

2°) LE BAILLEUR DOIT S'ENGAGER À LOUER À UN LOCATAIRE RESPECTANT DES PLAFONDS DE RESSOURCES, DÉPENDANT ÉGALEMENT DU TYPE DE CONVENTION

**Plafonds de ressources applicables en 2021**

Catégorie de ménages	LOYER SOCIAL		LOYER TRÈS SOCIAL	
	Revenu fiscal de référence Tarn	Mensuel pour information	Revenu fiscal de référence Tarn	Mensuel pour information
1 personne seule	20 996 €	1 941 €	11 531 €	1 068 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27 998 €	2 592 €	16 800 €	1 556 €
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	33 670 €	3 118 €	20 203 €	1 871 €
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 personnes à charge	40 648 €	3 764 €	22 479 €	2 081 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	47 818 €	4 423 €	26 300 €	2 455 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	53 891 €	4 990 €	29 641 €	2 745 €
Personne supplémentaire	+ 6 011 €		+ 3 306 €	

**Avantages fiscaux :  
déduction spécifique sur le revenu foncier**

	Conventionnement sans travaux Social/Très social	Conventionnement avec travaux Social/Très social	Intermédiation locative
Zone B2	50%	50%	85%
Zone C	-	50%	85%



**Résidence Leclerc  
3 Boulevard Lacombe  
81000 ALBI  
☎ 05.63.48.73.80**

**du lundi au vendredi  
de 8 h 30 à 12 h 30  
et de 13 h 30 à 17 h 30  
(16 h 30 le vendredi)**

**contact@adiltarn.org  
[www.adiltarn.org](http://www.adiltarn.org)**

Imprimé et réalisé par l'ADIL du Tarn  
le 8 juillet 2021

**Dispositif Louer  
abordable dit  
« Cosse », dans le  
cadre d'un  
conventionnement  
ANAH**

Ce dispositif permet, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, au propriétaire bailleur qui passe une convention avec l'ANAH, de bénéficier d'une déduction spécifique sur ses revenus fonciers, quelle que soit la date d'acquisition du bien. Cet avantage fiscal, en régime réel d'imposition, varie de 15% à 85% de déduction spécifique sur le revenu foncier en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien.

## Champ d'application du dispositif

Ce régime concerne les logements situés dans le Tarn et s'applique aux logements conventionnés avec l'ANAH depuis le 1/1/2017.

La location est directement consentie par le propriétaire ou réalisée dans le cadre d'une gestion locative sociale, par le biais d'une agence immobilière sociale, ou par le biais d'une location-sous location.

**QU'EST-CE QUE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE ?** Elle est définie comme suit : « *Les logements sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé agréé soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées éprouvant des difficultés financières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes* ».

Le logement loué doit respecter les normes de décence du décret du 30/1/2002.

## Engagements du propriétaire bailleur

Il s'engage à louer le logement non meublé, pendant 6 ans (9 ans si subvention de l'ANAH), à usage d'habitation principale en respectant des plafonds de loyers et de ressources. Le logement doit être loué à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Si le logement appartient à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé ne peut être locataire du bien.

La location peut être consentie à une personne occupant déjà le logement à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail précédent, ou avant l'expiration du bail en cours mais sous certaines conditions.

## Avantage fiscal

### 1°) SI LE LOGEMENT LOUÉ SE SITUE EN ZONE B2

Les communes tarnaises situées en zone B2 sont : *Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet-sur-le-Sor, Castelnaud de Lévis, Castres, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Marssac sur Tarn, Puygouzon, Roquecourbe, Saint-Juéry, Saïx, Le Sequestre, Terssac, Viviers-lès-Montagnes.*

Sur ce territoire, le bailleur en conventionnement avec ou sans travaux peut choisir entre :

- louer son bien de manière « classique » et obtenir une déduction fiscale de **50%** sur ses revenus fonciers bruts,
- ou opter pour de l'intermédiation locative et bénéficier alors d'une déduction fiscale de **85%**.

Dans le Tarn, plusieurs organismes agréés pratiquent l'intermédiation locative, et également, une agence immobilière sociale est agréée pour réaliser la gestion locative sociale, permettant de bénéficier de l'avantage fiscal à 85%.

### SOLIHA AIS

**163, AVENUE FRANÇOIS VERDIER - 81000 ALBI**  
**05 63 48 10 80**

Pour les organismes pratiquant la location sous-location, nous contacter.

### 2°) SI LE LOGEMENT LOUÉ SE SITUE EN ZONE C

Toutes les autres communes tarnaises sont situées en zone C. Ici, le bailleur doit, s'il souhaite bénéficier d'une déduction fiscale de **85%** sur ses revenus fonciers bruts, impérativement opter pour une intermédiation locative. Si le bailleur souhaite gérer son logement directement, il doit conventionner le bien avec travaux, et bénéficie à ce titre d'une subvention de l'ANAH. La déduction fiscale est alors de **50%**.

**Le conventionnement en loyer intermédiaire ne se pratique pas dans le Tarn, ainsi seuls sont concernés les conventionnements à loyer social, très social.**

## Durée du dispositif

La déduction fiscale s'applique à compter de la date d'effet du conventionnement et pendant toute sa durée (6 ans conventionnement sans travaux, 9 ans conventionnement avec travaux), y compris à l'issue d'une prorogation pour 3 ans. Lorsqu'à l'échéance de la convention, y compris après une période triennale de prorogation, le bail est en cours de validité,

le bénéfice de la déduction peut être maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du bail tant que le locataire reste en place et que toutes les conditions d'applications sont remplies. Le dispositif est prorogeable par période de 3 ans en cas de respect des conditions et de poursuite du conventionnement avec l'ANAH.

## Conditions de mise en location

**1°) LE BAILLEUR DOIT RESPECTER DES PLAFONDS DE LOYER DÉFINIS PAR LA CONVENTION SIGNÉE, EN FONCTION DE LA LOCALISATION DU BIEN ET DE SA SURFACE.**

### CAS CONCRETS

	Zone B2		Zone C	
	Albi	Castres	Graulhet	Carmaux
Superficie	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
<b>LOYER SOCIAL</b>				
Prix/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>	6,38 €/m <sup>2</sup>	5,38 €/m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>
Loyer plafond	536 €	382,80 €	430,40 €	351 €
<b>LOYER TRÈS SOCIAL</b>				
Prix/m <sup>2</sup>	5,37 €/m <sup>2</sup>	5,18 €/m <sup>2</sup>	4,38 €/m <sup>2</sup>	4,75 €/m <sup>2</sup>
Loyer plafond	429,60 €	310,80 €	350,40 €	285 €

Chaque délégation locale adapte les plafonds de loyer dans le cadre du programme d'action territorial. Par ailleurs, dans le cadre de l'intermédiation locative, le montant du loyer peut être inférieur au plafond tel que défini localement..