



PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Le guide des
avantages fiscaux
du conventionnement

Conditions au 1^{er} juin 2010.

Vous êtes propriétaire d'un logement et vous le louez ou souhaitez le louer ? Sous réserve de respecter certaines conditions, vous pouvez conventionner votre logement et bénéficier en retour d'un abattement fiscal.

➔ Vos engagements

- Par la signature d'une convention de 6 ans avec l'Anah, vous vous engagez à louer un logement décent à un loyer plafonné. Les locataires doivent respecter des conditions de ressources et ne pas faire partie de votre famille.
- Trois niveaux de loyer et de plafonds de ressources sont possibles : intermédiaire, social ou très social.
- Si vous bénéficiez d'une subvention de l'Anah pour réaliser des travaux dans votre logement, la convention conclue avec l'Anah ne sera plus de 6 ans mais de 9 ans minimum.

➔ L'abattement fiscal

- En contrepartie, vous bénéficierez d'un abattement sur vos revenus fonciers à compter de la mise en location du logement s'il est vacant, ou dès le renouvellement du bail s'il est occupé.
- Il existe deux niveaux d'abattement sur les revenus fonciers bruts :
 - 30 %⁽¹⁾ en cas de conventionnement intermédiaire ;
 - 60 %⁽¹⁾ en cas de conventionnement social ou très social.

➔ Les plafonds de loyers

- Ils sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable fiscale, charges non comprises (surface habitable + 1/2 annexes dans la limite de 8 m²).
- Ils doivent être inférieurs aux plafonds fixés localement par l'Anah. Ceux-ci sont déterminés en fonction des loyers de marchés dans la limite de loyers réglementaires fixés suivant la situation géographique du logement.

Plafond de loyer au m ²	Zone A ⁽²⁾	Zone B ⁽²⁾	Zone C ⁽²⁾
Loyers « intermédiaires »	17,37	11,35	8,22
Loyers « sociaux »	6,26	5,70	5,12
Loyers « très sociaux »	5,93	5,54	4,93

Des plafonds plus bas peuvent être fixés localement.

➔ Les plafonds de ressources des locataires

- Dans tous les cas de conventionnement, les revenus des locataires doivent respecter, à la date de signature du bail, des plafonds réglementaires déterminés par grande zone géographique.
- Il s'agit du revenu fiscal de référence du foyer fiscal figurant sur le dernier avis d'imposition connu à la date de signature du bail. Exemple : pour une demande de conventionnement faite en 2010, les revenus concernés sont ceux de 2008 (ou ceux de 2009 si les revenus ont baissé, à condition de produire l'avis d'imposition correspondant).

➔ CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE

Catégorie de ménages*	Zone A (€) ⁽²⁾	Zone B (€) ⁽²⁾	Zone C (€) ⁽²⁾
1	44 306	34 243	29 964
2	66 215	45 726	40 274
3	79 595	54 988	48 214
4	95 342	66 381	58 350
5	112 867	78 087	68 484
6	127 005	88 000	77 251
Personne supplémentaire	14 156	9 816	8 774

* Catégorie de ménages :

- 1- personne seule
- 2- couple
- 3- personne seule ou couple ayant 1 personne à charge
- 4- personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge
- 5- personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge
- 6- personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge

➔ CONVENTIONS À LOYER SOCIAL

Catégorie de ménages**	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
1	21 872	21 872	19 016
2	32 688	32 688	25 394
3	42 852	39 295	30 538
4	51 162	47 067	36 866
5	60 872	55 719	43 369
6	68 497	62 700	48 876
Personne supplémentaire	7 631	6 986	5 452

➔ CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL

Catégorie de ménages**	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
1	12 031	12 031	10 457
2	19 614	19 614	15 237
3	25 711	23 576	18 322
4	28 141	25 887	20 388
5	33 478	30 647	23 854
6	37 674	34 486	26 882
Personne supplémentaire	4 198	3 842	2 998

** Catégorie de ménages :

- 1- personne seule
- 2- 2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou jeune ménage sans personne à charge
- 3- 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge
- 4- 4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
- 5- 5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
- 6- 6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

(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. Pour l'intermédiation locative, consultez Solibail : www.solibail.fr

(2) - Zone A : Agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.
 - Zone B : Agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en lisière de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières.
 - Zone C : Toutes les autres communes.

➔ **Votre demande de conventionnement**

Pour profiter de l'abattement fiscal, vous devez respecter une procédure spécifique décrite dans la notice explicative* :

- demander à la délégation locale de l'Anah les montants de loyers maximums fixés localement ;
- compléter le dossier disponible sur le site internet www.anah.fr (rubrique « Les aides ») ou auprès de la délégation locale de l'Anah ;
- retourner la convention* datée et signée à la délégation locale de l'Anah en 2 exemplaires avant la signature ou la prise d'effet du bail (ou au plus tard 2 mois après) ;
- après la signature du bail compléter le formulaire « engagement bailleur »* et le retourner daté et signé à la délégation locale, accompagné de la copie du bail et de l'avis d'imposition n -2 du locataire ;
- conserver le formulaire « engagement bailleur », signé par l'Anah. Il vous servira de justificatif auprès de votre service fiscal.

L'option pour l'abattement fiscal est incompatible avec le maintien du logement dans le régime fiscal du micro-foncier.

* Documents disponibles sur le site internet www.anah.fr, rubrique « Les aides > Propriétaire bailleur ».



En savoir plus...

Pour toutes vos questions concernant les aides de l'Anah et leurs conditions d'attribution :

- Contactez nos téléconseillers au :

 **N°Indigo 0 820 15 15 15**

0,15€ TTC/MN

- Consultez la rubrique « Les aides » sur :
www.anah.fr

Le guide complet des aides de l'Anah est téléchargeable sur le site www.anah.fr