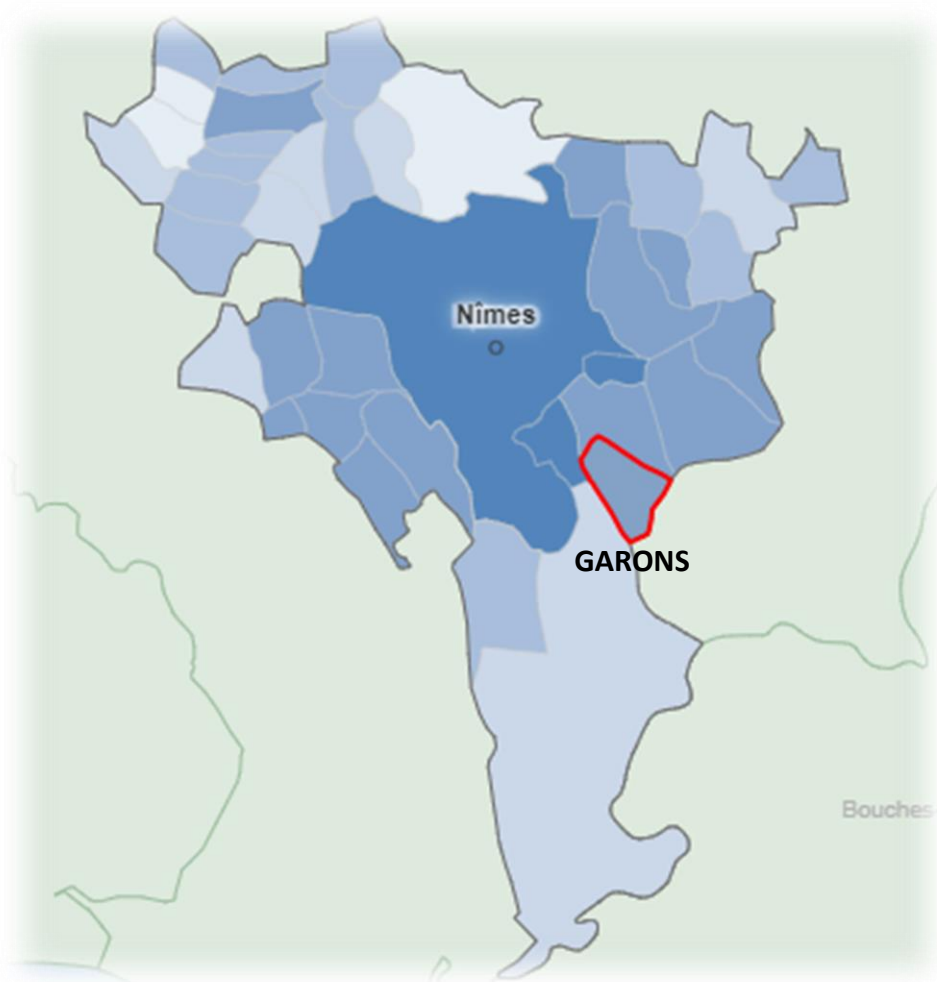


GUIDE DU CONVENTIONNEMENT PARC PRIVE GARONS



Les prix de loyers au m2 appliqués sur votre commune :

GARONS

Ensemble des logements



880 observations sur 9601 logements, 2020
Méthode : Estimation directe

Etude du marché locatif grâce à l'Observatoire Local des Loyers (ADIL) au 30/09/2020, vérifiée par les données de terrain (annonces agences immobilières et particuliers)

Comment conventionner son logement ?

1 - Vous choisissez votre type de conventionnements en fonction de l'avantage fiscal et du prix de loyer maximal à appliquer:

% de déduction fiscale sur les revenus locatifs bruts du propriétaire bailleur qui conventionne		Loyer applicable au 1 janvier 2020
Niveau de loyer/zones	GARONS (B1)	Prix plafond au m2
Intermédiaire	30 %	8.78 € plafonné par NM
Social // très social	70 %	8.08 € // 6.29 €
Intermédiation Locative	85 % quel que soit le type de conventionnement, donné en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale + prime 1000€	8.78 € / 8.08 € / 6.29 €

*cumulable avec la déduction des intérêts d'emprunt

- Pour calculer le loyer à pratiquer voici la formule:

(Montant du loyer /m² * la surface Utile)

La surface utile : surface habitable + la moitié des surfaces annexes

- En loyer intermédiaire uniquement :

Si logement > à 60m² un coefficient multiplicateur doit être appliqué afin de conserver un écart raisonnable entre le loyer libre et le loyer intermédiaire.

(Montant du loyer /m² * la surface Utile)* coefficient multiplicateur

Calcul du coefficient multiplicateur : 0.7 + (19/Surface Utile) plafonné à 1,2

2 - Vous choisissez votre locataire en vérifiant qu'il ne dépasse pas les plafonds de revenus suivants lors de la signature du bail (applicable en 2020)

À savoir : le candidat locataire ne doit avoir aucun lien de parenté avec vous, le propriétaire. Autrement dit, cela ne doit être ni votre époux (épouse), ni votre concubin(e), ni votre partenaire pacsé, ni même vos ascendants ou descendants. Cette règle s'applique également aux ascendants et descendants de votre époux (épouse), de votre concubin(e) ou de votre partenaire pacsé. Si la convention est conclue avec une société propriétaire, le bail ne peut pas être conclu avec un associé de cette société.

Pour un loyer conventionné social

Catégorie de ménage	Plafond de revenus du locataire
Une personne seule	20 870 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, (à l'exclusion des jeunes ménages) ou une pers. seule en situation de handicap	27 870 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	33 516€
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	40 462 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	47 599 €
Majoration par personne supplémentaire	+5 983 €

Pour un loyer conventionné très social :

Catégorie de ménage	Plafond de revenus du locataire
Une personne seule	11 478 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, (à l'exclusion des jeunes ménages) ou une pers. seule en situation de handicap	16 723 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	20 110 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	22 376 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	26 180 €
Majoration par personne supplémentaire	+3 291 €

Pour un loyer conventionné intermédiaire

Catégorie de ménage	Plafond de revenus du locataire
Personne seule	31 352 €
Couple	41 868 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	50 349 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	60 783 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	71 504 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	80 584 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+8 990 €

3 - Pour obtenir la validation de votre conventionnement: (pôle Habitat de Nîmes Métropole 04.66.02.54.14)

- Envoyer une des conventions datées et signées par vos soins à Nîmes Métropole:

- **Avant la signature du bail:** avant sa prise d'effet, avant la date de son renouvellement

Possibilité de signer une convention si un renouvellement (anticipé) de bail est conclu avant l'expiration du bail en cours en application de l'article L.353-7 CCH :

Le propriétaire doit proposer à son locataire un bail conforme aux stipulations de la convention.

Le locataire dispose d'un délai de 6 mois pour accepter le bail.

S'il refuse, rien n'est modifié aux stipulations du bail en cours.

S'il accepte, le nouveau bail est signé et les dispositions de l'ancien bail cessent de s'appliquer.

On vérifie le bail et les ressources du locataire. Si les conditions ne sont pas respectées, la convention est rejetée et on ne délivre pas l'engagement bailleur.

Pas de Conventionnement sans travaux à loyer intermédiaire en logement occupé (avec bail en cours)

A l'occasion du renouvellement du bail à échéance, à la date de fin de bail ou à l'occasion d'un changement de locataire, et sous réserve du respect des procédures fixées par la loi de 89 (article 10, 15 et 17), un bailleur peut proposer un nouveau bail à son locataire afin d'y intégrer le conventionnement Anah en LI.

- **Après signature du bail,** pour valider votre convention, il vous faudra la renvoyer à Nîmes Métropole dans les 2 mois maximum suivant la date de prise d'effet du bail.

- Envoyer obligatoirement les pièces suivantes:

- Copie du bail conclu,

- Copie de l'avis d'imposition N-2 du locataire, et s'il doit être pris en compte N-1,

- Un certificat de la surface habitable et des surfaces annexes prises en compte pour le calcul de la surface fiscale (selon la Loi Carrez).

Depuis cette année, vous pouvez faire votre demande de conventionnement sans travaux via notre plateforme en ligne : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>

Lors de votre déclaration d'IR : Vous complétez le CERFA 2044. C'est la convention signée par Nîmes Métropole, qui sert de justificatif pour l'administration fiscale lorsqu'est sollicité le bénéfice du dispositif de déduction spécifique sur les revenus fonciers.

Attention : Le service instructeur est en mesure de contrôler le respect des engagements signés par le bailleur : par un contrôle sur place et par une demande de pièces complémentaires.

Nous rappelons que le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 (portant notamment sur les conditions relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, sur les éléments d'équipement et de confort et sur les normes de surface et de volume).