



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 34144

Texte de la question

M. Jacques Gersperrin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le dispositif « Borloo dans l'ancien » et plus particulièrement sur les dispositions en faveur des loyers intermédiaires. Depuis le 1er octobre 2006, un propriétaire bailleur peut conclure avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique modulée en fonction de son engagement plus ou moins social. Dans ce dispositif national, le plafond des loyers intermédiaires applicables est fonction du secteur géographique et du prix du m² défini par arrêté. Ce prix est le même, quelle que soit la surface du logement. Les collectivités délégataires de l'aide à la pierre peuvent adapter cette compétence. Ainsi, les propriétaires bailleurs de l'agglomération de Besançon doivent, depuis le 1er juillet 2008, moduler le prix du loyer en fonction de la surface, selon une grille précise que la collectivité a élaborée : plus la surface est importante, plus le prix du m² diminue. En raison des effets de seuils de cette grille, les locataires se trouvent confrontés à une situation paradoxale où, pour un logement de 29m², le loyer mensuel s'élève à 306,24 € quand pour un autre de 30m², il est de 248,10 €. La surface est plus importante mais le loyer est bien moins élevé. Cela entraîne par ailleurs des inégalités parmi les propriétaires bailleurs relevant de ce dispositif en terme de fiscalité. Aussi, il souhaite connaître sa position sur ce sujet, ainsi que les éventuelles dispositions législatives qui pourraient être envisagées pour pallier cette situation.

Texte de la réponse

Le conventionnement de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est associé à un dispositif fiscal couramment dénommé dispositif « Borloo dans l'ancien » régi par l'alinéa m du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI). Cet article précise notamment que pour les baux conclus à compter du 1er octobre 2006 une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) peut être consentie pendant la durée d'application de cette convention. Ce texte précise en outre que les loyers des logements conventionnés ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du J du I du même article. Ces niveaux de loyers sont fixés et actualisés annuellement par une instruction fiscale annuelle publiée au Bulletin officiel des impôts (instructions fiscales 5 D-1-09 du 24 février 2009 et 5 B du 3 mars 2010 pour les loyers 2009 et 2010, pour ce qui concerne les locataires sociaux et très sociaux). Il est précisé dans ces instructions fiscales successives que « l'Anah peut fixer des montants conventionnels inférieurs qui s'imposent au bailleur signataire de la convention ». En application de l'instruction de la directrice générale de l'agence n° 2007-04 et après analyse du marché locatif, les délégations locales de l'Anah ont donc été amenées à fixer des grilles de loyers en référence au niveau des loyers de marché, tenant compte d'un zonage local et de la typologie des logements, ou de la surface des logements. L'article L. 301-5-2, alinéa 7 du CCH dispose de plus que : « dans les limites fixées par décret en Conseil d'État, la convention (de délégation de compétence) peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'État, selon les secteurs géographiques et en raison des

particularités locales, sociales et démographiques, et de la situation du marché du logement. Il n'est pas prévu de revenir sur cette marge de manoeuvre laissée aux délégataires de compétence. Si toutefois le système de calcul qu'ils mettent en place se révélait incohérent, il leur reviendrait de le modifier pour en assurer l'équité tant envers les propriétaires bailleurs qu'envers les locataires concernés.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Grosperrin](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34144

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9476

Réponse publiée le : 8 mars 2011, page 2322