



Modalités d'application du dispositif Loc'Avantages et Louer abordable

(Déduction fiscale : LFR : art. 46 / Loi Elan du 23.11.18 : art. 162 / Décret n° 2017-839 et arrêté du 5.5.17 : JO du 7.5.17 / Arrêté NOR : LOGL2135538A du 27.12.21 : JO du 30.12.21 / CGI : art. 31 / CGI annexe III : art. 2 terdecies G / CGI annexe IV : art. 01 bis / CCH : R.304-1, R. 321-23 à R. 321-30-1 / BOI-BAREME-000017
Réduction d'impôt : Loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 : art. 67 / CGI : art. 199 tricies / Loi u 6.7.89 : art. 18-1 / CCH : L.321-4)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le dispositif Louer abordable dit "Cosse" (CGI : art. 31 o) remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet un abattement fiscal variant de 15 % à 85 % des revenus locatifs en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location). Deux durées de conventionnement sont prévues : six ans pour le conventionnement sans travaux et neuf ans avec travaux.

La déduction fiscale (déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus) qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, est transformée en une réduction d'impôt dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2024.

Le dispositif actuel reste en vigueur pour les conventions déposées avant le 28 février 2022. Les nouvelles modalités s'appliqueront aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} mars 2022. Cette disposition permet aux bailleurs ayant entrepris des démarches pour bénéficier de Louer Abordable, de ne pas voir leur régime dépendre de la date de la signature de la convention par l'Anah.

Par ailleurs, l'Anah adaptera, d'ici la fin du premier trimestre 2022, son système informatique et fera évoluer le parcours en ligne du propriétaire bailleur sur son site internet. Jusqu'au 28 février 2022, ce parcours reste orienté vers le régime fiscal existant.

Loc' Avantages applicable aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} mars 2022

Conditions d'attribution de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt sur le revenu bénéficie au contribuable domicilié en France (CGI : art. 4 B) pour le logement qu'il donne en location, sous réserve de respecter les conditions suivantes (CGI : Art. 199 tricies, I, A) :

- le logement est donné en location dans le cadre d'une convention Anah (CCH : art. L. 321 4 et art. L. 321 8), dont la date d'enregistrement par l'Anah de la demande de conventionnement intervient entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024 ;
- le logement est loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention Anah ;

- le loyer et les ressources du locataire sont appréciés à la date de conclusion du bail et ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret (à paraître) en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale ;
- la location n'est pas conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

De la même manière, la réduction d'impôt s'applique à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés domiciliées en France, lorsque le logement est donné en location par l'intermédiaire de la société, à condition que (CGI : Art. 199 tricies, I, B) :

- l'associé conserve la totalité de ses titres pendant toute la durée de la convention Anah ;
- la location ne soit pas conclue avec l'un des associés de la société propriétaire du logement ni avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'associé.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits sur le logement concerné (CGI : Art. 199 tricies, III).

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits dans l'indivision (CGI : Art. 199 tricies, III).

Lorsque la location du logement est consentie à un organisme public ou privé en cas de conventionnement sociale (CGI : Art. 199 tricies, V), pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale :

- cet organisme ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou parahôtelière ;
- le logement ne peut être loué au propriétaire du logement, aux membres de son foyer fiscal ou à ses descendants ou ascendants.

La fixation des plafonds de loyer est effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale. Il s'agit de faciliter la compréhension par le bailleur de la définition du loyer applicable. Actuellement, le montant des loyers pratiqués est défini en fonction du zonage ABC et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah qui peut adapter les niveaux de loyers pratiqués selon la tension du marché local. L'application du zonage disparaît donc et l'avantage fiscal s'appliquera de la même façon sur l'ensemble du territoire.

À noter que la réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par un arrêté (à paraître) (CGI : Art. 199 tricies, II).

Champ d'application de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention sans pouvoir être antérieure au 1^{er} janvier 2022, et pendant toute la durée de la convention (CGI : Art. 199 tricies, VI).

Lorsque, à l'échéance de cette convention, le contrat de location du logement est en cours de validité (conformément à l'article 10 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), le bénéfice de la réduction d'impôt est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celle relative au montant du loyer, sont remplies (CGI : Art. 199 tricies, VI).

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement donné en location dans le cadre d'une convention Anah (CGI : Art. 199 tricies, III).

Taux de réduction d'impôts

(CGI : Art. 199 tricies.-IV).

Les taux de réduction d'impôts sur les loyers perçus sont uniformes sur l'ensemble du territoire. Ces taux sont fixés à :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire ;
- 35 % pour le logement affecté à la location sociale.

En cas d'intermédiation locative (cf. [Analyse juridique 2015-14](#)): si le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé, soit aux fins de sa location, ou de sa sous-location meublée, soit en vue de l'hébergement des publics cibles (personnes éprouvant des difficultés particulières ou dont la situation nécessite une solution locative de transition), les taux de réduction d'impôts sont portés à :

- 20 % des revenus bruts des logements affectés à la location intermédiaire ;
- 40 % des revenus bruts des logements affectés à la location sociale ;
- 65 % des revenus bruts des logements affectés à la location très sociale.

À noter : afin de renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, les aides de l'Anah évoluent également (CA Anah du 8.12.21, délibération n° 2021-43). La prime d'intermédiation locative (1 000 €) pourra être cumulée avec :

- une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion ;
- et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Durée des conventions

(Loi de finances pour 2022 : art. 67, I / CCH : art. L. 321-4)

La durée des conventions Anah est unifiée à six ans avec ou sans travaux, contre six et neuf ans auparavant (CCH : L321-4).

Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application à compter de la date de prise d'effet de la convention (CGI : Art. 199 tricies, VII).

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France, la réduction d'impôt s'applique, avant l'imputation des prélèvements ou retenues non libératoires (CGI : Art. 199 tricies, VII).

Reprise de la réduction d'impôt

En cas de non-respect d'une des conditions relatives au Louer abordable dans sa nouvelle version, ou de cession du logement ou des parts sociales, la réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de la condition ou de l'année de la cession.

Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la rupture de la condition ou la cession survient à la suite (CGI : Art. 199 tricies, VIII) :

- de l'invalidité ayant pour conséquence une incapacité absolue d'exercer une profession quelconque (CSC : L. 341-4) ;
- de l'invalidité ayant pour conséquence une incapacité absolue d'exercer une profession et rendant obligatoire le recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie (CSC : L. 341-4) ;
- du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Sortie du conventionnement

(loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : art. 18-1)

Dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, en cas de première relocation consécutive au terme de la convention Anah, la fixation du loyer est libre.

L'application de cette disposition nécessite que le logement ne fasse pas, en outre, l'objet d'une interdiction d'augmentation du loyer à la relocation du bien ou lors du renouvellement du bail, en cas d'étiquette F (très peu performants) ou G (extrêmement peu performants) (CCH : L.173-1-1) (cf. Analyse juridique relative à l'encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues à compter du 1^{er} août 2021).

Règles de cumul

(CGI : Art. 199 tricies, IX):

Pour un même logement, le dispositif Louer Abordable n'est pas cumulable avec les autres dispositifs d'investissements locatifs (CGI : art. 31, 1°, f à o, art. 31 bis, art. 199 decies I, art. 199 undecies A, art. 199 septvicies et art.199 novovicies).

De même, les dispositions relatives au Louer Abordable ne s'appliquent pas non plus aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine (CGI : art. 156, I, 3°).

Rapport d'évaluation

Le Gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation de cette nouvelle réduction d'impôt (loi de finances pour 2022 : art. 67, IV).

Louer Abordable applicable aux conventions déposées avant le 28 février 2022

Pourcentage de déductions fiscales sur les loyers

Niveau de loyer	Zones A/A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/très social	70 %	50 %	50 %(*)
Intermédiation Locative ¹	85 %	85 %	85 %(**)

*Conventionnement avec travaux signé à compter du 1^{er} janvier 2021

(**) Conventionnement social ou très social signé à compter du 1^{er} janvier 2021

Les personnes physiques et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés sont éligibles à ce dispositif.

¹- L'intermédiation locative correspond à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative. Il s'agit à la fois de faciliter le logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement. Elle peut prendre la forme d'un mandat de gestion ou d'une location/sous-location.

Ce régime concerne les logements situés sur le territoire métropolitain ou en Outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte).

Les zones géographiques sont précisées par l'arrêté du 5 mai 2017 : il s'agit des zones A bis, A, B1, B2 et C telles que définies par l'article R.304-1 du CCH (CGI, ann. IV : nouvel article 01 bis).

La convention avec l'Anah (ou les collectivités délégataires des aides de l'Anah) doit être signée à compter du 1^{er} janvier 2017 et la date d'enregistrement par l'Anah de la demande de conventionnement intervient jusqu'au 28 février 2022.

Les modalités d'application du dispositif "Louer abordable" sont définies dans le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017. Il fixe les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour bénéficier de la déduction fiscale. Il modifie également certaines dispositions relatives au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires, notamment les clauses-types des conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements (voir les annexes I à IV du présent décret).

Le décret est entré en vigueur le 8 mai 2017.

Les ménages logés ou hébergés rendant éligible à la déduction fiscale au titre de l'intermédiation locative sont : les personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH : L.301-1, II) et les personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Les plafonds de loyers et de ressources applicables aux locataires

(art. 2 / CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 2 sexdecies-0 A quater, 2 septdecies et 2 octodecies)

Dispositions communes aux conventions intermédiaire, social et très social

Pour l'appréciation des ressources du locataire, il est tenu compte du revenu fiscal de référence 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. Pour la détermination de la composition du foyer du locataire, les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du Code général des impôts (il s'agit notamment des enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes et ceux recueillis au foyer, les personnes titulaires de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" si la personne vit avec le locataire...).

Si le bailleur loue le logement à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, le respect des conditions pour relever du dispositif Louer abordable s'apprécie en vérifiant la conformité aux plafonds du montant du loyer payé par l'organisme locataire au bailleur, du loyer payé par la personne occupant le logement à cet organisme, ainsi que des ressources de l'occupant.

Comme pour le dispositif Borloo, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction.

Pour mémoire, les zones A bis, A, B1, B2 et C sont définies par l'article R.304-1 du CCH.

Une modulation à la baisse du loyer maximal peut être adoptée par les délégations locales (CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 1°, d), dans le cadre des programmes d'actions territoriaux (PAT).

La surface habitable à prendre en compte se définit comme « la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond » (CCH : R.111-2). Toutefois, il convient de déduire "la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur

inférieure à 1,80 mètre". Elle est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes.

Les plafonds de loyers et de ressources pour les conventions dites « Intermédiaire » (CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, a du 1° et a du 2°)

Pour les conventions dites "Intermédiaire", les plafonds de loyers sont identiques à ceux appliqués pour le dispositif d'incitation fiscale "Pinel/Duflot", mentionnés au 1 du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du CGI pour les territoires métropolitains et au 1 du I de l'article 2 terdecies F pour les territoires ultramarins. Concernant les plafonds de loyers des logements situés en zone C, ils sont égaux à ceux fixés pour les logements situés en zone B2.

Les plafonds de ressources sont également similaires à ceux appliqués au dispositif d'incitation fiscale "Pinel/Duflot". Il convient de distinguer les plafonds de ressources applicables en métropole (CGI annexe III : art. 2 terdecies D, I, 2, a) et ceux des départements d'Outre-mer (CGI annexe III : art. 2 terdecies F, I, 2).

Plafonds de loyers applicables en 2021 en euros/m² par mois

Zones *	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	17,55	13,04	10,51	9,13	-

(*) Les zones définies par arrêté des ministères chargés du budget et du logement correspondent aux territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs. Ces zones correspondent aux zones A bis, A, B1, B2 et C pour la mise en œuvre du dispositif "Duflot-Pinel". Les logements situés en zone C ne sont concernés par la déduction fiscale qu'en cas d'intermédiation locative.

Plafonds de loyer "intermédiaire" en Outre-mer en 2021 (en euros/m² par mois)

Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte
10,55

Dans le cadre des programmes d'actions territoriaux, des plafonds de loyer inférieurs peuvent s'appliquer : il est donc préférable de se rapprocher de la délégation locale de l'Anah ou de l'ADIL pour connaître le plafond applicable.

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en métropole, pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 / C
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €
Perso. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 070 €

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en outre-mer, pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Départements d'outre-mer Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	28 606 €
Couple	38 202 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	45 941 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	55 461 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	65 241 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	73 527 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 206 €

Les plafonds de loyers et de ressources pour les conventions dites "Social" et "Très social"

Les plafonds de loyers, pour les conventions sociale et très sociale, sont fixés par le présent décret (CGI, annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 1°, b). Chaque année, ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier (CGI, annexe III : art. 2 duodecies, a). Ces plafonds de loyers s'appliquent **aux logements situés en métropole et dans les départements ultramarins.**

Plafonds de loyers applicables en 2021 en euros/m² par mois

Zones *	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "social"	12,27	9,44	8,13	7,81	7,25
Loyer "très social"	9,55	7,35	6,33	6,06	5,63

(*) - Les zones définies par arrêté des ministères chargés du budget et du logement correspondent aux territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs. Ces zones correspondent aux zones A bis, A, B1, B2 et C pour la mise en œuvre du dispositif "Duflot-Pinel". Les logements situés en zone C ne sont concernés par la déduction fiscale qu'en cas d'intermédiation locative.

Dans le cadre des programmes d'actions territoriaux, des plafonds de loyer inférieurs peuvent s'appliquer : il est donc préférable de se rapprocher de la délégation locale de l'Anah ou de l'ADIL pour connaître le plafond applicable.

Les plafonds de ressources PLUS sont applicables pour les locataires d'une convention dans le secteur social.

Ainsi, pour une convention signée dans le **secteur social**, pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1 - Une personne seule	24 316	24 316	21 139
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	36 341	36 341	28 231
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47 639	43 684	33 949
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56 878	52 326	40 985
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	67 672	61 944	48 214
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	76 149	69 707	54 338
Personne supplémentaire	+ 8 486	+ 7 767	+ 6 061

Les plafonds de ressources PLAI sont applicables pour les locataires d'une convention dans le secteur très social.

Ainsi, pour une convention signée dans le **secteur très social**, pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	13 378	13 378	11 626
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21 805	21 805	16 939
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	28 582	26 210	20 370
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	31 287	28 779	22 665
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	37 218	34 071	26 519
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	41 884	38 339	29 886
Personne supplémentaire	+ 4 666	+ 4 270	+ 3 333

Modification des dispositions relatives au conventionnement Anah

Le décret modifie certaines dispositions communes à l'ensemble des logements faisant l'objet d'une convention avec l'Anah (CCH : R.321-23 à R.321-30-1).

Référence au règlement général de l'Anah pour la fixation du loyer maximum (décret : art. 1^{er} / CCH : R.321-27)

Il est dorénavant précisé que le loyer maximum applicable pour le logement est fixé dans les conditions prévues par le règlement général de l'Anah.

Précisions concernant les délégataires de compétences (décret art. 1^{er} / CCH : R.321-29, R.321-30, R.321-31)

La convention peut être conclue entre le bailleur et l'Anah (ou son délégué dans le département, c'est-à-dire les services de la préfecture) ou entre le bailleur et un délégataire de compétences (Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou Conseil départemental).

Le décret précise les compétences des délégataires de compétences. Au même titre que l'Anah ou ses délégués (services des préfectures), ils peuvent :

- procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces pour vérifier que le bailleur respecte ses obligations réglementaires et conventionnelles ;
- informer l'administration fiscale de l'inexécution par le bailleur de ses engagements ;
- obtenir communication de la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition du ou des titulaires du bail.

Concernant les logements conventionnés à loyer social ou très social, le délégataire informe, tout comme l'Anah ou son délégué, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de l'entrée en vigueur de la convention.

Intégration des engagements du bailleur dans la convention (décret : art. 1^{er} / CCH : R.321-30)

Le décret simplifie les démarches du bailleur : dorénavant, les engagements du bailleur sont inclus dans la convention conclue avec l'Anah, son délégué ou le délégataire de compétences qui doit être adressée aux services fiscaux. Le document récapitulatif des engagements du bailleur, qui accompagnait auparavant la convention, est supprimé.

Révision des clauses types des conventions (décret : art. 2 / CCH : art.321-23)

Les conventions signées par les bailleurs avec l'Anah doivent être conformes à des conventions types. Le décret révisé certaines clauses de ces conventions.

Modifications apportées à l'ensemble des conventions types

- "prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention" : il est ajouté une mention relative à l'obligation du bailleur de fournir la copie de la convention à l'administration fiscale. La référence au document récapitulatif des engagements du bailleur est supprimée ;
- "conditions d'occupation du logement et conditions de ressources" :
 - une précision est apportée : lorsque le logement est sous loué à un organisme d'intermédiaire locative, le loyer appliqué ne doit pas dépasser le loyer maximal fixé dans la convention tant entre le bailleur et l'organisme locataire qu'entre l'organisme locataire et le sous-locataire ;
 - la clause relative aux personnes avec lesquelles il n'est pas possible de conclure un bail (membre du foyer fiscal, descendants etc...) est harmonisée avec la formulation contenue dans le Code général des impôts ;

- la référence à la loi du 6 juillet 1989 pour la révision des plafonds de ressources du locataire est supprimée : il est indiqué que les plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année ;
- "montant du loyer maximal et modalités de révision" :
 - la référence à la loi du 6 juillet 1989 pour la révision du loyer est supprimée : il est simplement fait référence à une révision au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention en fonction de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente ;
 - le loyer maximal au m² et le loyer mensuel pratiqué dans le bail sont indiqués dans un encadré. Le loyer mensuel n'apparaissait pas précédemment ;
- "suivi, informations et contrôle" : il est ajouté que le bailleur s'engage à informer les professionnels de la vente ou mutation du bien (notaire notamment) de l'existence de la convention et des engagements qu'elle comporte afin qu'ils soient mentionnés dans l'acte de vente/mutation. Il est rappelé que la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Un avenant à la convention précisant l'identité du nouveau propriétaire doit être signé avec l'Anah ;
- "sanctions" : la rédaction est simplifiée ;
- un paragraphe "Dispositions fiscales" est ajouté : il rappelle les conditions permettant de bénéficier de l'avantage fiscal.

Attention : la loi de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 (art. 23) instaure un critère de performance énergétique applicable aux logements mis en location pour les convention conclues à partir du 1^{er} juillet 2020.

L'arrêté du 10 novembre 2020 précise les conditions de cette éco-conditionnalité en excluant les logements classés F et G de la réduction d'impôt. Le contribuable doit ainsi justifier, lors du dépôt de la demande de convention auprès de l'Anah, que la consommation énergétique évaluée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est inférieure à 331 kWh/m²/an par la production d'un DPE en cours de validité, établi par une personne qualifiée.

À noter qu'en outre-mer, la justification de la performance ne connaît pas le même régime. En effet, le contribuable doit justifier que le logement respecte au moins une des améliorations de la performance énergétique réalisée dans le cadre des travaux (conformes aux prescriptions de l'arrêté du 25 mai 2011) suivants :

- isolation thermique des toitures (protection des toitures contre les rayonnements solaires) ;
- isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur (protection des murs donnant sur l'extérieur contre ;
- les rayonnements solaires) ;
- isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur (protection des aies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes) ;
- installation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire.

Modifications apportées à la convention type conventionnement avec travaux (social, très social ou intermédiaire)

Le contenu de l'annexe est intégré dans le corps de la convention avec des modifications. Des mentions sont notamment ajoutées (numéro de la convention, date de validation, durée, date d'expiration, loyer maximal actualisé à la validation de la convention le cas échéant).

Nouvelle convention type pour les baux à ferme (décret : art. 2 / CCH : R.321-23)

Le décret crée une nouvelle convention type pour permettre le conventionnement des logements loués dans le cadre d'un bail rural (ou bail à ferme) et bénéficiant de subventions pour travaux.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux