

<https://www.anil.org/aj-dispositif-louer-abordable/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2017 / Modalités d'application du dispositif Louer abordable

Modalités d'application du dispositif Louer abordable

N° 2017-10 / À jour au 9 mai 017

LFR : art. 46 / [Décret n° 2017-839](#) et [arrêté](#) du 5.5.17 : JO du 7.5.17 / CGI : art. 31 / CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G / CGI annexe IV : nouvel art. 01 bis / CCH : R.304-1, R. 321-23 à R. 321-30-1

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif Louer abordable dit "Cosse" (CGI : art. 31 o) remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet un abattement fiscal variant de 15 % à 85 % des revenus locatifs en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location).

POURCENTAGE DE DÉDUCTIONS FISCALES SUR LES LOYERS

Niveau de loyer	Zones A/A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/très social	70 %	50 %	-
Intermédiation Locative ¹	85 %	85 %	85 %

Les personnes physiques et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés sont éligibles à ce dispositif.

Ce régime concerne les logements situés sur le territoire métropolitain ou en outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte).

Les zones géographiques sont précisées par l'arrêté du 5 mai 2017 : il s'agit des zones A bis, A, B1, B2 et C telles que définies par l'article R.304-1 du CCH (CGI, ann. IV : nouvel article 01 bis).

La convention avec l'Anah (ou les collectivités délégataires des aides de l'Anah) doit être signée entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

Les modalités d'application du dispositif "Louer abordable" sont définies dans le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017. Il fixe les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour bénéficier de la déduction fiscale. Il modifie également certaines dispositions relatives au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires, notamment les clauses-types des conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements (voir les annexes I à IV du présent décret).

Le décret est entré en vigueur le 8 mai 2017.

(1) - L'intermédiation locative correspond à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative. Il s'agit à la fois de faciliter le logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement. Elle peut prendre la forme d'un mandat de gestion ou d'une location/sous-location.

Les plafonds de loyers et de ressources applicables aux locataires (art. 2 / CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 2 sexdecies-0 A quater, 2 septdecies et 2 octodecies)

Dispositions communes aux conventions intermédiaire, social et très social

Pour l'appréciation des ressources du locataire, il est tenu compte du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Pour la détermination de la composition du foyer du locataire, les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du Code

général des impôts (il s'agit notamment des enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes et ceux recueillis au foyer, les personnes titulaires de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" si la personne vit avec le locataire...).

Si le bailleur loue le logement à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, le respect des conditions pour relever du dispositif Louer abordable s'apprécie en vérifiant la conformité aux plafonds du montant du loyer payé par l'organisme locataire au bailleur, du loyer payé par la personne occupant le logement à cet organisme, ainsi que des ressources de l'occupant.

Comme pour le dispositif Borloo, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction.

Pour mémoire, les zones A bis, A, B1, B2 et C sont définies par l'article R.304-1 du CCH.

Une modulation à la baisse du loyer maximal peut être adoptée par les délégations locales (CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 1°, d), dans le cadre des programmes d'actions territoriaux (PAT).

La surface habitable à prendre en compte se définit comme « 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 ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond » (CCH : R.111-2). Toutefois, il convient de déduire "la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre".

Les plafonds de loyers et de ressources pour les conventions dites « Intermédiaire » (CGI annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, a du 1° et a du 2°)

Pour les conventions dites "Intermédiaire", les plafonds de loyers sont identiques à ceux appliqués pour le dispositif d'incitation fiscale "Pinel/Duflot", mentionnés au 1 du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du CGI pour les territoires métropolitains et au 1 du I de l'article 2 terdecies F pour les territoires ultramarins. Concernant les plafonds de loyers des logements situés en zone C, ils sont égaux à ceux fixés pour les logements situés en zone B2.

Les plafonds de ressources sont également similaires à ceux appliqués au dispositif d'incitation fiscale "Pinel/Duflot". Il convient de distinguer les plafonds de ressources applicables en métropole (CGI annexe III : art. 2 terdecies D, I, 2, a) et ceux des départements d'outre-mer (CGI annexe III : art. 2

terdecies F, I, 2).

Plafonds de loyers applicables en 2017 en euros/m² par mois

Zones *	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	16,83	12,5	10,07	8,75	8,75

Plafonds de loyer "intermédiaire" en outre-mer en 2017 (en euros/m² par mois)

Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte
10,14

Dans le cadre des programmes d'actions territoriaux, des plafonds de loyer inférieurs peuvent s'appliquer : il est donc préférable de se rapprocher de la [délégation locale de l'Anah](#) ou de l'[ADIL](#) pour connaître le plafond applicable.

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en métropole, pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 / C
Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 / C
Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	116 268 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 12 954 €	+ 11 859 €	+ 8 677 €	+ 7 808 €

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en outre-mer, pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Départements d'outre-mer Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	27 499 €
Couple	36 724 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	44 164 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	53 315 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	62 718 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	70 683 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 7 887 €

Les plafonds de loyers et de ressources pour les conventions dites "Social" et "Très social"

Les plafonds de loyers, pour les conventions sociale et très sociale, sont fixés par le présent décret (CGI, annexe III : nouvel art. 2 terdecies G, 1^o, b). Chaque année, ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier (CGI, annexe III : art. 2 duodecies, a). Ces plafonds de loyers s'appliquent aux logements situés en métropole et dans les départements ultramarins.

Plafonds de loyers applicables en 2017 en euros/m² par mois

Zones *	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "social"	11,77	9,06	7,80	7,49	6,95
Loyer "très social"	9,16	7,05	6,07	5,82	5,40

Dans le cadre des programmes d'actions territoriaux, des plafonds de loyer inférieurs peuvent s'appliquer : il est donc préférable de se rapprocher de la [délégation locale de l'Anah](#) ou de l'[ADIL](#) pour connaître le plafond applicable.

Les plafonds de ressources PLUS sont applicables pour les locataires d'une convention dans le secteur social.

Ainsi, pour une convention signée dans le secteur social, pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	23.146	23.146	20.123

2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34.593	34.593	26.872
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	45.347	41.583	32.316
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	54.141	49.809	39.013
------------------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	64.417	58.964	45.895
--------------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	72.486	66.353	51.723
--------------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

Personne supplémentaire	+ 8.077	+ 7.393	+ 5.769
----------------------------	---------	---------	---------

Les plafonds de ressources PLAI sont applicables pour les locataires d'une convention dans le secteur très social.

Ainsi, pour une convention signée dans le secteur très social, pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	12.733	12.733	11.067
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	20.756	20.756	16.125
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	27.207	24.949	19.390
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	29.781	27.394	21.575

5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	35.427	32.432	25.243
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	39.868	36.495	28.448
Personne supplémentaire	+ 4.442	+ 4.065	+ 3.173

Modification des dispositions relatives au conventionnement Anah

Le décret modifie certaines dispositions communes à l'ensemble des logements faisant l'objet d'une convention avec l'Anah (CCH : R.321-23 à R.321-30-1).

Référence au règlement général de l'Anah pour la fixation du loyer maximum (décret : art. 1er / CCH : R.321-27)

Il est dorénavant précisé que le loyer maximum applicable pour le logement est fixé dans les conditions prévues par le règlement général de l'Anah.

Précisions concernant les délégataires de compétences (décret art. 1er / CCH : R.321-29, R.321-30, R.321-31)

La convention peut être conclue entre le bailleur et l'Anah (ou son délégué dans le département, c'est-à-dire les services de la préfecture) ou entre le bailleur et un délégataire de compétences (Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou Conseil départemental).

Pour en savoir plus : Site de l'Anah "Agir en délégation de compétences".

Le décret précise les compétences des délégataires de compétences. Au même titre que l'Anah ou ses délégués (services des préfectures), ils peuvent :

- procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces pour vérifier que le bailleur respecte ses obligations réglementaires et conventionnelles ;
- informer l'administration fiscale de l'inexécution par le bailleur de ses engagements ;
- obtenir communication de la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition du ou des titulaires du bail.

Concernant les logements conventionnés à loyer social ou très social, le délégataire informe, tout comme l'Anah ou son délégué, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de l'entrée en vigueur de la convention.

Intégration des engagements du bailleur dans la convention (décret : art. 1er / CCH : R.321-30)

Le décret simplifie les démarches du bailleur : dorénavant, les engagements du bailleur sont inclus dans la convention conclue avec l'Anah, son délégué ou le délégataire de compétences qui doit être adressée aux services fiscaux. Le document récapitulatif des engagements du bailleur, qui accompagnait auparavant la convention, est supprimé.

Révision des clauses types des conventions (décret : art. 2 / CCH : art.321-23)

Les conventions signées par les bailleurs avec l'Anah doivent être conformes à des conventions types. Le décret révisé certaines clauses de ces conventions.

MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ENSEMBLE DES CONVENTIONS TYPES

- "prise d'effet, prolongation, résiliation de la convention" : il est ajouté une mention relative à l'obligation du bailleur de fournir la copie de la convention à l'administration fiscale. La référence au document récapitulatif des engagements du bailleur est supprimée ;
- "conditions d'occupation du logement et conditions de ressources" :
 - une précision est apportée : lorsque le logement est sous loué à un organisme d'intermédiaire

locative, le loyer appliqué ne doit pas dépasser le loyer maximal fixé dans la convention tant entre le bailleur et l'organisme locataire qu'entre l'organisme locataire et le sous-locataire ;

- la clause relative aux personnes avec lesquelles il n'est pas possible de conclure un bail (membre du foyer fiscal, descendants etc...) est harmonisée avec la formulation contenue dans le Code général des impôts ;
 - la référence à la loi du 6 juillet 1989 pour la révision des plafonds de ressources du locataire est supprimée : il est indiqué que les plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année ;
- "montant du loyer maximal et modalités de révision" :
 - la référence à la loi du 6 juillet 1989 pour la révision du loyer est supprimée : il est simplement fait référence à une révision au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention en fonction de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente ;
 - le loyer maximal au m² et le loyer mensuel pratiqué dans le bail sont indiqués dans un encadré. Le loyer mensuel n'apparaissait pas précédemment ;
 - "suivi, informations et contrôle" : il est ajouté que le bailleur s'engage à informer les professionnels de la vente ou mutation du bien (notaire notamment) de l'existence de la convention et des engagements qu'elle comporte afin qu'ils soient mentionnés dans l'acte de vente/mutation. Il est rappelé que la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Un avenant à la convention précisant l'identité du nouveau propriétaire doit être signé avec l'Anah ;
 - "sanctions" : la rédaction est simplifiée ;
 - un paragraphe "Dispositions fiscales" est ajouté : il rappelle les conditions permettant de bénéficier de l'avantage fiscal.

MODIFICATIONS APPORTÉES À LA CONVENTION TYPE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX (SOCIAL, TRÈS SOCIAL OU INTERMÉDIAIRE)

Le contenu de l'annexe est intégré dans le corps de la convention avec des modifications. Des mentions sont notamment ajoutées (numéro de la convention, date de validation, durée, date d'expiration, loyer maximal actualisé à la validation de la convention le cas échéant).

Nouvelle convention type pour les baux à ferme (décret : art. 2 / CCH : R.321-23)

Le décret crée une nouvelle convention type pour permettre le conventionnement des logements loués dans le cadre d'un bail rural (ou bail à ferme) et bénéficiant de subventions pour travaux.