

Le régime Cosse ancien est opérationnel

Avec la parution début mai des textes fixant les plafonds de loyers et de ressources des locataires, le régime locatif "Cosse ancien" ou "louer abordable" est opérationnel. Voici ses conditions.

l'avis d'imposition du locataire (art. 1^{er} du décret du 5 mai 2017).

Quelle déduction sur les revenus fonciers ?

L'attrait de ce régime fiscal est de vous permettre d'avoir accès à une déduction forfaitaire majorée sur vos revenus fonciers. La déduction est d'autant plus intéressante que vous louez à un tarif social et dans une zone tendue. Elle est comprise entre 15 % et 85 % (voir tableau).

Le formulaire de convention que vous devez conclure avec l'Anah, a été fixé en annexe du décret du 5 mai.

Les zones géographiques sont les mêmes que celles utilisées pour le régime Duflot-Pinel ou le régime Borloo ancien (arrêté du 1^{er} août 2014, art. R 304-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les plafonds de loyer

Le loyer que vous pratiquez ne doit pas dépasser un maximum au m², qui dépend du type de location et de la zone géographique.

Il s'étale entre 5,40 € pour un loyer conventionné très social en zone C avec intermédiation et 16,83 € pour un loyer conventionné intermédiaire en zone A bis.

Les plafonds de ressources

Le locataire ne doit pas dépasser un certain plafond de ressources. Le barème applicable est complexe car il tient compte de la zone géographique, de la composition de la famille du locataire et du type de location.

Pour valider votre projet, consultez votre chambre de propriétaires UNPI.

Ce régime d'incitation locative a été créé par la loi de finances rectificative pour 2016, pour remplacer le régime du Borloo ancien.

Mais il manquait encore le décret fixant les plafonds de ressources des locataires et les plafonds de loyer à respecter.

Cette lacune vient d'être comblée avec la parution du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 (JO du 7 mai).

Vous pouvez donc utiliser ce régime fiscal favorable, à condition de respecter le cadre juridique fixé par les textes. Attention à bien respecter les différents plafonds qui sont assez complexes.

L'engagement

Pour obtenir ce régime, vous devez conventionner le logement en signant une convention avec l'Anah entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019. La durée de l'engagement est fixée par la convention (minimum 6 ans ou, en cas d'aide pour financer des travaux, 9 ans). Il faut transmettre au délégué de l'Anah la copie du bail et de

Taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers

Conventionnement	Zone A/A bis et B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	30 %	15 %	Néant
Loyer social ou très social	70 %	50 %	Néant
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %

Plafonds de ressources des locataires en location sociale ou très sociale

Composition du foyer locataire	Type de location	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France autres communes	Autres régions
Personne seule	social	23 146	23 146	20 123
	très social	12 733	12 733	11 067
2 personnes sans personne à charge, sauf jeunes ménages (somme des âges ≤ 55 ans)	social	34 593	34 593	26 872
	très social	20 756	20 756	16 125
3 personnes - ou une personne seule avec 1 pers. à charge - ou jeune ménage sans pers. à charge	social	45 347	41 583	32 316
	très social	27 207	24 949	19 390
4 personnes - ou une personne seule avec 2 pers. à charge	social	54 141	49 809	39 013
	très social	29 781	27 394	21 575
5 personnes - ou une personne seule avec 3 pers. à charge	social	64 417	58 964	45 895
	très social	35 427	32 432	25 243
6 personnes - ou une personne seule avec 4 pers. à charge	social	72 486	66 353	51 723
	très social	39 868	36 495	28 448
Majoration par pers. supplémentaire	social	+8 077	+7 393	+5 769
	très social	+4 442	+4 065	+3 173

Plafonds de ressources des locataires en location intermédiaire

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Outre mer
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234	27 234	27 499
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368	36 368	36 724
Foyer avec 1 pers. à charge	72 737	66 699	48 596	43 737	43 737	44 164
Foyer avec 2 pers. à charge	86 843	79 893	58 666	52 800	52 800	53 315
Foyer avec 3 pers. à charge	103 326	94 579	69 014	62 113	62 113	62 718
Foyer avec 4 pers. à charge	116 268	106 431	77 778	70 000	70 000	70 683
Majoration par pers. supplém. à partir de la 5 ^e	+12 954	+11 859	+8 677	+7 808	+7 808	+7 887

Attention !

Les plafonds de loyers sont des maximums. Ils peuvent faire l'objet d'ajustement par les

délégations locales de l'Anah. Renseignez-vous auprès de votre chambre de propriétaires pour savoir si votre commune est concernée par une telle mesure.

Plafonds de loyer

Conventionnement	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C ⁽¹⁾	Outre mer
Loyer intermédiaire	16,83 €	12,50 €	10,07 €	8,75 €	8,75 €	10,14 €
Loyer social	11,77 €	9,06 €	7,80 €	7,49 €	6,95 €	7,80 €
Loyer très social	9,16 €	7,05 €	6,07 €	5,82 €	5,40 €	6,07 €

⁽¹⁾ uniquement en intermédiation locative