

## Actualités

Posté par :

Publiée le : 05/03/2010 16:03:30

### Le décret du 5 février 2010

**assouplit les modalités de conventionnement passées entre l'Agence nationale de l'habitat et les propriétaires. Cette démarche devrait permettre d'offrir davantage de logements à la disposition des foyers modestes.**

Marc-Philippe Daubresse, président de l'Anah, se réjouit « *des nouvelles dispositions qui, en simplifiant les démarches de conventionnement des propriétaires-bailleurs, vont permettre d'offrir davantage de logements à la disposition des foyers modestes dans la droite ligne des objectifs souhaités par le gouvernement. Ces mesures s'inscrivent pleinement dans les objectifs de l'Agence qui visent à développer des politiques socialement justes, économiquement dynamiques et écologiquement efficaces* ».

Désormais les propriétaires bénéficiaires de la défiscalisation « Borloo ancien » voient leurs avantages fiscaux renforcés. Les procédures de conventionnement entre l'Agence nationale de l'habitat et les propriétaires bailleurs sont également assouplies.

Suppression de la règle d'antériorité de la convention par rapport au bail

Désormais, les propriétaires-bailleurs pourront signer une convention, soit avant la signature du bail pour les conventions avec et sans travaux comme cela se passait jusqu'à présent, soit dans le délai maximum de deux mois suivant la date de prise d'effet du bail déjà conclu. Cette seconde possibilité concerne le conventionnement avec et sans travaux. Elle vise à ne pas pénaliser les bailleurs qui auraient simultanément mené la recherche d'un locataire et la demande de conventionnement.

La date de prise d'effet de la convention (avec ou sans travaux) est soit la date de prise d'effet du premier bail concerné par la convention signée, soit la date de renouvellement du bail.

Suppression du délai maximum de 6 mois entre la signature de la convention et son entrée en vigueur

Le délai de caducité de 6 mois entre la signature de la convention et sa date d'entrée en vigueur est supprimé. Il n'existe plus de délai maximum à respecter entre la signature de la convention et son entrée en vigueur, que des travaux soient ou non réalisés.

Possibilité de convention unique pour plusieurs logements en cas de travaux

Il est institué une nouvelle convention-type portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subvention pour travaux et applicable au secteur locatif intermédiaire ou au secteur locatif social. L'intérêt de ce dispositif concerne les propriétaires bailleurs de plusieurs logements au sein d'un même ensemble immobilier. Ils pourront désormais ne signer qu'une seule convention pour l'ensemble des logements conventionnés de l'immeuble. Par ailleurs, les deux autres conventions types (sans travaux) applicable au secteur locatif social et au secteur locatif intermédiaire ont été légèrement modifiées.

Communication des justificatifs des conditions de location : allègement de la procédure

En convention sans travaux, la signature par le propriétaire du document récapitulatif ses engagements vaut attestation du respect des conditions de location. Il n'est plus

nécessaire de communiquer systématiquement les justificatifs (bail, revenu du locataire) mais seulement de les tenir à la disposition de l'Anah . Le décret du 5 février est pris en application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) qui a également amélioré le cadre fiscal du conventionnement avec ou sans travaux :

R  
Revalorisation du montant de la déduction spécifique sur les revenus fonciers bruts pour le conventionnement social et très social (conventions L.321-8). L'avantage fiscal est passé de 45 % à 60 %, y compris pour les baux en cours, contre 30 % pour le conventionnement en loyer intermédiaire.

Création d'un nouveau taux à 70 % pour la location avec sous location ou l'hébergement en zone tendue. Ce nouveau taux s'applique si le logement est loué à un organisme privé ou public en vue de :

- la sous location nue ou meublée à des personnes défavorisées
- en tant que solution locative de transition
- ou pour l'hébergement de ces mêmes personnes.

#### Conditions de sortie de la convention

L'avantage fiscal est applicable à compter de la prise d'effet de la convention et sur toute sa durée. Par ailleurs, les conditions de sortie du conventionnement ont été modifiées afin de les rendre plus équitables pour les bailleurs. A l'issue de la convention, si un bail est en cours de validité, le bailleur peut continuer à bénéficier de l'avantage fiscal jusqu'à ce qu'il puisse être en mesure de revaloriser son loyer.. Il pourra également réajuster le loyer et notifier au locataire l'offre de renouvellement de bail avec un loyer supérieur à celui de la convention si le terme du contrat intervient à une date égale ou postérieure à la date d'expiration de la convention.

#### A propos du dispositif

#### Solibail

*Lancé par l'Etat en novembre 2008, le dispositif « Solibail » permet aux propriétaires de louer leurs logements en toute sécurité à des foyers modestes via des associations conventionnées qui les leur sous-louent (intermédiation locative). Les bailleurs bénéficient d'une déduction fiscale qui est portée à 70 % en zone tendue, sous réserve d'un conventionnement Anah.*

#### A propos de l'Anah

*Etablissement public créé en 1971, l'Agence nationale de l'habitat (l'Anah) a pour mission de mettre en oeuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. C'est dans ce but qu'elle accorde des subventions pour l'amélioration des résidences principales à des propriétaires occupants modestes ou à des bailleurs privés.*

*[Décret n° 2010-122 du 5 février 2010](#) relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (JORF n°0033 du 9 février 2010 page 2267)*

Source : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

Communiqué du 16 février 2010