



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Conventionnement

DÉLÉGATION.....

N° de convention

La présente convention a été validée par l'Anah

le _____

Signature

Réservé à l'Anah

CONVENTION À LOYER SOCIAL OU TRÈS SOCIAL

Convention-type applicable au secteur locatif social portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux.

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire bailleur et vous souhaitez conclure avec l'Anah la convention de loyer à niveau social (loc2) ou très social (loc3) ci-dessous (*).

Le montant du loyer maximal au m² à respecter pour votre convention est fixé par voie réglementaire au niveau national, en fonction du niveau des loyers de marché dans votre commune ou votre arrondissement si votre logement est situé à Paris, Lyon ou Marseille.

Pour conclure cette convention, vous êtes tenu(e) de justifier d'un niveau de performance énergétique minimal de votre logement (**).

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

Dans le cadre de la conclusion de cette convention, vous veillerez à transmettre à l'Anah vos coordonnées téléphoniques et de messagerie électronique.

N° de téléphone : _____ Adresse de messagerie électronique :

Pour des renseignements complémentaires, vous êtes invité(e) à contacter avant tout engagement de votre part :

- **pour des questions relatives aux caractéristiques du logement** (définition de la surface habitable, normes de décence...), aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyer, nature du bail...) ou pour connaître les avantages et obligations liés à la signature de cette convention : la délégation locale de l'Anah du département où est situé ce logement, sur www.anah.fr ou en s'adressant au n° 0 808 800 700 (service gratuit + prix d'un appel local) ;
- **pour toutes questions particulières relatives au statut fiscal de votre logement** : les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou sur www.impots.gouv.fr.

Votre délégation de l'Anah

(*) La conclusion de cette convention peut vous permettre, sous certaines conditions, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Vu les articles L. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 321-4 et L. 321-8. Vu le code général des impôts et notamment l'article 199 *tricies*.

(**) Vu l'arrêté du 29 mars 2022 relatif au niveau de performance énergétique globale prévu au II de l'article 199 *tricies* du code général des impôts.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD) s'appliquent aux données nominatives portées dans les formulaires. Ils garantissent un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de l'Anah. Vous pouvez également, pour des raisons tenant à votre situation particulière, vous opposer au traitement des données vous concernant

Annexe II à l'article D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation

Convention-type applicable au secteur locatif social portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux

L'Anah, représentée par :

OU

D'une part, et

Code postal : Commune :

OU

Code postal : Commune :

Représentée par :

Code postal : Commune :

dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part, sont convenus de ce qui suit :

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du CCH pour le logement ci-après désigné suivant son affectation à la location sociale ou très sociale..

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Étage :

B. Surface habitable du logement (article R. 156-1 du CCH) : , m²

C. Surface des annexes ou varangues entrant dans le calcul de la surface habitable, dite fiscale, définie par l'article D. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m² pour les logements situés en métropole ou varangues dans la limite de 14 m² pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer) : m²

D. Surface habitable dite fiscale totale du logement ($D = B+C$) : , m²

E. Indiquer la référence cadastrale du logement : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|

F. Nature de l'affectation (sociale ou très sociale) :

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

Date de **prise d'effet** de la présente convention :

Durée de la convention : ans

Date d'**expiration** de la convention : /

● **Prolongation de la convention** : la prolongation de la convention doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant.

● **Résiliation** : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'Anah, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés. Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'Anah informe l'administration compétente.

III. CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

● Conditions d'occupation

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement, ci-dessus désigné, nu à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupé comme tel au moins huit mois par an. La condition de location à des personnes physiques ne s'applique pas lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé agréé en application de l'article L. 365-4 du CCH en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas, le loyer appliqué ne doit pas dépasser le montant du loyer maximal fixé dans la présente convention tant entre le bailleur et l'organisme locataire qu'entre l'organisme locataire et le sous-locataire. Il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources exprimées aux articles 2 *terdecies* H et 2 *terdecies* I de l'annexe III au code général des impôts (CGI) pour le logement affecté, selon le cas, à la location sociale ou très sociale. Ce logement ne peut être occupé à titre accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Un logement occupé par un locataire peut être conventionné à l'occasion du renouvellement du bail uniquement.

La location ne peut pas être conclue avec :

- un membre du foyer fiscal du signataire de la convention ;
- un ascendant ou un descendant du signataire de la convention ;
- l'un des associés de la société signataire de la convention ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé ;
- une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

● Conditions de ressources des locataires

Le bailleur s'engage à louer le logement à des locataires dont les revenus, à la date de signature du bail, n'excèdent pas les plafonds de ressources définis aux a du 2 du II et au 3 du II de l'article 2 *terdecies* de l'annexe III au CGI pour les logements affectés à la location sociale, et aux b du 2 du II et au 3 du II du même article pour les logements affectés à la location très sociale.

● Conditions spécifiques d'attribution pour un logement affecté à la location très sociale

Lorsque la convention est conclue pour un logement qualifié de « très social », le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidat(s). 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 prévus ci-dessus.

IV. CONTRAT DE LOCATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre V de la présente convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention **respecte les caractéristiques de décence** qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié (portant notamment sur les conditions relatives à la sécurité physique et la santé des locataires, sur les éléments d'équipement et de confort et sur les normes de surface et de volume).

Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à **remettre au locataire une copie de la présente convention** et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Le propriétaire porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement.

Six mois avant son terme, le bailleur informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

V. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITÉS DE RÉVISION

Le bailleur s'engage à louer le logement, à la date de la signature du bail, de sa tacite reconduction ou de son renouvellement, à un loyer inférieur aux plafonds de loyer définis au I de l'article 2 *terdecies* H de l'annexe III au CGI pour le logement affecté à la location sociale ou très sociale.

À la date de signature du bail, le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer plafond maximal qui est fixé au m² de surface habitable, dite fiscale, à , €.

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

Loyer maximal au m² de surface habitable, dite fiscale, actualisé à la validation de la convention le cas échéant : , €

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : , €

Lors de la tacite reconduction du bail ou de son renouvellement ou lors de la conclusion d'un nouveau bail, le loyer mensuel pratiqué devra être inférieur au loyer plafond défini conformément au I de l'article 2 *terdecies* H de l'annexe III au CGI pour le logement affecté à la location sociale ou très sociale, loyer plafond différent de celui à la date de signature du bail mentionné *supra*.

VI. SUIVI, INFORMATIONS ET CONTRÔLES

Tout changement d'occupation, ou d'utilisation du logement, ou toute mutation de propriété ainsi que tout changement de domicile du propriétaire bailleur intervenant pendant la période d'application de la convention **doit être déclaré par le bailleur à l'Anah dans un délai de deux mois suivant l'évènement.**

Le bailleur s'engage à fournir, à tout moment, à la demande de l'Anah, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

Le bailleur s'engage à informer les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien, et notamment le notaire, de l'existence de cette convention et des engagements qu'elle comporte, afin qu'ils soient mentionnés dans l'acte de mutation. En cas de mutation de propriété du logement, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire, et les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation (article L. 321-11 du CCH) ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Anah.

VII. SANCTIONS ET LITIGES

● Sanctions

En cas de non-respect des dispositions de la convention ou en cas de résiliation de la convention, le bailleur s'expose à des sanctions prévues par l'article D. 321-22-1 du CCH et le règlement général de l'Anah sans préjudice d'éventuelles sanctions fiscales ainsi qu'à la remise en cause des avantages liés à la convention. En outre, en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bailleur s'expose également à des poursuites judiciaires éventuelles.

● Litiges

En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble.

VIII. DISPOSITIONS FISCALES

● Conditions d'octroi du bénéfice de la réduction d'impôt :

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *tricies* du CGI, le bailleur s'engage à respecter l'ensemble des conditions mentionnées dans la présente convention et, notamment, l'engagement de louer le logement pendant toute la durée de la convention, dans le respect des dispositions relatives au niveau de loyer et aux plafonds de ressources du locataire prévues aux articles 2 *terdecies* H et 2 *terdecies* I de l'annexe III au CGI.

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

Le bailleur est également informé que le bénéfice du dispositif fiscal est incompatible avec le maintien éventuel du logement sous le régime du micro-foncier.

Le bailleur atteste que le logement ne fait pas l'objet d'un dispositif fiscal incompatible avec le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *tricies* du CGI.

● **Obligation déclarative et de conservation de titres :**

Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *tricies* du CGI est tenu de joindre à sa déclaration d'ensemble des revenus une copie de la présente convention validée par l'Anah et comportant son engagement de location, dans les conditions prévues à l'article 46 AZA *quindecies* de l'annexe III au CGI. Des obligations déclaratives supplémentaires et de conservation de titres sont par ailleurs prévues aux articles 46 AZA *sexdecies* et 46 AZA *septdecies* de l'annexe III au CGI lorsque l'immeuble appartient à une société.

● **Résiliation :**

En cas de résiliation de la convention, l'Anah informe l'administration fiscale, afin qu'elle reprenne l'avantage mentionné à l'article 199 *tricies* du CGI, dans les conditions prévues à son VIII.

Fait en 2 originaux

à,
le

Le bailleur

Signature

à,
le

L'Anah (indiquer la fonction du signataire)

Signature