



# LOUER ABORDABLE

## TOUT LE MONDE Y GAGNE

une déduction fiscale pour la location solidaire et sécurisée

**Depuis février 2017**, un nouveau dispositif permet aux propriétaires de louer un logement à un niveau de loyer abordable, à des ménages aux revenus modestes, en bénéficiant d'une déduction fiscale sur leurs revenus locatifs.

**C'est un principe solidaire** : plus le loyer pratiqué est bas et le logement situé dans une ville où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est attractive.

Ce nouveau dispositif est :

**CIBLÉ TERRITORIALEMENT**, pour créer du logement abordable, là où les besoins sont les plus importants ;

**CUMULABLE AVEC UNE AIDE DE L'ANAH** notamment pour faire des travaux de rénovation énergétique s'il s'agit de logements anciens.

**PROPORTIONNÉ AU NIVEAU DE LOYER**

**PRATIQUÉ** : le propriétaire pourra déduire de ses revenus locatifs un pourcentage des loyers perçus en fonction du niveau de loyer qu'il aura choisi de pratiquer ;

**ADAPTÉ ET SECURISÉ** : il apporte des garanties au propriétaire bailleur qui loue à des ménages en grande difficulté ;





# LES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE



Il s'engage à louer un bien, récent ou ancien, non meublé, à un locataire aux revenus modestes, à partir de 3 plafonds fixés par l'État : très social, social ou intermédiaire.



ANAH

Il signe une convention d'engagement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour une durée de six ans si le bien est loué sans aides aux travaux, neuf ans avec des aides aux travaux.



Il loue en tant que résidence principale,  
à l'exception de sa famille.

## UNE CONVENTION AVEC L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT



Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire doit signer une convention avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Dans ce document, et après discussion avec le représentant local de l'Anah, le propriétaire s'engage sur les modalités de location de son bien : niveau de loyer, niveau de ressources du locataire. Le propriétaire reste libre de choisir son locataire.

Les conventions types sont téléchargeables sur : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)



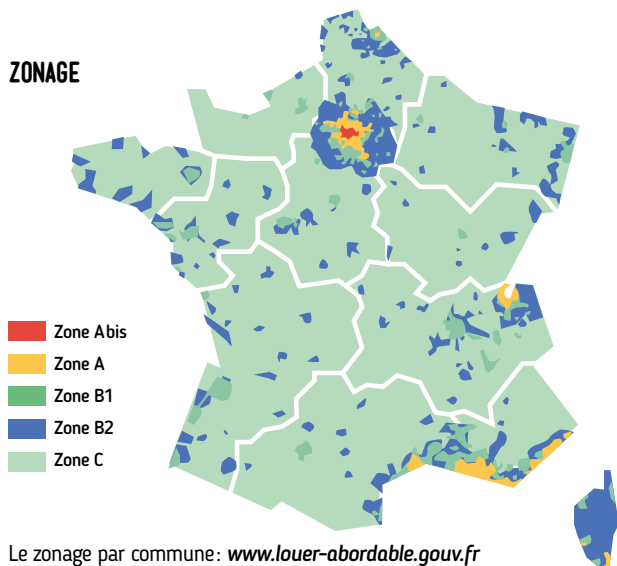
# L'AVANTAGE FISCAL

L'avantage fiscal s'applique dans les zones tendues\* et dans toute la France si le propriétaire loue en intermédiation locative. Il dépend des niveaux de loyers pratiqués et des zones géographiques : plus la zone est tendue, les loyers pratiqués faibles, plus la déduction fiscale est attractive (de 15% à 70%). L'avantage fiscal est même de 85% si les propriétaires louent en intermédiation locative.

## TAUX DE DÉDUCTION APPLICABLE (en % des revenus bruts fonciers)

Zone	A/Abis	B1	B2	C
Loyer intermédiaire	30	30	15	-
Loyer social ou très social	70	70	50	-
Intermédiation locative	85	85	85	85

## ZONAGE



Le zonage par commune : [www.louer-abordable.gov.fr](http://www.louer-abordable.gov.fr)

## QU'EST-CE QUE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE ?

Le propriétaire confie son bien à un tiers (essentiellement une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé), en mandat de gestion ou en location, en vue d'une location ou sous-location à des ménages en précarité. Outre la déduction fiscale, les avantages sont multiples : garantie du paiement des loyers et des charges, remise en état du logement en cas de dégradation, gestion assurée par le tiers...

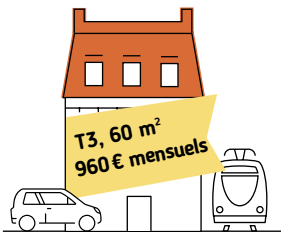
En savoir plus : [www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/](http://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/)

## BONUS !

Jusqu'au 31 décembre 2017, l'Anah propose une prime de 1000 € à tout propriétaire bailleur qui confie son logement conventionné, pour une durée d'au moins trois ans, à une association agréée pour faire de l'intermédiation locative en location sous-location.

**\*ZONE TENDUE :** territoire où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

# 3 CAS CONCRETS



## PONTOISE

ZONE A

### MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ

Rendement estimé\* : 4 394 €/an

### MISE EN LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

à un niveau de loyer intermédiaire :

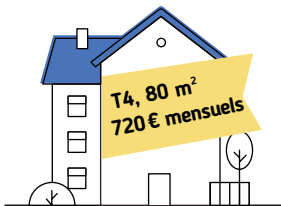
**750 €/mois**

#### Pour le propriétaire

- abattement fiscal : **30%**
- rendement estimé : 4 662 €  
donc **+268 €/an** (+6 % environ)

#### Pour le locataire

-210 €/mois ou **-2520 €/an**  
(-22 % environ)



## BESANÇON

ZONE B2

### MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ

Rendement estimé\* : 3 296,16 €/an

### MISE EN LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE

à un niveau de loyer social :

**600 €/mois**

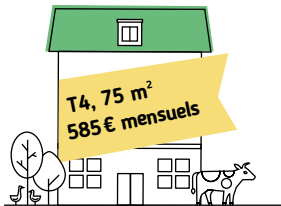
#### Pour le propriétaire

- abattement fiscal : **50%**
- rendement estimé : 4 378 €  
donc **+1082 €/an** (+33 % environ)

#### Pour le locataire

-120 €/mois ou **-1440 €/an**  
(-17 % environ)

En passant par une intermédiation locative, le rendement pour le propriétaire serait de 5 033 € soit +1 737 €/an (+50 %)



## CHÂTELLERAULT

ZONE C

### MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ

Rendement estimé\* : 2 678,13 €/an

### LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE EN INTERMÉDIATION LOCATIVE

à un niveau de loyer social :

**521,25 €/mois**

#### Pour le propriétaire

- abattement fiscal : **85%**
- rendement estimé : 3 440 €  
donc **+762 €/an** (+28 % environ)
- paiement du loyer garanti par un tiers

#### Pour le locataire

loyer ajusté aux ressources du ménage

\* rendement net annuel de la location après impôt, prélèvements sociaux et charges

Tout savoir sur cette déduction fiscale :  
[www.louer-abordable.gouv.fr](http://www.louer-abordable.gouv.fr)

Pour louer abordable et bénéficier de la déduction :

**0 820 167 500**

Service 0,06 € / appel  
+ prix appel