

Le dispositif Cosse « Louer abordable » et l'intermédiation locative

Le dispositif Cosse¹ vous permet de bénéficier d'une déduction forfaitaire sur vos revenus fonciers bruts tirés de la location nue d'un logement faisant l'objet d'une convention ANAH, à usage de résidence principale.



Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux propriétaires, **personnes physiques** y compris les propriétaires **indivisaires ou usufruitiers**, mais aussi aux **personnes morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés**, qui louent un logement, ancien ou neuf, faisant l'objet d'une convention ANAH avec ou sans travaux.

Quel logement acheter ?

Souvent ANAH rime avec logement ancien, mais rien n'interdit de conclure une convention ANAH portant sur un logement neuf ; le logement doit être décent et habitable.

Le dispositif Cosse s'applique sur l'ensemble du territoire (zones Abis A, B1, B2 et C). Toutefois, en zone C, le bénéfice du dispositif est conditionné à la réalisation de travaux. Dans cette zone, la location en intermédiation locative en conventionnement intermédiaire n'est pas admise et elle n'ouvre pas droit à la prime ANAH de 1 000 €.

Enfin, sont éligibles les logements faisant l'objet d'une convention conclue **entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022**.

Quelles obligations ?

Pour bénéficier de la déduction forfaitaire, le contribuable doit **louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période minimale de 6 ans, prorogable 3 ans**.

Le logement doit être destiné à la **résidence principale du locataire**.

Le **contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux** et doit être précédé de la signature de la convention ANAH.

¹ Art. 31 o) du code général des impôts

Les logements **ne peuvent pas être loués à un ascendant/descendant (hors foyer fiscal)**.

Il peut être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la déduction forfaitaire, le propriétaire bailleur doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en **respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer**.



Le non-respect de ces obligations donne lieu à une reprise de l'avantage fiscal.

Les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour 2021 ont été publiés², étant rappelé que la convention ANAH peut prévoir des plafonds inférieurs.

Quels sont les avantages ?

Le taux de la déduction forfaitaire varie selon la nature du conventionnement et la localisation du logement :

| Type de conventionnement | Zones | | |
|--------------------------|---------------|---------|--------|
| | Abis, A et B1 | Zone B2 | Zone C |
| Intermédiaire | 30% | 15% | 50%*** |
| Social / Très social | 70% | 50% | 50%*** |
| Intermédiation locative* | 85% | 85% | 85%** |

*Quel que soit le type de conventionnement intermédiaire/social/très social (sauf conventionnement intermédiaire exclu en zone C)

**Convention ANAH avec / sans travaux

***Depuis la Loi ELAN uniquement en convention avec travaux

Quels sont les cas de cumuls et de non-cumuls ?

Le conventionnement ANAH sans travaux ne permet pas de bénéficier des avantages liés à la réalisation de travaux d'amélioration/rénovation³ (taux réduit de TVA, CEE, subvention ANAH, ...).

² BOI-BAREME-000017-20210408

³ En cas de conventionnement avec travaux, le bénéfice du dispositif Denormandie est exclu.

Le dispositif Cosse ne peut pas être cumulé avec :



- l'investissement locatif dans des résidences hôtelières à vocation sociale ;
- l'investissement locatif en outre-mer ;
- l'investissement locatif Scellier, Duflot, Pinel/Mézard.

Si les logements sont loués sous conventionnement social/très social, ils ne bénéficient pas du taux réduit de TVA pour les opérations locatives sociales (10%).

En revanche, lorsqu'ils sont loués dans le cadre d'une intermédiation locative, ils entrent dans le quota SRU.

3 CAS CONCRETS



PONTOISE
ZONE A

MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ
Rendement estimé* : 4394 €/an

MISE EN LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE
à un niveau de loyer intermédiaire :
750 €/mois

Pour le propriétaire
• abattement fiscal : **30%**
• rendement estimé : 4662 €
donc **+268 €/an** (+6 % environ)

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



BESANÇON
ZONE B

MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ
Rendement estimé* : 3296,16 €/an

MISE EN LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE
à un niveau de loyer social :
600 €/mois

Pour le propriétaire
• abattement fiscal : **50%**
• rendement estimé : 4378 €
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 5033 € soit +1737 €/an (+50%)



CHÂTELLERAULT
ZONE C

MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ
Rendement estimé* : 2678,13 €/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 : 3440 €
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



L'intermédiation locative : c'est quoi ?

Le propriétaire bailleur qui a conclu une convention avec l'ANAH peut gérer la location de son bien par lui-même ou en confier la gestion à un tiers, gestionnaire privé, tel qu'une agence immobilière.

Le propriétaire peut également recourir à l'intermédiation locative c'est-à-dire confier la gestion de son bien à un organisme public ou privé à vocation sociale agréé.

L'intermédiation locative permet de bénéficier d'aides fiscales et financières :

- la déduction au titre du dispositif Cosse est portée à 85% quelle que soit la zone, y compris en zone B2 ou C, dans laquelle se situe le logement ;
- l'ANAH accorde une prime de 1000 € (sauf en zone C) en contrepartie d'un engagement minimal de 3 ans de louer le bien en intermédiation locative (cette prime a été reconduite jusqu'au 31.12.2022).

Les autres bénéfices de l'intermédiation locative pour l'investisseur sont :

- la sécurité des loyers
- la gestion professionnelle du bien
- le maintien en l'état du logement
- la possibilité de renouveler le contrat ou de récupérer son logement sans formalités à la fin du bail

Le propriétaire bailleur a le choix entre deux solutions de gestion : la sous-location ou le mandat de gestion.

Quant aux locataires, les ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative sont éligibles à Visale*, sous réserve de la possibilité de la subrogation des droits du bailleur ou de l'intermédiaire.

