

LE DISPOSITIF LOUER MIEUX

Qu'est-ce que le dispositif « Louer Mieux »?

Le dispositif **Louer Mieux** se traduit pour le propriétaire bailleur, personne physique ou morale (société non soumise à l'impôt sur les sociétés, type SCI familiale), en un **conventionnement avec l'Anah** en vue de **louer un logement à un loyer maîtrisé** fixé en fonction de la zone géographique (voir annexe 1) **à un locataire ne dépassant pas les plafonds de ressources fixés annuellement pour chaque type de loyers « intermédiaire, social, très social »** (voir annexes 1).

Le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale (abattement sur revenus locatifs) via le dispositif « louer abordable » (aussi appelé dispositif « Cosse ») mis en place depuis le 1er janvier 2017. Ce dispositif prévu à l'origine jusqu'au 31 décembre 2019 a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022 par l'article 23 de la loi de finances 2020.

Le bénéfice de l'abattement fiscal est depuis le 01/07/2020 conditionné au respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement. Les étiquettes F et G sont exclues du dispositif Louer Abordable.

(Arrêté du 10 novembre 2020 relatif au niveau de performance énergétique globale prévu au o du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts)

	Zones A, A bis et B1	Zone B2
Loyer « social » et « très social »	70 %	50 %
Loyer « intermédiaire »	30 %	15 %
Intermédiation locative		
Loyer « social » et « très social »	85 %	85 %
Loyer « intermédiaire »	85 %	85 %

Intermédiation locative :

En plus du conventionnement de son logement, si le propriétaire bailleur accepte de laisser la gestion de son bien à un tiers social agréé par l'État, il peut bénéficier d'une déduction fiscale de 85 % des revenus locatifs, toujours sous conditions de ressources du locataire et de plafonds de loyer. Il s'engage alors pour 3 ans sous ce dispositif.

- Dispositif de location/sous location : Solibail et Louer solidaire (Paris)
- Dispositif du mandat de gestion : AIVS ou AIS (Fapil, Soliha)

Pour quel bien ?

Le logement doit se situer en France (métropole et DOM), être une maison ou un appartement, être vacant ou habité, être à usage d'habitation, être destiné à être loué à titre de résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins 8 mois par an) et répondre aux normes de décence.

Les engagements du propriétaire bailleur :

Il s'engage à louer son logement à des locataires, dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés à un loyer maîtrisé pour une durée de **6 ans** dans le cadre d'un conventionnement sans travaux ou de **9 ans** s'il souhaite bénéficier d'une subvention Anah pour effectuer des travaux dans son logement avant de le louer.

Les plafonds de loyer ainsi que les conditions de ressources sont actualisés chaque année par circulaire. Les plafonds de loyers peuvent être adaptés aux réalités du marché local (modulés par les délégations locales de l'Anah). Les recommandations de l'Anah en matière de politique locale des loyers conventionnés sont présentées en annexe 2.

Conventionnement avec travaux

Le bailleur bénéficie d'une aide de l'Anah pour la réalisation de travaux dans le logement concerné, en plus de l'avantage fiscal, dès lors que le bien a plus de 15 ans et que l'évaluation énergétique, qui est obligatoire, atteste que le logement a atteint après les travaux l'étiquette énergétique D au moins. Des dérogations à cette éco-conditionnalité sont possibles sous certaines conditions (voir annexe 3).

Les travaux prix en compte sont :

- les travaux lourds de réhabilitation pour un logement très dégradé et insalubre (35% du montant HT des travaux dans la limite de 28 000€ HT par logement et au maximum de 350 €/m²),
- les travaux de mise en sécurité et de salubrité ou pour l'autonomie de la personne (35% du montant HT des travaux dans la limite de 21 000€ HT par logement et au maximum de 262,50 €/m²),
- les travaux de rénovation (25% du montant HT des travaux dans la limite de 15 000€ HT par logement et au maximum de 187,50 €/m²).

Important : à compter du 1^{er} juillet 2020, les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement »). Cette condition s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date.

Primes :

Sous certaines conditions, le bailleur peut également bénéficier de primes.

→ **Prime de réservation** : dans le cas d'un **conventionnement avec travaux à loyer très social** avec un droit de réservation du logement par le préfet, la prime s'élève à 2000€. Si le logement est sur un marché locatif tendu, son montant passe à 4000€.

→ **Prime d'intermédiation locative** : 1000€ (jusqu'au 31 décembre 2022) pour un **loyer social ou très social**.

→ **Prime de réduction de loyer (conventionnement avec travaux)**, à condition :

- de proposer un **loyer social ou très social** pour un logement situé dans une zone dite « tendue », c'est-à-dire là où la demande locative est forte (demande de logements supérieure à l'offre) et où l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 5 €/m²
- d'avoir obtenu, en complément des aides financières de l'Anah, des subventions pour les **travaux** de la part de la ou des collectivités territoriales (la ville, le département ou la région) où se situe le bien à louer. L'Anah peut alors compléter jusqu'à trois fois le montant de la subvention de ces collectivités territoriales, sans dépasser 150 €/m² de surface habitable et 80 m² par logement, soit 12 000 euros maximum.

→ **Prime Habiter Mieux** : le projet de travaux subventionnés par l'Anah doit générer un gain énergétique d'au moins 35 %. La prime s'élève à 1 500€ par logement. Cette prime est majorée à 2 000€ en cas de sortie

de précarité énergétique (voir annexe 4).

Contacts et demande d'information

- **Faire.fr**, plateforme nationale d'information sur la rénovation énergétique.
0 808 800 700
- **facilhabitat.gouv.fr**, plateforme d'information de l'Anah sur l'ensemble des thématiques habitat.
0 820 167 500
- **monprojet.anah.gouv.fr**, service en ligne de l'Anah de gestion des demandes de subventions. Le particulier peut s'y enregistrer pour présenter une demande de subvention.
0 806 703 803

Annexes 1

Plafonds de loyers en fonction de la zone géographique 2020

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
Loyer « social »	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20
Loyer « très social »	9,49	7,30	6,29	6,02	5,59

Plafonds de ressources 2021 - Loyer intermédiaire

Composition du ménage	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 465	38 465	31 352	28	28 217
Couple	57 489	57 489	41 868	37 681	37 681
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	75 361	69 105	50 349	45 314	45 314
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89 976	82 776	60 783	54 705	54 705
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	107 053	97 991	71 504	64 354	64 354
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	10 463	110 271	80 584	72 526	72 526
Personne à charge supplémentaire	+ 13 421	+ 12 286	+ 8 990	+ 8 089	+ 8 089

Plafonds de ressources applicables en 2021 - Pour les conventions à loyer social

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes
Personne seule	24 116	24 116
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages - ou une personne seule en situation de handicap	36042	36042
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge - ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	47 247	43 325
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge - ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	56 410	51 897
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge - ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	67 116	61 435
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge - ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	75 523	69 134
Personne à charge supplémentaire	+ 8 416	+ 7 703

Plafonds de ressources applicables en 2021 - Pour les conventions à loyer très social

Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes
Personne seule	13 268	13 268
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages - ou une personne seule en situation de handicap	21 626	21 626
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge - ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	28 348	25 995
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge - ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	31 029	28 545
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge - ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	36 912	33 792
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge - ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	41 539	38 024
Personne à charge supplémentaire	+ 4 628	+ 4 235

Annexe 2

L'instruction n°2007-4 du 31 décembre 2007, relative à l'adaptation des loyers conventionnés recommande la définition des loyers conventionnés au niveau local de la manière suivante :

1. Établir un loyer de marché médian

Les délégués/déléгатaires doivent se rapprocher des organismes compétents afin d'obtenir un niveau de loyer de marché médian du parc privé (à maxima à l'échelle communale). Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) ou l'ADIL locale ont pour mission d'établir et de fournir ces données. Si le département ne dispose pas d'une ADIL, il est nécessairement rattaché à l'ADIL d'un département voisin.

Ce loyer de marché médian sera nécessaire pour s'assurer de l'adéquation entre les niveaux de loyers conventionnés et la réalité du marché immobilier local.

2. Appliquer les plafonds de loyers nationaux et s'assurer de leur adéquation avec le loyer de marché médian

Les plafonds nationaux varient en fonction de la tension du marché du logement de la commune concernée.

Une fois la zone de tension du territoire connue, les délégués/déléгатaires doivent s'assurer que les écarts entre les loyers conventionnés et le loyer de marché médian répondent aux conditions suivantes (instruction de 2007) :

- Loyer intermédiaire (LI) = loyer de marché médian – 10 %
- Loyer social (LS) = loyer de marché médian – 15 %
- Loyer très social (LTS) = loyer de marché médian – 35 %

Dans le cas où les plafonds de loyers nationaux sont trop proches du loyer de marché médian (et que les écarts constatés ne correspondent donc pas aux taux détaillés ci-dessus), il est alors nécessaire d'adapter à la baisse les niveaux de loyers conventionnés. Il s'agit là du seul cas de figure pour lequel une adaptation locale à la baisse doit intervenir. Une telle adaptation à la baisse a pour objectif de s'assurer que le loyer pratiqué correspond bien aux contreparties exigées auprès du propriétaire bailleur.

Il convient de vérifier que le niveau de loyer inscrit dans le PA soit non seulement adapté à la situation locale mais permette également d'assurer une certaine attractivité économique du dispositif de conventionnement afin d'encourager les propriétaires bailleurs à s'y engager.

Rappel : il est nécessaire d'harmoniser les loyers pour le conventionnement avec ou sans travaux pour une meilleure lisibilité des grilles par les acteurs locaux.

3. Adapter les loyers conventionnés des petites surfaces en fonction des besoins du territoire

Différents documents stratégiques du territoire (PLU, PLH, etc.) peuvent mettre en évidence des besoins en logements de petites surfaces.

Pour les logements conventionnés en loyers intermédiaires (LI), il est réglementairement possible que le loyer pratiqué soit supérieur au plafond national par le truchement de l'application du coefficient multiplicateur. **Il est recommandé, si l'analyse du marché local le justifie, d'ajuster les loyers intermédiaires, pour les logements de petites surfaces, à travers la méthode suivante :**

Application du coefficient multiplicateur aux logements de petite surface en loyer intermédiaire (LI)Etape 1 : calcul du coefficient multiplicateur

Quel que soit le type de loyer conventionné, le coefficient multiplicateur se calcule de la manière suivante :

Coefficient multiplicateur = $0,7 + 19 / \text{surface habitable fiscale}$

A noter : le résultat obtenu est arrondi à la deuxième décimale et ne peut excéder 1,20

Etape 2 : calcul du loyer au m²

Une fois que le coefficient multiplicateur est calculé, celui-ci est à appliquer au plafond national de la zone, afin d'obtenir le niveau de loyer au m² :

Loyer au m² = plafond national de la zone X coefficient multiplicateur

Etape 3 : calcul du loyer mensuel

Il suffit ensuite de multiplier le loyer au m² à la surface habitable fiscale du logement concerné :

Loyer mensuel = loyer au m² X surface habitable fiscale

A noter : cette formule peut également être appliquée aux loyers social ou très social mais il conviendra alors de vérifier que le loyer au m² ne dépasse pas le plafond national de la zone considérée. En effet, contrairement au loyer intermédiaire, il n'est pas possible d'excéder les plafonds nationaux pour un logement conventionné en loyer social ou très social.

Annexe 3

Référence : Délibération n° 2019-38 : Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH

Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « D » (consommation énergétique inférieure à 230 kWh/m².an). Toutefois, dans les cas dûment justifiés, tels que définis dans une instruction du directeur général, d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau de performance peut être inférieur à 330 kWh/m².an).

Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, la condition relative au niveau minimal de performance énergétique peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, lorsqu'il s'agit de travaux visés aux b) ou e) du 2° de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique,
- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH,
- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs),
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin),
- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Annexe 4

Pour obtenir la prime bonifiée de 2 000 € dite «de sortie de précarité énergétique », les conditions suivantes doivent être cumulées :

- les travaux doivent permettre d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % justifié par une évaluation énergétique

- l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette de classe « F » ou G » (consommation énergétique primaire supérieure à 331kWh/m²/an)

- la consommation énergétique projetée après travaux présente un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes

La prime bonifiée Habiter Mieux de 2 000 € s'appliquera aux propriétaires bailleurs dès lors que les travaux permettent d'atteindre a minima l'étiquette D (ou étiquette E si mesures dérogatoires, voir annexe 3) et qu'il y a un saut de 2 étiquettes au moins, la condition de l'atteinte d'un gain de performance énergétique d'au moins 35 % étant déjà obligatoire pour bénéficier de la prime Habiter Mieux de base.