



Parc Privé
à Vocation
Sociale

Louer Abordable

Les avantages fiscaux applicables

Mai 2019

Pour inciter les propriétaires à mettre en location leurs logements à des niveaux de loyer inférieur aux marchés locatifs, un nouveau dispositif de déduction fiscale a été mis en place depuis février 2017 : Louer Abordable. L'intérêt de ce dispositif est qu'il prévoit désormais un avantage fiscal plus intéressant pour les propriétaires louant par l'intermédiaire d'une association.

Un taux unique de 85% de déduction sur les revenus fonciers est désormais applicable à l'ensemble des logements conventionnés qui sont confiés à une association agréée au titre de l'intermédiation locative (hormis le conventionnement intermédiaire en zone C). Ce taux concerne à la fois les logements donnés **en mandat de gestion et en location/sous-location**. Il est applicable dans le cadre **d'un conventionnement très social, social et intermédiaire** de manière uniforme sur l'ensemble du territoire et pour l'ensemble des zones déterminées par les niveaux de loyer.

Niveau de loyer	Zone A et B1 ¹		Zone B2		Zone C	
	Social/très social	Intermédiaire	Social/très social	Intermédiaire	Social/très social	Intermédiaire
En intermédiation locative	85%	85%	85%	85%	85%	Non applicable
Sans intermédiation locative	70%	30%	50%	15%	50% si travaux	Non applicable

¹ Le zonage caractérise la tension du marché du logement, les communes concernées sont définies par l'arrêté du 1^{er} août 2014



Ces nouveaux niveaux de déductions fiscales sont mis en œuvre pour les conventions conclues avec l'Anah entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019. **Le conventionnement est obligatoire pour en bénéficier**, le [décret du 5 mai 2017](#) définit les nouveaux modèles de conventions applicables.

Application de la déduction fiscale sur les revenus fonciers

La déduction de 85% s'applique [sur le revenu foncier brut](#) qui correspond principalement au loyer perçu auprès du locataire. Le montant déduit est cumulatif avec les autres déductions liées notamment au frais de location permettant ainsi de déterminer le revenu foncier net. Ce dernier est ajouté à l'ensemble des revenus du foyer fiscal pour être soumis à l'impôt sur le revenu.

Pour bénéficier de Louer Abordable, le propriétaire doit être [soumis au régime réel d'imposition](#). Le régime micro-foncier, qui prévoit un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers brut, n'est pas compatible avec Louer Abordable. De plus, la déduction ne se cumule pas, pour un même logement, avec les réductions d'impôts liées aux dispositifs d'investissement locatif (Pinel, Duflot, Scellier...).

Les engagements du bailleur

La durée d'engagement du propriétaire demeure identique à l'ancien dispositif « Borloo Ancien » : elle est de [six ans](#) pour un conventionnement « sans travaux » et de [neuf ans](#) pour un conventionnement « avec travaux ».

Par ailleurs, en contrepartie des avantages fiscaux, le propriétaire doit respecter les engagements suivants :

- Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire et être loué non meublé. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. Les locataires ne doivent pas dépasser [des plafonds de ressources](#) définis chaque année par décret.
- Le propriétaire s'engage à ne pas dépasser le [niveau de loyer défini dans la convention](#). Des plafonds de loyer sont définis localement selon le type de conventionnement (très/social/intermédiaire) dans la limite des plafonds nationaux. Le loyer peut bien évidemment être inférieur à ces plafonds.
- Le logement doit être [loué pendant toute la durée de la convention](#). En cas de départ du locataire, le propriétaire doit remettre en location son logement dans les mêmes conditions pour continuer de bénéficier de l'avantage fiscal. En cas de mutation de propriété, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. En revanche, l'avantage fiscal ne se transmet pas au nouveau bailleur.

Prime intermédiation locative

Les propriétaires bénéficiant des avantages fiscaux liés à Louer Abordable sont également éligibles à **une prime de 1 000 euros en cas de conventionnement à loyer social ou très**



social. Cette prime est versée une seule fois au moment du conventionnement. Elle est mobilisable en mandat de gestion et en location/sous-location.

Attention, **depuis le 1^{er} janvier 2018, cette prime n'est plus versée en zone C.**

Exemple de texte pour communiquer sur le dispositif

Le texte ci-dessous doit permettre à chaque structure de communiquer sur le dispositif Louer Abordable (site internet, presse locale, partenaires institutionnels...). Il est à adapter en fonction des arguments propres à l'activité de chacun et du contexte local.



Louez votre logement via une association dans le cadre du nouveau dispositif d'investissement locatif et bénéficiez du régime fiscal le plus avantageux.

Applicable depuis le 1^{er} février 2017, l'objectif du dispositif « Louer Abordable » (ou « Cosse ancien ») est de (re)mettre sur le marché locatif des logements privés aux loyers accessibles.

C'est en passant par une des associations de la Fapil, agréées par l'Etat, que la formule s'avère la plus intéressante. En effet, en plus d'assurer au propriétaire la gestion de son bien, celui-ci bénéficie de l'abattement maximal de 85% sur ses revenus fonciers, qui s'ajoute à l'ensemble des frais et charges déductibles.

Pour profiter de cet abattement, le logement, neuf ou ancien, doit être loué nu à usage de résidence principale et faire l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat. Cette convention fixe notamment les montants plafonds du loyer et des ressources du locataire et engage le propriétaire sur 6 ans (9 ans s'il sollicite également une aide pour les travaux éventuels). De plus, s'il y souscrit avant le 31 décembre 2018, une prime de 1 000 euros lui est octroyée (sauf en zone C et en conventionnement intermédiaire).

A ces atouts spécifiques à la location via une association, s'ajoutent les services rendus par l'organisme gestionnaire du bien : une gestion rapprochée et sécurisée, un contrôle de la vacance, des frais de mise en location réduits, une attention particulière portée à l'entretien du logement et un professionnel disponible.

Ainsi, faire le choix de louer son logement via une association c'est opter pour une formule « gagnant-gagnant » puisque le propriétaire profite d'incitations financières maximales et d'une plus grande sérénité de gestion tout en garantissant des logements abordables aux locataires.

La Fapil est un réseau de 110 organismes agréés par l'Etat répartis sur l'ensemble du territoire dont l'objet est la mobilisation du parc privé à des fins sociales.

Pour en savoir plus : www.fapil.fr



