €	7 028 €	6 445 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'[annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Cet arrêté prévoit que les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont toutes classées en zone B1.

Plafonds de ressources Loc'Avantages – Très Social, dit Loc 3

2023 : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20230608>

Plafonds de ressources Loc'Avantages (secteur très social)

Zones ⁽¹⁾	A bis	Reste de la zone A	B1 en métropole	B1 en Outre-Mer	B2 et C
Personne seule	16 852 €	16 852 €	13 736 €	13 478 €	12 362 €
Couple	27 480 €	27 480 €	20 013 €	19 637 €	18 011 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	36 021 €	33 031 €	24 066 €	23 613 €	21 659 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	39 638 €	36 466 €	26 777 €	26 274 €	24 100 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	46 906 €	42 936 €	31 331 €	30 742 €	28 198 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	52 782 €	48 316 €	35 309 €	34 645 €	31 778 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	5 880 €	5 383 €	3 938 €	3 865 €	3 544 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'[annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Cet arrêté prévoit que les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont toutes classées en zone B1.

Le respect des plafonds de ressources

Les revenus pris en compte

Références :

- [instruction fiscale du 15 janvier 2010, relative à l'appréciation des ressources des dispositifs d'incitation fiscale à investissement locatif](#)

Le principe : étude du revenu fiscal de référence (RFR) du foyer, figurant sur l'avis d'imposition N-2 précédant la signature du contrat de location – ou équivalent à l'étranger

N.B : Possibilité d'étudier le RFR N-1 si ressources inférieures au N-2 et que l'avis d'imposition peut être produit à la signature du contrat de location

Des dérogations à l'obligation de fournir le RFR N-2 pour :

- Les étrangers récemment arrivés sur le territoire et ne pouvant présenter d'avis d'imposition équivalent de leur pays d'origine
- Les BPI arrivés en France depuis deux ans ou moins
- Les jeunes rattachés au foyer fiscal des parents

Le respect des plafonds de ressources

Les revenus pris en compte

L'avis d'imposition du locataire est demandé au bailleur :

- Par l'Anah, lors de la demande de conventionnement
- Par l'Administration fiscale, lors de la 1^e déclaration suivant le conventionnement

Attention :

- L'Administration fiscale précise que cette disposition est aussi applicable aux sous-locataires
- L'Anah a une position plus souple concernant l'obligation de fournir l'avis d'imposition N-2 du sous-locataire.

Le respect des plafonds de ressources

Focus sur les justificatifs à l'étranger

- Lorsque tout ou partie des revenus perçus au cours de l'année de référence n'a pas été imposée en France mais dans un autre État ou territoire à législation fiscale propre : production d'un avis équivalent ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État.
- Conversion en euros sur la base du taux de change applicable au 31 décembre de l'année de référence (précisions de la FAQ de l'Anah)
- En cas d'impossibilité justifiée : présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs
- Pour les bénéficiaires de la protection internationale : il est admis qu'aucune justification de ressources ne peut être demandée au titre de l'année de son arrivée en France ou de l'année suivante

Le respect des plafonds de ressources

Les justificatifs pour les jeunes rattachés au foyer fiscal des parents

- Pour un enfant à charge de ses parents : examen de ses ressources propres qui figurent sur l'avis d'imposition du foyer fiscal des parents.
- Le montant des ressources propres du locataire doit faire l'objet d'une déclaration sur l'honneur remise au propriétaire lors de la signature du bail. Celle-ci doit être accompagnée d'une copie de l'avis d'imposition des parents.

Le respect des plafonds de ressources

Appréciation de la composition familiale

La composition familiale ne s'apprécie pas selon le nombre d'occupants du logement mais :

- En tenant compte des foyers fiscaux des titulaires du contrat de location

Exemple : 1 enfant majeur hébergé gratuitement, qui n'apparaît pas sur le bail et qui n'est plus rattaché au foyer fiscal = non pris en compte

- A date de signature du bail

Exemple : 1 couple qui a eu un 1^e enfant début 2023 : l'examen se fait sur leur RFR N-2 mais au regard de la composition de leur foyer fiscal à la date de signature

En cas de foyers fiscaux distincts :

- Pour les colocations : appréciation du plafond par foyer fiscal

Exemple : 1 colocation de 3 personnes en Anah intermédiaire = regarder les plafonds de ressources de l'Anah intermédiaire par personne

- Pour les concubins : ressources appréciées globalement

Exemple : 1 couple ni marié ni pacsé : on ajoute leur 2 RFR et on regarde les plafonds de ressources pour 1 couple

Le respect des plafonds de ressources

Focus sur la notion de personne à charge

Le principe : se référer à la notion de personne à charge définie aux articles 196 à 196 B du Code Général des Impôts, à savoir :

- Les enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes, y compris les enfants recueillis
- Les personnes invalides recueillies sous le toit du contribuable
- Les enfants majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents et leurs enfants

Quid de l'enfant en garde alternée ou avec un droit de visite ?

La FAQ interne de l'Anah indique les éléments suivants :

- Si une convention homologuée ou un jugement avec garde alternée : l'enfant est compté pour 1 personne dans chacun des deux ménages
- Si la garde alternée n'a pas fait l'objet d'un jugement ou d'une homologation, l'enfant est comptabilisé chez le parent chez qui il réside habituellement.
- Justificatifs pour tenir compte d'un enfant en garde alternée : jugement, convention homologuée. En cas de séparation en cours ou de fait, l'Anah semble accepter les attestations de la CAF mais pas les attestations sur l'honneur.
- A priori, l'article 110 de la loi Elan qui instaure la prise en compte de l'enfant avec droit de visite dans l'appréciation de la composition familiale pour l'accès en HLM ne s'applique pas au parc privé Anah → évolution possible grâce à la jurisprudence ?

Le respect des plafonds de ressources

Apprécier les ressources en cas de mariage ou de pacs entre l'année de référence et la mise en location

Si l'évènement a lieu au cours de l'année de référence :

- L'Administration fiscale produit 2 avis d'impôt distincts pour la période comprise entre le 1^e janvier et la date de l'évènement, puis 1 avis commun pour la période restante
- Totalisation des RFR figurant sur les 3 avis, à comparer à la composition familiale à date de signature du bail

Si l'évènement a lieu entre la fin de l'année de référence et la mise en location :

- Addition des 2 RFR N-2 et la somme est comparée avec la composition familiale à la date de mise en location

Le respect des plafonds de ressources

Exemple 1

- Un couple sans enfant s'est pacsé le 1^e juin 2021 et on souhaite lui attribuer un logement Anah en mars 2023 : comment seront étudiées leurs ressources (RFR pris en compte et composition familiale) ?
 - Ajout des 2 RFR distincts pour la 1^e partie de 2021 + RFR commun entre 1^e juin et 31 décembre 2021
 - Montant total à comparer au plafond de ressources pour 2 personnes

Exemple 2

- Un couple sans enfant s'est pacsé en 2022 et on souhaite lui attribuer un logement Anah en mars 2023 : comment seront étudiées leurs ressources (RFR pris en compte et composition familiale) ?
 - Ajout des 2 RFR distincts de 2021
 - Montant total à comparer au plafond de ressources pour 2 personnes

Le respect des plafonds de ressources

Apprécier les ressources en cas de séparation

Tant que pas d'imposition séparée, pour l'individualisation des ressources en cas de séparation, la FAQ de l'Anah Centrale (*réponse du 13/03/2023*) précise les justificatifs suivants :

- Justificatif de dissolution de PACS (copie de registre du greffe)
- Jugement de divorce
- Ordonnance de non-conciliation
- Pour les divorces par consentement mutuel : copie de l'attestation de dépôt au rang des minutes.

N.B : L'Anah Centrale se base sur la doctrine connue de l'Administration fiscale en matière d'études des ressources ([instruction fiscale du 15 janvier 2010](#)) qui n'a pas été mise à jour malgré les évolutions en matière de divorce par consentement mutuel et les pièces justificatives pour le parc HLM (exemple : acceptation de l'attestation d'avocat).

Le respect des plafonds de ressources

Apprécier les ressources en cas de séparation / décès d'un conjoint

La séparation (idem décès) intervient lors de l'année de référence pris pour étude des ressources :

- **1^{ère} option :** addition du RFR qui serait applicable au locataire au titre de ses ressources propres qui figurent sur l'avis d'impôt commun pour la période courant du 1^{er} janvier à la date de l'événement
 - + la moitié du RFR liés aux ressources communes du couple au titre de la période courant du 1^{er} janvier à la date de l'événement (exemple : revenus des capitaux mobiliers ou de rente foncière...)
 - + RFR qui figure sur l'avis d'impôt établi au nom du candidat pour la période courant de l'événement au 31 décembre
- **2^e option :** retenir le seul RFR qui figure sur l'avis d'impôt du candidat au titre de la période courant de la date de l'événement au 31 décembre. Ce RFR est ramené, au prorata du temps, sur l'année pleine.
- **Entre ces 2 solutions, la solution la plus favorable est à retenir.**

Le respect des plafonds de ressources

La séparation (idem décès) intervient après l'année de référence pris pour étude des ressources :

- **1e option** : additionner le RFR qui serait applicable au locataire au titre de ses ressources propres
 - + la moitié des revenus communs au couple (i-e les revenus issus des capitaux mobiliers ou de rentes foncières, par exemple).
 - = Ce montant est comparé au plafond applicable pour 1 personne.
- **2e option**: prendre le RFR du couple et le comparer au plafond applicable aux couples, éventuellement majoré pour personnes à charges
- **Entre ces 2 solutions, la solution la plus favorable est à retenir.**

Ces situations sont présentées dans ce Bofip : [instruction fiscale du 15 janvier 2010](#)

II. Les effets sur les contrats de location

S'entendre sur les termes employés

- **Reconduction de bail** : le propriétaire ne fait aucune démarche au terme du bail, qui est reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans. La reconduction de la location se fait aux conditions du bail initial.
- **Renouvellement de bail** : ici entendu comme la reconduction, au terme du bail, qui ne se ferait pas aux conditions du bail initial et qui nécessite 1 nouvel accord. Exemple : renouvellement de bail avec nouveau loyer, renouvellement de bail avec conventionnement du logement.
- **Réévaluation du loyer** : procédure visant à proposer une augmentation de loyer auprès du locataire au terme d'un bail et qui doit suivre des règles spécifiques. Elle s'accompagne d'un renouvellement du bail.
- **Majoration du loyer** : augmentation des loyers en cours de bail suite à des travaux, et qui doit suivre des règles spécifiques (accord express, clause ou avenant au bail...).
- **Révision du loyer** : hausse annuelle du loyer sur la base de l'IRL, dès lors que la possibilité est inscrite dans le bail.



S'entendre sur les termes employés

- **Plafonnement du loyer** : limitation du loyer par la convention Anah.
- **Encadrement de l'évolution des loyers** : mécanisme mis en place dans les zones tendues pour limiter l'évolution des loyers entre 2 locataires ou lors d'un renouvellement de bail.
- **Encadrement du niveau des loyers** : limitation du niveau de loyers via des loyers de référence à ne pas dépasser et qui ne s'applique que dans certaines collectivités (Paris, Lille, Hellemmes, Lomme, Plaine commune, Lyon et Villeurbanne, Est Ensemble, Montpellier et Bordeaux).

Le cadre juridique

Durant la convention, les rapports locatifs sont régis par :

- **La loi du 6 juillet 1989** et son chapitre dédié aux locations vides (en totalité ou partiellement selon le type de conventionnement)
- **Des dispositions supplémentaires du Code la construction et de l'habitation**
- **Le code civil en cas de location / sous-location** (contrat de louage)

A cela s'ajoute des engagements liés aux aides de l'Anah ou à l'avantage fiscal, et qui portent sur les conditions d'occupation des logements et l'engagement de location sur la durée de convention :

- **Le Code général des impôts**
- **Règlement général de l'Anah**

A noter : Les dispositions applicables dépendent aussi du type de conventionnement :

- En intermédiaire (Loc 1) : la loi 89 s'applique complètement
- En social (Loc2) et très social (Loc3) : les logements sont conventionnés à l'APL. La loi 89 s'applique partiellement et doit respecter des dispositions supplémentaires.



Le cadre juridique : une imbrication de règlements

	Conventionnement intermédiaire (Loc1)	Conventionnement Social (Loc 2) et très social (Loc3) = conventionnement APL
	L. 321-4 du CCH	L. 321-8 du CCH (la convention Anah vaut convention APL)
Application de la loi 1989	La loi 89 s'applique entièrement (titre 1 ^e dédié au régime de la location vide)	La loi 89 s'applique partiellement . L'article 40 III de la loi 89 liste les articles non-applicables ou applicables sous-conditions
Dispositions du Code de la Construction et de l'habitation	Articles L321-3 à L321-12 du CCH « dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs » et D321-23 à R321-36 eu CCH. Il s'agit notamment : <ul style="list-style-type: none"> - De la mise à disposition auprès du locataire ou de l'occupant du logement de la convention Anah - Des mentions spécifiques sur la quittance - De la possibilité de louer à un organisme agréé en vue de la sous-location 	
		En plus : articles L321-8 à L321-12 du CCH . Cette section précise les dispositions liées au conventionnement APL. Certaines dispositions du parc social s'appliquent aussi : articles L. 353-6 à L. 353-9-2 , L. 353-19-2 et L. 353-20 du CCH
Code général des impôts	<ul style="list-style-type: none"> - Article 31o du CGI : Cosse - Article 199 tricies : Loc'Avantages Engagement de location nue sur toute la durée de la convention, loyers et ressources max	
Règlement général de l'Anah	<ul style="list-style-type: none"> - Articles 15 et 15 A du RGA : conditions d'occupation et engagement de location pour 6 ans 	

Le cadre juridique

Focus sur le conventionnement APL et l'article 40 III de la loi 89

- Cet article liste les dispositions de la loi 1989 non applicables, ou sous conditions, aux logements conventionnés en social ou très social.
- Exemples de dispositions non-applicables :
 - Le contrat-type de location
 - Les dérogations à la durée du bail pour raisons professionnelles ou familiales du bailleur
 - Le congé bailleur
 - Les modalités de fixation du loyer
 - La clause de majoration de loyer après travaux
 - L'action en réévaluation des loyers lors du renouvellement du contrat de location
 - L'évolution des loyers à la relocation en zone tendue
- Il faut alors se référer aux dispositions prévues par la convention Anah et le CCH
- Ressource complémentaire : [note Fapil](#)

Le cadre juridique

Focus sur les dispositions applicables aux conventions Anah social et très social

- Articles L321-8 à L321-12 du CCH : Anah social et très social
 - L321-8 CCH : la convention Anah tient lieu de convention APL
 - L321-9 CCH ; application partielle des dispositions régissant le parc social conventionné, à savoir articles L. 353-6 à L. 353-9-2, L. 353-19-2 et L. 353-20 du CCH (*cf. diapo suivante*)
 - L321-10 : possibilité de louer à des organismes agréés en vue de la sous-location ou de l'hébergement (pour tout type de convention Anah)
 - L321-10-1 : durée du bail de 3 ans ou 6 ans, sauf pour les contrats de sous-location
 - L321-11 : toutes les conventions Anah s'imposent au nouveau propriétaire en cas de mutation
 - L321-11-1 : possibilité d'offre de renouvellement de bail avec réévaluation de loyer en fin de convention si terme de location postérieur à fin de la convention
 - L321-12 : obligation des bailleurs à l'égard de la CAF / MSA

Le cadre juridique

Focus sur les dispositions applicables aux conventions APL

- Dispositions communes Anah social et très social et parc social conventionné : listées dans l'article L321-9 CHH
 - L353-6 du CCH : en cas de résiliation de la convention APL, les occupants du logement bénéficient de plein droit de la prorogation du bail ou du maintien dans les lieux selon les conditions du contrat initial (sauf si décision judiciaire définitive). L'APL n'est plus applicable mais le loyer exigible est diminué du montant de l'aide
 - L353-7 : modalités de conventionnement APL en cours de bail
 - L353-8 : imposition de la convention Anah au locataire en cas de travaux de mise en conformité –salubrité, sécurité, habitabilité)
 - L353-9 : application loi 48 aux locataires qui en bénéficiaient
 - L353-9-1 : possibilité de prise à bail par un organisme HLM
 - L353-9-2 : révision des loyers plafonds à l'IRL T2 N-1
 - L353-19-2 : sous-location à des CCAS et organismes agréés pour de la sous-location meublée dans le cadre d'emplois saisonniers
 - L.353-20 : sous-location aux organismes agréés. Cadre de la sous-location. Majoration en cas de meublé

Le contrat de location

Comment ce cadre juridique se traduit-il dans le contrat de location ?

En préambule du contrat de location, il est recommandé de rappeler le cadre juridique.

Exemples pour une location directe :

- **Intermédiaire** : « *Le logement fait l'objet d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de l'article L321-4 du CCH, secteur intermédiaire. Le présent contrat est régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions du CCH applicables aux logements conventionnés avec un loyer intermédiaire dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur et par la convention Anah* ».
- **Social / Très social** : « *Le logement fait l'objet d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de l'article L321-8 du CCH, secteur social / très social. Le présent contrat est régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (toutefois certaines dispositions sont exclues par son article 40 III), par les articles L.321-3 et suivants et par les articles L.353-6 à L.353-9-2, L.353-19-2, L.353-20 du Code de la construction et de l'habitation, la convention Anah* »

Il est possible de rappeler que la location fait l'objet d'une intermédiation locative

Le contrat de location

Comment ce cadre juridique se traduit-il dans le contrat de location ?

- Les mentions obligatoires à faire apparaître sont :
 - Le numéro de la convention
 - La date de prise d'effet et l'échéance
 - La surface habitable fiscale
 - Le loyer maximum à ne pas dépasser (\neq du loyer pratiqué)
- Obligations d'information auprès du locataire :
 - Remise de la copie de la convention à la signature du bail
 - Information du locataire de toute modification de la convention
 - Information du locataire de l'expiration de la convention 6 mois avant
- Modèles de contrat de location réalisés par l'Anah et actualisés par la Fapil en 2023, disponibles sur l'espace adhérent (*dossier gestion locative adaptée, sous-dossier « les contrats »*)

La durée du contrat de location

- Les durées sont les mêmes que pour un bail classique :
 - Bailleurs personnes physiques et assimilées : au moins 3 ans
 - Bailleurs personnes morales : au moins 6 ans
- C'est la source juridique qui est différente selon le conventionnement :
 - Convention intermédiaire : l'article 10 de la loi 89 (qui encadre les durées minimales de location) s'applique, comme pour toute location vide
 - Convention social / très social : article L321-10-1 du CCH, qui fixe ces mêmes durées

Fixer le loyer

- Le loyer initial doit respecter un loyer maximal (aussi appelé plafond), fixé dans la convention Anah.
- Le plafond de loyer diffère selon les niveaux de conventionnement et le dispositif fiscal associé
- Le plafond est calculé sur la base de la surface fiscale du logement

Attention : Loyer pratiqué \neq loyer plafond. Il est recommandé de proposer au bailleur un loyer pratiqué un peu en dessous du plafond estimé, pour ne pas mettre en difficulté le bailleur en cas d'erreur d'estimation de la surface fiscale

Fixer le loyer

Qu'est-ce que la surface fiscale du logement sur laquelle se base le loyer plafond ?

- Il s'agit de la surface habitable du logement (cf. mesure Boutin) :
 - Addition des superficies des pièces dont la hauteur sous plafond \geq à 1,80m
 - Soustraction à cette somme de la surface occupée par les éléments de construction : murs, cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres
 - On ne tient pas compte des combles non-aménagés, des caves, sous-sols et remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, pièces dont la hauteur \leq à 1,80m
- A laquelle on ajoute la moitié des surfaces annexes :
 - Caves, sous-sol, remises, ateliers, séchoirs extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas = dont la hauteur sous plafond \geq à 1,80m
 - Les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré, dans la limite de 9m²
 - En outre-mer : les varangues dans une limite maximale de 14m²

On limite la somme des annexes à 8m² par logement



Fixer le loyer

Exemples

- Un studio de 24m² de surface habitable, avec une cave de 3m² et un balcon de 8m² :

$$\text{Surface des annexes retenue} = (3\text{m}^2 + 8\text{m}^2) / 2 = 5,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Surface retenue pour le calcul du plafond} = 5,5 + 24 = 29,5\text{m}^2$$

- Un studio de 24m² de surface habitable, avec une cave de 8m² et un balcon de 10m² :

$$\text{Surface des annexes retenue} = (8\text{m}^2 + 10\text{m}^2) / 2 = 9 \text{ m}^2 \rightarrow \text{on plafonne à } 8\text{m}^2!$$

$$\text{Surface retenue pour le calcul du plafond} = 8 + 24 = 32 \text{ m}^2$$

- Un studio de 24m² de surface habitable, avec une cave de 8m² et une terrasse en étage de 20m² :

$$\text{Surface retenue pour la terrasse} = \max 9\text{m}^2. \text{ Donc} = 17\text{m}^2 \text{ d'annexe, plafonnées à } 8\text{m}^2$$

$$\text{Surface retenue pour le calcul du plafond} = 8 + 24 = 32 \text{ m}^2$$



Fixer le loyer

Quelques subtilités concernant la surface fiscale du logement :

- Ne sont jamais inclus dans le calcul les espaces non facilement accessibles et avec une hauteur inférieure à 1,80m. Exemple : grenier avec un accès par échelle
- Les garages ne sont pas inclus sauf dans un cas : en maison individuelle, lorsque le garage est compris dans la maison, on considère qu'une partie relève des surfaces annexes. La partie dédiée au stationnement est alors fixée à 12m². Le reste relève des annexes.

Exemple : une maison individuelle de 80m² et un garage de 17m² en sous-sol

La partie retenue comme annexe pour le garage = 17 – 12 = 5m²

Total retenu pour la surface fiscale = 85m²

- Les terrasses n'entrent dans le calcul des annexes que si elles sont en étage ou si elles ne reposent pas à même le sol.

Exemple : la terrasse d'un appartement au rez-de-chaussée sera prise en compte dans les annexes si elle repose sur une dalle servant de toiture au parking souterrain de la résidence

Fixer le loyer

Plafonds de loyer sous « Louer Abordable » et « Borloo Ancien »

- Plafonds établis selon le zonage du logement
- Publication annuelle dans le Bofip, des plafonds à respecter pour les baux conclus ou renouvelés.
Nom de cette publication : « [BAREME - RFPI - IR - Investissement immobilier locatif - Plafonds de loyer et de ressources pour l'année XXX](#) » : elle concerne tous les dispositifs d'investissement locatifs
- 2023 : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20230608>
- Attention, des adaptations vis-à-vis de ces plafonds nationaux peuvent être fixées localement. Il convient de vérifier dans les Programmes d'Action Territoriaux de l'Anah (PAT) = demander à l'Anah locale ou au délégataire
- **Les plafonds de loyer sont révisés annuellement, au 1^e janvier, selon l'IRL du T2 N-1**

Fixer le loyer

Plafonds de loyer sous « Loc'Avantages »

- Plafonds établis sur la base d'une décote appliquée au loyer médian de marché hors charge, par commune ou arrondissement :
 - 15% en Loc 1
 - 30% en Loc 2
 - 45% en Loc 3
- Révision annuelle de ces plafonds par commune, soit :
 - En fonction de l'IRL du 2^e trimestre N-1 pour les années impaires
 - En fonction de la méthode d'estimation des loyers de marché pour les années paires)Publication par arrêté.
- Un coefficient multiplicateur est ensuite appliqué à la surface fiscale du bien (dans la limite de 1,2) : $0,7 + 19/\text{Surface fiscale du bien}$
- Compte-tenu de l'application du coefficient multiplicateur, **il est recommandé de faire appel à l'outil de simulation de l'Anah, sur <https://monprojet.anah.gouv.fr/>**

Fixer le loyer

Plafonds de loyer sous « Loc'Avantages »

- Lors de la tacite reconduction du bail ou de son renouvellement ou lors de la conclusion d'un nouveau bail, le loyer pratiqué devra être inférieur au loyer plafond défini par arrêté à cette date (loyer plafond différent de celui de la date de conventionnement du logement)

= Vigilance à ces étapes, notamment si les loyers de marché ont baissé (risque de baisse des loyers plafonds Anah)

Fixer le loyer

Le loyer « accessoire »

- La FAQ du Ministère du Logement sur le Loc'Avantages précise que les loyers accessoires n'ont pas vocation à être appelés pour ce dispositif
- Pour les conventions plus anciennes, il était possible d'appeler un loyer accessoire pour certaines annexes (jardin, stationnement...), mais sous certaines conditions :
 - Le locataire doit en avoir la jouissance exclusive
 - L'annexe ne doit pas dépendre physiquement du logement pour appeler un loyer accessoire au-delà du plafond
 - Des limitations locales au montant du loyer accessoire parfois présentes dans les PAT

Quittance et modalités de paiement du loyer

- **Anah Intermédiaire (Loc1)** : terme à échoir (en début de mois).
- **Anah Social (Loc2) / Très social (Loc3)** : terme échu (en fin de mois), du fait du conventionnement à l'APL.

- **Mentions supplémentaires sur la quittance :**
 - Inscription du loyer maximal de la convention
 - Montant de l'aide au logement, quand versée en tiers-payant (obligatoire en social / très social ; facultatif en intermédiaire)

- **Les autres règles relatives à la quittance s'appliquent :**
 - Montant du loyer distinct des charges locatives
 - Le cas échéant, montant du loyer accessoire
 - Obligation de remise gratuite de la quittance si le locataire en fait la demande

Le loyer pratiqué

Le loyer à la 1^e location ou la relocation

En conventionnement intermédiaire, la loi 1989 s'applique pleinement :

- Pas de hausse de loyer à la relocation en cas de DPE F ou G (on peut rencontrer des logements Anah F ou G dans des anciennes conventions)
- En zone tendue, conventionnement intermédiaire soumis à l'encadrement de l'évolution des loyers, à savoir (si DPE A à E) :
 - Fixation « libre », dans la limite du plafond de la convention, en cas de 1^e mise en location, de logement vacant depuis plus de 18 mois (si conventionnement après vacance locative), de travaux d'amélioration de moins de 6 mois avec un montant au moins égal à 1 an de loyer
 - Loyer limité à celui du précédent locataire si le logement était occupé, dans la limite du plafond de la convention, sauf :
 - Situation de loyer manifestement sous-évalué par rapport au voisinage : hausse limitée à la moitié de la différence avec les loyers du voisinage
 - Travaux d'amélioration réalisés depuis le dernier bail au moins égal à 6 mois de loyer : hausse limitée à 15% des travaux TTC
- En zone d'encadrement des niveaux de loyer : si loyer de référence majoré en dessous du plafond Anah intermédiaire = l'appliquer



Le loyer pratiqué

Le loyer à la 1^e location ou la relocation

En conventionnement social / très social, les dispositions de la loi 89 ne s'appliquent que partiellement :

- Possible de fixer « librement » le loyer à la relocation, dans la limite du plafond de la convention

Le loyer pratiqué

L'augmentation du loyer en cours de bail

- Le loyer pratiqué peut être révisé annuellement à l'IRL, uniquement si une clause est inscrite dans le bail
 - La révision à l'IRL du T2 N-1 n'est pas imposé par les textes pour le loyer pratiqué. Mais elle est souvent utilisée par les organismes dans les faits (car plafonds de loyer révisés sur cette base pour les anciennes conventions)
 - Gel de la révision des loyers en cas de DPE F ou G (baux conclus ou reconduits depuis le 24 août 2022), quel que soit le niveau de conventionnement
- La majoration du loyer pour travaux en cours de bail (II de l'article 17-1 de la loi 89) :
 - **Anah intermédiaire** : possible, sous réserve de respecter le plafond Anah et la procédure (uniquement pour des travaux d'amélioration qui apportent une valeur ajoutée au logement ; inscription d'une clause expresse lors de la conclusion du bail ou par avenant en cours de bail ; non applicable en DPE F et G après travaux)
 - **Anah social / très social** : majoration pour travaux impossible (article non-applicable)

Fixer le loyer

Réévaluation du loyer au renouvellement du bail

- **En conventionnement intermédiaire**, la loi 1989 s'applique pleinement :
 - Respect de la démarche de renouvellement de bail pour loyer manifestement sous-évalué par rapport au voisinage (art. 17-2 loi 89), toujours dans la limite du plafond Anah : cf. diapos dernière partie
 - En zone d'encadrement du niveau de loyer : si le loyer de référence minoré est inférieur au plafond de la convention Anah = le montant réévalué doit se situer en dessous du loyer minoré
 - Pas de hausse possible en cas de DPE F ou G
- **En conventionnement social / très social**, la loi 89 s'applique partiellement :
 - Impossibilité de réévaluer le loyer au terme du bail, en cours de convention (article 17-2 non applicable)

Fixer le loyer

	Conventions à loyer intermédiaire	Conventions à loyer social ou très social
1 ^{ère} mise en location/ relocation	Respect du plafond de la convention	
	En zones tendues : loyer soumis aux règles d'évolution des loyers	Pas de contraintes supplémentaires à celles de la convention ANAH
	En zones d'encadrement des niveaux de loyer : respect du plafond de loyer de référence majoré en sus de celui de la convention	
Durant le bail	A l'IRL si le bail le mentionne sauf pour les logements de DPE F ou G conclus, reconduits ou renouvelés depuis 24/08/23	
	Possibilité d'une majoration pour travaux d'amélioration sous respect des plafonds	Pas de majoration possible même si travaux d'amélioration
Renouvellement du bail	Réévaluation possible si loyer sous-évalué	Pas de réévaluation possible du loyer
	En zones d'encadrement des niveaux de loyer : respect du plafond de loyer de référence minoré en sus de celui de la convention	



Les congés en cours de convention

Les congés du locataire

- Idem que pour le non-conventionné : 3 mois ou 1 mois selon certaines situations à justifier par le locataire
- Le logement doit être remis rapidement en relocation : possible remise en cause de l'avantage fiscal et des aides de l'Anah

Les congés du bailleur en cours de convention

Principe : Engagement de location continue du bailleur induit l'impossibilité de de congé pour reprise ou vente sous peine de sanctions et de remise en cause de l'avantage fiscal

- **Dérogation :** en conventionnement intermédiaire uniquement, il reste admis de pouvoir donner congé **pour motif légitime et sérieux**
- En conventionnement social / très social : article 15 de la loi 89 relatif aux congés du bailleur non-applicable → pas de possibilité de donner congé

N.B: Le congé bailleur est différent de la résiliation du bail, qui reste possible

Les changements chez les locataires en cours de bail

	Conventions à loyer intermédiaire	Conventions à loyer social ou très social
Dépassement du plafond de ressources en cours de bail	Pas d'incidence sur le maintien dans les lieux	
Décès ou abandon de domicile du locataire	Transfert du bail possible au profit :	
	- Du conjoint	
	- Du partenaire pacsé	
	- Du concubin notoire (vie commune depuis au moins 1 an à date de l'évènement)	
Respect du plafond de ressource en cas de transfert	- Des descendants, ascendants, personnes à charge vivant avec le locataire depuis au moins 1 an à date de l'évènement	
	Pas de précisions des textes sur le nouvel examen des ressources pour le transfert du bail = recommandé de se rapprocher de l'Anah et l'Administration fiscale	Examen des ressources nécessaire sauf si conjoint, partenaire PACS, concubin notoire, ascendants, ou personnes à charges présentant un handicap ou de plus de 65 ans.

III. LA FIN DU CONVENTIONNEMENT

La prorogation de la convention

Une convention qui n'est pas tacitement reconductible !

- Demande de prorogation à faire auprès de l'Anah : prorogation par période triennale
- [Formulaire](#) à remplir ou démarche sur la plateforme monprojet.anah.gouv.fr : à faire avant la fin de la convention (*en pratique en moyenne 6 mois avant l'échéance*).
- Pas de nouvel examen des ressources du locataire ou sous-locataire resté en place
- Ne pas oublier de porter à la connaissance du locataire la prorogation de la convention

	Bail reconduit avant l'échéance de la convention	Bail reconduit après échéance de la convention
Information au locataire	Information du locataire de la date d'expiration de la convention 6 mois avant son terme (pas de précision dans les textes sur les modalités d'information)	
Effets sur le bail	Reconduction du bail aux conditions de la convention jusqu'au prochain terme	Loi 89 redevient applicable dans l'intégralité
Fiscalité	Bénéfice de l'avantage fiscal jusqu'à la 1 ^e reconduction, renouvellement ou sortie du locataire	Fin de l'avantage fiscal
Possibilité de réévaluer les loyers auprès du locataire en place	Intermédiaire : proposition de renouvellement avec réévaluation, possible dans le respect du plafond et de l'article 17-2 loi 89 (DPE A à E)	Réévaluation possible, toujours dans le respect de l'article 17-2 de la loi 89 (DPE A à E) Art L321-11-1 du CCH : autorise le bailleur, dont le contrat de location <u>expire après la fin de la convention</u> , à notifier, en cours de convention, une offre de renouvellement avec réévaluation du loyer au locataire (RAR ou huissier) au moins 6 mois avant la fin du contrat
	Social / très social : pas possible tant que convention court	
Possibilité d'augmenter le loyer à la sortie du locataire	Intermédiaire : tant que la convention court, respect de l'évolution des loyers en zone tendue et du plafond	Fixation libre après échéance de la convention et la sortie du locataire : sous réserve de DPE compris entre A et E, et du respect de l'encadrement du niveau des loyers dans les zones d'expérimentation
	Social / très social : tant que la convention cour, libre dans la limite du plafond	
Congés bailleur	Principe d'engagement de location continue (cf. précédentes diapos sur les congés)	Positionnements contradictoires sur possibilité de notifier congé en court de convention s'il prend effet après son expiration (Réponse ministérielle vs jurisprudence)

L'évolution des loyers à la fin de la convention : locataire en place

La procédure pour « loyer manifestement sous-évalué » (article 17-2 de la loi 89) :

- Envoi de la proposition au moins 6 mois avant le terme du contrat, par RAR, huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement
- Fourniture de 3 références (ou 6 dans les communes dont agglo > à 1 million habitants) pour des logements comparables dans le même groupe d'immeubles ou le voisinage (immeubles avec des caractéristiques similaires) :
 - Nom de la rue et numéro de l'immeuble
 - Type d'habitat, individuel ou collectif, et époque de construction de l'immeuble
 - Etage du logement et présence éventuelle d'un ascenseur
 - Surface habitable du logement et nombre de pièces principales
 - Existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer
 - Etat d'équipement du logement : notamment, w.-c. intérieur, salle d'eau, chauffage central
 - Indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans
 - Montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé
 - Année de constatation des éléments constitutifs de la référence
- Références à demander à l'OLL, agences immobilières, association de défense des propriétaires ou locataires...
- La proposition doit aussi copier le contenu de l'art. 17-2 de la loi 89

L'évolution des loyers à la fin de la convention : locataire en place

La procédure pour « loyer manifestement sous-évalué » (article 17-2 de la loi 89) :

- En cas de désaccord ou d'absence de réponse du locataire 4 mois avant la fin du contrat : possibilité pour les parties de saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC). La saisine du juge par le bailleur est soumise à la saisine préalable de la CDC et doit être faite avant la fin du bail.
- Si proposition de renouvellement : interdiction de délivrer congés pour la même échéance du contrat.

L'évolution des loyers à la fin de la convention : locataire en place

Modalités de mise en œuvre du loyer réévalué

- Si hausse inférieure à 10% du loyer : augmentation progressive avec étalement sur la durée du nouveau bail (1/3 par an si bail de 3 ans, 1/6^e si bail de 6 ans)
- Si hausse supérieure à 10% : augmentation progressive via 1/6^e par an

Cas pratique :

- Un logement situé à Dijon. En fin de convention sociale, le dernier loyer mensuel appliqué est de 500 €. Le propriétaire justifie par les références du voisinage qu'il peut augmenter le loyer de 100 € par mois.
- Cette hausse est supérieure à 10 % du loyer, car $500 \times 10 \% = 50 \text{ €}$. Or, la hausse est de 100€. Alors son application sera d'1/6 par an
- Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois ($100 \text{ €} \times 1 / 6$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($100 \text{ €} \times 2 / 6$), la 3^e année de 50 € par mois etc.

L'évolution des loyers à la fin de la convention : locataire en place

Spécificités des zones tendues

- Si loyer manifestement sous-évalué par rapport au voisinage : réévaluation possible à max 50% de la différence avec les loyers du voisinage
- Si loyer manifestement sous-évalué + travaux d'amélioration / mise aux normes (dont le montant est \geq à 1an de loyer) : 2 options :
 1. réévaluation possible à max 50% de la différence avec les loyers du voisinage ou
 2. 15% max du montant TTC des travaux
- Dans les zones d'encadrement des niveaux de loyers : le loyer proposé doit être inférieur au loyer de référence minoré

Cas pratique

- Un logement situé à Annecy (zone tendue), précédemment loué sous convention intermédiaire pour 500 €. Les références du voisinage sont supérieures de 120 €
 - La hausse mensuelle de loyer sera de maximum 60 € (120 € x 50%)
 - Ce montant est supérieur à 10% du précédent, alors l'application sera de 1/6e par an
 - Le loyer mensuel sera augmenté la 1e année de 10 € par mois (60 € x 1/6), puis la 2e année de 20 € par mois (60 € x 2/6), la 3e année 30 € etc.

L'évolution des loyers à la fin de la convention

Première relocation après le terme de la convention

Principe : Disposition introduite par la loi de finances pour 2022; dans les zones tendues soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, en cas de première relocation consécutive au terme de la convention Anah, la fixation du loyer est libre

N.B : C'était déjà le cas en zone non-tendue.

Attention : Que ce soit en zone tendue ou non, cette disposition est conditionnée à un DPE compris entre A et E

Les conséquences en cas de résiliation de la convention

Le bailleur a l'obligation d'informer l'Anah de tout changement d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété **dans un délai de 2 mois suivant la survenance de l'évènement.**

Conséquences de la résiliation d'un bien conventionné APL

- Les locataires bénéficient de plein droit d'une prorogation de leur bail ou du maintien dans les lieux selon les conditions du contrat initial.
- L'APL n'est plus versée au bailleur sans pour autant modifier le loyer exigible (L 353-6 du CCH)

Conséquences de la résiliation sur les aides versées

La décision de retrait ou de reversement intervient après avis de la CLAH, puis procédure contradictoire (Art. R.321-21 du CCH + Art.21 du RGA de l'Anah). Elle concerne l'ensemble des aides allouées (subventions et primes).

III. Focus sur la location / sous-location

Le contrat bailleur / association locataire

- Le contrat bailleur / association n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 89, l'association locataire n'étant pas une personne physique. **Le cadre des rapports locatifs est le code civil** (contrat de louage)
- La location à l'association agréée est permise par le CCH (L321-10 pour tout conventionnement Anah ; L353-20 pour Anah social et très social)
- Le bailleur reste tenu :
 - Par ses engagements liés au dispositif fiscal et à l'Anah : engagement de location continue, occupation à titre de résidence principale, respect des plafonds de loyer
 - Par les règles imposées par le CCH. Cela concerne notamment :
 - La durée du bail pour les logements conventionnés APL (3 ans ou 6 ans)
 - Imposition de la convention au nouveau propriétaire en cas de mutation
 - Paiement à terme échu pour les conventions APL

N. B : Il est recommandé de s'aligner le plus possible sur la loi du 6 juillet 89 afin de sécuriser les rapports locatifs pour l'association locataire. Exemple : modalités de paiement et de révision du loyer, obligations des parties en matière d'entretien, récupération des charges...

Le contrat association / sous-locataire

- En conventionnement intermédiaire : pas d'application de la loi du 6 juillet 1989, mais il reste recommandé de se rapprocher le plus possible de ce cadre. Appréciation par le juge en cas de litige.
 - S'agissant de la résidence principale du sous-locataire, les clauses du contrat doivent être respectueuses des libertés individuelles. Exemple : vigilance sur des clauses qui interdiraient l'hébergement de tierces personnes, qui imposeraient l'accès permanent au domicile de la personne etc.
- En conventionnement Anah social / très social : application partielle de la loi du 6 juillet 89 au contrat de sous-location, via son article 40 III.
 - Exemples : obligation d'annexer le Dossier de Diagnostic Technique, obligations des parties, réparations locatives, modalités d'établissement d'état des lieux, de récupération des charges, transfert de bail, clauses résolutoires... cf. fiche Fapil dédiée sur l'espace adhérent
 - Possibilité de donner congé en cas de refus d'un logement adapté à sa capacité et ses besoins
- Dans tous les cas :
 - Application du décret décence de 2002
 - En cas de résiliation du contrat : respect du code des procédures civiles d'exécution et des délais : délivrance du CQL après jugement, demande du CFP etc.
 - La sous-location doit respecter les plafonds de loyer et de ressources. L'Administration fiscale applique les mêmes règles pour l'étude des ressources pour les sous-locataires



III. Où chercher l'information ?

Où chercher l'information ?

Les références réglementaires

- Le **conventionnement Anah** : L.321-3 et suivants du CCH ; D. 321-23 et suivants du CCH

- Le **Loc'Avantages** : [article 199 tricies du Code général des impôts](#)
 - Mis en œuvre via le [décret n° 2022-465 du 31 mars 2022](#)
 - Modalités de fixation des plafonds de loyer et de ressources : [article 2 terdecies H](#) et [2 Terdecies I de l'annexe III du CGI](#)
 - Montant des plafonds de loyer : [annexe](#) à l'arrêté du 21 décembre 2022
 - Obligations déclaratives : [articles 46 AZA quindécies](#), 46 AZA sexdecies et 46 AZA septdecies de l'annexe III CGI

- Le **Louer Abordable** : [article 31-I-1-o du Code général des impôts](#)
 - Mis en œuvre via le [décret n° 2017-839 du 5 mai 2017](#)
 - Modalités de fixation des plafonds de loyer et de ressources : [article 2 terdecies G de l'annexe 3 du CGI](#)

Où chercher l'information ?

Le positionnement de l'administration fiscale

- Sur les conditions d'application de l'aide fiscale, voir aussi le commentaire du BOFIP sur le Borloo ancien: [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20 et suivants](#)
- Sur l'étude des ressources du locataire : [instruction fiscale 5 B-11-10 du 15 janvier 2010](#)

Autres ressources

- Le Référentiel d'Orientation des Demandeurs de l'Anah (ROD) :
 - Recherche à l'adresse
 - Liste les opérateurs présents sur le territoire (rénovation, adaptation du logement, IML...)
 - Liste des organismes agréés « MonAccompagnateurRénov' » (à venir)
 - Loyers de marché et plafond à l'adresse
 - Demande d'inscription à faire à la Fapil

- Espace adhérent de la Fapil : dossier « mobilisation du parc »

6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr



fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement