

Fiche convention sans travaux :

Le niveau de loyer est fixé, dans le respect des préconisations de l'Anah par le Programme d'Action Territorial de la Métropole Nice Côte d'Azur (1). Attention ce loyer peut être différent des loyers annoncés sur le site de l'Anah.

Surfaces prises en compte = surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m².

La liste des éléments pouvant être pris en compte dans les surfaces annexes est indiquée dans la notice « convention Anah ». (2)

Le logement doit être décent.

Documents nécessaires au dépôt :

Imprimé convention sans travaux correctement rempli et signé

Imprimé engagement du bailleur correctement rempli et signé

Bail (2 mois de décalage maxi avec la date de convention). Si un bail est en cours : conventionnement possible uniquement pour le loyer social et très social : renouvellement anticipé du bail à faire.

Ressources locataires = avis d'imposition n-2 (éventuellement n-1 si plus favorables et disponibles à la date de signature du bail) (3)

Document **fiable** précisant les surfaces du logement (acte notarié, certificat de mesurage, DPE, etc.)

Aucune surface annexe ne pourra être prise en compte sans un document précisant sa superficie.

Nota : s'il s'agit d'un nouveau bail, il doit être conforme avec la réglementation en vigueur : 1 mois de dépôt de garantie maxi, etc.

Eventuellement :

Taxe foncière ou justificatif de propriété si prime intermédiation locative (**imprimé spécifique à remplir**) ou prime NCA de « petits travaux » dans le cadre du PIG. Document nécessaire au comptable public pour procéder à tout paiement.

Un **RIB** (*seulement en cas de prime*)

Rappel : Le fait pour un propriétaire de passer par une association pratiquant **l'intermédiation locative** ouvre droit à une défiscalisation supplémentaire, une prime de 1.000€ de l'Anah et lui apporte une garantie de percevoir ses loyers (le bail est alors signé avec l'association qui sous-loue à un ménage qui remplit les conditions de ressources). En annexe les 2 principales associations. (4)

Annexes :

(1) Plafonds de loyers applicables selon la commune et la surface du logement :

Les loyers sont issus du Programme d'Action Territorial de la Métropole **publié au recueil des actes administratifs de décembre 2018 publié le 14 janvier 2019 :**

Zonage de Robien*	Loyer Très social par m² de surface fiscale en €	Loyer Social par m² de surface fiscale en €	Loyer Intermédiaire par m² de surface fiscale : *valeurs avec sans intermédiation locative en €
A	7,10	9,13	Voir détail ci dessous
B1	6,12	7,86	
B2	5,86	7,55	
C	5,44	7,00	

() Les loyers de type Loyer Intermédiaire (LI) ont deux plafonds différents selon que le propriétaire opte ou pas pour une intermédiation locative avec une agence immobilière à vocation sociale ou une association agréée.*

Détail du calcul du loyer intermédiaire :

en €/m ²	Zone A		Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²	Moins de 45m ²	Plus de 45m ²
location sans intermédiation locative	12	11,5€ pondéré	10,07	8,55€ pondéré	8,75	7,45€ pondéré	8,75	7,45€ pondéré
location avec intermédiation locative	12,5	12€ pondéré						

Pondération : Loyer au m² de surface fiscale = (19/surface fiscale) + 0,7) x loyer plafond

le résultat est arrondi à la deuxième décimale la plus proche sans pouvoir excéder la valeur plafond.

(2) **La surface des annexes** à ajouter, pour le calcul de la surface habitable fiscale à la surface habitable, avant l'application du plafond de 8 mètres carrés, s'entend de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (article premier de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du CCH)

(3) Les revenus des locataires à respecter :

Plafonds de ressources annuels - Pour les conventions à loyer social

Composition du ménage du locataire	€
Personne seule	20 623
2 personnes ne comportant aucune personne à charge ⁽¹⁾ , à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾	27 540
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	33 119
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 982
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge	47 035
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge	53 008
Personne à charge supplémentaire	+ 5 912

Plafonds de ressources annuels- Pour les conventions à loyer très social

Composition du ménage du locataire	€
Personne seule	11 342
2 personnes ne comportant aucune personne à charge ⁽¹⁾ , à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾	16 525
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	19 872
4 personnes	22 111

Composition du ménage du locataire	€
- ou personne seule avec 2 personnes à charge	
5 personnes	25 870
- ou personne seule avec 3 personnes à charge	
6 personnes	29 155
- ou personne seule avec 4 personnes à charge	
Personne à charge supplémentaire	+ 3 252

Plafonds de ressources annuels - Pour les conventions à loyer intermédiaire

Composition du ménage du locataire	Zone A (€)	Zone B1 (€)	Zones B2 et C (€)
Personne seule	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	40 826	36 743
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ⁽¹⁾	67 386	49 097	44 187
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	80 716	59 270	53 344
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	95 553	69 725	62 753
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	107 527	78 579	70 721
Personne à charge supplémentaire	+ 11 981	+ 8 677	+ 7 888

Les plafonds de ressources sont donnés à titre indicatifs, ils sont susceptibles d'évolution (à vérifier sur <http://www.anah.fr> rubrique « propriétaires bailleurs »)

(4) Les organismes pratiquant l'intermédiation locative :

Des **garanties de versement loyers et des avantages fiscaux majorés** peuvent être apportés en recourant à un organisme pratiquant l'intermédiation locative :

Site internet **AGIS 06** : <http://www.agis06.fr/>

Téléphone : 04 92 07 52 52

Ou

SOLIHA 06 :

Tel 04.93.80.76.26 - 2bis rue Cronstadt à NICE - Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30, et de 14h à 17h30 (sauf le vendredi après-midi) qui s'appuie sur le dispositif national SOLIBAIL http://www.logement.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=55&sommaire=35

Ou

Habitat et Humanisme

58 avenue de Saint Augustin 06200 NICE

Tel : 04 93 51 47 16

Courriel : alpes-maritimes@habitat-humanisme.org

(5) Les avantages apportés par action logement :

Si votre locataire est salarié d'une entreprise du secteur privé il est possible de bénéficier gratuitement de garanties locatives gratuites grâce au dispositif VISALE. En contrepartie un engagement sera à signer avec Action Logement.

<https://www.visale.fr/#/>