



Le bailleur d'un logement conventionné Anah choisit-il librement son locataire ?

Vérfié le 17 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les règles à respecter pour le choix du locataire dépendent de la convention signée avec Anah. Selon le loyer que le propriétaire souhaite demander au locataire, il peut s'agir d'une convention à niveau de loyer "très social", "social" ou "intermédiaire" (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2541>).

Loyer très social

Le propriétaire peut être amené à choisir un locataire parmi des candidats proposés par le préfet.

En l'absence de proposition de la part du préfet, le propriétaire doit choisir un locataire.

Son choix est toutefois contraint.

Il a interdiction de louer son logement :

- à un de ses proches (époux, concubin, pacsé, *ascendant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou *descendant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>))
- à un proche (*ascendant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou *descendant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>)) de la personne avec laquelle il vit (époux, concubin ou partenaire dePacs).

Il a obligation de prendre pour locataire une personne dont l'ensemble des ressources sont inférieures à un montant maximum :

Composition du foyer	Île de France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	13 207 €	13 207 €	11 478 €
2 personnes (sans personne à charge)	21 527 €	21 527 €	16 723 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	28 218 €	25 876 €	20 110 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	28 218 €	25 876 €	20 110 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	30 887 €	28 412 €	22 376 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	36 743 €	33 637 €	26 180 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	41 349 €	37 850 €	29 505 €
Personne supplémentaire	+ 4 607 €	+ 4 216 €	+ 3 291 €

Le locataire a droit au versement de l'aide personnalisée au logement (APL) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12006>). En général, l'APL est versée directement au bailleur, qui la déduit du montant du loyer dû par son locataire. Le bailleur doit :

- remplir le formulaire cerfa 10842 et le remettre au locataire
- fournir à la Caf (ou laMSA) les informations et justificatifs nécessaires à l'ouverture du droit à l'APL et les informations relatives aux modifications de la situation locative du locataire

Attestation de loyer ou résidence en foyer

Cerfa n° 10842*07 - Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf)

Accéder au
formulaire(pdf - 0) [↗](https://www.msa.fr/lfy/documents/11566/48471/Attestation+de+loyer+et+de+r%C3%A9sidence+en+foyer.pdf)
(<https://www.msa.fr/lfy/documents/11566/48471/Attestation+de+loyer+et+de+r%C3%A9sidence+en+foyer.pdf>)

➔ **À savoir** : pour gérer les relations avec le locataire, il peut notamment recourir à l'intermédiation locative sociale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34825>).

Autres contraintes liées au conventionnement avec l'Anah :

- il doit informer le préfet de la mise en location initiale et de chaque remise en location de son logement (suite au départ du locataire),
- s'il veut donner son préavis (congé) au locataire durant la période de conventionnement, des conditions particulières s'appliquent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31044>),
- le logement doit être mis en location tout au long de la période de conventionnement (un délai maximum d'1 an pour retrouver un locataire est admis, sur justificatif).

Loyer social

Le propriétaire a interdiction de louer son logement :

- à un de ses proches (époux, concubin, pacsé, ascendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou descendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>))
- à un proche (ascendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou descendant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>)) de la personne avec laquelle il vit (époux, concubin ou partenaire dePacs).

Il a obligation de prendre pour locataire une personne dont l'ensemble des ressources sont inférieures à un montant maximum :


Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Le locataire a droit au versement de l'aide personnalisée au logement (APL) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12006>). En général, l'APL est versée directement au bailleur, qui la déduit du montant du loyer dû par son locataire. Le bailleur doit :

- remplir le formulaire cerfa 10842 et le remettre au locataire
- fournir à la Caf (ou la MSA) les informations et justificatifs nécessaires à l'ouverture du droit à l'APL et les informations relatives aux modifications de la situation locative du locataire

Attestation de loyer ou résidence en foyer

Cerfa n° 10842*07 - Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf)

Accéder au
formulaire(pdf - 0) 

(<https://www.msa.fr/lfy/documents/11566/48471/Attestation+de+loyer+et+de+r%C3%A9sidence+en+foyer.pdf>)

➔ **À savoir** : pour gérer les relations avec le locataire, il peut notamment recourir à l'**intermédiation locative sociale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34825>).

Autres contraintes liées au conventionnement avec l'Anah :

- s'il veut donner son préavis (congé) au locataire durant la période de conventionnement, des **conditions particulières s'appliquent** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31044>),
- le logement doit être mis en location tout au long de la période de conventionnement (un délai maximum d'1 an pour retrouver un locataire est admis, sur justificatif).

Loyer intermédiaire

Le propriétaire du logement conventionné Anah a interdiction de louer ce logement :


- à un de ses proches (époux, concubin, pacsé, **ascendant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou **descendant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>))
- à un proche (**ascendant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou **descendant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>)) de la personne avec laquelle il vit (époux, concubin ou partenaire dePacs).

Il a obligation de prendre pour locataire une personne dont l'ensemble des ressources sont inférieures à un montant maximum, qui varie selon la localisation du logement (zone Abis, A, B1, B2 ou C).

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre logement :

Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Métropole

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2018) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2020 - Métropole

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 861 €	37 861 €
+ 1 personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €	45 314 €
+ 2 personnes à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €	54 705 €
+ 3 personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €	64 354 €
+ 4 personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €	+ 8 089 €

Outre-mer

Composition du foyer fiscal	<i>Département d'outre-mer (Dom)</i>	Saint-Martin	Polynésie Française
		Saint-Pierre et Miquelon	Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna
Personne seule	28.408 €	28.408 €	31.042 €
Couple	37.938 €	37.938 €	41.452 €
+ 1 personne à charge	45.623 €	45.623 €	49.850 €
+ 2 personnes à charge	55.077 €	55.077 €	60.180 €
+ 3 personnes à charge	64.790 €	64.790 €	70.794 €
+ 4 personnes à charge	73.018 €	73.018 €	79.783 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8.149 €	+ 8.149 €	+ 8.903 €

➔ **À savoir :** pour gérer les relations avec le locataire, il peut notamment recourir à l'intermédiation locative sociale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34825>).

Autres contraintes liées au conventionnement avec l'Anah :

- s'il veut donner son préavis (congé) au locataire durant la période de conventionnement, des conditions particulières s'appliquent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31044>)
- le logement doit être mis en location tout au long de la période de conventionnement (un délai maximum d'1 an pour retrouver un locataire est admis, sur justificatif).

⚠ **Attention :** dans un logement à loyer intermédiaire, le locataire n'a pas droit à l'APL.

Textes de référence

- Arrêté du 22 décembre 2015 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'État [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031690428) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031690428>)
- Code général des impôts, annexe 3 : dispositions particulières applicables aux bailleurs de logements intermédiaires et sociaux [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006191324&cidTexte=LEGITEXT000006069574) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006191324&cidTexte=LEGITEXT000006069574>)
Plafond de ressources loyer intermédiaire
- Arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029574683) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029574683>)
Zonage A bis, A, B1, B2

Services en ligne et formulaires

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46110>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Guide des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants (PDF - 561.9 KB) [↗](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Anah_Les_aides_en_pratique.pdf) (http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Anah_Les_aides_en_pratique.pdf)
Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Le zonage A / B / C [↗](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs) (<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs>)
Ministère chargé du logement