

L'INTERMEDIATION LOCATIVE DANS LE PARC PRIVE

L'intermédiation locative existe depuis les années 90 et consiste à mobiliser le parc locatif privé pour offrir une solution d'hébergement aux plus démunis.

Elle se traduit soit un mandat de gestion, soit par une sous-location. Dans les deux cas, le dispositif requiert l'intervention d'un tiers social.

Tous les logements, y compris les logements neufs, peuvent donner lieu à une intermédiation locative, qui s'applique sur l'ensemble du territoire (pas de zonage).

Depuis l'adoption de la Loi Égalité et Citoyenneté, les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative sont pris en compte dans le décompte des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU¹. En outre, dans les communes carencées, les dépenses réalisées par les communes SRU pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative du parc privé conventionné sont déductibles du prélèvement sur les ressources fiscales (art. L302-7 du CCH) et l'intermédiation locative est prise en compte dans le plan de rattrapage convenu avec le préfet (art. L.302-9-1 du CCH).

Les atouts de l'intermédiation locative

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
L'octroi d'aides et d'avantages fiscaux

Le mandat de gestion

Dans ce cas, le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale (ex.: Réseau FAPIL², Soliha-AIS), qui le met en relation avec le locataire et établit un bail d'une durée minimale de 3 ans, conclu directement entre le locataire et le propriétaire.

Soumise aux mêmes obligations que n'importe quelle agence immobilière³, l'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.



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.

La sous-location

Dans ce cas, le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture, pour une durée de 3 ans renouvelable. L'association, locataire assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale) et met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance.

² <http://www.fapil.net/> ; <https://www.soliha.fr/>

³ Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (Loi Hoguet).

*http://actionlogement.fr/media/upload/Fiches_Produits_2015/FicheproduitVisale.pdf



¹ art. L.302-5, 6° du CCH.

LES FICHES PRATIQUES DE LA FPI



Le **dispositif Solibail** permet de faire de l'intermédiation locative. Garanti par l'Etat, Solibail permet de percevoir une **prime de 1000 € de l'ANAH**⁴.

Les aides et avantages fiscaux liés à l'intermédiation locative



Depuis le 1er novembre 2015 et **jusqu'au 31 décembre 2022***, l'Anah délivrait une **prime de 1 000 €** aux propriétaires qui confient leur logement conventionné pour une durée d'au moins 3 ans à une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative.

*sauf en zone C.

Il existe également une prime de réservation très sociale en cas de location à des ménages prioritaires type DALO. Pour les logements avec travaux, une prime de réduction de loyer social ou très social peut également être accordée. seuls ces derniers logement peuvent bénéficier d'une exonération de TFPB (Art. 1384 C du CGI).

Les logements faisant l'objet d'une intermédiation locative ne sont pas éligibles à la TVA à taux réduit (art. 278 sexies du CGI).

Le dispositif "Cosse" : Louer abordable



Depuis le 1er janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2019, dans le cadre du dispositif "Cosse - Louer abordable", la location dans le cadre de l'intermédiation locative permet de bénéficier d'une **déduction fiscale sur les revenus fonciers pouvant atteindre 85%** (art. 31, o) du CGI) dans toutes les zones (Abis, A, B1, B2 et C).

Le **dispositif Cosse n'est pas cumulable** avec :

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

Il est accordé en contrepartie du respect de certains engagements, dont la méconnaissance, entraîne une **reprise de la déduction** au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession, **sauf** si la rupture de l'engagement ou la vente du logement survient à la suite d'une **invalidité**, d'un **licenciement** ou du **décès** du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

La délégation de location est possible mais ne doit pas aboutir à la fourniture de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

⁴ Pour en savoir plus sur le dispositif Solibail dans votre région, rapprochez vous de votre ADIL.

Consultez la liste des associations agréées sur le site du Ministère du Logement (avril 2017) :

http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/liste_solibail_associations_intermediation_locative_-_avril_2017.pdf

LES FICHES PRATIQUES DE LA FPI

Pour bénéficier de cette déduction, le propriétaire, qui peut être une personne physique ou une personne morale non assujettie à l'IS (ex. : SCI), doit s'engager à :

- louer le logement nu pendant toute la durée d'application de la convention⁵ conclue avec l'ANAH (min. 6 ou 9 ans) à usage d'habitation principale ;
- dans le respect de plafonds de ressources du locataire, appréciés à la date de conclusion du bail, et de loyers, fixés par décret⁶, distincts selon la localisation du logement (cf infra),
- ne pas louer le bien à un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

Le bailleur doit respecter des plafonds de loyer définis en fonction du type de convention signée (très social, social, intermédiaire) et de la localisation du bien.

Plafonds de loyers 2018* (en euros/m2 par mois)

*source : BOI-BAREME-000017-20180611

Zones*	A bis	A	B1	B2	C
Loyer "intermédiaire"	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
Loyer "social"	11,86	9,13	7,86	7,55	7,00
Loyer "très social"	9,23	7,10	6,12	5,86	5,44

Les plafonds de ressources sont indiqués ci-après.

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 B

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 **+1737 €/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

⁵ Le décret du 5 mai 2017 refond la convention type ANAH (cf annexes I et II pour les logements sans travaux).

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur **un ou plusieurs logements d'un même immeuble**. Convention d'une durée min. 6 ou 9 ans, au terme de laquelle le propriétaire bailleur peut décider de la poursuivre par la signature d'un avenant d'une durée minimale de 3 ans. La convention est reconduite dans les mêmes conditions quel que soit le niveau de ressources du locataire en place. Si le bailleur reconduit sa convention, il devra respecter ses engagements sur la durée de prolongation, sous peine de sanctions. Dans ce cas, le bénéfice de l'avantage fiscal est reconduit dans les mêmes conditions. La convention doit être **jointe à la déclaration de revenus**, et doit être accompagnée de certains justificatifs (copie du bail, copie de l'avis d'imposition du locataire établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail). Pour en savoir plus, contactez votre ADIL.

⁶ Décret n°2017-839 du 5 mai 2017

LES FICHES PRATIQUES DE LA FPI

Plafonds de ressources pour 2018* - Dispositif Cosse (conventionnement ANAH)

* BOI-BAREME-000017-20180611

Pour les conventions à loyer intermédiaire	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €	27 515 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €	36 743 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 486 €	67 386 €	49 097 €	44 187 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	87 737 €	80 716 €	59 270 €	53 344 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	104 390 €	95 553 €	69 725 €	62 753 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	117 466 €	107 527 €	78 579 €	70 721 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	13 087 €	11 981 €	8 766 €	7 888 €

Pour les conventions à loyer social	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	23 354 €	23 354 €	20 304 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages(2))	34 904 €	34 904 €	27 114 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge (ou jeune ménage sans personne à charge(2))	45 755 €	41 957 €	32 607 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	54 628 €	50 257 €	39 364 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	64 997 €	59 495 €	46 308 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	73 138 €	66 950 €	52 189 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	8 150 €	7 460 €	5 821 €

Pour les conventions à loyer très social	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 848 €	12 848 €	11 167 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages(2))	20 943 €	20 943 €	16 270 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge (ou jeune ménage sans personne à charge(2))	27 452 €	25 174 €	19 565 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	30 049 €	27 641 €	21 769 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	35 746 €	32 724 €	25 470 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	40 227 €	36 823 €	28 704 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	4 482 €	4 102 €	3 202 €