

# VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou vous apprêtez à louer... Vous souhaitez y réaliser des travaux ? Sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements, vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'Anah. Si vous n'êtes pas éligible à cette aide, vous pouvez toutefois conclure une convention avec l'Anah et bénéficier d'un avantage fiscal.

## → Votre projet de travaux est-il éligible aux aides de l'Anah ?

### ► Les objectifs du projet

Pour être subventionnés, les travaux doivent permettre de résoudre des situations d'insalubrité ou de dégradation ou améliorer les performances énergétiques...

#### • Le diagnostic initial du logement

Pour examiner votre demande, l'Anah a donc besoin de connaître la situation vous ayant conduit à engager un projet de travaux, ainsi que l'état initial des logements concernés. Ceux-ci doivent au préalable avoir fait l'objet :

> d'une procédure administrative : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, procédure au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD), ou procédure initiée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) à la suite d'un contrôle de décence.

> soit d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié au moyen de l'un des deux outils appropriés : la grille d'évaluation de l'insalubrité ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

#### • L'évaluation énergétique du projet et le niveau de performance énergétique après travaux<sup>(1)</sup>

La réalisation d'une évaluation énergétique (évaluation de la consommation conventionnelle du logement avant et projetée après les travaux) est obligatoire.

Le logement doit atteindre après les travaux un niveau de performance énergétique<sup>9</sup> correspondant au moins à l'étiquette "D" (soit une consommation énergétique inférieure à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an), avec toutefois la possibilité d'admettre dans certains cas particuliers que le logement n'atteigne après tra-

voux que l'étiquette "E" (soit une consommation énergétique inférieure à 330 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an). Le niveau d'exigence quant à la performance énergétique du logement après travaux peut être renforcé au niveau local par l'autorité décisionnaire.

#### • L'accompagnement de votre projet

Dans le cadre d'une opération programmée<sup>9</sup>, l'opérateur vous accompagne dans votre projet et réalise les diagnostics et les évaluations nécessaires. Vous bénéficiez gratuitement de ces prestations, financées par les pouvoirs publics.

En dehors de ces dispositifs, vous pouvez faire appel à un opérateur-conseil spécialisé, agréé par l'État ou habilité par l'Anah. Le coût de cette prestation, réalisée dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, donnera lieu à l'octroi d'un nancement complémentaire.

Pour des travaux d'un montant supérieur à 100 000 €HT, ou en présence d'un arrêté d'insalubrité ou de péril une mission de maîtrise d'œuvre complète est exigée par l'Anah.



### Lexique...

#### Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Ce document est obligatoire lors de la mise en vente ou la location d'un logement. Réalisé par un professionnel certifié, il permet d'estimer la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du logement. Il est assorti de recommandations et de préconisations pour réduire cette consommation.

(1) Sauf dans les départements d'outre-mer.

## ➔ Les projets de travaux subventionnables

Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories: les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration. Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. Pour pouvoir bénéficier, le cas échéant, d'une aide de l'Anah, votre projet doit s'insérer dans l'une ou l'autre de ces catégories.

### ► Les projets de travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- > si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- > ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

### ► Les projets de travaux d'amélioration

Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds. Les projets de travaux d'amélioration incluent :

#### • Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Ces travaux doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

#### • Les travaux pour l'autonomie de la personne

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap du locataire. Le propriétaire doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

- un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;
- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins du locataire : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou un technicien compétent, ou évaluation réalisée lors de la demande de prestation de compensation du handicap (PCH).

#### • Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Ce sont les travaux permettant de résoudre une situation de dégradation "moyenne", qui a été constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

#### • Les travaux de rénovation énergétique

Il s'agit de travaux permettant de réaliser des économies d'énergie dans un logement ou sur un bâtiment en bon état et éligibles à la prime Habiter Mieux (voir p. 14). Le bon état du logement ou du bâtiment doit être attesté par la production d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. Le projet doit permettre d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 %.

#### • Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence

Ce sont les travaux pour résoudre une situation de non-conformité au Règlement sanitaire départemental (RSD) ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la Caisse



d'allocations familiales (CAF) ou de la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA).

### • Les travaux de transformation d'usage d'un local

Il s'agit de la transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ; ou de la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation. Ces projets peuvent être considérés comme non prioritaires et ne pas donner lieu à subvention.

## ➔ Quels sont les engagements à respecter ?

### ► Les conditions générales

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention, qui peut être à loyer intermédiaire, social ou très social, fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

- la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de neuf ans si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux ;
- le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (c'est-à-dire au moins huit mois par an) ;
- le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, modifié. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;
- le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché ;
- le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources indiqués ci-après (voir tableau p. 12) ;
- s'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

### ► Les plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale"<sup>(1)</sup>, charges non comprises.

➔ PLAFONDS DE LOYERS en euros/m <sup>2</sup> par mois*			
	Zone Abis - A <sup>(2)</sup>	Zone B1 - B2 <sup>(2)</sup>	Zone C <sup>(2)</sup>
Loyer "intermédiaire"	16,96-12,59	10,15-8,82	8,82
Loyer "social"	11,86-9,13	7,86-7,55	7,00
Loyer "très social"	9,23-7,10	6,12-5,86	5,44

\* Plafonds applicables en 2018.

- Le loyer au m<sup>2</sup> applicable à la convention est fixé localement par l'Anah en fonction notamment du niveau des loyers du marché. Ce montant ne peut être qu'égal ou inférieur au montant fixé par instruction ou circulaire au niveau national (cf. tableau ci-dessus).
- Le loyer pratiqué par le bailleur et inscrit dans le bail doit être dans tous les cas inférieur ou égal à celui fixé par l'Anah.
- Les plafonds de loyers du tableau ci-dessus sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

### ► Le niveau de ressources des locataires

- Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés au niveau national.
- Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence<sup>(3)</sup> de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Exemple : pour un bail signé en 2018, les revenus concernés sont ceux de 2016. Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2016 et 2017, il est possible d'examiner les ressources de 2017 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (2017).
- Les plafonds de ressources sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

(1) La surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>).

(2) Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue A bis à la plus détendue zone C. Pour connaître le zonage de la commune qui vous intéresse : [cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id\\_courant=2094](http://cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id_courant=2094)

(3) Le montant du revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

➔ **PLAFONDS DE RESSOURCES\***

**POUR LES CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE**

Composition du ménage du locataire	Zone Abis (€)**	Zone A (€)**	Zone B1 (€)**	Zone B2 et C (€)**
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	73 486	67 386	49 097	44 187
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	87 737	80 716	59 270	53 344
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	104 390	95 553	69 725	62 753
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	117 466	107 527	78 579	70 721
Personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 087	+ 11 981	+ 8 766	+ 7 888

**POUR LES CONVENTIONS À LOYER SOCIAL**

Composition du ménage locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	23 354	23 354	20 304
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	34 904	34 904	27 114
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	45 755	41 957	32 607
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 628	50 257	39 364
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 997	59 495	46 308
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	73 138	66 950	52 189
Personne à charge supplémentaire	+8 150	+7 460	+5 821

**POUR LES CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL**

Personne seule	12 848	12 848	11 167
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	20 943	20 943	16 270
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	27 452	25 174	19 565
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	30 049	27 641	21 769
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	35 746	32 724	25 470
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	40 227	36 823	28 704
Personne à charge supplémentaire	+4 482	+4 102	+3 202

\* Plafonds applicables en 2018.

\*\* Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue A bis à la plus détendue zone C. Pour connaître le zonage de la commune qui vous intéresse : [cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id\\_courant=2094](http://cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id_courant=2094)

(1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(2) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

## ➔ Quel niveau d'aide pour quels travaux ?

➔ PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION			
	Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires possibles
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	 <p><b>Prime Habiter Mieux, attribuée par l'Anah</b> (voir page 14)</p> <p><b>Prime de réduction du loyer</b></p> <p><b>Prime de réservation au profit de publics prioritaires</b></p> <p><b>Prime d'intermédiation locative</b></p>
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.*	35 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne.*	35 %	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25 %	
	Travaux de rénovation énergétique	25 %	
	À la suite d'une procédure RSD <sup>(1)</sup> ou d'un contrôle de décence <sup>(2)</sup>	25 %	
	Transformation d'usage (si prioritaire)	25 %	
	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement		

\* Pas de prime Habiter Mieux possible.

### ► La prime de réduction du loyer

Une prime complémentaire dite "de réduction du loyer" peut vous être octroyée, sous plusieurs conditions :

- le logement loué doit faire l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social ;
- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif<sup>(1)</sup> ;
- une prime doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs co-financeurs publics locaux (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région).

La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation des co-financeurs et ne peut excéder 150 € par m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale<sup>(2)</sup>, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement.

Pour savoir si votre logement est situé dans un secteur de tension du marché et peut bénéficier d'une aide d'une collectivité (permettant ainsi, en cas de conventionnement social ou très social, l'octroi par l'Anah de la prime de réduction du loyer), contactez la délégation locale de l'Anah.

(1) Les secteurs de tension du marché locatif sont définis par un écart supérieur à 5 € par mois et par m<sup>2</sup> de surface habitable entre le loyer de marché (constaté au niveau local) et le loyer-plafond du secteur social (fixé par une circulaire ministérielle pour chaque zone). Contactez la délégation locale de l'Anah pour savoir si votre logement est situé dans un tel secteur.

(2) La surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes à usage exclusif du locataire (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>).

### ► La prime de réservation au profit de publics prioritaires

Une prime supplémentaire, d'un montant de 2 000 € par logement (montant majoré à 4 000 € dans les secteurs de tension du marché locatif<sup>(1)</sup>) peut vous être octroyée :

- lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire ;
- et que le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l'habitat indigne).

### ► La prime d'intermédiation locative

Jusqu'au 31 décembre 2022, l'Anah vous propose une prime de 1 000 € pour une convention à loyer social et très social, si vous avez recours au dispositif d'intermédiation locative pendant au moins 3 ans.

## ► Le complément de subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Si le logement n'est pas situé dans le périmètre d'une opération programmée et que vous avez fait appel à un opérateur spécialisé, agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, un complément de subvention pourra vous être attribué au titre de cette prestation :

- 840 € par logement relevant d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- 560 € par logement relevant d'un projet de travaux d'amélioration éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux (voir ci-après),
- 300 € par logement dans le cas d'un autre projet de travaux d'amélioration (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou pour l'autonomie de la personne), travaux pour réhabiliter un logement dégradé.

En cas d'octroi d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires, le financement de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pourra être majoré de 500 € supplémentaires si l'opérateur vous assiste dans les démarches spécifiques à mettre en oeuvre pour permettre l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire.

## ➡ Quels sont les avantages fiscaux ?

En contrepartie de la convention conclue avec l'Anah, vous bénéficiez d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts. Le niveau de la déduction varie selon le type de convention et le zonage géographique.

- > de 15% à 30% en cas de convention à loyer intermédiaire ;
- > de 50% à 70% en cas de conventions à loyer social ou très social.

Si votre logement est situé en zone très détendue (correspondant à la zone "C"), seul le recours à un dispositif d'indétermination locative vous permettra de bénéficier d'un avantage fiscal.

## • Les dispositifs d'intermédiation locative (de type Solibail)

En cas d'intermédiation locative, la déduction fiscale peut être portée à 85 % aussi bien pour le conventionnement intermédiaire que pour le conventionnement social ou très social. Le logement doit être loué à un organisme privé ou public en vue de sa sous-location, meublé ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ; ou de l'hébergement de ces personnes.

Pour en savoir plus : [louer-abordable.gouv.fr](http://louer-abordable.gouv.fr)

## ➡ Pouvez-vous bénéficier d'autres aides ?

### ► La prime Habiter Mieux

Le programme Habiter Mieux est ouvert au secteur locatif afin d'inciter les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique, permettant ainsi la maîtrise des charges d'énergie des locataires.

### • Les bénéficiaires

Ce sont tous les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'Anah pour un projet de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. La prime Habiter Mieux est une prime forfaitaire qui ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah (avec conventionnement du logement).

Copropriétaires bailleurs : si votre copropriété projette de réaliser des travaux de rénovation thermique (isolation, système de chauffage...), mais qu'elle n'est pas éligible aux aides de l'Anah, vous pouvez néanmoins bénéficier d'une aide individuelle pour les travaux portant sur les parties communes et équipements communs, pour vous aider à financer la quote-part des travaux dont vous êtes redevable vis-à-vis du syndicat (voir page 17).



## Lexique...

### Contrôle de décence

La notion de logement décent est définie par la loi. Un bailleur est tenu de remettre un logement décent "ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation". Les agents assermentés de la Caisse d'allocations familiales peuvent procéder à des contrôles de décence pour vérifier si les normes sont respectées.

### Règlement sanitaire départemental (RSD)

C'est un texte de référence (arrêté préfectoral) qui prescrit les règles techniques d'hygiène et de salubrité adaptées aux conditions particulières de chaque département. Il définit notamment les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation. Au niveau local, c'est le maire qui est chargé de l'appliquer et de le faire respecter.

- **Les conditions d'octroi**

La prime Habiter Mieux est accordée lorsque les travaux financés par l'Anah améliorent d'au moins 35 % la performance énergétique du logement (gain sur la consommation conventionnelle d'énergie), ou du bâtiment dans le cas de travaux en parties communes de copropriété.

- **Le montant de l'aide**

Le montant de la prime Habiter Mieux est de 1 500 € par logement.

Une seule aide peut être versée pour un même logement et un même bénéficiaire.

- **Les engagements particuliers**

Lorsque vous êtes maître d'ouvrage des travaux, vous vous engagez en contrepartie de la prime Habiter Mieux à céder gratuitement les certificats d'économies d'énergie (CEE) générés par le projet de travaux à l'Anah. Dans vos relations avec les entreprises réalisant les travaux, veillez par conséquent à ne pas céder les CEE à un tiers. Au terme des travaux, vous devrez transmettre à ce dernier les documents nécessaires à la valorisation des CEE (factures et attestation de travaux).

- ▶ **Les autres subventions**

Dans le cadre d'opérations programmées, les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités locales. Pour connaître le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès de votre mairie, conseil départemental ou conseil régional.

- ▶ **Les aides fiscales complémentaires**

- **L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)**

Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement (sous conditions) réalisés par des professionnels bénéficiant du label RGE<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> La mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) atteste du respect de critères objectifs et transparents et inscrit les professionnels dans une démarche de renforcement de la qualité de leurs compétences et de leurs prestations. Vous pouvez trouver un professionnel RGE près de chez vous en consultant l'annuaire en ligne : [renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel](http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel)



## Et si votre projet de travaux n'est pas subventionnable ?

Si vous ne bénéficiez pas d'une aide aux travaux, vous pouvez malgré tout conventionner votre logement avec l'Anah.

### Engagements et contreparties

- Vous vous engagez à louer ce logement pour une durée minimale de six ans à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux pratiqués dans le cadre du conventionnement avec aide aux travaux.
- En contrepartie, vous bénéficiez d'une déduction fiscale spécifique de 15 à 85 % sur vos revenus fonciers bruts (voir page 14 "Quels sont les avantages fiscaux ?").
- Ce dispositif de conventionnement s'applique aussi bien aux logements vacants que lors du renouvellement du bail avec un locataire en place.

### Mode d'emploi du conventionnement sans aide aux travaux

Pour profiter de l'avantage fiscal, vous devez respecter une procédure spécifique en plusieurs étapes :

- demander à votre délégation locale de l'Anah, intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT), les montants de loyers fixés au niveau local ;
- compléter le dossier téléchargeable sur [anah.fr](http://anah.fr) (rubrique "Propriétaires bailleurs") ou disponible auprès de la délégation locale de l'Anah ;
- retourner la convention datée et signée à la DDT/Délégation locale de l'Anah en deux exemplaires avant la signature ou la prise d'effet du bail (ou au plus tard deux mois après) ;