



OLIVIER DENIS



OLIVIER BONNEAU



CÉDRIC VERMUSE



CAMILLE
MOROT-MONOMY

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le conventionnement ANAH : un outil pouvant permettre de satisfaire aux obligations de création de logements sociaux

Les PLU ou documents en tenant lieu prévoient désormais quasi-systématiquement sur certaines parties de leur territoire des servitudes de mixité sociale (art. L. 151-15 C. urb.), lesquelles conditionnent l'obtention d'autorisations d'urbanisme (PC ou DP) à la réalisation d'un pourcentage de « logements sociaux » mais sans pour autant toujours donner de définition précise de cette catégorie. Outil trop souvent oublié dans le cadre de cette obligation, le conventionnement ANAH permet pourtant d'y satisfaire.

L'OBLIGATION DE CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La loi SRU

La loi dite « SRU » du 13 décembre 2000 a institué, pour les villes appartenant à certains territoires, des objectifs à atteindre concernant l'offre de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale et d'assurer une répartition du parc social sur l'intégralité du territoire.

Son article 55 a ainsi instauré un quota de 20% de logements sociaux, porté à 25% pour les villes se situant en zone tendue (loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013).

Un décret (décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019) a pour mention fixé la liste des communes exemptées de l'application de ces dispositions (codifiées à l'article L. 302-5 et s. du Code de la construction et de l'habitation et précisées par l'article R. 302-14 du même code).

Les dispositions du PLU

L'article L. 151-15 du code de l'urbanisme permet aux auteurs du PLU d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logement, « un pourcentage (...) affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Cette habilitation étant large, les PLU fixent plus ou moins précisément les catégories auxquelles doit être affectée cette quotité de logements. En effet, il peut être directement renvoyé aux catégories de logements conventionnés énumérées par le code de la construction et de l'habitation (LLS, PSLA, logements intermédiaires etc.) ou à la catégorie *lato sensu* des « logements sociaux », le cas échéant sur renvoi de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nb : lorsqu'il existe, le PLH ou le volet habitat du PLUi est censé définir assez précisément les typologies des logements aidés.

Une éligibilité SRU confirmée

Réponse ministérielle Quentin n° 6133 du 18/06/2019 (JOAN p. 5584) : « (les) communes ont la possibilité de recourir (...) au conventionnement du parc privé existant via l'agence nationale de l'habitat (Anah) (...). S'agissant enfin des logements sociaux entrant dans le décompte SRU, le Gouvernement rappelle qu'il est attaché à ce que le cœur de ce décompte soit constitué de logements locatifs sociaux pérennes, offrant dans la durée, au travers du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL), toutes les garanties nécessaires à l'application d'un loyer bas adapté aux capacités contributives des ménages locataires sous plafond de ressources ».

Nota Bene

L'abattement fiscal sur les loyers bruts, applicable aux logements conventionnés avec l'ANAH, est applicable en cas de réalisation d'une opération sous le bénéfice du régime de droit commun des déficits fonciers ou bénéficiant de l'avantage fiscal « Malraux », mais est exclusif des opérations réalisées sous le bénéfice du régime de faveur applicable aux monuments historiques ou bénéficiant de l'avantage fiscal « Pinel ».

Ont participé à ce bulletin

Départements opérations immobilières et droit public immobilier & de l'énergie

Olivier Denis
Avocat associé

Olivier Bonneau
Avocat associé

Cédric Vermuse
Avocat

Camille Morot-Monomy
Avocat
Docteur en droit public

LE CONVENTIONNEMENT ANAH

Un outil éligible SRU et, le cas échéant, PLU

Les logements conventionnés avec l'ANAH peuvent être décomptés dans le cadre du calcul des quotas dits « SRU » (art. L. 831-1 du CCH sur renvoi de l'art. L. 302-5 du même code, qui renvoie lui-même aux « logements à usage locatif appartenant à d'autres bailleurs {i.e. bailleurs privés}, à condition que ceux-ci s'engagent à respecter les obligations précisées par des conventions régies par la section 3 du chapitre Ier du titre II du livre III » soit les articles L. 321-8 à L. 321-12 du CCH).

Ne sont ainsi concernés que les conventionnements applicables au secteur locatif social (convention à loyer social ou très social conclue en application des articles L. 321-8 et D. 321-23 du CCH), à l'exclusion donc des conventionnements applicables au secteur locatif intermédiaire (convention à loyer intermédiaire conclue en application des articles L. 321-4 et D. 321-23 du CCH).

Ces conventionnements pourraient satisfaire mutatis mutandis aux exigences du PLU dès lors qu'il y serait notamment fait renvoi à l'article L. 302-5 précité du CCH.

Modalités de fonctionnement

La conclusion d'un conventionnement ANAH « social » ou « très social » implique le respect de plafonds de loyer par m² différenciés selon la zone au sein de laquelle se trouve le logement, allant de 7,20 € en zone C à 12,19 € en zone A bis pour le conventionnement social et de respectivement 5,59 € à 9,49 € pour le conventionnement très social.

De même, des plafonds de ressources sont applicables selon la composition du ménage (nombre de personnes le composant), d'une part, et l'emplacement du logement (Paris et communes limitrophes, Île de France hors Paris et communes limitrophes, et autres régions), d'autre part.

Enfin, et sauf cas d'exclusion (cf. encart), un abattement fiscal peut être appliqué au montant brut des loyers perçus dans le cadre de ce conventionnement d'un montant de 70% en zone A bis, A et B1 et 50% en zone B2. Aucun abattement n'est en revanche applicable en zone C.