

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Le propriétaire choisit-il librement le locataire en cas de convention Anah ?

Non, le choix du propriétaire n'est pas entièrement libre. Le locataire doit correspondre à plusieurs critères. Certains critères varient selon la convention signée avec l' Anah . En effet, la convention peut être à loyer intermédiaire (loc 1), à loyer social (loc 2), ou à loyer très social (loc 3).

#### Qui peut devenir locataire ?

Vous devez choisir un locataire qui fera du logement sa résidence principale.

Mais ce locataire **ne doit pas être une des personnes suivantes** :

Une personne qui vous est rattachée fiscalement

Un de vos ascendants ou un de vos descendants

Une personne occupant déjà le logement, sauf lorsque la convention est conclue avec l'Anah à l'occasion du renouvellement du bail

#### À savoir

Si la convention est conclue entre une société civile immobilière et l'Anah, le locataire ne doit pas être un des associés, ni une personne qui lui est rattachée fiscalement, ni un de ses ascendants ou descendants. C'est à cette condition que la réduction d'impôt Loc'Avantages peut s'appliquer.

#### Quel doit être le revenu du locataire ?

Le locataire doit avoir un revenu inférieur à un montant maximum (plafond ).

Ce plafond varie selon le niveau de loyer fixé par la convention Anah.

Il existe 3 niveaux de loyer, qui vont du plus élevé au plus faible :

Loyer intermédiaire (ou loc1 )

Loyer social (ou loc2 ).

Loyer très social (ou loc3 ).

#### À savoir

Plus le niveau de loyer de la convention est faible, plus le plafond de revenu du locataire est bas, et plus la réduction d'impôt sur le revenu qui vous est accordée est élevée. Cette réduction d'impôt peut être majorée en cas de recours à l'intermédiation locative.

Pour connaître les plafonds de revenu applicables dans la commune du logement, vous pouvez utiliser le simulateur de l'Anah :

- Loc'Avantages : simuler le plafond de loyer et les ressources des locataires (et vos avantages fiscaux)

#### Quelles sont les autres contraintes durant la location ?

**En cas de convention à loyer social (loc 3 ) ou loyer très social (loc 2 )**, le locataire peut obtenir l' APL , s'il en remplit les conditions. Pour que le locataire puisse faire la demande d'APL, vous devez remplir le formulaire cerfa n°10842 (attestation de loyer) et le remettre au locataire. Vous devez aussi fournir à la Caf (ou la MSA ) les informations et justificatifs nécessaires à l'ouverture du droit à l'APL.

- Attestation de loyer ou résidence en foyer

#### À savoir

En général, l'APL est versée directement au propriétaire du logement. C'est donc à vous de déduire l'APL du loyer dû par le locataire.

**En cas de convention à loyer très social (loc 3 )**, vous devez recourir à l'intermédiation locative, et vous pouvez être amené à choisir le locataire parmi une liste de candidats fixée par le préfet.

En effet, vous devez informer le préfet de la mise en location et de chaque remise en location de votre logement. Le préfet a alors 1 mois pour vous adresser une liste de candidats respectant le plafond de revenu. Vous devez ensuite choisir le locataire parmi ces candidats. Mais si le préfet ne vous adresse aucune liste de candidats, il vous revient de choisir le locataire parmi les personnes qui respectent le plafond de revenu.

**Quelle que soit la convention signée avec l'Anah**, vous devez :

Respecter des conditions particulières, si vous souhaitez donner votre préavis (congé) au locataire durant la durée de la convention.

Mettre votre logement en location tout au long de la convention. Mais un délai maximum d'un an est admis pour retrouver un locataire, sur présentation de justificatif.

**Devenir locataire d'un logement privé**

### Questions – Réponses

- Loyer d'un logement conventionné (Anah) : y a t-il un montant maximum ?
- Logement à louer : dans quel cas signer une convention avec l'Anah ?

Toutes les questions réponses

### Et aussi...

- Impôt sur le revenu – Revenus locatifs d'un logement conventionné Anah
- Aide personnalisée au logement (APL)

### Pour en savoir plus

- Propriétaire bailleur : Loc'Avantages  
Source : Agence nationale de l'habitat (Anah)

### Où s'informer ?

- Agence nationale de l'habitat (Anah)

### Services en ligne

- Loc'Avantages : simuler le plafond de loyer et les ressources des locataires (et vos avantages fiscaux)  
Simulateur

### Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles D321-23 à D321-30-1  
Revenu maximum : article D321-26
- Code de la construction et de l'habitation : articles D321-31 à D321-36  
APL : D321-31, D321-33, D321-34
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies D  
Plafond de revenu – Loyer intermédiaire
- Décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat  
Plafond de revenu – Loyer social et très social
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 duodecies à 2 vices  
Plafonds de ressources : article 2 duodecies b



*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*