



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Mai 2017

LE NOUVEAU DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE » dit COSSE

Depuis février 2017, un nouveau dispositif remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Il permet aux propriétaires de louer un logement à des ménages aux revenus modestes en pratiquant un niveau de loyer abordable, tout en bénéficiant d'une déduction fiscale sur leurs revenus locatifs. Plus le loyer pratiqué est bas, plus la déduction fiscale est attractive. Le dispositif "Cosse" s'applique aux logements conventionnés avec l'Anah entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

Quelles conditions à respecter pour le propriétaire :

- Il s'engage à louer un bien, neuf ou ancien, non meublé, à un locataire aux revenus modestes. Trois plafonds sont fixés par l'État : très social, social ou intermédiaire. (ex : à Grenoble, zone B1, le plafond de loyer varie entre 10,07 et 6.07 €/m²).
- Il signe une convention d'engagement avec Anah pour une durée de 6 ans si le bien est loué sans aide pour la réalisation de travaux, 9 ans avec des aides pour la réalisation de travaux et doit louer le bien à titre de résidence principale.

Quel avantage pour le propriétaire : Celui-ci bénéficie d'un avantage fiscal qui s'applique dans les zones tendues (territoire où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande), et dans toute la France si le propriétaire loue en intermédiation locative. Il dépend des niveaux de loyers pratiqués et des zones géographiques (de 15 % à 70 %). L'avantage fiscal est même de 85 % si les propriétaires louent en intermédiation locative.

Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

Le propriétaire confie son bien à une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé, en vue d'une location ou sous-location à des ménages modestes. Outre la déduction fiscale, les avantages sont multiples : garantie du paiement des loyers, remise en état en cas de dégradation..

A noter : une **prime de 1 000 €** peut être octroyée au propriétaire bailleur jusqu'au 31 décembre 2017 si le bien est confié à une structure agréée d'**intermédiation locative** (Agence immobilière sociale ou association agréée) pour une durée d'au moins 3 ans.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL38 /Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux – 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.