



## **Décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du code général des impôts**

NOR : LOGL2208939D

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/3/31/LOGL2208939D/jo/texte>

Alias : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/3/31/2022-465/jo/texte>

JORF n°0077 du 1 avril 2022

Texte n° 47

### **Version initiale**

Publics concernés : Agence nationale de l'habitat (ANAH), membres du conseil d'administration de l'ANAH (élus et personnes qualifiées), préfets de régions et de départements, délégués de compétences des aides de l'ANAH, propriétaires bailleurs ayant conclu une convention avec l'Agence, investisseurs dans des logements locatifs destinés à l'habitation principale susceptibles de conclure une convention avec l'Agence.

Objet : modification des dispositions relatives au conventionnement entre l'ANAH et les propriétaires bailleurs et définition des modalités d'application de la réduction d'impôt sur le revenu prévue, pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'ANAH, à l'article 199 tricies du code général des impôts.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret définit les modalités d'application de la réduction d'impôt prévue, pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'ANAH, à l'article 199 tricies du code général des impôts. Il modifie les dispositions relatives au conventionnement entre l'ANAH et les propriétaires bailleurs, et procède à la révision des clauses-types des conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements. Il précise, par ailleurs, les modalités de fixation des plafonds de loyer ainsi que les plafonds de ressources des locataires.

Références : le décret ainsi que les textes modifiés par le présent décret dans leur rédaction issue de cette modification peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 321-1 à L. 321-12 et D. 321-23 à R. 321-36 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 196 à 196 B, 199 tricies et 1417 et l'annexe III à ce code, notamment ses articles 2 terdecies F et 2 terdecies G ;

Vu 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, notamment son article 16 ;

Vu la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, notamment son article 67 ;

Vu la lettre de saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 2 mars 2022 ;

Vu la lettre de saisine du conseil régional de la Guadeloupe en date du 3 mars 2022 ;

Vu la lettre de saisine du conseil départemental de la Guadeloupe en date du 3 mars 2022 ;

Vu la lettre de saisine de l'assemblée de Martinique en date du 3 mars 2022 ;

Vu la lettre de saisine du conseil régional de La Réunion en date du 3 mars 2022 ;

Vu la lettre de saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 3 mars 2022 ;

Vu la lettre de saisine de l'assemblée de Guyane en date du 10 mars 2022,

Décète :

### **Article 1**

I.-Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article D. 321-27 est ainsi modifié :

a) La référence : " R. 111-2 " est remplacée par la référence : " R. 156-1 " ;

b) Il est complété par les mots : " et, pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, au sens de celle prévue au dernier alinéa du 1 du I de l'article 2 terdecies F de l'annexe III au code général des impôts ".

2° A la dernière phrase du premier alinéa de l'article D. 321-28, les mots : " du même article " sont remplacés par les mots : " de l'article L. 832-2 " ;

3° A l'article D. 321-30-1, le mot : " neuf " est remplacé par le mot : " six " ;

4° Au premier alinéa du I de l'article D. 443-34, les mots : " troisième alinéa du A du 1 du o du 1° du I de l'article 31 " sont remplacés par les mots : " 2° du IV de l'article 199 tricies ".

II.-Par dérogation aux dispositions de la dernière phrase du premier alinéa de l'article D. 321-24 du code de la construction et de l'habitation, les demandes de conventionnement peuvent être déposées jusqu'au 30 avril 2022 pour les baux dont la prise d'effet intervient entre le 1er janvier et le 28 février 2022.

## Article 2

L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° Après l'article 2 terdecies G, sont insérés les articles 2 terdecies H et 2 terdecies I ainsi rédigés :

" Art. 2 terdecies H.-Les plafonds de loyer et de ressources mentionnés au 3° du A du I de l'article 199 tricies du code général des impôts sont fixés comme suit :

" I.-1. Les plafonds de loyer mensuel sont définis au niveau de la commune, ou, pour Paris, Lyon et Marseille, de l'arrondissement.

" Pour les baux conclus ou renouvelés en 2022, ils sont fixés à partir d'une estimation d'un loyer de marché hors charges déterminée selon la méthode suivante :

" a) Dans les communes ou arrondissements couverts par les observatoires locaux des loyers mentionnés à l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'estimation du loyer de marché hors charges correspond aux loyers médians, exprimés en euros par mètre carré, payés par les locataires qui ont emménagé depuis moins d'un an dans leur logement, calculés par les observatoires des loyers à partir des données pour 2018 sur chaque zone du territoire d'observation et publiés sur leur site internet, révisés à partir de la variation de l'indice de référence des loyers entre le troisième trimestre 2017 et le troisième trimestre 2021 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques au 1er décembre 2021.

" Lorsqu'une même commune est couverte par plusieurs des zones mentionnées à l'alinéa précédent, l'estimation du loyer de marché hors charges de référence de cette commune, déterminé dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, correspond à la moyenne des loyers médians de ces zones, pondérée par le nombre de logements de la commune en stock dans le parc de chacune de ces zones.

" b) Dans les communes non couvertes par un observatoire local des loyers, l'estimation du loyer de marché hors charges correspond à l'indicateur des " loyers-appartements " exprimé en euros par mètre carré établi pour les appartements-type de 49 mètres carrés mis en location au troisième trimestre 2018 servant à la confection de la carte des loyers publiée sur le site internet du ministère en charge du logement, révisé à partir de la variation de l'indice de référence des loyers entre le troisième trimestre 2017 et le troisième trimestre 2021 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques au 1er décembre 2021, et auquel est retranché, après révision, un montant forfaitaire pour les charges locatives de 1,3 euro par mètre carré.

" Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyer sont définis à partir de l'estimation du loyer de marché hors charges déterminée au a ou b du présent 1, et actualisés au 1er janvier 2023 selon les modalités prévues à la deuxième phrase du premier alinéa du a de l'article 2 duodécies.

" Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2024 et les années paires ultérieures, les plafonds de loyer sont définis annuellement au 1er janvier de chaque année, à partir d'une nouvelle estimation des loyers de marché hors charges déterminée selon la méthode fixée au a et au b du présent 1. Les données à retenir, notamment leur année de collecte, et les modalités de leur actualisation s'il y a lieu, sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

" Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2025 et les années impaires ultérieures, les plafonds de loyer définis à partir de l'estimation du loyer de marché hors charges déterminée à l'alinéa précédent sont actualisés selon les modalités prévues à la deuxième phrase du premier alinéa du a de l'article 2 duodécies.

" 2. Une décote est appliquée sur l'estimation du loyer de marché définie au 1 du présent I en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale. Cette décote est égale à :

"-15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire dans le cadre de la convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation ;

"-30 % pour le logement affecté à la location sociale dans le cadre de la convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code ;

"-45 % pour le logement affecté à la location très sociale dans le cadre de la convention mentionnée au même article L. 321-8.

" 3. Les valeurs des plafonds de loyer hors charges pour le logement affecté à la location intermédiaire, sociale ou très sociale par commune et par arrondissement, résultant de l'application du 2 du présent I, sont arrondies au centime d'euro le plus proche et publiées chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

" 4. Par dérogation aux 1 et 2 du présent I, les plafonds de loyer mensuel des logements situés à Mayotte sont fixés en 2022 à :

Affectation du logement	Montant du plafond de loyer par mètre carré hors charges (en euros €)
Intermédiaire	10,73
Social	8,16
Très social	6,36

" Ces plafonds de loyer sont actualisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues à la deuxième phrase du premier alinéa du a de l'article 2 duodécies.

" 5. Aux plafonds de loyer ainsi définis aux 3 et 4 du présent I, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

"  $0,7 + 19/S$ ,

" dans laquelle S est la surface du logement exprimée en mètres carré de surface habitable. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

" 6. Pour la détermination des plafonds de loyer et pour l'application du 5 du présent I, la surface du logement exprimée en mètres carré de surface habitable à prendre en compte s'entend de celle prévue au dernier alinéa du a de l'article 2 duodécies et, pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, de celle prévue au dernier alinéa du 1 du I de l'article 2 terdecies F.

" II.-Les plafonds de ressources sont les suivants :

" 1. Pour le logement donné en location intermédiaire dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, les plafonds annuels de ressources des locataires sont égaux à ceux fixés au a du 2 de l'article 2 terdecies G.

" 2. Pour le logement donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, les plafonds annuels de ressources des locataires sont, pour les baux conclus en 2022 :

" a) lorsque le logement est affecté à la location sociale :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	28 817	28 817	23 488	21 139	21 139
Couple	43 072	43 072	31 368	28 231	28 231
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	56 460	51 773	37 721	33 949	33 949
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	67 410	62 016	45 539	40 985	40 985
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	80 204	73 415	53 571	48 214	48 214
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	90 254	82 617	60 376	54 338	54 338
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 057	+ 9 206	+ 6 736	+ 6 061	+ 6 061

" b) lorsque le logement est affecté à la location très sociale :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	15 849	15 849	12 918	11 626	11 626
Couple	25 844	25 844	18 822	16 939	16 939
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	33 877	31 065	22 633	20 370	20 370
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	37 278	34 295	25 183	22 665	22 665
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	44 114	40 380	29 466	26 519	26 519
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	49 640	45 440	33 207	29 886	29 886
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 5 530	+ 5 063	+ 3 704	+ 3 333	+ 3 333

" Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année, selon les modalités prévues au troisième alinéa du b de l'article 2 duodecies, ou, pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion ou à Mayotte, selon celles prévues au II de l'article 2 terdecies F pour ces mêmes collectivités.

" 3. Pour l'application du présent II, les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location et les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du même code.

" Art. 2 terdecies I.-Pour l'application du deuxième alinéa du V de l'article 199 tricies du code général des impôts, les conditions prévues au I dudit article s'apprécient en tenant compte du montant :

" 1° Du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;

" 2° Du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement ;

" 3° Des ressources de la personne occupant le logement. " ;

2° Après l'article 46 AZA quaterdecies, sont insérés les articles 46 AZA quindecies, 46 AZA sexdecies et 46 AZA septdecies ainsi rédigés :

" Art. 46 AZA quindecies.-I.-Pour l'application de l'article 199 tricies du code général des impôts, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé pour la première fois au titre du logement concerné :

" 1° Une copie de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat signée par les deux parties ;

" 2° Une copie du bail conclu avec le locataire ;

" 3° Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

" II.-1. Lorsque le logement est donné en location dans les conditions prévues au quatrième alinéa du IV et au V de l'article 199 tricies du code général des impôts, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé pour la première fois au titre du logement concerné :

" a) Une copie de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat signée par les deux parties ;

" b) Une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;

" c) Le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement.

" 2. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés personnes physiques doivent joindre à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt, outre les pièces justificatives mentionnées aux b et c du 1 du présent II :

" a) Une copie de la convention conclue entre l'Agence nationale de l'habitat conclue et la société propriétaire ;

" b) L'engagement de conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

" 3. Si le bail, le contrat de sous-location ou la convention d'occupation n'est pas signé à la date de la déclaration mentionnée au 1 du présent II, les documents énumérés aux b et c du même 1 sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle l'un de ces documents est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou d'occupant pendant la période couverte par l'engagement de location au titre de la convention.

" III.-Le contribuable tenu au respect des obligations prévues au I et aux 1 et 2 du II du présent article produit à l'appui de la déclaration d'imposition due au titre de l'année de conclusion d'un nouveau bail les documents prévus aux 2° et 3° du I et du 1 du II précités. En cas de renouvellement du bail, il produit une copie du bail renouvelé.

" Art. 46 AZA sexdecies.-I.-Lorsque l'immeuble appartient à une société, les obligations fixées par l'article 46 AZA quindecies incombent à cette société.

" La convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat signée par les deux parties est jointe par la société à sa déclaration du résultat de l'année au cours de laquelle a pris effet la location ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt pour l'associé, en application du B du I de l'article 199 tricies du code général des impôts.

" II.-La société fait parvenir, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai de chaque année, à chacun de ses associés, un document établi en double exemplaire conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant, pour l'année précédente, les renseignements suivants :

" 1° L'identité et l'adresse de l'associé ;

" 2° Le nombre et les numéros des parts détenues au 1er janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

" 3° La quote-part des revenus bruts des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé ;

" 4° L'adresse du ou des immeubles ouvrant droit à la réduction d'impôt ;

" 5° L'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location ou l'occupation remplissent les conditions de loyers et de ressources prévues, selon le cas, par les articles 2 terdecies H et 2 terdecies I ;

" 6° La part du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun et la quote-part des frais et charges déductibles des revenus fonciers ;

" 7° Le montant de la réduction d'impôt correspondant aux droits de l'associé ;

" 8° En cas de non-respect par la société ou un associé de ses engagements, la quote-part de la réduction d'impôt que l'associé doit ajouter à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts sociales est intervenue.

" Un exemplaire de ce document est joint par la société à sa déclaration de résultat.

" Art. 46 AZA septdecies.-I.-L'engagement de conservation des titres prévu au 1° du B du I de l'article 199 tricies du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location au locataire ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt.

" II.-Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus mentionnée au I, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement mentionné au I.

" III.-Les associés joignent à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire du document mentionné au II de l'article 46 AZA sexdecies. "

### Article 3

Les conventions types passées entre l'Agence nationale de l'habitat et les bailleurs de logements prévues par l'article D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation sont annexées au présent décret.

### Article 4

La ministre de la transition écologique, le ministre de l'économie, des finances et de la relance, le ministre des outre-mer, la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## Annexe

### Article

## ANNEXES

### ANNEXE 1

#### CONVENTION-TYPE APPLICABLE AU SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE PORTANT SUR UN LOGEMENT NE BÉNÉFICIANT PAS DE SUBVENTION POUR TRAVAUX

Convention conclue entre l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et M. (ou la société) en application des articles L. 321-4 et D. 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).

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 (CCH) :

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 CCH pour le logement ci-après désigné, affecté à la location intermédiaire.

A. - Adresse précise du logement :

N° : Voie :

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Etage :

B. - Surface habitable du logement (article R. 156-1 du CCH) : m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pour les logements situés en métropole ou varangues dans la limite de 14 m<sup>2</sup> pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer) : m<sup>2</sup>.

D. - Surface habitable dite fiscale totale du logement (D = B + C) : m<sup>2</sup>.

E. - Indiquer la référence cadastrale du logement :

II. - Prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention

Date de prise d'effet de la présente convention :

Durée de la convention :

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.

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 à la location intermédiaire. Ce 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 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 la signature du bail, n'excèdent pas les plafonds de ressources définis au 1 et 3 du II de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au CGI.

#### 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 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 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 intermédiaire.

A 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.

<b>Loyer maximal au m2 de surface habitable dite fiscale actualisé à la validation de la convention le cas échéant : €.</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : €.</b>
---------------------------------------------------------------------------------

Lors de la tacite reconduction du bail ou de son renouvellement, 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 à cette date pour le logement affecté à la location intermédiaire, loyer plafond différent de celui à la date de signature du bail mentionné supra.

Le loyer du bail reconduit ou renouvelé 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.

#### 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'impôts : 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 conservations 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 fiscal mentionné à l'article 199 tricies du CGI, dans les conditions prévues à son VIII.

Fait en 2 originaux.

à , le , le bailleur

à , le , l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

# Annexe

## Article

### ANNEXE 2

#### CONVENTION-TYPE APPLICABLE AU SECTEUR LOCATIF SOCIAL PORTANT SUR UN LOGEMENT NE BÉNÉFICIAINT PAS DE SUBVENTION POUR TRAVAUX

Convention conclue entre l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et M. (ou la société) en application des articles L. 321-8 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (annexe II relative au conventionnement en secteur locatif social) ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL).

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 (CCH) :

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 CCH pour le logement ci-après désigné suivant son affectation à la location sociale ou très sociale.

A. - Adresse précise du logement :

N° : Voie :

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Etage :

B. - Surface habitable du logement (art. R. 156-1 du CCH) : m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pour les logements situés en métropole ou varangues dans la limite de 14 m<sup>2</sup> pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer) : m<sup>2</sup>.

D. - Surface habitable dite fiscale totale du logement (D = B + C) : m<sup>2</sup>.

E. - Indiquer la référence cadastrale du logement :

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

II. - Prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention

Date de prise d'effet de la présente convention :

Durée de la convention :

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 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 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) 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.

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.

A 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.

<b>Loyer maximal au m2 de surface habitable dite fiscale actualisé à la validation de la convention le cas échéant : €.</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : €.</b>
---------------------------------------------------------------------------------

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'événement.

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'impôts :

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 conservations 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

à , le , l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

## Annexe

### Article

#### ANNEXE 3

#### CONVENTION-TYPE APPLICABLE AU SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE ET AU SECTEUR LOCATIF SOCIAL PORTANT SUR UN IMMEUBLE OU SUR UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS BÉNÉFICIAINT DE SUBVENTIONS POUR TRAVAUX

Convention conclue entre l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et M. (ou la société) en application des articles L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement), L. 321-8 du même code (ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement) et D. 321-23 du même code (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 (CCH) :

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 CCH pour les logements désignés au « X logements concernés de la présente convention », suivant leurs affectations à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

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 à minima les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié 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

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

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

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

Prolongation de la convention : 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'ANAH, 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. 321-21 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.

#### 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 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 intermédiaire,

sociale ou très sociale. 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 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 1 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 intermédiaire ;
- 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 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 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 CCH 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 CCH 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 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 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 bailleur s'engage à louer le logement, à la date de 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, déterminé suivant l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale : voir au X. - Logements concernés.

Le loyer du bail conclu, reconduit ou renouvelé 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.

VII. - 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'événement.

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.

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 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.

IX. - Dispositions fiscales

Conditions d'octroi du bénéfice de la réduction d'impôts :

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies 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 bénéficiaire 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 (des) logement(s) sous le régime du micro foncier.

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

Obligation déclarative et de conservation de titres :

Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 ter 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 quinquies de l'annexe III au CGI.

Des obligations déclaratives supplémentaires et de conservations 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 ter du CGI, dans les conditions prévues à son VIII.

X. - Logements concernés

I. - Logements affectés à la location intermédiaire

1. Désignation :

N° logement/ porte				
N° de convention				
Bâtiment				
Escalier				
Etage				
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 :

Surface habitable (R. 156-1)	1			
Surface des annexes (*)	2			
Surface fiscale totale du logement (**)	3			
Nouvelle surface après travaux (***)	4			
Loyer maximal au m2 de surface fiscale au dépôt de la demande	5			
Loyer maximal au m2 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 D. 321-27 du CCH (la moitié des annexes dans la limite de 8 m2 pour les logements situés en métropole ou les varangues dans la limite de 14 m2 pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer). (**) 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 affectés à la location sociale

### 1. Désignation :

N° logement / porte					
N° de convention					
Bâtiment					
Escalier					
Etage					
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 :

Surface habitable (R. 156-1)	1				
Surface des annexes (*)	2				
Surface fiscale totale du logement (**)	3				
Nouvelle surface après travaux (***)	4				
Loyer maximal au m2 de surface fiscale au dépôt de la demande	5				
Loyer maximal au m2 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				
<p>(*) 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 les varangues dans la limite de 14 m2 pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer).</p> <p>(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2).</p> <p>(***) A renseigner si la surface a été modifiée par les travaux.</p> <p>(****) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5).</p> <p>(*****) 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.</p>					

## III. - Logements affectés à la location très sociale

1. Désignation :

N° logement / porte					
N° de convention					
Bâtiment					
Escalier					
Etage					
Date d'effet de la convention					
Validation (date et signature) (*)					
Durée de la convention					
Date d'expiration de la convention					
Logement réservé					
(*) Date d'accord pour la CAF.					

2. Surfaces et loyers :

Surface habitable (R. 156-1)	1			
Surface des annexes (*)	2			
Surface fiscale totale du logement (**)	3			
Nouvelle surface après travaux (***)	4			
Loyer maximal au m2 de surface fiscale au dépôt de la demande	5			
Loyer maximal au m2 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			
<p>(*) 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 les varangues dans la limite de 14 m2 pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer).</p> <p>(**) La surface fiscale totale du logement est égale à la surface habitable (1) + la surface des annexes (2).</p> <p>(***) A renseigner si la surface a été modifiée par les travaux.</p> <p>(****) Le loyer pratiqué par le bailleur doit être inférieur au loyer maximal (5).</p> <p>(*****) 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.</p>				

Fait en 2 originaux.  
à , le , le bailleur  
à , le , l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

**Annexe**

## Article

### ANNEXE 4

#### CONVENTION-TYPE APPLICABLE AU SECTEUR LOCATIF INTERMÉDIAIRE ET AU SECTEUR LOCATIF SOCIAL PORTANT SUR UN LOGEMENT LOUÉ DANS LE CADRE D'UN BAIL À FERME BÉNÉFICIAIRE DE SUBVENTIONS POUR TRAVAUX

Convention conclue entre l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et M. (ou la société) en application des articles L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement), L. 321-8 du même code (ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement) et D. 321-23 du même code (annexe IV).

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 (CCH) :

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 pour le logement ci-après désigné, suivant leurs affectations à la location intermédiaire ou sociale.

A. - Adresse précise du logement :

N° : Voie :

Code postal : Commune :

Bâtiment : Escalier : Porte : Etage :

B. - Surface habitable du logement (art. 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 les 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 (intermédiaire ou sociale) :

II. - Aide(s) accordée(s) par l'ANAH

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre à minima les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié 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

Date de prise d'effet de la convention :

Durée de la convention : ans

Date d'expiration de la convention :

Prolongation de la convention : 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'ANAH, 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. 321-21 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.

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 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 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 le logement à des locataires dont les revenus, à la date de signature du bail, n'excèdent pas les plafonds de ressources définis :

- aux 1 du II et au 3 du II de l'article 2 terdecies de l'annexe III au code général des impôts (CGI) pour les logements affectés à la location intermédiaire ;
- 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.

#### V. - Contrat de location et information du locataire

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme aux dispositions du titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime ainsi qu'à celles du chapitre Ier du titre II du livre III du CCH.

Pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du CCH 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 CCH 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 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 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 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, suivant l'affectation du logement à la location intermédiaire ou sociale, et devant respecter par ailleurs les dispositions prévues à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

Le loyer pratiqué par le bailleur ne doit pas excéder le loyer maximal qui est fixé au m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale à €.

Le loyer du bail conclu, reconduit ou renouvelé 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.

#### VII. - 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'événement.

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.

#### 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 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.

#### IX. - Dispositions fiscales

Conditions d'octroi du bénéfice de la réduction d'impôts :

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 ressource 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 autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), 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 conservations 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

à , le , l'ANAH (indiquer la fonction du signataire)

Fait le 31 mars 2022.

Jean Castex  
Par le Premier ministre :

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,  
Emmanuelle Wargon

La ministre de la transition écologique,  
Barbara Pompili

Le ministre de l'économie, des finances et de la relance,  
Bruno Le Maire

Le ministre des outre-mer,  
Sébastien Lecornu

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics,  
Olivier Dussopt