

Particuliers

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

Loyer d'un logement conventionné (Anah) : y a-t-il un montant maximum ?

Oui, le loyer d'un logement conventionné avec l'Anah ne doit pas dépasser un montant maximum lors de la signature du bail. Ce montant maximum est inférieur au prix du marché. Durant le bail, le propriétaire peut réviser le loyer chaque année selon l'évolution de l'IRL. Lors du renouvellement du bail, le propriétaire peut réévaluer le loyer, sous certaines conditions. Nous vous expliquons.

Comment fixer le loyer initial ?

Le montant du loyer initial (hors charges) à ne pas dépasser dépend de la convention signée avec l'Anah et de la localisation du logement.

Il existe 3 types de convention, selon le loyer à appliquer :

Convention à loyer intermédiaire (loc1), avec un loyer qui se situe 15 % en dessous des loyers du marché

Convention à loyer social (loc2), avec un loyer qui se situe 30 % en dessous des loyers du marché

Convention à loyer très social (loc3), avec un loyer se situe 45 % en dessous des loyers du marché

Vous pouvez estimer le loyer (hors charges) que vous pouvez fixer à la signature du bail à l'aide de ce téléservice :

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

Le loyer (hors charges) peut être révisé chaque 1^{er} janvier selon l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee.

Pour en savoir plus sur le calcul du loyer initial

Le montant du loyer initial (hors charges) à ne pas dépasser dépend des loyers observés dans la commune du logement. Il est fixé par m² de surface habitable.

La surface habitable est égale au total de :
la surface habitable

et de la moitié de la surface des annexes à l'usage exclusif du locataire (cave, balcon...), dans la limite de 8 m².

Quelle est la date de paiement du loyer ?

La date de paiement du loyer dépend de la convention signée avec l'Anah (convention à loyer intermédiaire loc1 ou à loyer social loc2 ou à loyer très social loc3) :

Date de paiement du loyer selon le type de convention

Convention

Date de paiement

À loyer intermédiaire (loc1)

Loyer à payer en début de mois (ou à terme à échoir)

À loyer social (loc2)

Loyer à payer en fin de mois (ou à terme échu)

À loyer très social (loc3)

Loyer à payer en fin de mois (ou à terme échu)

Quel loyer appliquer au renouvellement du bail ?

Durant la convention, si le propriétaire considère que le loyer est sous-évalué en comparaison avec les loyers pratiqués dans le voisinage, il peut le réévaluer. Mais le propriétaire ne peut pas demander un loyer qui dépasse le montant maximal prévu par la convention. Ce montant maximal est actualisé chaque 1^{er} janvier selon l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre, et arrondi au centime d'euro le plus proche.

Quel loyer appliquer en cas de changement de locataire ?

En cas de changement de locataire durant la convention, le loyer ne doit pas dépasser le montant maximum indiqué dans la convention. Ce montant maximal est actualisé chaque 1^{er} janvier selon l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre, et arrondis au centime d'euro le plus proche.

Location immobilière : loyer

Fixation du loyer d'un logement privé

Cas général

À Bordeaux

Sur le territoire d'Est Ensemble

À Lille, Hellemmes et Lomme

À Lyon et Villeurbanne

À Montpellier

À Paris

Sur le territoire du Pays basque

Sur le territoire de Plaine Commune

Païement et évolution

Païement

Révision du loyer en cours de bail

Indice de référence des loyers (IRL)

Loyer sous-évalué : hausse au renouvellement du bail

Fixation du loyer d'un logement social

Montant du loyer

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Questions – Réponses

- Logement à louer : dans quel cas signer une convention avec l'Anah ?
- Le propriétaire choisit-il librement le locataire en cas de convention Anah ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Impôt sur le revenu – Revenus locatifs d'un logement conventionné Anah

Pour en savoir plus

- Propriétaire bailleur : Loc'Avantages
Source : Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Valeurs des plafonds de loyer applicables pour le bénéfice de la réduction d'impôt Loc'Avantages
Source : Ministère chargé du logement
- Comment réviser le montant du loyer
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Révision annuelle des loyers
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Indices de référence des loyers antérieurs
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

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
- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)
Modèle de document
- Calculer la révision de son loyer
Simulateur

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 40
Fixation du loyer
- Arrêté du 14 avril 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts
Plafond de loyer
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 duodecies à 2 vicies
Révision des plafonds de loyer : article 2 duodecies



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