

DELEGATION

N° de convention (si logement unique) :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ou N° de dossier de demande de subvention (si plusieurs logements) :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

la présente convention a été validée par l'Anah (si la convention porte sur plusieurs logements, se reporter à l'annexe)

le

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Signature (si la convention porte sur plusieurs logements, signer au moment de la validation de la convention pour le dernier logement)

Réservé à l'Anah

CONVENTION AVEC TRAVAUX

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux.

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire bailleur et vous envisagez la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah sur votre (vos) logement(s) que vous souhaitez donner à bail à un niveau de loyer intermédiaire, social ou très social pour votre locataire qui devra répondre à certaines conditions de ressources. La signature de la convention de loyer ci-dessous conditionne l'octroi de la subvention et la fixation de son montant^(*).

C'est l'Anah qui fixe localement le montant du loyer maximal à respecter pour votre convention, en fonction du niveau des loyers de marché et de la situation géographique des logements. Ces loyers sont dans tous les cas inférieurs à des plafonds déterminés réglementairement au niveau national. La convention complétée et signée doit être adressée à la délégation de l'Anah du département dans lequel est situé votre immeuble (ou aux services de la collectivité locale délégataire de compétence), accompagnée de la demande de subvention pour travaux.

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 (ou les services de la collectivité locale délégataire de compétence), sur www.anah.fr ou en s'adressant au n° indigo 0 820 15 15 15 (Service 0,05€/min + prix appel) ;
- 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.
- Par ailleurs, votre assistant à maîtrise d'ouvrage, si vous y avez recouru, peut également vous aider à bien cerner les engagements que vous prenez en acceptant de conventionner le logement.

Votre délégation de l'Anah (les services de la collectivité locale délégataire de compétence)

^(*) La conclusion de cette convention peut vous permettre, sous certaines conditions, de bénéficier d'un abattement fiscal sur les revenus fonciers de votre logement selon le type de loyer pratiqué.

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 et R. 321-23 et suivants du CCH. Vu le code général des impôts et notamment l'article 31.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans les formulaires. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de l'Anah ou auprès du centre des impôts dont vous dépendez. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

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

(Décret 2017 - 839 du 5 mai 2017)

Convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux

Convention conclue entre l'Anah et M. (ou la société) en application des articles L. 321-4 (n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement), L. 321-8 (ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement) et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (Annexe III relative au conventionnement avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements).

L'Anah, représentée par :

Le délégué de l'agence dans le département :
ou

Le président du conseil départemental ou de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

D'une part, et

NOM, PRÉNOM du bailleur :

Demeurant :

.....

Code Postal : Commune :

ou

RAISON SOCIALE :

Adresse du siège social :

Code Postal : Commune :

représentée par : Nom, prénom du représentant légal

Adresse du représentant légal :

.....

Code Postal : Commune :

dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

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 code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les logements désignés au "X. Logements concernés" de la présente convention.

Adresse précise de l'immeuble (ou du logement) :

N° Voie :

Code Postal : Commune :

Référence cadastrale :

II. AIDE(S) ACCORDÉE(S) PAR L'ANAH

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre *a minima* les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et doivent figurer dans la liste prévue à l'article R. 321-15 du CCH.

Le programme de travaux est décrit dans le dossier de demande de subvention.

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

Date de prise d'effet : (voir au "X. Logements concernés")

Durée de la convention : ans (voir au "X. Logements concernés")

Date d'expiration de la convention : (voir au "X. Logements concernés")

Le contribuable qui entend bénéficier de la déduction spécifique prévue au o) du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts (CGI) est tenu de joindre à sa déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la déduction fiscale est demandé pour la première fois au titre du logement concerné, une copie de la présente convention validée par l'Anah et comportant son engagement de location.

Prolongation de la convention par le bailleur : la prolongation de la convention par période de trois ans 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'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Dans ce cas, le reversement total ou partiel de toute subvention versée par l'Anah dans les conditions prévues aux articles R. 321-5 et R. 321-1 du CCH peut être prononcé.

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'agence informe l'administration compétente.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS, CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'ATTRIBUTION

● Conditions d'occupation

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer chaque logement désigné au "X-logements concernés" 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 Code de la construction et de l'habitation en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes. Dans ce cas le loyer appliqué ne doit pas dépasser le montant du loyer maximal fixé dans la 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. Le logement ne peut être occupé à titre d'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.

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.

● Conditions de ressources des locataires

Le bailleur s'engage à louer les logements à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés :

- pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), à l'annexe III du code général des Impôts (CGI).
Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1^{er} janvier.
- pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

● Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social

Lorsque la subvention est accordée 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 par lui lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) 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 prévus ci-dessus.

V. 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 VI de la présente convention.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), le contrat de location doit prévoir que le loyer est payé mensuellement à terme à échoir.

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 (portant notamment sur les conditions relatives à la sécurité physique et à 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 bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

VI. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITÉS DE RÉVISION

Le loyer des logements faisant l'objet de cette convention ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface habitable dite fiscale.

Ce loyer maximum est révisé au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, en fonction de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente.

Pour les montants des loyers plafonds et pratiqués pour chaque logement : voir au "X. Logements concernés".

VII. SUIVI, INFORMATIONS ET CONTROLES

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'Agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment à la demande de l'Agence, 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 Code de la construction et de l'habitation) ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat.

VIII. 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 R. 321-22-1 du Code de la construction et de l'habitation 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.

IX. DISPOSITIONS FISCALES

Pour le bénéfice de la déduction spécifique des revenus fonciers prévue au o) du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts (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.

Lorsque le bailleur est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, le bénéfice de cette déduction spécifique des revenus fonciers 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 déduction spécifique est demandé pour la première fois.

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

Le bailleur atteste que le(s) logement(s) ne fait pas l'objet d'un dispositif fiscal incompatible avec le bénéfice de la déduction spécifique.

X. LOGEMENTS CONCERNES

I - Logements intermédiaires

1 - Désignation

N° logement/porte					
N° de convention					
Bâtiment					
Escalier					
Étage					
Date d'effet de la convention					
Validation (date et signature)*					
Durée de la convention					
Date d'expiration de la convention					

(*) Date d'accord pour la CAF

2- Surfaces et loyers

TOTAL

Surface habitable (R. 111-2 du CCH)	1					
Surface des annexes (*)	2					
Surface fiscale totale du logement (**)	3					
Dont nouvelle surface après travaux (***)	4					
Loyer maximal au m ² de surface fiscale au dépôt de la demande	5					
Loyer maximal au m ² de surface fiscale actualisé à la validation de la convention le cas échéant	5					
Loyer mensuel hors charges (***) (à la date de signature du bail)	6					
Observations (****)	7					

(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale » définie par l'article R. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)

(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2)

(***) A renseigner si la surface a été modifiée par les travaux

(****) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5)

(*****) Case réservée à l'Anah notamment utilisée pour le cas exceptionnel où les conditions pour l'octroi de l'avantage fiscal ne seraient pas remplies

II - Logements sociaux

1 - Désignation

N° logement/porte					
N° de convention					
Bâtiment					
Escalier					
Étage					
Date d'effet de la convention					
Validation (date et signature)*					
Durée de la convention					
Date d'expiration de la convention					

(*) Date d'accord pour la CAF

2- Surfaces et loyers

TOTAL

Surface habitable (R. 111-2 du CCH)	1					
Surface des annexes (*)	2					
Surface fiscale totale du logement (**)	3					
Dont nouvelle surface après travaux (***) (****)	4					
Loyer maximal au m ² de surface fiscale au dépôt de la demande	5					
Loyer maximal au m ² de surface fiscale actualisé à la validation de la convention le cas échéant	5					
Loyer mensuel hors charges (*****) (à la date de signature du bail)	6					
Observations (*****)	7					

(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale » définie par l'article R. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)

(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2)

(***) A renseigner si la surface a été modifiée par les travaux

(****) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5)

(*****) Case réservée à l'Anah notamment utilisée pour le cas exceptionnel où les conditions pour l'octroi de l'avantage fiscal ne seraient pas remplies

III - Logements très sociaux

1 - Désignation

N° logement/porte					
N° de convention					
Bâtiment					
Escalier					
Étage					
Date d'effet de la convention					
Validation (date et signature)*					
Durée de la convention					
Date d'expiration de la convention					

(*) Date d'accord pour la CAF

2- Surfaces et loyers

TOTAL

Surface habitable (R. 111-2 du CCH)	1					
Surface des annexes (*)	2					
Surface fiscale totale du logement (**)	3					
Dont nouvelle surface après travaux (***)	4					
Loyer maximal au m ² de surface fiscale au dépôt de la demande	5					
Loyer maximal au m ² de surface fiscale actualisé à la validation de la convention le cas échéant	5					
Loyer mensuel hors charges (****) (à la date de signature du bail)	6					
Observations (*****)	7					

(*) Entrant dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale » définie par l'article R. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)

(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2)

(***) A renseigner si la surface a été modifiée par les travaux

(****) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5)

(*****) Case réservée à l'Anah notamment utilisée pour le cas exceptionnel où les conditions pour l'octroi de l'avantage fiscal ne seraient pas remplies

Fait en 2 originaux

à, le

Le bailleur

à, le

L'Anah (*indiquer la fonction du signataire*)

