

DELEGATION

N° de convention (si logement unique) :

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

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

le _____

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

Réservé à l'Anah

CONVENTION AVEC TRAVAUX

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

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire bailleur et vous envisagez la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah sur votre (vos) logement(s) que vous souhaitez donner à bail à un niveau de loyer intermédiaire, social ou très social pour votre locataire qui devra répondre à certaines conditions de ressources. La signature de la convention de loyer ci-dessous conditionne l'octroi de la subvention et la fixation de son montant. La conclusion de cette convention vous permettra également, sous certaines conditions, de bénéficier d'un abattement fiscal de 30 %⁽¹⁾ ou de 60 %⁽¹⁾ sur les revenus fonciers de votre logement selon le type de loyer pratiqué.

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

La convention s'accompagne d'un document dénommé « Engagements du bailleur » qui récapitule les principaux engagements que vous aurez pris à la signature de la convention. Après signature du bail, vous adresserez ce document complété et signé à l'Anah qui pourra ensuite le signer.

Il vous est recommandé de lire attentivement le contenu de ces documents. **Lorsque votre convention porte sur plusieurs logements vous devrez compléter et signer autant d'engagements bailleurs (selon le cas en loyer intermédiaire ou en loyer social ou très social) que vous avez de logements conventionnés.**

A cet effet, vous trouverez dans le présent formulaire un exemplaire des deux modèles d'engagements bailleurs existant, l'un pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire, l'un pour les logements conventionnés en loyer social et très social. Vous pouvez récupérer autant d'exemplaires des engagements bailleurs que nécessaire à l'adresse suivante : <http://www.anah.fr/> ou auprès de votre délégation locale (ou des services de la collectivité locale délégataire de compétence).

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

- pour des questions relatives aux caractéristiques du logement (définition de la surface habitable, normes de décence...), aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyer, nature du bail...) ou pour connaître les avantages et obligations liés à la signature de cette convention : la délégation locale de l'Anah du département où est situé ce logement (ou les services de la collectivité locale délégataire de compétence), sur www.anah.fr ou en s'adressant au n° indigo 0 820 15 15 15 (0,15 € HT/mn) ;
- pour toutes questions particulières relatives au statut fiscal de votre logement : les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou sur www.impots.gouv.fr.
- Par ailleurs, votre assistant à maîtrise d'ouvrage, si vous y avez recouru, peut également vous aider à bien cerner les engagements que vous prenez en acceptant de conventionner le logement.

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

⁽¹⁾ Porté à 70 % lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes.

Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2 de l'arrêté du 29 avril 2009.

Vu les articles L. 321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation notamment les articles L. 321-4 et L. 321-8 et R. 321-23 et suivants du CCH. Vu le code général des impôts et notamment l'alinéa m) du 1° du I de l'article 31.

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

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

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

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

L'Anah, représentée par :

le délégué de l'agence dans le département :
ou

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

D'une part, et

NOM, PRÉNOM du bailleur :

Demeurant :

Code Postal : [][][][][][] Commune :

ou

RAISON SOCIALE :

Adresse du siège social :

Code Postal : [][][][][][] Commune :

représentée par : Nom, prénom du représentant légal

Adresse du représentant légal :

Code Postal : [][][][][][] Commune :

dénommé(e) ci-après, le bailleur,

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 321-3 à L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les logements désignés dans les annexes de la présente convention. Elle porte sur l'opération décrite dans l'annexe ci-jointe.

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

N° [][][] Voie :

Code Postal : [][][][][][] Commune :

Année d'achèvement de l'immeuble [][][][]

La présente convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour une partie des logements (cocher la case correspondante)

oui nombre de logements concernés

non

II. AIDE(S) ACCORDÉE(S) PAR L'ANAH

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

Description des travaux d'amélioration :

Le projet d'ensemble porte sur logement(s) de l'immeuble désigné au I dont fait (font) l'objet de la présente convention.

Les principaux travaux portent sur

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

Date de prise d'effet : (voir annexe)

Durée de la convention : ans (voir annexe)

Date d'expiration de la convention : (voir annexe)

Prolongation de la convention par le bailleur : la prolongation de la convention par période de trois ans doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Les engagements du bailleur devront être intégrés dans l'avenant.

Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Dans ce cas, le délégué de l'Anah ou le président du conseil général 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 peut prononcer le reversement total ou partiel de toute subvention versée par l'Anah dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-5 du CCH.

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 (le cas échéant pour les logements bénéficiant de l'aide personnalisée au logement). Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'agence informe l'administration compétente.

Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R. 321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale.

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 dans les annexes jointes, 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 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 du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para-hôtelière et l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n°2008-529 du 4 juin 2008 - Journal officiel du 6 juin 2008).

Le logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par :

- les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
- les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants.

● Conditions de ressources des locataires

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

- pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation n'ouvrant pas droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL), à l'article 2 duodecies de l'annexe III du code général des Impôts (CGI).

(Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente)

Disposition modifiée ;

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

- pour les logements soumis aux dispositions de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Ces plafonds sont révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, mentionné à l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

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

● Institution du droit de réservation (le cas échéant)

..... logement (s) fait (font) l'objet d'un droit de réservation avec droit de suite au profit de l'Anah pour la durée de la présente convention.

L'Anah délègue au réservataire délégué désigné ci-dessous la gestion du (des) droit (s) de réservation et le pouvoir de conclure la convention de réservation définie ci-dessous.

Conditions spécifiques d'attribution du (des) logement (s) en cas de réservation

Les modalités d'identification du (des) logement(s) réservé(s) ainsi que les modalités de gestion des droits font l'objet d'une convention de réservation signée entre le propriétaire et le réservataire désigné ci-dessus.

Le bailleur s'engage à produire cette convention dans les délais et conditions prévus au règlement général de l'agence.

Désignation du réservataire délégué

Réservataire délégué :

RAISON SOCIALE :

Adresse du siège social :

Code Postal : Commune :

Représenté par : Nom, prénom du représentant légal

Adresse du représentant légal :

Code Postal : Commune :

● Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social

Lorsque la subvention est accordée pour un logement qualifié de « très social », le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin par lui lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus.

V. CONTRAT DE LOCATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre VI de la présente convention.

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

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

Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

- la sécurité physique et la santé des locataires ;
- les éléments d'équipement et de confort ;
- les normes de surface et de volume.

Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles. Le bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement. Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

VI. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITÉS DE RÉVISION

Le loyer des logements faisant l'objet de cette convention ne peut excéder un loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale.
(Ce loyer maximum est révisé au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, dans les conditions prévues au 2^{ème} alinéa de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.)

Disposition modifiée ;

Ce loyer maximum est révisé au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d) de l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Pour les montants des loyers plafonds et pratiqués pour chaque logement : voir annexes jointes.

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

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

VIII. SANCTIONS EN CAS D'INEXÉCUTION DES ENGAGEMENTS PAR LE BAILLEUR

● Sanctions

En cas de non respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'Anah peut prononcer des sanctions mentionnées aux articles L. 321-2 et R. 321-22-1 du CCH dans les conditions prévues aux articles R. 321-21 et R. 321-5 du CCH.

Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'Agence, sans toutefois pouvoir dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention (*hors loyers accessoires et charges récupérables*) en cas de non respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à 9 mois du loyer maximal prévu par la convention (*hors loyers accessoires et charges récupérables*) lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention (*tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'Anah*), cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

L'Anah doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'Anah écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

● 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.

Fait en 2 originaux

à, le

Le bailleur

à, le

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

I - Logements intermédiaires

1 - Désignation

| | | | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| N° logement | | | | | | |
| N° de convention | | | | | | |
| Bâtiment | | | | | | |
| Escalier | | | | | | |
| Porte | | | | | | |
| Étage | | | | | | |
| Année d'achèvement | | | | | | |
| Réf. de cadastre | | | | | | |
| Date d'effet de la convention | | | | | | |
| Validation (date et signature) | | | | | | |
| Durée de la convention | | | | | | |
| Date d'expiration de la convention | | | | | | |
| Logement réservé | | | | | | |

2- Surfaces et loyers

TOTAL

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

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

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

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

(****) Case réservée à l'Anah

II - Logements sociaux ou très sociaux

1 - Désignation

| | | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|
| N° logement | | | | | |
| N° de convention | | | | | |
| Bâtiment | | | | | |
| Escalier | | | | | |
| Porte | | | | | |
| Étage | | | | | |
| Année d'achèvement | | | | | |
| Réf. de cadastre | | | | | |
| Date d'effet de la convention | | | | | |
| Validation (date et signature) | | | | | |
| Durée de la convention | | | | | |
| Date d'expiration de la convention | | | | | |
| Logement réservé | | | | | |

2- Surfaces et loyers

TOTAL

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

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

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

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

(****) Case réservée à l'Anah

