

VOUS ÊTES
PROPRIÉTAIRE
BAILLEUR



LE CONVENTIONNEMENT

Une solution pour
une location avantageuse
et sécurisée

Juin 2018

Sommaire

Pages 5 à 7

Introduction :
Le conventionnement
avec l'Anah : une
solution pour valoriser
mon patrimoine
immobilier

Pages 11 à 14

Mes avantages
liés au
conventionnement
avec l'Anah

Pages 15 à 17

Je reste
autonome
dans la gestion
de mon bien

Pages 8 à 10

Pour bien commencer :
Une location
de mon patrimoine
à des conditions
avantageuses

Pages 18 à 21

Avant, pendant
et après la location :
Je maîtrise
toutes les étapes
du conventionnement

Pages
22 à 23
Annexes

Introduction

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR DÉCOUVREZ LE CONVENTIONNEMENT

Le conventionnement avec l'Anah : une solution pour valoriser mon patrimoine immobilier

Pour certains propriétaires, il est parfois complexe et fastidieux de s'occuper de la gestion locative de biens dont ils ont hérité ou qu'ils ont achetés au titre d'un investissement locatif il y a plusieurs années.

Certains, qui ont connu des soucis avec des locataires en place (litiges, impayés de loyers, dégradations) préféreront parfois laisser leur logement vide et renoncer à un rendement locatif.

Reste que cette solution radicale offre un répit très relatif. Pendant cette période d'inoccupation, le propriétaire doit, dans certaines communes, s'acquitter de la taxe sur les logements vacants. Surtout, un bien inhabité pendant plusieurs mois ou plusieurs années se dégrade lentement mais inévitablement.

Une solution efficace de valorisation de ce patrimoine consiste à opter pour le **conventionnement de votre logement**, proposé par l'Anah.

Avantageux, ce mode de location concerne uniquement les biens « **habitables tout de suite** ». Il s'agit donc de disposer d'un logement en bon état et décent.

D'une durée de location d'au moins 6 ans, le conventionnement consiste à pratiquer un loyer maîtrisé inférieur au loyer de marché libre, plus ou moins important selon le type de conventionnement. Cette valeur locative modérée ouvre ainsi les portes de votre logement à des ménages dotés de petits revenus.

En contrepartie du respect de ces règles (état du logement, durée de location, niveau de loyer, ressources du locataire), vous profitez d'un avantage fiscal appréciable. L'État accorde, en effet, une déduction conséquente sur les revenus locatifs annuels encaissés.

Rien ne vous empêche de gérer vous-même votre bien. Rien ne vous empêche non plus d'en confier la gestion *via* un dispositif d'intermédiation locative. Dans ce cas, vous disposez d'une fiscalité encore plus attractive, plus une sécurisation de votre rendement et une tranquillité d'esprit.

En résumé, le conventionnement offre des atouts qui donnent à la fois du **sens à votre location** et pérennise votre **rendement locatif**.

À noter :

Vous avez besoin de remettre en état votre bien avant de le louer ? L'Anah peut vous apporter aides financières et accompagnement. Découvrez le guide « Le conventionnement avec travaux en pratique » qui vous donnera étapes à suivre et conseils.

UNE RÉPONSE À DES PROFILS VARIÉS DE PROPRIÉTAIRES

” À la retraite...

... j'ai choisi de quitter Paris pour m'installer en province. J'ai alors décidé de louer mon ex-résidence principale dans le 10^e arrondissement. En regardant un reportage à la télévision, j'ai appris qu'il existait une formule de location solidaire proposée par la Mairie de Paris. Deux choses m'ont tout de suite séduites dans ce conventionnement. D'abord, il n'y a aucun souci de gestion locative. Je ne m'occupe absolument de rien. C'est l'association Aurore à qui je loue mon 2-pièces qui me verse chaque mois un loyer de 800 euros par mois. Ensuite, l'avantage fiscal que je perçois est appréciable. Grâce au jeu des abattements sur les revenus fonciers, je ne suis finalement imposée que sur deux mois de loyer. Après un renouvellement de trois ans, cette convention touchera à sa fin en 2018. Je prévois alors de vendre mon appartement. Dans ce quartier de Paris, j'aurais certes pu trouver à le louer plus cher, mais en contrepartie avec tous les problèmes de gestion locative que cela comporte et sans avantage fiscal. »

**Francine B., 68 ans,
loue un 42 m² à Paris (75)**

” Lorsque j'ai hérité d'une somme d'argent...

... de mes parents, j'ai décidé d'acheter deux appartements (2 et 3 pièces) dans le centre-ville de Besançon dans le but de placer cet argent. Vivant confortablement, mon objectif initial n'était pas de maximiser la rentabilité de cet investissement locatif et de gagner encore plus d'argent. Mais dans le même temps, je ne voulais pas brader ce placement. Dès le début, j'ai été conseillé par Habitat et Humanisme du Doubs, dans le choix des appartements à acheter. Par la suite, le conventionnement s'est révélé être la solution adaptée : mon placement dans la pierre a une utilité sociale concrète et en plus, j'en tire un avantage fiscal appréciable. J'ai confié ce logement en mandat de gestion à l'association car j'habite loin de Besançon. Je n'ai aucun contact avec les locataires en place. Tout ce que je sais, c'est que le 2-pièces est occupé par un couple de trentenaires avec un bébé, dont le mari est au chômage. Cela me satisfait de pouvoir aider des jeunes à se loger pour pas trop cher. Ce geste est une façon de donner un sens à ma retraite et à ma vie. »

**Gérard D., 53 ans,
loue deux appartements à Besançon (25)**



Avec nos petites économies, nous avons acheté...

... il y a quelques années un studio de 35 m² dans le centre de Vannes. Il a d'abord servi à loger notre fils étudiant. Lorsqu'il est parti, nous avons souhaité faire profiter de ce logement à ceux qui ont du mal à trouver un toit en raison de leurs modestes revenus. Nous louons ce bien dans le cadre du conventionnement avec l'Anah à un jeune apprenti boulanger de 20 ans qui est en réinsertion. Le loyer mensuel s'élève à 300 euros. Ce n'est finalement pas un écart énorme avec les valeurs locatives qui se pratiquent à Vannes pour une location libre. Notre philosophie n'est pas de profiter des gens mais de partager et de les aider à notre façon avec nos modestes moyens. Comme nous résidons à Quimper, nous avons choisi de donner le studio en mandat de gestion à l'association Soliha. C'est une formule tranquille et sécurisée. Et cerise sur le gâteau, nous profitons d'un abattement fiscal de 50 % sur les revenus locatifs perçus.»

**Joëlle et Michel G., 61 ans,
louent un 35 m² à Vannes (56)**



Je suis propriétaire d'un immeuble de 8 appartements à Asnières...

... en banlieue parisienne. Il y a cinq ans, j'ai choisi de louer deux appartements, un 2-pièces et un 3-pièces, avec l'Anah sous la forme du conventionnement. J'ai opté pour un loyer intermédiaire qui, même plafonné, ne me paraissait pas trop éloigné de ce qui se pratique pour ce genre de surface en location libre dans le quartier. C'est une solution qui me convient tout à fait car le manque à gagner relatif de loyer est compensé par l'avantage fiscal qui s'élève à 30 % d'abattement sur les revenus locatifs encaissés. Cette solution est aussi intéressante pour les locataires. Compte tenu des loyers plafonnés pratiqués, je remarque

que ces derniers restent finalement plus longtemps dans le logement, alors qu'avec des loyers au niveau de celui du marché, ils sont davantage incités à « bouger » afin de trouver moins cher ailleurs. J'ai découvert ce genre de location il y a quelques années grâce à mon conseiller fiscal. Je l'ai faite découvrir par la suite à mon administrateur de biens en charge de la gestion de mon patrimoine immobilier et notamment de ces deux appartements. »

**Dominique P., 49 ans,
loue un 3-pièces à Asnières (92)**

UNE LOCATION DE MON PATRIMOINE À DES CONDITIONS AVANTAGEUSES

Six bonnes raisons de choisir le conventionnement :

1 - Je préserve mon patrimoine

C'est une façon de ne pas laisser vide un bien en état d'être loué. La qualité correcte du logement devrait vous permettre de trouver rapidement un locataire. Pour mémoire, une vacance prolongée d'un bien participe à sa dégradation et même de façon plus rapide que s'il était occupé.

En effet, l'absence de chauffage, la non-aération des pièces ou d'éventuelles fuites ou inondations non détectées contribuent à détériorer un logement vide.

2 - Je fais un geste solidaire

Vous mettez en location votre bien à un loyer volontairement raisonnable et plafonné.

Ce geste solidaire permet aux ménages les plus modestes de se loger.

C'est une façon d'aider les personnes en situation difficile (hébergées dans des foyers et des hôtels), des (jeunes) salariés du secteur privé en situation précaire (CDD, intérim,...) et des étudiants. Ces personnes doivent répondre à des conditions de ressources.

3 - Je bénéficie d'une gestion locative déléguée et sécurisée

Elle est menée par des organismes à vocation sociale qui agissent comme un professionnel de l'immobilier en se préoccupant, en plus, de l'accompagnement social de l'occupant. C'est une tranquillité d'esprit notamment pour ceux qui ont connu dans le passé des déboires avec une location en direct.

Le dispositif appelé « intermédiation locative » proposé dans le cadre du conventionnement,

évite justement ces tensions liées à la gestion « en solo ». La gestion de votre logement dans le cadre de ce dispositif propose deux formules au choix : le mandat de gestion et la location/ sous-location (voir p.15).

4 - Je bénéficie d'une prime

Vous optez pour l'intermédiation locative et cela vous permet de percevoir une aide financière sous la forme d'une prime forfaitaire de 1 000 € jusqu'au 31 décembre 2022 (voir p.14).

5 - Je suis accompagné(e)

Vous pouvez demander à bénéficier gratuitement de la garantie Visale proposée par Action Logement. Ce scénario est possible si le locataire, doté d'un revenu modeste, est un (jeune) salarié du secteur privé. La caution, les impayés de loyers et des charges sont assurés par cet organisme pendant trois ans.

6 - Je profite pendant 6 ans d'un avantage fiscal

En contrepartie du loyer modéré, l'État via le dispositif « Louer abordable », accorde une déduction fiscale sur les revenus fonciers perçus de cette location. Le taux forfaitaire peut être de 15%, 30%, 50%, 70 % et monter jusqu'à 85 % en cas d'intermédiation locative. Tout va dépendre de la situation géographique du logement loué et du niveau de loyer choisi. Pour mémoire, il existe trois niveaux de loyers maîtrisés qui, par ordre décroissant, sont le loyer : « intermédiaire », « social » et « très social ».

En résumé, le conventionnement de votre logement avec l'Anah associe à une action solidaire, la sécurisation du loyer, un avantage fiscal garanti et la prise en compte des dégradations locatives. Cette offre vous permet, au final, de disposer d'un rendement locatif assuré et régulier pendant au moins 6 ans.

Pour bien commencer...

Pour conventionner votre logement avec l'Anah, il faut déjà répondre à certaines **conditions liées à votre qualité de propriétaire et à la nature du bien**.

Pour quel type de propriétaire ?

Tout d'abord, le bien doit être détenu directement par :

- une personne physique ;
- l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Cela peut être une société civile immobilière de gestion, une société en nom collectif ou en participation. Seules les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés pourront permettre à leurs associés de bénéficier de l'avantage fiscal.

À noter : Il est aussi possible de bénéficier d'avantages fiscaux si vous êtes :
- usufruitier, soit dans le cadre d'un démembrement de propriété qui a été réalisé avant la demande de conventionnement ;
- propriétaire indivisaire du bien.

Pour quel bien ?

Les qualités propres à l'habitation

Le logement doit :

- se situer en France (métropole et DOM) ;
- être une maison ou un appartement ;
- être vacant ou habité ;
- être à usage d'habitation ;
- être destiné à être loué à titre de résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins 8 mois par an) ;
- répondre aux normes de décence.

À savoir : Aucune restriction de surface sauf celle liée à la décence (au moins 9 m² de surface habitable).

L'état général

Un bien proposé à la location doit être décent et habitable tout de suite sans aucun travaux. La notion de décence est le seul critère

obligatoire à respecter pendant toute la durée de la convention.

C'est à vous de déclarer et détailler l'état général de votre logement au moment de la demande de convention. Une visite de contrôle est parfois possible avant la mise en location (cf. encadré p. 10).



À savoir : votre logement est insalubre, dégradé ou énergivore ? Mieux vaut vous orienter vers la formule du conventionnement avec travaux (cf. guide « *Le conventionnement avec travaux en pratique* »). Des aides financières de l'Anah et des collectivités territoriales sont prévues pour mener les travaux nécessaires destinés à la remise en état du logement.

9 m² : c'est la surface minimum requise pour un logement décent et habitable. Ce dernier doit disposer d'une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 m² ou à défaut développer un volume d'au moins de 20 m³. Ces limites légales obligatoires s'appliquent à toutes les surfaces à louer. À noter qu'un logement décent doit aussi être constitué d'une pièce principale éclairée par la lumière naturelle et ventilée par un « ouvrant » donnant à l'air libre, d'une installation de chauffage, etc.

Soyez attentif à la performance énergétique de votre bien destiné à la location. Si le Diagnostic de performance énergétique (DPE) affiche une étiquette médiocre (les lettres E, F, G), cela signifie que le logement est énergivore : il coûte cher à chauffer. Dans ce cas, votre demande de conventionnement peut être refusée par l'Anah via l'opérateur qui traite votre dossier. Pourquoi ? Cette mauvaise performance énergétique risque de peser lourd dans le budget serré du locataire (très) modeste. Des factures de chauffage électrique et/ou de gaz trop élevées risquent à terme de le mettre en difficulté financière. Dans ce cas, il sera préférable d'effectuer en amont une rénovation thermique. Un bouquet de travaux ciblés peut, à certaines conditions, donner lieu à une aide aux travaux accordée par l'Anah (cf. guide « *Le conventionnement avec travaux en pratique* »).

Quel profil de locataire ?

Le choix du locataire est libre si celui-ci respecte les conditions de ressources. En cas d'intermédiation locative, c'est l'organisme chargé de la gestion qui choisit le locataire. L'objectif est de louer à des ménages modestes ou très modestes. Ainsi, l'occupant doit disposer de ressources financières plafonnées selon la taille de son ménage (nombre de personnes à charge par exemple) et la situation géographique où se situe le bien (Paris et communes limitrophes ; Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes ; autres régions).



À savoir : le candidat locataire ne doit avoir aucun lien de parenté avec vous, le propriétaire. Autrement dit, cela ne doit être ni votre époux (épouse), ni votre concubin(e), ni votre partenaire pacsé, ni même vos ascendants ou descendants. Cette règle s'applique également aux ascendants et descendants de votre époux (épouse), de votre concubin(e) ou de votre partenaire pacsé. Si la convention est conclue avec une société propriétaire, le bail ne peut pas être conclu avec un associé de cette société ou à ses ascendants et descendants.

Où ?

Pour signer une convention avec l'Anah, le logement doit être situé sur le territoire métropolitain ou dans l'un des cinq départements d'Outre-Mer. La demande doit être effectuée auprès de la délégation locale de l'Anah du département en question. Même si le loyer plafond (intermédiaire, social, très

Une visite de contrôle toujours possible

Tout logement avec une demande de conventionnement en cours peut faire l'objet d'une visite de contrôle. Une personne chargée de suivre votre dossier se déplacera pour voir l'habitation. Elle s'assurera de la véracité des informations mentionnées et vérifiera qu'il n'y a pas de problèmes liés à la décence ou à l'état général du logement. Après cette visite, il pourra parfois vous être demandé de procéder à quelques menus travaux ou installations complémentaires avant la validation de la convention.

social) est toujours inférieur aux valeurs pratiquées sur le marché locatif libre privé, renseignez-vous auprès de la délégation locale de l'Anah avant la signature du bail pour connaître, d'une part, les montants plafonds des loyers conventionnés sur la commune d'implantation de votre logement et d'autre part, s'il existe une demande locative pour le type de bien proposé et le type de conventionnement choisi. Un logement en milieu urbain ou rural pourra correspondre ou non à la demande locale et au besoin des personnes vivant dans le secteur géographique concerné.

Dans certains secteurs, l'Anah peut décider qu'aucune convention avec un loyer intermédiaire n'est possible. Cela arrive lorsqu'il existe un faible écart entre le loyer de marché et le loyer maximum de la convention. Dans ce cas, deux possibilités (au lieu de trois) sont possibles : le conventionnement avec « un loyer social » ou « très social ».



Contacts utiles

- **Agence nationale de l'habitat (Anah) :** les téléconseillers de l'Agence sont joignables au 0 820 15 15 15 (service 0,05 €/min + prix d'un appel local) ou rendez-vous sur le site anah.fr à la rubrique « Propriétaires bailleurs ». Les délégations locales de l'Anah sont représentées dans chaque département au sein de la Direction départementale des territoires et/ou de la Mer (DDT/M).

- **Agence départementale d'information** sur le logement (Adil) pour se renseigner sur le dispositif local d'aides. Rendez-vous sur le site anil.org, rubrique « votre Adil » pour trouver ses coordonnées.
- **Votre collectivité territoriale :** contactez le service habitat ou logement.

1. Mes avantages liés au conventionnement de mon loyer

La définition du conventionnement

Le conventionnement est un engagement. Il prend la forme d'un formulaire signé entre le propriétaire et l'Anah avant la signature du bail avec le locataire ou dans les deux mois maximum qui suivent la prise d'effet du bail. Ce formulaire appelé « Convention sans travaux » précise les termes et les conditions de la future location. La durée de location d'un bien pour ce conventionnement (dit « sans travaux ») est d'au moins 6 ans à compter de la date de prise d'effet du premier bail.* Vous pouvez renouveler le conventionnement pour une période supplémentaire de 3 ans. Arrivée à échéance, cette convention expire automatiquement sans démarches particulières (cf. En fin de conventionnement p.20).

Les niveaux de loyers

Le loyer plafond dépend du type de conventionnement (loyer intermédiaire, social, très social) et de la localisation du logement. La décote par rapport à un loyer libre est

*L'Anah propose une offre de conventionnement « avec travaux » dès lors que le logement nécessite des travaux importants.

généralement comprise de 15 à 30 % pour les « loyers intermédiaires » et de 50 à 70 % pour les « loyers sociaux » et « très sociaux ». Vous choisissez entre ces différents niveaux.

À noter :

Pour mémoire, le dispositif « Louer abordable » remplace les dispositifs « Borloo ancien » et « Besson ancien », pour les demandes de conventions postérieures au 1^{er} janvier 2017.

Qui fixe les loyers ?

Le niveau maximal des loyers est défini par l'État. Ensuite, c'est l'Anah qui détermine plus finement ces plafonds, secteur par secteur, afin de respecter la cohérence avec les spécificités locales d'un territoire.

Chaque « grille de loyers » dépend du loyer de marché, du type de logement (nombre de pièces ou superficie) et de la zone géographique dans laquelle le logement est situé. Ces grilles figurent dans les programmes d'actions des territoires de gestion de l'Anah. Le loyer maximum possible est toujours mentionné dans la convention passée avec les locataires.

Plafonds de loyers à respecter applicables en 2018 (en €/m² par mois hors charges)

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
Loyer « social »	11,86	9,13	7,86	7,55	7,00
Loyer « très social »	9,23	7,10	6,12	5,86	5,44

Les plafonds de loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Zone A bis : Paris et 76 communes de la petite couronne ;

Zone A : agglomération de Paris (hors zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;

Zone B1 : certaines grandes agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ;

Zone B2 : villes-centres de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

Zone C : le reste du territoire.



Pour en savoir plus : dans quelle zone se situe votre bien ?

www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id_courant=2094



À noter :

Les plafonds de loyers sont fixés localement par l'Anah et varient d'une zone géographique à l'autre. Pour connaître les loyers conventionnés de votre secteur, renseignez-vous avant de vous engager auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDT/M – délégation de l'Anah dans le département) ou auprès des collectivités délégataires de compétence (communauté de communes, d'agglomération, communautés urbaines, métropoles).



À savoir :

Le loyer intermédiaire n'est proposé que si l'écart entre le loyer du marché et le plafond du loyer social est d'au moins 30 %. C'est ce qui explique que ce niveau de loyer ne soit pas proposé dans les secteurs où le marché locatif est détendu, c'est-à-dire là où l'offre de logements est supérieure à la demande.



Pour en savoir plus :

Tous les formulaires sont à retrouver sur : anah.fr rubrique Propriétaires bailleurs

Mes avantages par rapport à la location standard

Je profite d'un abattement fiscal sur mes revenus fonciers

Pour vous inciter à mettre en location votre bien avec un conventionnement de loyer, l'État a mis en place le dispositif « Louer abordable ». Il vous permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts perçus de la location du logement conventionné.

Ce taux forfaitaire est variable (cf. tableau ci-contre). Il va de 15 à 85 %. Ce taux dépend de la zone géographique du bien loué, du niveau de loyer choisi (intermédiaire, social, très social) et du mode de gestion sélectionné (location classique ou intermédiation locative). Proposé depuis janvier 2017, « Louer abordable » accorde un avantage fiscal attractif surtout dans les secteurs tendus (A, A bis et B1). Autrement dit, si le logement se situe dans une zone où il est cher et difficile de se loger, la déduction fiscale qui vous est accordée est plus importante. En tant que propriétaire, vous êtes récompensé de proposer un logement à un loyer (très) modéré.

Ce dispositif s'applique à toutes les conventions (avec et sans travaux) conclues avec l'Anah au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019.



Pour en savoir plus :

le dispositif « Louer abordable » sur : cohesion-territoires.gouv.fr/louer-abordable

Je dope mon avantage fiscal en cas d'« intermédiation locative »

Si vous faites le choix de confier la location de votre logement en intermédiation locative, l'avantage fiscal de base est majoré. Le taux unique maximum s'élève alors à 85 %. Cet

Tableau récapitulatif des avantages fiscaux

	Zones A, A bis et B1	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	30 %	15 %	-
Loyer « social » et « très social »	70 %	50 %	-
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %

Rappel : il est impossible de louer le logement conventionné à des membres de votre foyer fiscal, à vos descendants, ascendants ni même à une personne déjà dans les lieux sauf à l'occasion d'un renouvellement de bail.

avantage particulier s'applique à n'importe quel bien situé partout sur le territoire.

L'intermédiation locative c'est quoi ?

En tant que propriétaire bailleur, vous recourez à un organisme tiers social (organisme public ou privé) qui se charge de la gestion locative du bien pendant au moins trois ans. Cet organisme (souvent une association) doit être agréé par l'État au titre de la gestion locative sociale. Comme un agent immobilier classique, sa mission consiste à rechercher le locataire répondant aux critères du conventionnement, à encaisser les loyers et les charges, à réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie. En plus, cet intermédiaire assure un accompagnement social du ménage (souvent en grande précarité) et simplifie la relation locative. L'intermédiation locative se présente sous deux formes : la location/sous-location et le mandat de gestion (voir p. 15).



À savoir : « Louez solidaire » à Paris et « Solibail » dans le reste du territoire sont des dispositifs d'intermédiation locative.

Je perçois la prime à l'intermédiation locative

Jusqu'au 31 décembre 2022, l'Anah vous propose une prime de 1 000 € pour une convention à loyer social et très social, si vous avez recours au dispositif d'intermédiation locative pendant au moins 3 ans (voir p.15).

Le profil des locataires

Des petits revenus

Le locataire doit être une personne physique, sauf en cas d'intermédiation locative où le logement est loué à un organisme agréé en vue d'une sous-location.

Le locataire entrant doit disposer de ressources inférieures aux plafonds fixés au niveau national. Ces plafonds de ressources sont mis à jour chaque début d'année (voir p.22).

Des salariés

Action Logement propose gratuitement aux propriétaires bailleurs une offre globale. Lors du montage de votre dossier de conventionnement, il est possible de vous mettre en relation avec un représentant d'Action Logement. Ce dernier vous propose un locataire salarié répondant à tous les critères du conventionnement. En louant à des actifs salariés dotés de revenus modestes, vous pouvez profiter des atouts de la garantie VISALE d'Action Logement. Cette caution offre une sécurisation non négligeable de la location. Attention, l'adhésion à la garantie VISALE doit toujours s'effectuer avant la signature du bail.

Pour les baux signés depuis 1^{er} février 2016, Action Logement s'engage à prendre en charge les éventuels problèmes liés à une location de résidence principale.

Ainsi, Action Logement

- vous dispense de toute autre demande de caution de personne physique ou morale. De plus, le locataire entrant bénéficie de l'avance Loca Pass pour financer son dépôt de garantie ;
- rembourse pendant 3 ans les loyers et les charges impayés. Cela s'effectue dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € par mois à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire, le tout sur une période de 36 mensualités.

Quant au locataire bénéficiaire, il doit :

- être âgé de 30 ans ou moins (fonctionnaire, étudiant, chômeur) à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents.
- être salarié et âgé de plus de 30 ans avec un contrat de travail (CDD, intérim, contrat aidé, CDI en période d'essai) à l'exception des CDI.



Pour en savoir plus :

service-public.fr mot clé « Garantie VISALE ». Contactez la délégation locale de l'Anah ou un représentant local d'Action Logement. actionlogement.fr et visale.fr

ActionLogement 

2. Je reste autonome dans la gestion de mon bien

S'engager dans un conventionnement avec l'Anah n'empêche pas de garder la main sur son bien ou d'en confier la gestion à des professionnels privés ou à des organismes publics ou privés à vocation sociale agréés par l'État.

Choisir sa gestion locative

Vous pouvez décider du mode de gestion de votre bien : le gérer seul ou confier cette mission à un professionnel.

1 - Gérer soi-même

En gérant en solo, le contact direct avec le locataire est maintenu. Cette solution est économique et facile à mettre en œuvre surtout si le bien loué est à proximité de votre lieu de résidence. Gérer seul(e) ne se limite pas à l'encaissement des loyers : il est nécessaire de choisir votre locataire, d'organiser les visites, de rédiger le bail ou encore de faire les états des lieux d'entrée et de sortie. Il faut aussi penser à vous assurer contre les loyers impayés, à effectuer les petites réparations et à répartir les charges (récupérables et non récupérables).

2 - Confier la gestion

🕒 La gestion « classique »

Via un mandat, la gestion locative est déléguée à un professionnel. Selon les formules, les services partiels ou complets de gestion sont facturés entre 6 et 10 % du loyer annuel (charges comprises). À savoir : les honoraires de gestion locative sont entièrement déductibles des revenus fonciers.

”

Je préfère louer moi-même mon bien. C'est facile car j'habite à côté et en plus, je préfère choisir les locataires. À chaque fois, j'essaie de louer à une personne que je connais. »

Bernard L.

🕒 L'intermédiation locative

Ce dispositif repose sur l'intervention d'un intermédiaire qui est un organisme public ou privé à vocation sociale agréé (agence immobilière, opérateur, association). Son rôle consiste à sécuriser la relation entre le propriétaire et le locataire avec la garantie de récupérer en fin de bail, un bien en bon état.

Les trois bénéfices de ce dispositif :

- une gestion locative professionnelle ;
- des rendements sûrs et réguliers ;
- une remise en état du logement en cas de dégradation.

Cette solution donne droit à un abattement fiscal maximum, de 85 % de vos revenus fonciers quelle que soit la zone où se

situe votre bien et quel que soit le type de conventionnement de loyer choisi (social, très social et intermédiaire).

Deux formules d'intermédiation locative existent :

► La location / sous-location

Cette formule consiste à louer le logement à un organisme agréé par l'État qui est souvent une association (Emmaüs, Habitat et Humanisme) À son tour, cette association sous-loue le logement à un ménage ayant des difficultés pour se loger. Cet intermédiaire entre vous et l'occupant garantit :

- le paiement des loyers et des charges ;
- la remise en état du logement en cas de dégradation.

Une fois dans les murs, le sous-locataire bénéficie d'un accompagnement social.



À savoir :

Si vous optez pour l'intermédiation locative, vous pouvez obtenir une prime à l'intermédiation locative de 1000 €. Vous vous engagez alors pour 3 ans minimum.



Pour en savoir plus :

anil.org/votre-projet/

rubrique Vous êtes propriétaire bailleur / L'intermédiation locative



J'ai opté pour l'intermédiation locative. Cette solution est simple et transparente. L'association qui s'en occupe a choisi le locataire. Elle reste en contact régulier avec lui et me verse tous les mois les loyers. »

Laurence G.

► Le mandat de gestion

Ce mandat est confié à un tiers social comme une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) du réseau FAPIL* ou une structure SOLiHA AIS**.

Cette structure assure une gestion locative et sociale adaptée aux éventuelles difficultés du locataire. Sa mission ? Trouver le locataire, gérer la location, s'assurer du paiement des loyers. Contrairement à la location / sous-location, le bail est directement signé entre vous et le locataire.



À noter :

Dans certaines régions, l'intermédiation locative est connue sous le nom de Solibail ou « Louez solidaire » à Paris.

* FAPIL : Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion du logement.

** SOLiHA AIS : Solidaires pour l'habitat Agence immobilière sociale.

DES RESPONSABLES D'ASSOCIATIONS TÉMOIGNENT

” Encore mal connue du grand public, l'intermédiation...

... locative offre des atouts pour un bailleur comme : la tranquillité de gestion, la satisfaction de donner un sens à sa location, une valorisation de son patrimoine et une fiscalité avantageuse. Notre Fédération dispose de 8 agences immobilières à vocation sociale sur le territoire capables d'assurer un mandat de gestion ou de la location/sous-location. Les habitations les plus recherchées vont du studio au 3-pièces. Elles répondent aux besoins du plus grand nombre de ménages modestes qui sont souvent des personnes seules et des familles monoparentales. Avant de prendre un bien en location, nous le visitons systématiquement pour s'assurer qu'il est décent et habitable. Nous sommes attentifs aux montants des charges locatives qui découlent du niveau de performance énergétique du logement. Parfois de simples travaux permettent de faire baisser cette note qui, si elle est trop élevée, risque de peser et de fragiliser le budget du futur occupant.»

Sylvie Eschalié, chargée de la mobilisation de logements à la Fédération Habitat & Humanisme

” Nous sommes une agence immobilière...

... dont la mission est sociale. Comme un administrateur de biens traditionnel, notre structure se charge de la gestion locative du bien *via* la signature d'un mandat de gestion avec le propriétaire. En plus, nous ajoutons une dimension sociale à notre action. Nous sommes attentifs aux fragilités du ménage logé et nous accompagnons le locataire et le propriétaire pour que tout se passe bien. Chaque location nécessite beaucoup d'anticipation et de suivi. Notre gestion locative adaptée à chaque situation sociale donne lieu à des honoraires compris entre 6 et 7,5 % du loyer charges comprises, sans TVA. Ce n'est pas plus cher qu'une agence professionnelle traditionnelle.»

Josiane Le Devehat, directrice d'une Agence immobilière sociale Soliha dans le Morbihan (56)

” La FAPIL se compose d'un réseau national ...

... de 108 associations luttant contre le mal logement. La gestion locative et sociale porte sur 23 000 biens privés en France dont 12 500 nous ont été confiés en mandat de gestion et 10 500 en location/sous-location. Ces deux formules permettent au propriétaire de déléguer la gestion locative en toute sérénité d'esprit avec une dimension solidaire. Il existe une sécurisation concernant la garantie des loyers impayés, les dégradations et la vacance locative. L'intermédiation locative fonctionne bien dans les zones géographiques tendues c'est-à-dire là où la demande de logement est inférieure à l'offre. Enfin, un logement à loyer abordable dans un immeuble privé standard est un gage de bonne insertion d'un ménage ou d'une famille.»

Sébastien Cuny, délégué général de la FAPIL *

3. Je maîtrise toutes les étapes du conventionnement

Pendant la location

1 - En début de conventionnement

Si le logement est vide

La convention peut être conclue avant le bail. Le délai d'emménagement dans le logement est à fixer, le plus rapidement possible. Le bail doit être conforme à la loi qui régit la plupart des locations soit celle du 6 juillet 1989. La convention de loyer sera annexée à ce bail pour que le locataire en ait connaissance.

Si le logement est déjà occupé

Il faudra attendre le renouvellement du bail pour solliciter un conventionnement de loyer (sauf en cas de conventionnement à niveau social ou très social puisque le bail peut être renouvelé par anticipation).

À noter :

La date de règlement des loyers pour un loyer intermédiaire : le loyer est payé « à terme à échoir » c'est-à-dire en début de mois. Pour un loyer social et très social : le loyer est payé « à terme échu » c'est-à-dire en fin de mois.

La date de règlement des loyers

Pour un loyer intermédiaire : le loyer est payé « à terme à échoir » c'est-à-dire en début de mois. Pour un loyer social et très social : le loyer est payé « à terme échu » c'est-à-dire en fin de mois.

2 - En cours de conventionnement

Le changement de locataire

Si le locataire s'en va pendant la période de conventionnement, le logement doit aussitôt être remis en location aux mêmes conditions, et au plus tard dans un délai maximum d'un an après la notification du congé. Après avoir vérifié que les ressources du candidat sont compatibles avec le plafond de la convention, il faudra établir et signer un nouveau bail auquel sera annexée la convention. Il n'est pas demandé de prévenir l'Anah lors d'un changement de locataire. Il est inutile de faire parvenir une copie du bail, ou bien l'avis d'imposition du locataire entrant. Par contre, ces documents sont à conserver en cas de contrôle (cf. encadré p.21). En cas de changement du type d'occupation ou d'utilisation du logement ou en cas de mutation de propriété, l'Anah doit être avertie dans un délai de deux mois. Si une vacance de 12 mois est tolérée entre deux locataires, il faut être en mesure de

Les 4 étapes d'une demande de conventionnement

Etape n°1 : Dépôt du dossier

Vous déposez votre dossier à la délégation locale de l'Anah du département dans lequel se situe votre logement. La convention doit être signée en deux exemplaires.

Etape n°2 : Instruction et accord de l'Anah

- Scénario n°1 : le bail n'est pas encore signé : l'Anah vous retourne la convention signée (on passe à l'étape 3).
- Scénario n°2 : le bail a été signé ou renouvelé depuis moins de 2 mois : l'accord et la validation sont réalisés simultanément (on passe à l'étape 4).

Etape n°3 : Validation de la convention

Vous devez envoyer à l'Anah le bail et l'avis d'imposition du locataire. En cas d'intermédiation locative,

vous devez envoyer le mandat de gestion avec l'organisme agréé. Si toutes les conditions sont remplies, l'Anah retourne la convention validée.

Etape n°4 : Information de l'administration fiscale

Sur le formulaire de déclaration des revenus fonciers n°2044, vous devrez cocher l'une des cases relatives aux dispositifs spécifiques correspondant aux caractéristiques de votre convention. Le taux de déduction sera automatiquement calculé à partir des revenus du logement.

Vous n'avez pas d'autres démarches à faire sauf être en mesure de produire les justificatifs : convention, bail et avis d'imposition du locataire.

prouver que vous avez fait des démarches actives pour trouver un locataire pendant cette période (publication d'annonces, recours à une agence).

En cas de conventionnement très social, le bailleur doit informer le préfet de la mise en location de son logement et à chaque changement de locataire afin que celui-ci lui adresse une liste de candidats.

À savoir :

Au-delà de 12 mois de vacance à compter de la date de réception de la lettre de congé en recommandé du locataire sortant, les avantages fiscaux jusqu'alors consentis peuvent être remis en cause par l'administration fiscale.

La vente du logement

C'est au propriétaire bailleur d'avertir l'Anah par courrier de la vente du logement. La convention se poursuit et s'impose au nouveau propriétaire.

Le notaire a le devoir de l'informer et de joindre la convention à l'acte authentique de vente. Un avenant à la convention est nécessaire, il est signé entre le nouveau propriétaire et l'Anah.

À savoir :

- L'avantage fiscal ne se transmet pas au nouveau propriétaire. L'administration fiscale va recalculer, année d'imposition par année d'imposition, le montant du revenu net foncier du vendeur. Le nouveau calcul des revenus fonciers conduira à une nouvelle détermination des revenus imposables réels et de l'impôt dû.

La révision du loyer

La loi prévoit la possibilité d'une révision annuelle du loyer dont les modalités sont inscrites dans une des clauses du bail et dans les conventions de loyer signées avec l'Anah.

Les loyers plafonds de la convention sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année sur la

base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Cet indice sert de référence pour réactualiser les loyers des baux en cours. Important : le loyer révisé ne peut jamais dépasser le montant des plafonds nationaux tels qu'ils sont définis chaque année par l'administration fiscale pour les conventions en cours.

La difficulté à percevoir ses loyers

Le conventionnement n'empêche pas d'éventuels soucis locatifs et notamment le cas d'un locataire mauvais payeur. Pour s'en prémunir, vous pouvez souscrire des garanties comme Visale (voir p.14) ou demander au locataire la caution d'un tiers qui se substituera à lui en cas de difficultés financières. L'intermédiation locative est une solution alternative pour sécuriser le paiement du loyer (voir p.15).



Pour en savoir plus :

consultez le site anil.org

« Comment prévenir les impayés de loyer ? »

L'arrêt du conventionnement avant son terme

Cet arrêt est possible mais les avantages fiscaux consentis depuis le début du conventionnement seront remis en cause. La prime d'intermédiation locative pourra faire l'objet d'un reversement, dans le cas où la vente intervient moins de 3 ans après son versement.

3 - En fin de conventionnement

Au bout de 6 ans de location, la convention prend fin sans aucune démarche de votre part ou du locataire. À ce stade, plusieurs choix sont possibles. Quelle que soit votre décision, il est nécessaire d'informer le locataire en place de vos intentions, au moins six mois avant le terme de la convention.

Poursuivre le conventionnement

Au terme de la première convention, vous pouvez la prolonger par la signature d'un avenant d'une durée de 3 ans, éventuellement renouvelables. La demande de prorogation par avenant doit être adressée à l'Anah

impérativement avant le terme de la convention initiale. La convention est reconduite, pour 3 ans, dans les mêmes conditions quel que soit le niveau de ressources du locataire en place. Les engagements à respecter restent les mêmes. L'avantage fiscal se poursuit jusqu'à la fin de la prolongation de la convention.



Pour en savoir plus : L'avenant à la convention est téléchargeable sur le site anah.fr

Cesser le conventionnement

À l'échéance de la convention, le bail en cours continue de produire ses effets jusqu'à son terme. Plusieurs situations peuvent se rencontrer :

- **Le bail arrive à échéance avant la fin de la convention.** Il doit être renouvelé aux conditions de la convention. Le loyer ne peut pas être réévalué d'ici au prochain renouvellement du bail ou changement de locataire. L'avantage fiscal se poursuit jusqu'à la date prévue pour le prochain renouvellement du bail ou jusqu'à la signature d'un nouveau bail avec un nouveau locataire.
- **Le bail arrive à échéance après la fin de la convention.** Vous pouvez proposer une offre de renouvellement avec un loyer supérieur à celui fixé par la convention. Cette offre doit alors être faite au locataire par lettre recommandée avec avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou signature au moins 6 mois avant la fin du bail. Le loyer proposé doit se référer aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Elle doit comporter des références de loyers : 6 références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants ; 3 références dans les autres zones géographiques.
- **Si la hausse de loyer proposée est inférieure ou égale à 10 %** de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur 3 ans, (ou 6 ans si le

Les contrôles de l'Anah et de la direction générale des finances publiques

En cas de refus de présentation ou d'absence de documents, le propriétaire bailleur s'expose à une remise en cause de la convention avec un remboursement de tous les avantages acquis. En cas de fausse déclaration ou d'action frauduleuse ou de refus du contrôle, des sanctions peuvent être appliquées. Certaines sont d'ordre financier, avec parfois une sanction pécuniaire prononcée par l'Anah. Des poursuites judiciaires sont également envisageables.

- **L'Anah** : l'Agence contrôle régulièrement le respect de l'application des conventions conclues avec les propriétaires bailleurs. En cas de demande d'informations de l'Agence

en cours de conventionnement, il faut fournir tous les documents justifiant le respect des engagements. Mieux vaut avoir une copie de l'avis d'imposition du locataire au moment de la signature du bail (et conserver celui des précédents) et un exemplaire du bail en cours.

- **La direction générale des finances publiques** : en cas de non-respect des engagements initiaux, elle peut également demander le remboursement des avantages fiscaux consentis depuis le début du conventionnement. En cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, on s'expose à une requalification fiscale et à des poursuites judiciaires.

bailleur est une personne morale) hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers.

- **Si la hausse de loyer proposée est supérieure à 10 %** de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur 6 ans.

Enfin, des dispositifs d'encadrement du loyer peuvent s'appliquer dans certaines zones tendues, par exemple dans les communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants. Cela peut évoluer, il est donc nécessaire de vous informer avant de procéder à l'offre de renouvellement.



À savoir :

Pendant cette période intermédiaire de sortie du conventionnement avec un locataire à revenus modestes avec un bail en cours, les avantages fiscaux perdurent jusqu'au renouvellement du bail.



Optez pour un conventionnement avec travaux

Votre bien dont la location s'achève a besoin d'être rénové ? Sachez qu'il est possible de continuer avec l'Anah et de signer une convention avec travaux d'une durée de 9 ans. En contrepartie de cette durée de location et de loyers modérés, vous préservez et restaurez votre patrimoine immobilier, bénéficiez de subventions pour financer certains types de travaux, êtes accompagné par un spécialiste avant et pendant le chantier, et enfin profitez d'avantages fiscaux non négligeables.



Pour en savoir plus :

Le guide « *Le conventionnement avec travaux en pratique* »
anah.fr rubrique Publications



Annexes

LES PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES DU LOCATAIRE PAR TYPE DE CONVENTION

Plafonds* de ressources pour une convention à loyer intermédiaire (en €)

Composition du ménage du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743
Personne seule ou couple ayant une personne à charge **	73 486	67 386	49 097	44 187
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	87 737	80 716	59 270	53 344
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	104 390	95 553	69 725	62 753
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	117 466	107 527	78 579	70 721
Personne à charge supplémentaire	+ 13 087	+ 11 981	+ 8 766	+ 7 888

Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux de loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue, A bis, à la plus détendue, zone C.

* Plafonds applicables en 2018.

** Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

Plafonds* de ressources pour une convention à loyer social (en €)

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	23 354	23 354	20 304
2 personnes seules ne comportant aucune personne à charge**, à l'exclusion des jeunes ménages***	34 904	34 904	27 114
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	45 755	41 957	32 607
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 628	50 257	39 364
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 997	59 495	46 308
6 personnes ou personne seule ayant 4 personnes à charge	73 138	66 950	52 189
Personne à charge supplémentaire	+ 8 150	+ 7 460	+ 5 821

*Plafonds applicables en 2018.

** Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

*** Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Plafonds* de ressources pour une convention à loyer très social (en €)

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	12 848	12 848	11 167
2 personnes seules ne comportant aucune personne à charge**, à l'exclusion des jeunes ménages***	20 943	20 943	16 270
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	27 452	25 174	19 565
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	30 049	27 641	21 769
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	35 746	32 724	25 470
6 personnes ou personne seule ayant 4 personnes à charge	40 227	36 823	28 704
Personne à charge supplémentaire	+ 4 482	+ 4 102	+ 3 202

*Plafonds applicables en 2018.

** Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

*** Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

