Agence nationale de l'habitat Anah

cerfa

SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE

NOTICE EXPLICATIVE POUR LA CONCLUSION D'UNE CONVENTION AVEC L'Anah

CONVENTIONNEMENT À LOYER INTERMÉDIAIRE (SANS TRAVAUX)

Convention conclue avec l'Anah en application des articles L. 321-4 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (Annexe I relative au conventionnement en secteur locatif intermédiaire) **n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement** (APL).

Textes de référence : art L. 321-1 et suivants et R. 321-23 à R. 321-30-2 du code de la construction et de l'habitation, art 31 (I 1° m) du code général des impôts.

Cette notice a pour objet de vous aider à compléter les renseignements nécessaires à la conclusion d'une convention avec l'Anah en application de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les définitions et précisions qui y figurent vous permettront également de remplir, si vous envisagez de solliciter le bénéfice du dispositif fiscal de déduction spécifique sur les revenus fonciers, le document qui accompagne la convention, dénommé « ENGAGEMENTS DU BAILLEUR ». Ce document vous servira, après signature de l'Anah, de justificatif auprès de l'administration fiscale.

Avertissement

Cette notice n'a qu'une valeur indicative. Elle décrit les principales conditions relatives au statut du demandeur, les caractéristiques exigées des logements concernés pour pouvoir bénéficier du dispositif de conventionnement avec l'Anah, ainsi que la nature de vos engagements.

En cas de doute sur l'éligibilité de votre demande, ou si les renseignements de cette notice ne vous paraissent pas suffisants et avant tout engagement de votre part vous êtes invité :

- pour des questions relatives aux caractéristiques du logement (définition de la surface habitable, normes de décence…), celles relatives aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyer, nature du bail…) ou pour connaître les avantages liés à la signature de cette convention, à contacter la délégation de l'Anah du département où est situé le logement dont vous sollicitez le conventionnement ou à consulter www.anah.fr ou appeler le 0 820 15 15 15 (0,15 €/mn) ; ou l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département dont les coordonnées sont sur : www.anil.org ;
- pour toutes questions particulières relatives à votre statut fiscal ou à celui de votre logement ou sur les conditions de calcul du dispositif fiscal, à contacter les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou à consulter www.impots.gouv.fr.

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.

Elle devra être annexée au bail.
Passé ce délai, la signature de la convention ne sera plus possible.
L'Anah ne saurait s'engager formellement sur l'éligibilité de votre logement au dispositif fiscal lequel relève de la compétence des services fiscaux, sur déclaration du contribuable.

Dans quels cas devez-vous conclure cette convention ?

- Vous êtes propriétaire bailleur d'un logement et vous envisagez soit de conclure un bail, soit de renouveler un bail avec votre locataire aux conditions de loyer et de location requises et vous souhaitez, toutes conditions par ailleurs remplies, bénéficier du dispositif fiscal prévu au m) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts appelé « Borloo dans l'ancien » consistant en une déduction spécifique sur les revenus fonciers de **30 %**[1].

[1] Porté à 70 % lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé 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. Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

La convention s'accompagne d'un document « ENGAGEMENTS DU BAILLEUR » qu'il vous faudra compléter et signer et qui, après signature par l'Anah, est à joindre à la déclaration des revenus fonciers (déclaration n° 2044 ou 2044 spéciale) : la déduction fiscale ne pouvant s'appliquer que si cette démarche a été effectuée par le contribuable.
Vous êtes donc invité à vérifier l'éligibilité de votre logement à la déduction spécifique sur les revenus fonciers avant tout engagement.

● Quelle sera la nature de votre engagement ?

Par cette convention vous allez vous engager à louer pendant une durée de 6 ans un logement non meublé qui répond aux obligations de décence des logements, à titre de résidence principale, à un locataire, personne physique exclusivement, qui répond aux critères de ressources fixés dans la convention et à un niveau de loyer qui doit être inférieur aux valeurs fixées par l'Anah en fonction notamment de la surface du logement et de sa situation géographique. La location du logement peut être consentie à un organisme, public ou privé, pour le logement ou l'hébergement des personnes physiques : le logement peut dans ce cas être meublé mais il ne peut pas y avoir de fourniture de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

Le bail doit être conclu avec un nouvel occupant du logement sauf à l'occasion d'un renouvellement du bail et ne peut être loué notamment à un membre du foyer fiscal du bailleur ou à ses ascendants et descendants.

En cas de vente ou de mutation du bien et conformément à l'article L. 321-11 du code de la construction de l'habitation, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire et les engagements de la convention doivent être obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Anah. A défaut, l'Anah peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2 du code de la construction de l'habitation.

Vous vous engagez également à informer le locataire de la signature de cette convention et à l'annexer au bail (conforme à la loi du 6 juillet 1989).

L'Anah est chargée d'assurer le suivi et le contrôle de cette convention. Pour que l'Anah puisse assurer cette mission, vous vous engagez également, dans la convention, à l'informer de tout changement d'occupation du logement ou de toute mutation de propriété et, sur sa demande, à founir les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Attention : l'obligation d'information relative aux conditions d'occupation des logements pendant la durée de la convention ne comprend pas le cas du simple changement de locataire. **Il est donc inutile dans ce cas d'envoyer le nouveau bail et les justificatifs de ressources.**

Vous devrez cependant conserver ces justificatifs d'occupation pour répondre aux contrôles soit de l'Anah soit, le cas échéant, des services fiscaux, pendant toute la durée de la convention.

En cas de non respect de la convention et de vos engagements vous vous exposez à l'application de sanctions dans les conditions fixées par la réglementation.

En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, vous pourrez, en outre, faire l'objet de poursuites judiciaires.

● Quelle conséquence fiscale pour les bailleurs concernés ?

Le bénéfice du dispositif fiscal prévu au m) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts appelé "Borloo dans l'ancien" vous permet de déduire 30 %[1] des revenus bruts tirés de la location du logement. Ce dispositif est incompatible avec le maintien éventuel du logement sous le régime du micro foncier. L'option pour le dispositif de déduction spécifique est irrévocable pendant toute la durée de l'engagement et en conséquence, vous ne pourrez pas renoncer à ce dispositif pour choisir à la place le régime général des revenus fonciers. En outre, lorsque l'avantage fiscal est accordé, vous devez respecter les obligations et les engagements de location que vous avez pris sur toute la durée de la convention. Si vous ne respectez pas ces engagements, l'avantage fiscal est remis en cause depuis sa date d'effet et vos revenus fonciers sont recalculés en conséquence.

Dans le cas des sociétés de personnes, chaque associé d'une société propriétaire d'un logement éligible au dispositif mentionné ci-dessus peut bénéficier de la déduction et il doit alors s'engager à conserver les titres sur toute la durée des engagements. Pour cela les associés concernés doivent joindre l'engagement de conservation des parts à leur déclaration de revenus fonciers.

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Dans le cas d'une société propriétaire, c'est le gérant ou le représentant légal qui est habilité à signer la convention et le cas échéant les engagements du bailleur qui l'accompagnent.

● Personne physique

Il s'agit du contribuable dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Le dispositif s'appliquant au foyer fiscal, le logement peut être la propriété des deux époux ou d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI. Les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier de ces mesures dès lors que les revenus du logement sont imposables en France dans la catégorie des revenus fonciers.

● Société non soumise à l'impôt sur les sociétés

Les logements peuvent être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans la mesure où les revenus de ces logements sont imposés chez les associés dans la catégorie des revenus fonciers.

---

[1] Porté à 70 % lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé 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. Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

Il s'agit par exemple des sociétés civiles immobilières de gestion, des sociétés immobilières de copropriété, des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ou de tout autre société de personnes (société en nom collectif, société en participation). Pour ces sociétés, les parts doivent être détenues dans le cadre du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle alors même que les résultats de ces sociétés seraient soumis à l'impôt sur le revenu.

En revanche, lorsque ces titres sont détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et dont l'activité revêt également un caractère purement civil, les membres de cette dernière dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers peuvent bénéficier de ces déductions.

Un logement dont la propriété est démembrée peut-il bénéficier du dispositif fiscal ? Oui, mais dans les conditions suivantes :

- en cas de démembrement de propriété du logement, comme c'est le cas lorsqu'il y a une nue propriété avec usufruit, le dispositif fiscal peut s'appliquer, si ce démembrement est antérieur à l'engagement de location du logement ou de conservation des parts. Dans cette hypothèse, seul l'usufruitier peut bénéficier de la déduction. C'est également lui qui prendra les engagements liés à la convention qui sera signée par ses soins. Il est précisé à ce sujet que si le démembrement de propriété intervient après la date de la prise de l'engagement de location, l'avantage fiscal est en principe remis en cause (sauf cas particuliers définis par instruction fiscale) ;
- en cas d'indivision, la location du logement ouvre droit au dispositif fiscal et dans ce cas, chaque indivisaire déduit des produits lui revenant la déduction spécifique de 30 %[1] correspondant à sa quote-part indivise.
  En outre, compte tenu de la nature juridique de l'indivision et de la finalité de l'avantage fiscal, les conditions suivantes doivent simultanément être remplies :
  - les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer le logement nu ou à conserver leurs parts sociales pendant la durée de la convention ;
  - le locataire du logement doit être une personne autre que l'un des indivisaires, qu'une personne fiscalement à la charge de l'un d'eux, qu'un de leurs ascendants ou descendants.
- Le dispositif fiscal ne s'applique pas aux logements inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle.

I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Nota : La déduction ne s'applique qu'aux propriétés urbaines. Elle ne peut par conséquent bénéficier aux logements qui font partie intégrante d'une exploitation agricole.

A. **Adresse du logement :** à compléter avec le plus de précision possible.

B. **La surface habitable** d'un logement est définie à l'article R. 111-2 du code de la construction de l'habitation. Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte pour la détermination de la surface habitable de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

C. La **surface des annexes** à ajouter, pour le calcul de la **surface habitable fiscale** (voir définition au D ci-dessous) à la surface habitable, avant l'application du plafond de 8 mètres carrés, s'entend de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (article premier de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du code de la construction de l'habitation).

D. **Définition de la surface habitable fiscale** servant au calcul du loyer.
Il s'agit de la surface habitable ci-dessus mentionnée au B plus la moitié de la surface des annexes définies au C, prises dans la limite de 8 m^2.
Attention : ne pas confondre la surface habitable avec la surface habitable fiscale qui seule sert de référence pour le calcul du loyer.

E. **Références cadastrales :** section et numéro du plan cadastral, en cas de copropriété indiquer également le numéro du lot.

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

Date de prise d'effet de la convention : ne pas remplir.
La date de prise d'effet de la convention sera renseignée par l'Anah à partir des justificatifs que vous lui aurez transmis.
La date de prise d'effet de la convention est la date de prise d'effet du premier bail conclu pour son application.

Durée de la convention : 6 ans

Date d'expiration de la convention : ne pas remplir.
La date d'expiration de la convention sera renseignée par l'Anah à partir des justificatifs que vous lui aurez transmis. Elle est définie à partir de la date d'effet de la convention et de sa durée.

---

[1] Porté à 70 % lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé 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. Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

III. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Conditions d'occupation :

● Local à usage d'habitation

La déduction spécifique de 30 %[1] ne peut s'appliquer qu'aux locaux à usage d'habitation. Les locaux à usage mixte ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de cet avantage. Toutefois, la partie du logement louée à usage d'habitation principale peut y ouvrir droit si le local est affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

● Le logement doit être loué :

- **nu,** c'est-à-dire non meublé. En revanche, la sous-location peut être consentie meublée. En outre, la location doit être effective et continue pendant la période d'engagement, ce qui exclut les logements dont le propriétaire (ou les coindivisaires) se réserve la jouissance, à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont il est associé.

  Les logements ne doivent pas être mis à disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location.
  En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière, …) et que les conditions de mise à la location ne seront pas dissuasives.
  A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, les services fiscaux pourront procéder à la remise en cause des déductions pratiquées, et, sous certaines conditions, l'Anah pourra exiger la mise en œuvre des sanctions, prévues en cas de non-respect des engagements de location.

- **à des personnes physiques exclusivement**[2]

- **à usage d'habitation principale :** l'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels. Sont donc exclus de l'avantage fiscal les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales, autres que celles visées à l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, même si ces logements sont mis, gratuitement ou à titre onéreux, à la disposition de personnes qui en font leur habitation principale.

Conditions de ressources des locataires

● Détermination du niveau des plafonds de ressources

Plafonds de ressources des locataires des logements en loyer intermédiaire Anah applicables en 2011 (à compter du 1er janvier 2011)

Les ressources du locataire doivent être inférieures aux montants suivants (montant en euros).

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	44 793 €	34 620 €	30 294 €
Couple	66 943 €	46 229 €	40 717 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	80 471 €	55 593 €	48 744 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	96 391 €	67 111 €	58 992 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	114 109 €	78 946 €	69 237 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	128 402 €	88 968 €	78 101 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 14 312 €	+ 9 924 €	+ 8 871 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2009.
Les zones A, B, C sont définies par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3 mai 2009).

---

[1] ***Porté à 70 %*** *lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé 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. Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.*

[2] *Sauf lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé 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 ; le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal ; il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou parahôtelière ; l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n°2008-529 du 4 juin 2008 - Journal officiel du 6 juin 2008)*

Comment apprécier le niveau des ressources du locataire ? sur quelles bases ?

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du CGI, (et non pas le revenu imposable) figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (année N-2) précédant celle de la signature du contrat de location (année N). Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2011, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2009.
Par exception, les ressources de l'année N-1 peuvent être prises en considération, sous réserve de la production par le locataire de l'avis d'imposition N-1 à la date de signature du bail.
Ces plafonds sont également applicables aux sous-locataires de logements loués à des organismes publics ou privés.
Lorsque tout ou partie des revenus perçus par le locataire au cours de la période considérée n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, et notamment dans les territoires d'Outre-Mer qui connaissent une législation fiscale propre, il conviendra de produire un avis d'impôt sur le revenu à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration ou, le cas échéant, de l'employeur, pourra être admise.
Si les ressources du locataire deviennent supérieures au plafond autorisé, entre l'année de référence et la mise en location ou au cours de la période couverte par le bail, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause. Il en est de même en cas de reconduction tacite ou expresse du bail avec un même locataire après l'ouverture au bénéfice de l'avantage fiscal.

Composition du foyer locataire

Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux, ainsi que de la situation géographique du logement concerné. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2011, le revenu fiscal de référence du locataire de 2009 est à comparer avec le plafond applicable à la situation familiale du locataire en 2011, à la date de la signature du bail.

Pour la détermination du plafond de ressources, les personnes à charge s'entendent des personnes fiscalement à charge :
- 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 ainsi que, le cas échéant, les enfants de ces derniers.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, il importe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées ci-dessus. Toutefois, les ressources des personnes vivant en concubinage sont appréciées en cumulant les revenus des foyers fiscaux de chaque concubin et comparées aux plafonds de ressources applicables aux couples, ou le cas échéant, aux couples avec personnes à charge.

Comment apprécier les ressources si un changement de situation fiscale est intervenu entre l'année de référence et la mise en location ?

Cas du locataire fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal

Les conditions de ressources sont appréciées au regard des seules ressources du locataire, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI au titre de l'année de référence. Il convient donc de déterminer le RFR qui serait applicable au locataire au titre de ses ressources propres qui figurent sur l'avis d'imposition du foyer fiscal de ses parents au titre de l'année de référence. Le montant des ressources propres du locataire fait l'objet de la part de celui-ci d'une déclaration sur l'honneur remise au propriétaire lors de la signature du bail. Elle est accompagnée d'une copie de l'avis d'imposition du foyer fiscal des parents.

Cas du locataire marié ou PACSE

- Mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS) au cours de l'année de référence :

  L'année du mariage ou de la conclusion du PACS, trois avis sont édités : un au nom de chacun des époux (partenaires) pour la période courant du 1er janvier à la date du mariage (ou du PACS) et un au nom du couple pour la période courant de la date du mariage (ou du PACS) au 31 décembre. Le bailleur totalise les revenus fiscaux de référence qui figurent sur ces trois avis et compare ce total avec le plafond correspondant à la situation des couples éventuellement majoré pour personnes à charge.

- Mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS) entre la fin de l'année de référence et la mise en location :

  Il convient d'additionner les revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'impôt sur le revenu établis au nom des ex-célibataires au titre de l'année de référence et de comparer la somme avec le plafond des couples éventuellement majoré pour personnes à charge.

Cas du locataire veuf ou divorcé ou ayant rompu un PACS

- Décès ou divorce ou rupture de PACS au cours de l'année de référence :

  En l'absence de revenus communs sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au nom du couple, il convient de retenir les ressources propres au locataire figurant sur cet avis, de déterminer le revenu fiscal de référence qui lui serait applicable, de l'additionner au revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi à son nom au titre de la période courant de la date du décès, du divorce ou de la rupture du PACS au 31 décembre et de comparer le total avec le plafond des personnes seules éventuellement majoré pour personnes à charge.

En présence de revenus communs, il convient de retenir le revenu fiscal de référence déterminé à partir des ressources propres du locataire majoré de la moitié des ressources communes figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au nom du couple et augmenté du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au nom du locataire au titre de la période courant du décès, du divorce ou de la rupture du PACS au 31 décembre, à comparer avec le plafond des personnes seules éventuellement majoré pour personnes à charge.
A titre de mesure de simplification, le bailleur est autorisé, dans ce dernier cas, à retenir le seul revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au nom du locataire au titre de la période courant du décès, du divorce ou de la rupture de PACS au 31 décembre ramené, au prorata du temps, sur l'année pleine, à comparer avec le plafond des personnes seules éventuellement majoré pour personnes à charge.

- Décès du conjoint, divorce ou rupture du PACS entre la fin de l'année de référence et la mise en location :
En l'absence de revenus communs sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au nom du couple, il convient de retenir les ressources propres au locataire figurant sur cet avis, de déterminer le revenu fiscal de référence qui lui serait applicable et de le comparer avec le plafond des personnes seules éventuellement majoré pour personnes à charge.

En présence de revenus communs, il convient de retenir celle des deux solutions suivantes qui est la plus favorable au contribuable :

- revenu fiscal de référence déterminé à partir des ressources propres au locataire majoré de la moitié du revenu imposable correspondant aux ressources communes figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au nom du couple, à comparer avec le plafond des personnes seules éventuellement majoré pour personnes à charge ;
- revenu imposable du couple, à comparer avec le plafond des couples éventuellement majoré pour personnes à charge.

Nota : Pour l'application des règles qui précèdent, les revenus propres s'entendent des revenus retirés par chacun des époux d'une activité professionnelle, salariée ou non, ainsi que des pensions, retraites et rentes viagères. Les autres revenus sont considérés comme des revenus communs. Par ailleurs, les charges déductibles du revenu global doivent être considérées comme communes et donc être retenues pour la moitié de leur montant, sous réserve de la dernière possibilité mentionnée ci-dessus.

IV. CONTRAT DE LOCATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

● Le bail

Le bail conclu avec votre locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs. Les dispositions de la présente loi qui sont d'ordre public s'imposent à vous à l'exception notamment de celles concernant la fixation du loyer, sa révision et la reprise du logement pour occupation personnelle.

Votre attention est particulièrement appelée sur l'article 6 de la loi relatif à l'obligation de décence.

Le dispositif fiscal ne peut concerner que des logements qui répondent aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :
- la sécurité physique et la santé des locataires,
- les éléments d'équipement et de confort,
- les normes de surface et de volume.

● Définition du logement décent

Le logement donné à bail doit répondre aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
Ce décret prévoit qu'un logement décent doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires dans les conditions suivantes :

- il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'Outre-Mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques ;
- les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons sont dans un état conforme à leur usage ;
- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- les pièces principales bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'Outre-Mer, cette condition n'est pas obligatoire ;
- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées;
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les départements d'Outre-Mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.

Normes de surface ou de volume

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m^2 et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m^3.

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Paiement du loyer à terme à échoir

Cela signifie que le loyer pour un mois donné est payé au début du même mois.

V. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITES DE REVISION

Niveau des loyers maximum autorisés

C'est l'Anah qui fixe le loyer maximum de la convention applicable au logement en fonction du niveau des loyers du marché et de la situation géographique du logement.
Dans tous les cas, ce loyer doit être inférieur ou égal à un montant fixé au m^2 de surface habitable fiscale par une instruction fiscale en ce qui concerne l'actualisation au 1er janvier des loyers de niveau intermédiaire.
De même le loyer pratiqué par le bailleur doit être dans tous les cas inférieur ou égal à ces montants et plus particulièrement à celui fixé par l'Anah.

Plafond de loyers intermédiaires Anah applicables en 2011 pour les baux conclus entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2011.

Loyers intermédiaires	Plafonds de loyer mensuel par m^2 de surface habitable "dite" fiscale
ZONE A	17,47 €
ZONE B	11,41 €
ZONE C	8,27 €

En 2011, le montant des loyers est fixé par l'instruction fiscale 5B-5-11 du 14 mars 2011. Ces montants sont révisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers, au 1er janvier. Les loyers qualifiés d'intermédiaires sont des montants de loyers en-dessous du niveau des loyers de marché à la relocation et au-dessus des niveaux de loyers conventionnés.

Quel loyer pratiquer ?

Depuis le 1er janvier 2008, il appartient à la délégation de l'Anah de fixer le montant du loyer maximal applicable aux conventions intermédiaires, en fonction du niveau des loyers de marché et d'un zonage qu'ils définissent à l'intérieur des zones A, B, C : ces plafonds de loyers sont fixés au minimum au niveau du loyer de marché moins 10 % sans jamais dépasser ou égaler les montants figurant dans le tableau ci-dessus. Ces valeurs tiennent compte notamment de la taille des logements. Le délégué de l'Anah dans le département peut également déterminer des secteurs où il n'y a pas lieu de pratiquer du conventionnement avec l'Anah en loyer intermédiaire.

Les zones géographiques A, B, C sont fixées par un arrêté ministériel du 29 avril 2009 (publié au Journal officiel du 3 mai 2009).
La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte-d'Azur, le Genevois français.
La zone B comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.
La zone C correspond au reste du territoire.

A l'intérieur de ces zones, chaque délégué de l'Anah pourra définir, sur son territoire de compétence, un zonage prenant en compte le niveau de loyer du marché.

Comment sont révisés les loyers ?

Le loyer maximum de la convention (c'est-à-dire le loyer maximum déterminé localement et précisé à l'article V de la convention) est révisé au 1er janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers. Cet indice est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) utilisé pour cette réactualisation est l'indice du 2e trimestre publié au mois de juillet de chaque année.

VI. SUIVI ET CONTRÔLE

L'Anah est chargée d'assurer l'instruction de la demande de conventionnement, du suivi des conventions et du contrôle des engagements du bailleur.

En signant la convention et les engagements du bailleur, vous acceptez de vous soumettre aux contrôles de l'Agence et vous vous engagez à lui fournir les pièces justificatives qui vous seront demandées.

En cas de refus de votre part de vous soumettre au contrôle, vous vous exposez à la remise en cause des avantages financiers liés à la signature de cette convention ainsi qu'à l'application des pénalités prévues dans la convention.

Sans attendre aucune demande de l'Anah, vous avez l'obligation, en vertu des engagements pris par convention, de l'informer de tout changement d'occupation (hormis les changements successifs de locataires) ou d'utilisation du logement ainsi que de toute mutation de propriété. Cette information doit être transmise dans les 2 mois qui suivent l'événement.

En outre, la loi prévoit qu'en cas de mutation de propriété, les engagements de la convention s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire et qu'ils doivent être mentionnés dans l'acte de mutation.

En signant la convention vous vous engagez également, le cas échéant, 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, pour qu'ils soient portés dans l'acte de mutation.

Dans ce cadre, l'information des professionnels chargés de la préparation ou de la rédaction des actes de mutation et notamment le notaire, est laissée à votre entière responsabilité.

VII. SANCTIONS EN CAS D'INEXÉCUTION DES ENGAGEMENTS POUR LE BAILLEUR

En cas de non respect des dispositions de la convention ou des engagements qui y sont liés ou, en cas de résiliation de la convention, je m'expose à des sanctions en application de l'article L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation dans les conditions mentionnées à l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à la remise en cause des avantages perçus liés à la convention (reprise de l'avantage fiscal prévu au m) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts), sans préjudice d'éventuelles sanctions fiscales ou de poursuites judiciaires éventuelles en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse.

VIII. COMPOSITION DE TOUT DOSSIER

Pour obtenir de l'Anah la validation de votre convention vous devrez :

- envoyer la convention datée et signée par vos soins à la délégation locale de l'Anah du département où se situe le logement avant la signature du bail ou avant sa prise d'effet ou avant la date de son renouvellement ou au plus tard deux mois après la signature du bail, ou sa prise d'effet ou son renouvellement. Dans ce dernier cas envoyer également au même moment le document dénommé « engagements du bailleur » décrit ci-dessous afin de valider votre convention ;
- après signature du bail, pour valider votre convention, il vous faudra la renvoyer à l'Anah, accompagnée, le cas échéant, du document dénommé « Engagements du bailleur » sur lequel vous aurez reporté certaines des informations contenues dans la convention et qui sera signé de vous.
  Vous enverrez également les pièces suivantes :
  - copie du bail conclu,
  - copie de l'avis d'imposition N-2 du locataire, et s'il doit être pris en compte N-1.
- C'est ce document, signé par l'Anah, qui vous servira de justificatif pour l'administration fiscale lorsque vous solliciterez le bénéfice du dispositif de déduction spécifique sur les revenus fonciers. **La signature et l'envoi de ces documents vous engagent sur les renseignements et les informations qui y sont portés.** L'Anah se réserve le droit d'exercer tout contrôle ultérieurement.