

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 20/02/2013

RFPI - Revenus fonciers – Conventionnement Anah (ou « Borloo ancien ») - Conditions d'application de la déduction spécifique – Plafonds de loyers et de ressources des locataires

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Régimes spéciaux

Titre 2 : Encouragement à la location de logements

Chapitre 4 : Conventionnement ANAH sans travaux ('Borloo ancien')

Section 2 : Conditions d'application de la déduction spécifique

Sous-section 3 : Plafonds de loyer et de ressources des locataires

Sommaire :

I. Plafonds de loyer

A. Plafonds mensuels de loyer par mètre carré

1. Déduction spécifique de 30% (secteur intermédiaire)

a. Plafonds fixés par décret

b. Modalités de révision

c. Montant des plafonds de loyer pour l'année 2012

2. Déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social)

a. Plafonds de loyer

b. Modalités de révision

c. Montant des plafonds de loyer pour l'année 2012

1° Conventions conclues avant le 1er janvier 2012

2° Conventions conclues en 2012

3. Déduction spécifique de 70 %

B. Dispositions communes

1. Surface à prendre en compte

a. Surface habitable

b. Surface des annexes

c. Emplacement de stationnement et garages

2. Recettes à prendre en compte

a. Principe

- b. Cas particuliers des locations conclues avec un organisme public ou privé
- c. Cas particuliers des locations d'emplacement de stationnement ou de garages
 - 1° Bail unique
 - 2° Baux distincts

II. Plafonds de ressources des locataires

A. Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

- 1. Plafonds fixés par décret
 - a. Modalités de révision
 - b. Montant des plafonds de ressources pour l'année 2012

B. Déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social)

- 1. Plafonds fixés par arrêté
- 2. Modalités de révision
- 3. Montant des plafonds de ressources pour l'année 2012

C. Déduction spécifique de 70 %

D. Dispositions communes

- 1. Ressources à prendre en compte
- 2. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de prolongation de la convention
- 3. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de conclusion de bail avec un nouveau locataire
- 4. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de renouvellement de bail

1

Pendant toute la durée de la convention, le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient selon la nature de la convention conclue avec l'Anah et le lieu de situation du logement concerné **(I)**.

Les locataires doivent par ailleurs satisfaire à certaines conditions de ressources **(II)**.

I. Plafonds de loyer

A. Plafonds mensuels de loyer par mètre carré

1. Déduction spécifique de 30% (secteur intermédiaire)

a. Plafonds fixés par décret

10

Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article [L321-4 du CCH](#), le loyer mensuel par m² ne doit pas être supérieur, pendant toute la durée de la convention, à un plafond fixé par décret.

b. Modalités de révision

20

Ces plafonds de loyer sont relevés au 1er janvier de chaque année dans des conditions définies par décret.

Le [décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010](#) relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif a modifié les règles d'indexation de ces plafonds pour l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif et a aménagé les règles d'arrondi.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2011, les plafonds de loyer sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence (en lieu et place du dernier IRL connu au 1er novembre qui précède l'année de référence).

Après application des règles d'indexation mentionnées à l'alinéa précédent, les plafonds de loyer obtenus sont arrondis au centime d'euro le plus proche.

c. Montant des plafonds de loyer pour l'année 2012

30

Pour 2012, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à 17,77 € en zone A, 11,61 € en zones B1 et B2, et 8,41 € en zone C.

La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est fixée par l'[arrêté du 10 août 2006](#) pris pour l'application des [articles 2 terdecies B](#) et [2 terdecies C de l'annexe III au CGI](#) relatif au classement des communes par zone.

Remarque : si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le loyer applicable à la convention.

2. Déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social)

a. Plafonds de loyer

40

Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'[article L321-8 du CCH](#), le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas excéder certains plafonds.

b. Modalités de révision

50

Ces plafonds de loyer sont révisés au 1er janvier de chaque année et font, à ce titre, l'objet d'une circulaire annuelle de mise à jour du ministère en charge du logement.

c. Montant des plafonds de loyer pour l'année 2012

60

Les modalités de révision des plafonds de loyer applicables dans le cadre de conventions conclues dans le secteur social et très social sont identiques à celles relatives à l'aide personnalisée au logement (APL). Or les paramètres de calcul de l'APL sont, pour l'année 2012, revalorisés de 1 % du fait des aménagements résultant de l'[article 74 de la loi de finances pour 2012 \(n° 2011-1977 du 29 décembre 2011\)](#).

En conséquence, pour maintenir l'alignement entre les modalités de révision des plafonds de loyer applicables dans le cadre de conventions conclues dans le secteur social et très social et celles relatives à l'APL, les plafonds de loyer applicables aux **conventions conclues en 2012** sont revalorisés de 1 %. Les plafonds de loyer applicables dans le cadre des conventions conclues **avant le 1er janvier 2012**, restent, quant à eux, revalorisés dans les conditions de droit commun.

1° Conventions conclues avant le 1er janvier 2012

70

Les plafonds de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

Zones géographiques (1)	Zone A	Zones B1 et B2	Zone C
Secteur social	6,41 €	5,83 €	5,24 €
Secteur très social	6 06 €	5,67 €	5,05 €
Secteur social - loyers dérogatoires (2)	9,59 €	7,92 €	6,18 €
Secteur très social - loyers dérogatoires (2)	8,75 €	6,77 €	5,60 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est fixée par l'[arrêté du 10 août 2006](#).

(2) Ces plafonds, qui sont fixés par la [circulaire DEVL 1134746C du 1er février 2012](#) relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du [code de la construction et de l'habitation](#), ont pour objectif de tenir compte du coût élevé du prix de la location des logements situés dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu. L'[instruction de l'ANAH du 31 décembre 2007, publiée au Bulletin officiel équipement du 25 février 2008 sous la référence n° 2007-04](#), fixe les conditions relatives à l'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.

Remarque : si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le loyer applicable à la convention.

2° Conventions conclues en 2012

80

Les plafonds de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

Zones géographiques (1)	Zone A	Zones B1 et B2	Zone C
-------------------------	--------	----------------	--------

Secteur social	6,36 €	5,79 €	5,20 €
Secteur très social	6 02 €	5,63 €	5,01 €
Secteur social - loyers dérogatoires ⁽²⁾	9,52 €	7,87 €	6,13 €
Secteur très social - loyers dérogatoires ⁽²⁾	8,69 €	6,72 €	5,56 €

(1) cf. supra

(2) cf. supra

Remarque : si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le loyer applicable à la convention.

3. Déduction spécifique de 70 %

90

Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à :

	Zones A, B1 et B2 ⁽¹⁾
Secteur intermédiaire	Voir n° 30
Secteur social / très social	Voir n° 70 ou 80 ⁽²⁾

(1) Pour les conventions signées du 28 mars au 30 juin 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'[arrêté du 10 août 2006](#). Pour les conventions signées à partir du 1er juillet 2009, la liste de ces communes est fixée par l'[arrêté du 29 avril 2009](#).

(2) Il y a lieu de se référer, selon le cas, aux plafonds de loyers pour les conventions conclues avant le 1er janvier 2012 ou aux plafonds de loyers pour les conventions conclues en 2012.

Remarque : si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le loyer applicable à la convention.

B. Dispositions communes

1. Surface à prendre en compte

100

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable (a). Cette surface habitable est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (b). La surface ainsi obtenue est reprise sous la dénomination de surface fiscale dans l'engagement de location pris par le bailleur.

Les emplacements de stationnement et de garage ne sont pas pris en compte pour la détermination du plafond de loyer (c). Une mesure de tempérament est toutefois prévue pour les maisons individuelles.

La circonstance que le logement soit situé outre-mer est sans incidence sur l'appréciation de la surface à prendre en compte.

a. Surface habitable

110

La surface habitable du logement s'entend de celle mentionnée à l'[article R*111-2 du CCH](#). Elle est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

b. Surface des annexes

120

Les annexes s'entendent de celles mentionnées aux articles [R353-12](#) et [R331-10 du CCH](#). La surface des annexes à ajouter à la surface habitable, avant l'application du plafond de 8 m², 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 m.

Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs, les celliers intérieurs ou extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et, dans la limite de 9 m², 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 R353-12 et de l'article R331-10 du CCH).

Les terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré s'entendent notamment de celles situées en totalité sur le toit d'un logement (cas des immeubles construits en gradins dans lesquels la dalle qui constitue la toiture d'une partie d'un logement sert de terrasse au logement supérieur) ou sur le toit des dépendances immédiates et nécessaires d'un logement (dépendances ou parking souterrain par exemple) et dont le locataire a la jouissance exclusive. Tel n'est pas le cas, en revanche, des terrasses carrelées en rez-de-jardin d'une maison individuelle.

Elles comprennent également les varangues dans une limite maximale de 14 m². A cet égard, il est précisé que la notion de varangue est un terme utilisé outre-mer pour désigner une terrasse couverte, une véranda ou une galerie en bois, caractéristiques de l'architecture des régions concernées.

c. Emplacement de stationnement et garages

130

Seules la surface habitable ainsi que celle des annexes sont prises en compte, dans les conditions et limites exposées ci-dessus, pour la détermination du plafond de loyer.

140

La surface des emplacements de stationnement et des garages n'est, quant à elle, pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond, étant donné que ces lieux ne constituent pas des locaux à usage d'habitation. Cette règle concerne aussi bien les logements situés dans un immeuble collectif que les maisons individuelles.

150

Cela étant, compte tenu des difficultés à distinguer, dans les maisons individuelles, les parties des annexes affectées à usage de stationnement de celles effectivement utilisées à usage d'annexes, il a paru possible, à titre de règle pratique, de fixer forfaitairement à 12 m² la partie à usage de stationnement. Pour l'application de cette mesure, il n'est pas tenu compte du nombre de véhicules susceptibles d'être stationnés, ni de la configuration ou de la destination initiale des locaux.

Cette mesure de tempérament ne vaut que pour les annexes dont la configuration permet une utilisation à usage d'emplacement de stationnement. En revanche, la surface des annexes qui ne sont pas accessibles à un véhicule est prise en compte pour la détermination du loyer plafond dans les conditions définies ci-dessus.

160

Exemple :

Une maison individuelle de 90 m² de surface habitable comporte des combles aménageables d'une surface de 50 m² et un sous-sol de 90 m² dont une partie est accessible au stationnement d'un véhicule. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

Nature de la surface	Métrage	Total de la surface	Surface pour l'appréciation du plafond de loyer
Surface habitable			
Logement	90 m ²	90 m ²	90 m ²
Surface des annexes			
Combles aménageables	50 m ²	128 m ²	8 m ² (Moitié de la surface des annexes soit 64m ² pris dans la limite de 8 m ²)
Sous-sol	90 m ²		
Annexes affectées à usage de stationnement et à usage d'annexes	- 12 m ²		
Total			98 m ²

2. Recettes à prendre en compte

a. Principe

170

Par loyer, il convient d'entendre l'ensemble des sommes et prestations fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien. Ces dernières s'entendent notamment des prestations de services de toute nature fournies par le locataire (ménage, gardiennage...) ou des dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire. Ne peuvent en revanche être regardés comme constituant un supplément de loyer, les appels provisionnels de charges et les remboursements de charges par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires.

b. Cas particuliers des locations conclues avec un organisme public ou privé

180

Conformément aux dispositions du [décret n° 2008-529 du 4 juin 2008](#), lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location à usage d'habitation principale, la condition tenant au montant du loyer doit être satisfaite d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, et d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

Dans ce dernier cas, la redevance versée par le sous-locataire, en sus du loyer et des charges locatives, à un organisme indépendant de l'organisme locataire et représentative des frais de gestion, d'assurance, de charges locatives, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipement des logements et, le cas échéant, d'ameublement, est prise en compte pour l'appréciation de la condition de loyer (voir § 170 précédent).

Il n'est toutefois pas tenu compte de cette redevance lorsque le logement est situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire.

c. Cas particuliers des locations d'emplacement de stationnement ou de garages

1° Bail unique

190

Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un garage situé dans le même immeuble ou dans la même résidence et que cette location fait l'objet d'un bail unique, le respect de la condition de loyer s'apprécie en tenant compte de la totalité du loyer demandé, sans qu'il soit possible de faire abstraction d'une fraction de loyer correspondant à la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

2° Baux distincts

200

Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un emplacement de stationnement ou un garage et que cette location fait l'objet de deux baux distincts, il est admis de faire abstraction, pour l'appréciation de la condition de loyer, du montant de loyer figurant sur le contrat de location de l'emplacement de stationnement ou du garage, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation. La séparation physique des locaux suppose notamment la possibilité d'accéder au garage ou à l'emplacement de stationnement sans pénétrer dans le bien donné en location à titre de logement ou sur le terrain qui en constitue la dépendance immédiate et nécessaire. Ainsi par exemple, dans le cas d'une maison d'habitation située en bordure de la voie publique avec garage accolé à la maison sans communication entre les deux locaux, la condition de séparation physique est remplie dès lors que l'accès au garage est possible sans pénétrer dans le logement donné en location ou destiné à l'usage privatif du locataire ;

- le locataire est libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également l'emplacement de stationnement ou le garage. Sous cette réserve, les deux locations peuvent être liées l'une à l'autre. Il peut notamment être prévu dans le contrat de location du garage que celui-ci prend fin lors de la résiliation du contrat de location du logement ;

- le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables.

II. Plafonds de ressources des locataires

210

Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à la location du logement à des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources. Ces plafonds varient selon la nature de la convention conclue avec l'Anah.

A. Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

1. Plafonds fixés par décret

220

Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article [L321-4 du CCH](#), les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret. En pratique, il s'agit des plafonds de ressources fixés à l'[article 2 duodecimes de l'annexe III au CGI](#), identiques à ceux fixés pour le bénéfice du dispositif « Besson ancien » prévu au [j du 1° du I de l'article 31 du CGI](#) (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#)).

a. Modalités de révision

230

Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 a aligné les règles d'indexation annuelle des plafonds de ressources sur celles applicables au logement locatif social. Ainsi, depuis le 1er janvier 2011, les plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) constaté au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence (en lieu et place du salaire minimum interprofessionnel de croissance).

Les règles d'arrondi sont également aménagées par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010. Ainsi, près application des règles d'indexation susmentionnées, les plafonds de ressources obtenus, sont arrondis à l'euro le plus proche.

b. Montant des plafonds de ressources pour l'année 2012

240

Dans la mesure où les paramètres de calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) sont, pour l'année 2012, revalorisés de 1 % en application de l'article 74 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 29 décembre 2011), il a été décidé de revaloriser les plafonds de ressources des locataires entrant dans les logements locatifs sociaux de 1 % pour l'année 2012 (voir sur ce point l'arrêté du 22 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif et la circulaire DEVL 1134746C du 1er février 2012).

Aussi, et afin de maintenir alignées les modalités de révision des plafonds de ressources applicables au logement social et de ceux applicables dans le cadre de la déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire), les plafonds de ressources des locataires exigés pour le bénéfice de cet avantage sont également revalorisés de 1 % pour l'année 2012.

Ainsi, pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Zones géographiques ⁽¹⁾	Zone A	Zones B1 et B2	Zone C
Personne seule	45 241 €	34 966 €	30 597 €
Couple	67 612 €	46 691 €	41 124 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276 €	56 149 €	49 231 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355 €	67 782 €	59 582 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250 €	79 735 €	69 929 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686 €	89 858 €	78 882 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 455 €	+ 10 023 €	+ 8 960 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est fixée par l'arrêté du 10 août 2006.

B. Déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social)

1. Plafonds fixés par arrêté

250

Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article [L321-8 du CCH](#), les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds fixés par arrêté ministériel.

Pour les locations à caractère social, les plafonds de ressources sont ceux prévus aux articles [L441-3](#), [R. 331-12](#) et [R441-1 \(1°\) du CCH](#) applicables aux logements autres que ceux mentionnés au II de l'article R. 331-1 du même code (prêt locatif à usage social - PLUS).

Pour les locations à caractère très social, les plafonds de ressources sont ceux prévus à l'article [R331-12 du CCH](#) applicables aux logements mentionnés au II de l'article [R331-1 du CCH](#) (prêt locatif aidé d'intégration – PLA-I).

2. Modalités de révision

260

Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année et font, à ce titre, l'objet d'une circulaire annuelle de mise à jour du ministère en charge du logement ou d'un arrêté de mise à jour modifiant l'[arrêté du 29 juillet 1987](#) publié par le ministère du logement.

3. Montant des plafonds de ressources pour l'année 2012

270

Dans la mesure où les paramètres de calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) sont, pour l'année 2012, revalorisés de 1 % en application de l'article 74 de [la loi de finances pour 2012 \(n° 2011-1977 du 29 décembre 2011\)](#), il a été décidé de revaloriser les plafonds de ressources des locataires entrant dans les logements locatifs sociaux de 1 % pour l'année 2012 (voir sur ce point l'[arrêté du 22 décembre 2011](#) modifiant l'[arrêté du 29 juillet 1987](#) relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif et la [circulaire DEVL 1134746C du 1er février 2012](#)).

Aussi, et afin de maintenir alignées les modalités de révision des plafonds de ressources applicables au logement social et de ceux applicables dans le cadre de la déduction spécifique de 45 % ou 60 % (secteurs social et très social), les plafonds de ressources des locataires exigés pour le bénéfice de cet avantage sont également revalorisés de 1 % pour l'année 2012.

Ainsi, pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources, qui correspondent donc à ceux figurant en annexe I à l'[arrêté du 29 juillet 1987 modifié](#) sont les suivants :

Secteur social	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	22 334 €	22 334 €	19 417 €
Couple	33 378 €	33 378 €	25 930 €

Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 756 €	40 124 €	31 183 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	52 242 €	48 061 €	37 645 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	62 157 €	56 895 €	44 284 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	69 943 €	64 024 €	49 908 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 792 €	+ 7 134 €	+ 5 567 €
Secteur très social	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 285 €	12 285 €	10 678 €
Couple	20 028 €	20 028 €	15 559 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	26 254 €	24 073 €	18 709 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	28 736 €	26 434 €	20 818 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	34 184 €	31 294 €	24 357 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	38 469 €	35 214 €	27 450 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 286 €	+ 3 923 €	+ 3 061 €

C. Déduction spécifique de 70 %

280

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Zones géographiques (1)	Zone A	Zone B1	Zone B2
Secteur intermédiaire	Voir n° 240		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Secteur social	Voir n° 270		

Secteur très social

Voir n° 270

(1) Pour les conventions signées du 28 mars au 30 juin 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'[arrêté du 10 août 2006](#). Pour les conventions signées à partir du 1er juillet 2009, la liste de ces communes est fixée par l'[arrêté du 29 avril 2009](#).

D. Dispositions communes

1. Ressources à prendre en compte

290

Les ressources du locataire s'entendent de celles correspondant au revenu fiscal de référence (RFR) au sens du [1° du IV de l'article 1417 du CGI](#) figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Lorsque cela est plus favorable, il est admis d'apprécier les ressources du locataire au regard du revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année qui précède celle de la signature du contrat de location.

Par ailleurs, lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI au titre de l'année de référence, la condition de ressources doit être appréciée au regard des seules ressources du locataire.

L'ensemble de modalités et conditions d'appréciation des ressources du locataire fait l'objet d'un commentaire détaillé dans le [BOI-IR-RICI-230-40-10](#).

2. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de prolongation de la convention

300

Lorsque la convention fait l'objet d'une période de prolongation (sur ce point, voir [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-10](#), I-A, n° 60) les conditions de ressources ne doivent pas faire l'objet d'un nouvel examen lorsqu'il s'agit du même locataire, sous-locataire ou encore une personne hébergée à titre gratuit (sur ce point, voir [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20](#), III-D-2-a-2°).

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire au cours d'une période de prolongation, les ressources du locataire doivent être réexaminées à la date de la signature du nouveau contrat de bail dans les conditions exposées au n° **190**.

3. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de conclusion de bail avec un nouveau locataire

310

Lorsqu'au cours de la période d'application de la convention, le logement est donné à bail à un nouveau locataire, sous-locataire ou encore une personne hébergée à titre gratuit (sur ce point, voir

[BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20](#), III-D-2-a-2°), les ressources du locataire doivent faire l'objet d'un nouvel examen.

4. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de renouvellement de bail

320

Lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement, les ressources du locataire ne doivent, en principe, pas faire l'objet d'un nouvel examen.

Cela étant, lorsque le contribuable demande à bénéficier pour la première fois du dispositif « conventionnement Anah » dans les conditions prévues à [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20](#), III-A-3, les ressources du locataire doivent être appréciées à la date de renouvellement du bail.