

JURIDIQUE

Le dispositif « Louer abordable » devient
« Loc'Avantages »

- Le dispositif « Loc'Avantages » prend la suite du dispositif « Louer abordable »
- Il s'appliquera aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à compter du 1^{er} mars prochain.
- La mise en service de la plateforme de dépôt de demandes « Loc'Avantages » n'est prévue que pour le 1^{er} avril 2022, mais tout conventionnement signé via cette plateforme pourra s'appliquer rétroactivement aux baux conclus depuis le 1^{er} janvier 2022.
- Le portail de l'Anah contient de nombreuses informations sur le nouveau dispositif, en particulier un « simulateur » permettant de jauger l'avantage fiscal en fonction de la situation géographique du logement et du niveau de loyer pratiqué.
Cet outil doit cependant être utilisé en gardant à l'esprit que les plafonds de loyer applicables dans le cadre de Loc'Avantages doivent encore être précisés par décret.

Comme nous l'exposons dans notre circulaire du 18 janvier 2022 relative à la loi de finances pour 2022, le dispositif « Louer abordable » a été amplement réformé.

Notamment, dans le but d'augmenter l'intérêt fiscal de ce dispositif pour les propriétaires aux revenus modestes, ce dispositif ne donnera plus lieu à une déduction sur les revenus fonciers mais à une réduction d'impôt à valoir sur le montant global de l'impôt dû. L'avantage en euros sera donc le même pour les contribuables propriétaires quel que soit leur taux marginal d'imposition (sous réserve toutefois d'être « imposables »).

Le 24 janvier dernier, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, a rebaptisé le « Louer abordable » en « Loc'Avantages » et fourni diverses précisions utiles.

Bénéficiaire du dispositif « Loc'Avantages » suppose de demander à signer une convention après le 1^{er} mars 2022 (article 199 tricies nouveau du Code général des impôts) mais « *tout bail prenant effet à partir du 1er janvier 2022 sera éligible* »¹.

Plus précisément, un dossier conjoint du Ministère chargé du logement et de l'Anah indique que « *la réduction d'impôt est valable à partir de la date de prise d'effet du bail, même si le dépôt de la demande de convention à l'Anah est réalisé postérieurement.*

La demande de convention devra être déposée sur la plateforme de l'Anah :

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/locavantages-emmanuelle-wargon-devoile-reduction-dimpot-destination-des-proprietaires>

- avant le 1^{er} mai 2022 pour les baux signés avant le 1^{er} mars 2022 ;
- dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1^{er} mars 2022 »².

A l'inverse, les propriétaires dont la demande de conventionnement est enregistrée par l'Anah avant le 28 février 2022 continueront de bénéficier des dispositions de l'ancien dispositif « Louer abordable », autrement appelé « Cosse ancien » et régi par l'article 31, I, 1^o, o du Code général des impôts³.

Le dossier précité indique par ailleurs que « *la prorogation des anciennes conventions restera possible* ».

Ainsi, en choisissant de déposer une demande de conventionnement avant ou après le 1^{er} mars 2022 (la date de signature de la convention importe peu), les propriétaires bailleurs ont encore quelques jours pour choisir entre l'ancien ou le nouveau dispositif.

A noter : la ministre chargée du Logement annonce l'ouverture de la plateforme de dépôt de demandes « Loc'Avantages » pour le 1^{er} avril prochain. Au 1^{er} mars prochain, il sera trop tard pour demander à bénéficier du « Louer abordable » actuel mais il faudra donc patienter encore un peu pour demander une convention Loc'Avantages (avec effet rétroactif sur les baux signés depuis le 1^{er} janvier 2022).

Emmanuelle Wargon présente le dispositif « Loc'Avantages » comme un outil « gagnant-gagnant », permettant, d'une part, de conjuguer intérêt général et intérêt des propriétaires bailleurs, d'autre part, d'aider les collectivités à atteindre leur quota de logements sociaux (la ministre indique en effet que « *les logements Loc'Avantages sont décomptés, sous certaines conditions, au titre de l'inventaire des logements sociaux SRU* »).

Certains fiscalistes critiquent cependant l'intérêt fiscal du nouveau dispositif par rapport à l'ancien. Il appartient donc à chacun de faire des simulations.

Aussi, bien que pour le Loc'Avantages « *la plateforme de dépôt de l'Anah ouvrira le 1^{er} avril 2022* », il est d'ores et déjà possible de consulter un « simulateur » relatif au Loc'Avantages sur le portail de l'Anah : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/> .

Ce simulateur est très facile d'utilisation ; après avoir renseigné la situation géographique du logement et sa surface, il est possible de connaître les plafonds de loyers et de ressources applicables, ainsi que la réduction d'impôt envisageable selon qu'on loue à loyer intermédiaire (l'Anah parle désormais de « loc1 »), social (« loc2 »), ou très social (« loc3 »). Rappelons que, dans ce dernier cas (location à loyer très social), l'intermédiation locative est obligatoire.

ATTENTION : le simulateur actuel comporte un bémol, de taille... Des plafonds de loyer et de ressources sont indiqués alors que le décret fixant les plafonds de loyer et de ressources applicables pour le Loc'Avantages ne sont pas encore parus. Le Gouvernement a indiqué que les plafonds de loyer seront fixés en fonction des loyers observés au niveau de chaque commune. Par ailleurs – et c'est une grande avancée réclamée par l'UNPI – les délégations locales de l'Anah n'auront plus la possibilité de moduler les plafonds de loyer.

² [22007_LocAvantages-dossier_information_Vfinale.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#)

³ Le « Cosse ancien » a lui-même remplacé le « Borloo ancien » à compter du 1^{er} janvier 2017.

En attendant la parution des plafonds de loyer pour le « Loc' Avantages », on ne doit donc utiliser le simulateur de l'Anah que pour avoir une idée de l'intérêt fiscal pour un projet de location, en sachant que les futurs plafonds de loyers et de ressources pourront différer plus ou moins sensiblement des plafonds actuels. On peut également se reporter aux différents exemples fournis par la documentation de l'Anah (notamment le dossier précité).

Précisons que la réduction d'impôt « Loc' Avantages » est cumulable, entre autres, avec une aide de l'Anah pour la réalisation de travaux (le propriétaire signe alors une convention « avec travaux », d'une durée de six ans comme pour une convention « sans travaux »⁴). Dans le dossier conjoint du ministère et de l'Anah, est évoquée une aide « jusqu'à 28.000€ (...) pour une rénovation lourde ».

Ce dossier aborde également le versement de primes en cas de recours à l'intermédiation locative : « d'un montant de 1000€ par logement, la prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer loc2 ou loc3 avec intermédiation locative.

Cette prime est portée à 2000€ en cas de mandat de gestion. Par ailleurs, elle peut être majorée de 1000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m² ».

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Gouvernement a mis en place « France Rénov' », présenté comme le « nouveau service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'Etat avec les collectivités locales, et piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) »⁵.

Dans le cadre de France Rénov', des « Accompagnateur Rénov' » peuvent être sollicités pour définir un programme de travaux et aider au montage de dossiers de subvention⁶.

Comme le souligne l'Anah à propos du dispositif Loc' Avantages, « cette assistance à maîtrise d'ouvrage est parfois payante, l'Anah participe dans ce cas à son financement. Cette aide peut aller jusqu'à 875 € par logement »⁷.

FZ
©UNPI

⁴ Dans le dispositif antérieur, la durée des conventions « avec travaux » était portée à neuf ans.

⁵ <https://france-renov.gouv.fr/qu-est-ce-que-france-renov>

⁶ <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-accompagne-dans-votre-projet-de-travaux/>

⁷ <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/presentation-de-locavantages/>