

A propos du dispositif Cosse Louer Abordable

Le dispositif de conventionnement locatif Cosse, connu aussi sous le nom de « Louer Abordable », a été instauré par la loi de finances pour 2017. Il s'applique depuis le 1^{er} février 2017 jusqu'au 31 décembre 2019. Le décret du 5 mai 2017 en précise les plafonds réglementaires de loyer. Une circulaire de l'ANAH en date du 9 mai 2017 complète la panoplie réglementaire relative à cette mesure.

Le dispositif Cosse Louer abordable est l'héritier des dispositifs de conventionnement avec l'ANAH « Borloo » et « Besson ancien ».

Il se distingue de ces dispositifs précédents par un niveau d'abattement à appliquer aux revenus locatifs perçus par le bailleur fortement revalorisé.

Il se distingue également de ses prédécesseurs par un taux d'abattement différencié selon le niveau de conventionnement mais aussi et surtout selon la zone géographique où est situé le logement.

Le conventionnement Cosse à loyer social et très social ouvre droit à l'APL plutôt qu'à l'allocation logement et à ce titre, les logements conventionnés en loyer social et très social entrent dans le pourcentage de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Comme les précédents dispositifs, le conventionnement Cosse n'est pas cumulable avec le régime fiscal du micro-foncier.

Enfin, le dispositif Cosse – Louer Abordable – est un dispositif extrêmement souple dans la mesure où il permet :

- un conventionnement avec l'ANAH avec ou sans travaux
- trois niveaux de conventionnement, à loyer social, très social et intermédiaire
- une option de conventionnement avec recours à l'intermédiation locative ou non

Les taux d'abattement et les plafonds de loyers sont les suivants :

Niveau de loyer	Zone A bis*	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C**
Intermédiaire***	30% 16,83 €/m2	30% 12,50 €/m2	30% 10,07 €/m2	15% 8,75 €/m2	8,75 €/m2****
Social	70%	70%	70%	50%	

	11,77 €/m2	9,06 €/m2	7,80 €/m2	7,49 €/m2	6,95 €/m2
Très social	70%	70%	70%	50%	
	9,16 €/m2	7,05 €/m2	6,07 €/m2	5,82 €/m2	5,40 €/m2
Intermédiation locative****	85%	85%	85%	85%	85%

* La zone A bis ne concerne pas le département de l'Oise

** Pas d'abattement en zone C. Le recours à l'intermédiation locative est la seule possibilité en Zone C pour pouvoir prétendre à un abattement sur les revenus fonciers, avec un abattement de 85%. Les loyers plafond ne concernent donc que les logements mis en location via un dispositif d'intermédiation locative

*** Les loyers plafond en location à loyer intermédiaire sont identiques aux loyers plafond relevant du dispositif de défiscalisation Pinel, applicable au logement neuf et assimilé. Mais les correctifs de surface applicables au régime Pinel ne sont pas repris dans le conventionnement Cosse à caractère social ou très social. En revanche le coefficient de surface pourrait s'appliquer en conventionnement à loyer intermédiaire. Le Plan d'Actions Territorial de l'Oise ne fait pas mention de ce correctif de surface en cas de conventionnement à loyer intermédiaire.

**** L'intermédiation locative suppose soit une location/sous-location par l'intermédiaire d'une association agréée, soit la gestion de la location par une agence immobilière sociale

**** Le Plan d'Actions Territorial de la délégation ANAH de l'Oise ne permet pas le recours à l'intermédiation locative en conventionnement à loyer intermédiaire en zone C.

En zone B2 : le Plan d'Actions Territorial de l'ANAH de l'Oise, pour 2017 exclut le conventionnement en loyer intermédiaire. Seul le conventionnement social ou très social est envisageable en zone B2

En zone C : le conventionnement reste une obligation pour pouvoir prétendre à une subvention pour travaux. Ce conventionnement avec travaux obligera au respect des plafonds de ressources et des plafonds de loyer, mais n'ouvrira pas à abattement fiscal, sauf si le bailleur décide de recourir à l'intermédiation locative.

Les niveaux de loyer social sont alignés sur le plafond de loyer PLS : plafond PLS -10% pour le loyer social et plafond PLS -30% pour le loyer très social.

Le décret du 5 mai 2017 réaffirme le pouvoir de l'ANAH de fixer des loyers inférieurs aux loyers plafond réglementaires.

Si tel est le cas, les loyers plafond sont fixés à partir des loyers de marché et figurent dans les Plans d'Actions des Territoires.

Rappel : la surface prise compte pour le calcul du loyer plafond est la surface habitable. La surface habitable se définit comme « la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond » (CCH : R.111-2).

Toutefois, il convient de déduire "la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre".

Elle est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes

Les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Rappel : pour l'appréciation des ressources du locataire, il est tenu compte du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Pour la détermination de la composition du foyer du locataire, les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du Code général des impôts (il s'agit notamment des enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes et ceux recueillis au foyer, les personnes titulaires de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" si la personne vit avec le locataire...).

En loyer intermédiaire (plafonds Pinel et PLI)

Catégories de ménages	Zone A Bis*	Zone A*	Zone B1*	Zone B2*	Zone C*
Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €	27 234 €
Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €	36 368 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €	43 737 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €	52 800 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €	62 113 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	116 268 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €	70 000 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+12 954 €	+11 859 €	+8 677 €	+7 808 €	+7 808 €

*Zonage : Arrêté du 1^{er} août 2014

En loyer social (plafonds PLUS)

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions*
1 personne seule	23 146	23 146	20 123
2 personnes n'ayant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages**	34 593	34 593	26 872

3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage** sans personne à charge	45 347	41 583	32 316
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	54 141	49 809	39 013
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	64 417	58 964	45 895
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	72 486	66 353	51 723
Par personne supplémentaire	+8 077	+7 393	+5 769

* Le département de l'Oise est en catégorie «Autres régions »

** Jeune ménage : couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

En loyer très social (plafonds PLAI)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions*
1 personne seule	12 733	12 733	11 067
2 personnes n'ayant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages**	20 756	20 756	16 125
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage (2) sans personne à charge	27 207	24 949	19 390
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	29 781	27 394	21 575
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	35 427	32 432	25 243
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	39 868	36 495	28 448
Par personne supplémentaire	+4 442	+4 065	+3 173

* Le département de l'Oise est en catégorie «Autres régions »

** Jeune ménage : couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

Autres informations

- Conventionnement sans travaux : durée de 6 ans
- Conventionnement avec travaux : durée minimale de 9 ans, souvent portée à 12 ans dans la pratique localement constatée dans l'Oise
- Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale du locataire et doit respecter les normes de décence prévues par le décret du 30 janvier 2002
- Pas de location à un membre du foyer fiscal du bailleur, ni à un ascendant ou un descendant

- La location peut être consentie à une personne occupant déjà le logement à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail si les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL.
- Les bailleurs devront fournir la copie de la convention avec l'ANAH aux services fiscaux, au moment de leur déclaration de revenus. Par simplification, la convention contient l'engagement de louer en respectant les plafonds de loyer et de ressources du locataire.
- En cas de recours à l'intermédiation locative, le conventionnement, et plus particulièrement l'avantage fiscal qu'il procure, est cumulable avec la prime à l'intermédiation locative, octroyée par l'ANAH applicable jusqu'au 31.12.17. Cette prime est de 1000 euros. Elle s'applique en cas de location à loyer social ou très social.
- En conventionnement à caractère social ou très social, l'APL est versée directement en tiers payant, directement au bailleur.
- Le conventionnement Cosse en logement neuf : ni la loi de finances ni le décret du 5 mai 2017 ne conditionnent le conventionnement à une quelconque ancienneté du logement. Il est donc possible de conventionner un logement neuf. Le conventionnement Cosse n'offre pas les mêmes avantages que la réduction d'impôt Pinel. Mais tous les territoires ne sont pas éligibles à l'avantage fiscal Pinel. Le conventionnement Cosse pourra donc être une alternative à étudier pour le bailleur qui achète ou fait construire un logement à but locatif en dehors des zones éligibles au Pinel.

Bon à savoir :

L'ANIL a mis au point un outil de calcul permettant de comparer les revenus perçus par le bailleur après impôt et prélèvements sociaux, en loyer de marché et en conventionnement Louer Abordable. Nos conseillers se tiennent donc à votre disposition pour effectuer ces calculs comparatifs

**Quelques exemples chiffrés calculés sur la base de loyers réels
en zone A et B1
relevés sur Beauvais, Creil, Compiègne et Méru**

Nous avons choisi de comparer la rentabilité de la location sur des secteurs réputés tendus, même si question de la tension effective du marché beauvaisien se porte de façon récurrente. Le secteur tendu suppose des communes situées en zone A et B1. Nous avons choisi les villes de Beauvais, Creil, Compiègne et Méru.

Le calcul de rentabilité vise à estimer ce que le bailleur tire de revenus effectifs de sa location après impôts et prélèvements sociaux.

Pour nos comparaisons de rentabilité, nous avons choisi les deux régimes fiscaux applicables à la location : la déclaration de revenus fonciers réels et le régime micro-foncier qui, rappelons-le, constitue le régime de droit commun quand les revenus locatifs sont inférieurs à 15000 €. Compte tenu du profil type du propriétaire bailleur, c'est donc un régime fiscal très répandu.

En micro-foncier, nous avons pris 2 hypothèses qui affectent différemment la rentabilité de la location : une hypothèse avec un montant de charges effectives proche de l'abattement de 30% forfaitaire et une seconde hypothèse où la seule charge supportée par le bailleur est la taxe foncière du logement loué.

Loyers et surfaces relevés

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
Prix au m2	9,206	10,435	10,416	11,607

1) taux d'imposition du bailleur : 30%

1^{er} cas : le bailleur a choisi la déclaration de revenus réels

Revenus réels				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7764	7500	7800
Charges*	2784	3105	3000	3120
Revenus fonciers nets taxables	4176	4659	4500	4680
Prélèvements sociaux	647	722	697	725
Impôts**	1252	1397	1350	1404
Rentabilité***	2277	2540	2453	2551

* Le montant des charges est de 40%. Il intègre toutes les charges déductibles des revenus fonciers dont la taxe foncière.

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – les charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	491,4	483,6	468	507,36
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5896	5803	5616	6088
Charges*	2784	3105	3000	3120
Abattement de 70%	4127	4062	3931	4261
Revenus fonciers nets taxables	-1015	-1364	-1315	-1293
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-304	-409	-394	-387
Rentabilité***	3416	3107	3010	3355

Cosse intermédiaire				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer plafond	634,41	624,34	604,2	700
Loyer pratiqué****	580	624,34	604,2	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7492	7250	7800
Charges*	2784	2996	2900	3120
Abattement de 30%	2088	2247	2175	2340
Revenus fonciers nets taxables	2088	2249	2175	2340
Prélèvements sociaux	323	348	337	362
Impôts**	626	674	652	702
Rentabilité***	3227	3474	3361	3616

**** Le loyer plafond en conventionnement à loyer intermédiaire peut être supérieur au loyer de marché. C'est le cas sur Beauvais et sur Méru. Dans ce cas, notre loyer conventionné sera ramené au montant de loyer pratiqué

2^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. La seule charge supportée par le bailleur se limite à la taxe foncière

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

Micro-foncier				
----------------------	--	--	--	--

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7764	7500	7800
Abattement forfaitaire de 30%	2088	2329	2250	2340
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Revenus fonciers nets taxables	4872	5435	5250	5460
Prélèvements sociaux	753	878	837	883
Impôts**	1458	1700	1620	1710
Rentabilité***	3549	3986	3843	4007

* La taxe foncière est la seule charge supportée par le bailleur

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	491,4	483,6	468	507,36
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5896	5803	5616	6088
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Abattement de 70%	4127	4062	3931	4261
Revenus fonciers nets taxables	569	541	485	627
Prélèvements sociaux	88	84	75	97
Impôts**	170	162	145	188
Rentabilité***	4438	4357	4196	4603

Cosse intermédiaire				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer plafond	634,41	624,34	604,2	700
Loyer pratiqué*****	580	624,34	604,2	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7492	7250	7800
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Abattement de 30%	2088	2247	2175	2340
Revenus fonciers nets taxables	3672	4045	3875	4260
Prélèvements sociaux	500	538	520	560
Impôts**	968	1042	1008	1084
Rentabilité***	3672	4045	3875	4260

**** Le loyer plafond en conventionnement à loyer intermédiaire peut être supérieur au loyer de marché. C'est le cas sur Beauvais et sur Méru. Dans ce cas, notre loyer conventionné sera ramené au montant de loyer pratiqué

3^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. Les charges supportées par le bailleur sont la somme de la taxe foncière et d'une petite charge supplémentaire, dans la limite de 30% des revenus fonciers

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

micro-foncier				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7764	7500	7800
Abattement forfaitaire de 30%	2088	2329	2250	2340
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Revenus fonciers nets taxables	4872	5435	5250	5460
Prélèvements sociaux	753	878	837	883
Impôts**	1458	1700	1620	1710
Rentabilité***	2749	2886	2643	2907

* les charges comprennent la taxe foncière et d'autres charges pour un montant proche de 30% du montant des loyers

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les autres charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	491,4	483,6	468	507,36
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5896	5803	5616	6088
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Abattement de 70%	4127	4062	3931	4261
revenus fonciers nets taxables	-231	-559	-715	-473
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-69	-167	-214	-141

Rentabilité ***	3965	3670	3430	3929
------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Cosse intermédiaire				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer plafond	634,41	624,34	604,2	700
Loyer pratiqué****	580	624,34	604,2	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7492	7250	7800
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Abattement de 30%	2088	2247	2175	2340
Revenus fonciers nets taxables	2872	2945	2675	3160
Prélèvements sociaux	445	456	414	489
Impôts**	861	883	802	948
Rentabilité***	3654	3853	3634	4063

**** Le loyer plafond en conventionnement à loyer intermédiaire peut être supérieur au loyer de marché. C'est le cas sur Beauvais et sur Méru. Dans ce cas, notre loyer conventionné sera ramené au montant de loyer pratiqué

Les résultats :

Avec un taux d'imposition de 30%, dans tous les cas de figure, le conventionnement Louer Abordable permet une meilleure rentabilité de la location, le plus souvent en conventionnement intermédiaire. A Beauvais, c'est le conventionnement à loyer social qui offre la meilleure profitabilité.

La comparaison avec la location soumise au régime fiscal du micro-foncier sans charges autres que la taxe foncière tourne systématiquement à l'avantage du conventionnement à loyer social. La location à prix de marché est celle qui s'avère la moins rentable. Mais existe-t-il vraiment une location sans autres charges que la taxe foncière ?

Quand le bailleur doit supporter financièrement d'autres charges que la taxe foncière, c'est le conventionnement à loyer intermédiaire qui s'avère le plus rentable.

Enfin, l'analyse de la situation n'est pas transposable aux autres communes de l'Oise, même celles situées en zone B1 et chaque situation doit être examinée individuellement.

Taux d'imposition du bailleur : 14%

1^{er} cas : le bailleur a choisi la déclaration de revenus réels

Revenus réels				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
Loyer/annuel	6960	7764	7500	7800
Charges*	2784	3105	3000	3120
Revenus fonciers nets taxables	4176	4659	4500	4680
Prélèvements sociaux	647	722	697	725
Impôts**	584	652	630	655
Rentabilité***	2944	3284	3173	3299

* Le montant des charges est de 40%. Il intègre toutes les charges déductibles des revenus fonciers dont la taxe foncière.

** Le taux d'imposition retenu est de 14%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – les charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	491,4	483,6	468	507,36
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5896	5803	5616	6088
Charges*	2784	3105	3000	3120
Abattement de 70%	4127	4062	3931	4261
Revenus nets fonciers taxables	-1015	-1364	-1315	-1293
prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-142,1	-272	-263	-258
Rentabilité***	3254,1	2970	2879	3226

Cosse intermédiaire				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer plafond	634,41	624,34	604,2	700
Loyer pratiqué****	580	624,34	604,2	650

Surface	63	62	60	56
Loyer annuels	6960	7492	7250	7800
Charges*	2784	2996	2900	3120
Abattement de 30%	2088	2247	2175	2340
Revenus fonciers nets taxables	2088	2249	2175	2340
Prélèvements sociaux	323	348	337	362
Impôts**	292,32	314,86	304,5	327,6
Rentabilité***	3560,68	3833,14	3708,5	3990,4

**** Le loyer plafond en conventionnement à loyer intermédiaire peut être supérieur au loyer de marché. C'est le cas sur Beauvais et sur Méru. Dans ce cas, notre loyer conventionné sera ramené au montant de loyer pratiqué

2^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. La seule charge supportée par le bailleur se limite à la taxe foncière

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

micro-foncier				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7764	7500	7800
Abattement forfaitaire de 30%	2088	2329	2250	2340
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
revenus nets fonciers taxables	4872	5435	5250	5460
Prélèvements sociaux	753	878	837	883
Impôts**	682,08	760,9	735	764,4
Rentabilité***	4324	4925	4728	4952

* La taxe foncière est la seule charge supportée par le bailleur

** Le taux d'imposition retenu est de 14%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A

Loyer	491,4	483,6	468	507,36
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5896	5803	5616	6088
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Abattement de 70%	4127	4062	3931	4261
Revenus fonciers nets taxables	569	541	485	627
Prélèvements sociaux	88	84	75	97
Impôts**	79,66	75,74	67,9	87,78
Rentabilité***	4528,34	4443,26	4273,1	4703,22

Cosse intermédiaire				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
loyer plafond	634,41	624,34	604,2	700
loyer pratiqué****	580	624,34	604,2	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7492	7250	7800
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Abattement de 30%	2088	2247	2175	2340
Revenus fonciers nets taxables	3672	4045	3875	4260
Prélèvements sociaux	500	538	520	560
Impôts**	514,08	566,3	542,5	596,4
Rentabilité***	4745,92	5187,7	4987,5	5443,6

**** Le loyer plafond en conventionnement à loyer intermédiaire peut être supérieur au loyer de marché. C'est le cas sur Beauvais et sur Méru. Dans ce cas, le montant du loyer conventionné sera ramené au montant de loyer pratiqué

3^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. Les charges supportées par le bailleur sont la somme de la taxe foncière et d'une petite charge supplémentaire, dans la limite de 30% des revenus fonciers

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

micro-foncier				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A

Loyer	580	647	625	650
Surface	63	62	60	56
loyer/an	6960	7764	7500	7800
Abattement forfaitaire de 30%	2088	2329	2250	2340
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Revenus fonciers nets taxables	4872	5435	5250	5460
Prélèvements sociaux	753	878	837	883
Impôts**	682,08	760,9	735	764,4
Rentabilité***	3524,92	3825,1	3528	3852,6

* les charges comprennent la taxe foncière et d'autres charges pour un montant proche de 30% du montant des loyers

** Le taux d'imposition retenu est de 14%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les autres charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	491,4	483,6	468	507,36
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5896	5803	5616	6088
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Abattement de 70%	4127	4062	3931	4261
Revenus fonciers nets taxables	-231	-559	-715	-473
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-32,34	-78,26	-100,1	-66,22
Rentabilité***	3928,34	3581,26	3316,1	3854,22

Cosse intermédiaire				
	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer plafond	634,41	624,34	604,2	700
Loyer pratiqué*****	580	624,34	604,2	650
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	6960	7492	7250	7800
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200

Autres charges*	800	1100	1200	1100
Abattement de 30%	2088	2247	2175	2340
Revenus fonciers nets taxable	2872	2945	2675	3160
Prélèvements sociaux	445	456	414	489
Impôts**	574	589	535	632
Rentabilité*	3941	4147	3901	4379

**** Le loyer plafond en conventionnement à loyer intermédiaire peut être supérieur au loyer de marché. C'est le cas sur Beauvais et sur Méru. Dans ce cas, le montant du loyer conventionné sera ramené au montant de loyer pratiqué

Les résultats :

Avec un taux d'imposition de 14%, en revenus réels, le conventionnement à loyer intermédiaire est le choix le plus rentable. Le conventionnement social l'emporte par 2 fois sur la location à prix de marché, sur Beauvais et sur Méru. Pour les 2 autres cas, l'écart de rentabilité n'est que de quelques dizaines d'euros par an.

En micro-foncier, avec pour seules charges la taxe foncière, le conventionnement social l'emporte sur le conventionnement à loyer intermédiaire et l'emporte sur la location à prix de marché de quelques euros

En micro foncier avec d'autres charges que la taxe foncière, le conventionnement social est plus rentable que la location à prix de marché mais moins que le conventionnement à loyer intermédiaire.

Enfin, l'analyse de la situation n'est pas transposable aux autres communes de l'Oise, même celles situées en zone B1 et chaque situation doit être examinée individuellement.

**Quelques exemples chiffrés calculés sur la base de loyers réels en zone B2
relevés sur Noailles, Auneuil, Troissereux, Saint Maximin,
Neuilly en Thelle et Le Plessis Belleville**

Les zones A et B1 ne sont pas homogènes, la zone B2 ne l'est pas davantage. En outre, les communes de la zone B2 sont souvent de plus petite taille que celles des zones A et B1. L'offre locative y est donc plus faible et plus disparate.

Les quelques exemples de loyers ci-dessous ont été relevés sur des offres de professionnels, de meilleure qualité que des offres de particuliers, en termes de complétude et de précision.

On notera que la zone B2 se situe au sud de la RN 31, cf. la carte du zonage ABC dans l'Oise figurant en annexe.

	Noailles	Auneuil	Troissereux	St Maximin	Neuilly en Thelle	Le Plessis Belleville
Loyer	590	500	420	575	680	746
Surface	58	65	40	44	62	54
Prix/m2	10,17	7,69	10,5	13,07	10,97	13,81

On voit ci-dessus que les montants de loyer avoisinent voire dépassent les loyers que nous avons relevés pour effectuer nos calculs en zones A et B1.

De ce fait, nous limitons notre comparaison au seul exemple de Noailles et uniquement pour un bailleur soumis à un taux d'imposition de 30%.

Rappelons que le Plan d'Actions Territorial de l'ANAH n'autorise pas le conventionnement en loyer intermédiaire en zone B2.

Nous avons néanmoins calculé les hypothèses théoriques de rentabilité pour un conventionnement en loyer intermédiaire.

1^{er} cas : le bailleur a choisi la déclaration de revenus réels

Revenus réels	
	Noailles
Zone	B2
Loyer	590
Surface	52
Loyer/annuel	7080
Charges*	2832
Revenus fonciers nets taxables	4248
Prélèvements sociaux	658
Impôts**	1274
Rentabilité***	2316

* Le montant des charges est de 40%. Il intègre toutes les charges déductibles des revenus fonciers dont la taxe foncière.

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – les charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social	
	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	52
Loyer/annuel	4668
Charges*	2832
Abattement de 50%	2334
Revenus fonciers nets taxables	-498
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-149
Rentabilité***	1985

Cosse social	
intermédiation locative	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	52
Loyer/annuel	4668
Charges*	2832
Abattement de 85%	3967
Honoraires AIS	277
Revenus fonciers nets taxables	-2409
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-722
Rentabilité***	2558

Cosse intermédiaire	
Non applicable	Noailles
Zone	B2
Loyer plafond	455
Loyer pratiqué	455
Surface	52
Loyer/annuel	5460

Charges*	2832
Abattement de 15%	819
Revenus fonciers nets taxables	1809
Prélèvements sociaux	280
Impôts**	542
Rentabilité***	1806

2^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. La seule charge supportée par le bailleur se limite à la taxe foncière

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

Micro-foncier	
	Noailles
Zone	B2
Loyer	590
Surface	52
Loyer annuel	7080
Abattement forfaitaire de 30%	2124
Taxe foncière*	1000
Revenus fonciers nets taxables	3956
Prélèvements sociaux	613
Impôts**	1186
Rentabilité***	4281

* La taxe foncière est la seule charge supportée par le bailleur

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social	
	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	52
Loyer annuel	4668
Taxe foncière*	1000
Abattement de 50%	2334
Revenus fonciers nets taxables	1334
Prélèvements sociaux	206
Impôts**	400
Rentabilité***	3383

Cosse social	
Intermédiation locative	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	52
Loyer annuel	4668
Taxe foncière*	1000
Abattement de 85%	3967
Honoraires de gestion AIS	326
Revenus fonciers nets taxables	-626
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-187
Rentabilité***	3529

Cosse intermédiaire	
Non applicable	Noailles
Zone	B2
Loyer plafond	455
Loyer pratiqué****	455
Surface	52
Loyer annuel	5460
Taxe foncière*	1000
Abattement de 15%	819
Revenus fonciers nets taxables	3641
Prélèvements sociaux	564
Impôts**	1092
Rentabilité***	2804

3^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. Les charges supportées par le bailleur sont la somme de la taxe foncière et d'une petite charge supplémentaire, dans la limite de 30% des revenus fonciers

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

micro-foncier	
	Noailles
Zone	B2
Loyer	590

Surface	56
Loyer annuel	7080
Abattement forfaitaire de 30%	2124
Taxe foncière*	1200
Autres charges*	800
Revenus fonciers nets taxables	4872
Prélèvements sociaux	753
Impôts**	1458
Rentabilité***	2749

* les charges comprennent la taxe foncière et d'autres charges pour un montant proche de 30% du montant des loyers

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les autres charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social	
	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	52
Loyer annuel	4668
Taxe foncière*	1000
Autres charges*	1000
Abattement de 50%	2344
revenus fonciers nets taxables	304
Prélèvements sociaux	47
Impôts**	91
Rentabilité ***	2530

Cosse social	
Intermédiation locative	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	52
Loyer annuel	4668
Taxe foncière*	1000
Autres charges	1000
Abattement de 85%	3967
Honoraires de gestion AIS	326
Revenus fonciers nets taxables	-1626
Prélèvements sociaux	0

Impôts**	-487
Rentabilité***	2829

Cosse intermédiaire	
Non applicable	Noailles
Zone	B2
Loyer plafond	455
Loyer pratiqué	455
Surface	52
Loyer annuel	5460
Taxe foncière*	1100
Autres charges*	1000
Abattement de 15%	819
Revenus fonciers nets taxables	2641
Prélèvements sociaux	409
Impôts**	792
Rentabilité***	2259

Les résultats :

La location à loyer libre, avec des loyers guère inférieurs à ceux constatés en zone B1, offre la meilleure rentabilité. Malgré des loyers plafond plus faibles, le conventionnement social offre une meilleure rentabilité que le conventionnement en loyer intermédiaire s'il était autorisé. Le conventionnement à loyer intermédiaire n'est donc d'aucune utilité, d'où son exclusion dans le PAT de l'ANAH.

Les écarts entre de rentabilité entre la location à loyer libre et la location à loyer conventionnés sont faibles.

Avec un abattement de 85%, la location à loyer social avec intermédiation locative s'avère ici une très bonne alternative.

Le seul cas où la rentabilité en conventionnement social avec intermédiation locative est inférieure à la location à loyer libre est le cas où la seule charge incombant au bailleur se limite à la taxe foncière. Mais cette hypothèse est un peu théorique le bailleur a toujours d'autres dépenses à assumer en plus de la taxe foncière.

Enfin pour tous les calculs de conventionnement avec intermédiation locative, nous avons introduit une ligne de charges correspondant aux honoraires de l'agence immobilière sociale. Les honoraires retenus pour nos calculs sont ceux pratiqués par l'AIVS de l'Oise ; Tandem Immobilier, soit 7% du montant des loyers.

Bien évidemment, un bailleur choisit souvent de recourir à l'intermédiation locative pour d'autres raisons que la rentabilité financière de la location.

Le cas des petits logements

On sait que les petits logements ont un prix de loyer au m2 bien supérieur aux grands logements. Nous avons donc voulu tester le dispositif Cosse sur des logements dont les surfaces oscillent entre 29 et 49 m2. Pour cette observation, nous avons limité notre étude à une quinzaine de logements situés sur Beauvais

Les prix et surfaces ci-dessous ont été relevés sur des annonces de professionnels exclusivement, sur plusieurs supports différents

Les résultats sont les suivants :

Loyer	Surface	Prix au m2	Rentabilité	Loyer en location sociale	Rentabilité en location sociale	Loyer en location intermédiaire	Rentabilité en location intermédiaire
360	32	11,25	2101	250	1882	322	2070
375	29	12,93	2194	226	1600	292	1760
392	30	13,06	2299	234	1646	302	1818
370	34	10,88	2163	265	2028	342	2236
355	34	10,44	2070	265	2060	342	2267
487	38	12,81	2892	296	2106	383	2161
477	41	11,63	2830	320	2378	413	2661
500	44	11,36	2973	343	2578	443	2891
520	40	13	3099	312	2201	403	2477
560	52	10,77	3348	406	3113	524	3508
558	49	11,38	3834	382	2869	493	3234
331	29	11,41	1919	226	1696	292	1854
360	30	12	2101	234	1716	302	1884
460	42	10,95	2724	328	2499	423	2696

Les résultats ;

Autour de 10,50 €/m2, le conventionnement en loyer intermédiaire l'emporte sur la location libre à prix de marché et le Cosse social offre une rentabilité proche de celle obtenue à prix de marché.

Entre 10,50 et 11,50 €/m2, la rentabilité du conventionnement à loyer intermédiaire est très légèrement inférieure à la location à prix de marché, quelques dizaines d'euros tout au plus. Entre 11,50 et 13 euros, la location à prix de marché s'avère plus rentable que les loyers conventionnés, quel que soit le type de conventionnement.

Le recours à l'intermédiation locative avec son taux d'abattement à 85% est une alternative à ne pas négliger.

Cette observation effectuée uniquement sur des loyers beauvaisiens ne permet pas d'extrapoler sur d'autres secteurs ou territoires, quand bien même ils seraient, comme Beauvais, situés en zone B1.

A propos de la zone C

En zone C le dispositif Cosse n'est applicable qu'en cas de recours au à l'intermédiation locative. Le loyer pratiqué sera un loyer social voire un loyer très social.

Une analyse rapide de l'offre locative en zone C montre qu'elle est rare et plutôt chère.

Commune	Grandvilliers	Breteuil	Saint Just en Chaussée	Saint Just en Chaussée	Estrées Saint Denis	Noyon
Surface du logement	50 m2	35 m2	49 m2	54 m2	39 m2	40 m2
Loyer	460 €	420 €	500 €	532	570 €	400 €
Prix au m2	9,2 €/m2	12 €/m2	10,20 €/m2	9,85 €/m2	14,61 €/m2	10 €/m2

Les surfaces relevées sont hétérogènes. Par conséquent les prix au m2 le sont également. Sachant que le prix au m2 d'un logement de petite taille est toujours plus cher que pour des logements plus grands.

1^{er} cas : le bailleur a choisi la déclaration de revenus réels

Revenus réels	
	Saint Just en Chaussée
Zone	C
Loyer	500
Surface	49
Loyer/annuel	6000
Charges*	2400
Revenus fonciers nets taxables	3600
Prélèvements sociaux	558
Impôts**	1080
Rentabilité***	1962

* Le montant des charges est de 40%. Il intègre toutes les charges déductibles des revenus fonciers dont la taxe foncière.

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – les charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social	
	Saint Just en Chaussée
Zone	C

Loyer	340
Surface	49
Loyer/annuel	4080
Charges*	2400
Honoraires AIS	285,6
Abattement 85%	3468
Revenus fonciers nets taxables	-2073,6
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-622,08
Rentabilité***	2016,48

2^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. La seule charge supportée par le bailleur se limite à la taxe foncière

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

Micro-foncier	
	Saint Just en Chaussée
Zone	C
Loyer	500
Surface	49
Loyer/annuel	6000
abattement 30%	1800
taxe foncière*	800
Revenus fonciers nets taxables	4200
Prélèvements sociaux	651
Impôts**	1260
Rentabilité***	3289

* La taxe foncière est la seule charge supportée par le bailleur

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social	
Intermédiation locative	Saint Just en Chaussée
Zone	C
Loyer	340
Surface	49

Loyer/annuel	4080
Taxe foncière	800
Honoraires AIS	285,6
Abattement 85%	3468
Revenus fonciers nets taxables	-473,6
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-142,08
Rentabilité***	3136,48

3^{ème} cas : location soumise au régime du micro-foncier. Les charges supportées par le bailleur sont la somme de la taxe foncière et d'une petite charge supplémentaire, dans la limite de 30% des revenus fonciers

Rappelons que le dispositif Cosse ne fonctionne qu'en revenus fonciers réels et n'est donc pas compatible avec le régime fiscal du micro-foncier.

Micro-foncier	
	Saint Just en Chaussée
Zone	C
Loyer	500
Surface	49
Loyer/annuel	6000
abattement 30%	1800
taxe foncière	800
Autres charges	1000
Revenus fonciers nets taxables	4200
Prélèvements sociaux	651
Impôts**	1260
Rentabilité***	2289

* les charges comprennent la taxe foncière et d'autres charges pour un montant proche de 30% du montant des loyers

** Le taux d'imposition retenu est de 30%. Le parti pris est que les revenus locatifs comme les déficits fonciers imputables ne modifient pas la tranche d'imposition du bailleur.

*** la rentabilité est égale au loyer annuel – la taxe foncière – les autres charges – les prélèvements sociaux – les impôts

Cosse social	
Intermédiation locative	Saint Just en Chaussée
Zone	C
Loyer	340

Surface	49
Loyer/annuel	4080
Taxe foncière	800
Autres charges	1000
Honoraires AIS	285,6
Abattement 85%	3468
Revenus fonciers nets taxables	-1473,6
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-442,08
Rentabilité***	2436,48

Les résultats :

En zone C on parvient à une meilleure rentabilité en conventionnement à loyer social plutôt qu'en location à loyer libre pour des loyers qui ne dépassent pas les 10 €/m². Les écarts avec les loyers libres sont alors très faibles, de l'ordre de quelques dizaines d'euros.

Cela montre que le loyer convenu avec l'agence immobilière à vocation sociale Tandem Immobilier ne peut pas s'écarter du loyer plafond du loyer conventionné social. S'en écarter conduit à dégrader la rentabilité de la location.

Bien évidemment on ne recourt pas à l'intermédiation locative aux seules fins de préserver un niveau de rentabilité locative et nous n'ignorons pas que les bailleurs qui y ont recours ont des motivations tout autres.

Au-delà d'un loyer de 10 €/m², comme dans les exemples de Breteuil ou d'Estrées Saint Denis, le conventionnement même avec l'abattement de 85% ne permet pas de concurrencer la location à loyer libre.

L'intermédiation locative

L'intermédiation locative est une rencontre entre un bailleur et l'organisme en charge du dispositif. C'est une affaire de sensibilité, d'opportunité, de pédagogie et de persuasion et les calculs et les indicateurs de rentabilité ne répondent pas vraiment à la logique éthique, sociale et professionnelle que représente l'intermédiation locative.

Il n'y a pas de systématisme car chaque territoire a ses impératifs mais nous savons néanmoins que l'intermédiation locative se satisfera rarement de loyers intermédiaires et qu'elle privilégiera plus souvent des loyers à caractère social ou très social. C'est pourquoi nous ne reprenons pas l'hypothèse des loyers intermédiaires qui suivent.

En zone B1

En zone B1, l'intermédiation locative en loyer social et très social donne respectivement les résultats suivants

Loyer social en intermédiation locative

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	491	484	468	507
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5897	5803	5616	6088
Abattement de 85%	5012	4933	4774	5175
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Honoraires	413	406	393	426
Revenus fonciers nets taxables	-1528	-1836	-1951	-1813
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-214	-257	-273	-254
Rentabilité***	3698	3354	3096	3616

Loyer très social sans intermédiation locative

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	382	376	364	394
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	4584	4512	4368	4728
Abattement de 70%	3209	3158	3058	3310
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200

Autres charges*	800	1100	1200	1100
Revenus fonciers nets taxables	-625	-946	-1090	-882
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-87	-132	-153	-123
Rentabilité***	2671	2344	2121	2551

Loyer très social en intermédiation locative

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	382	376	364	394
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	4584	4512	4368	4728
Abattement de 85%	3896	3835	3713	4019
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Honoraires	321	316	306	331
Revenus fonciers nets taxables	-1633	-1939	-2051	-1922
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-229	-271	-287	-269
Rentabilité***	2492	2168	1949	2366

Barème de loyers de l'agence immobilière à vocation sociale Tandem*

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer	450	450	450	430
Surface	63	62	60	56
Loyer annuel	5400	5400	5400	5160
Abattement de 85%	4590	4590	4590	4386
Taxe foncière*	1200	1200	1200	1200
Autres charges*	800	1100	1200	1100
Honoraires	378	378	378	361
Revenus fonciers nets taxables	-1568	-1868	-1968	-1887,2
Prélèvements sociaux	0	0	0	0
Impôts**	-220	-262	-276	-264
Rentabilité***	3242	2984	2898	2763

*Comme il est dit plus haut l'intermédiation locative ne saurait se résumer à une question de barème et le barème que nous a communiqué Tandem Immobilier montre des loyers à mi-chemin entre le loyer social et le loyer très social.

Il s'agit bien évidemment d'un barème indicatif car la réalité des loyers convenus avec le bailleur lors de la signature d'un mandat de gestion locative adapté est fonction des micro-marchés locatifs qui sont propres à chaque territoire.

En zone B2

En zone B2, l'intermédiation locative en loyer social et très social donne respectivement les résultats suivants

Loyer social en intermédiation locative

	Noailles
Zone	B2
Loyer	389
Surface	56
Loyer annuel	4668
Abattement de 85%	3968
Taxe foncière*	1200
Autres charges*	800
Honoraires	327
Revenus fonciers nets taxables	-1627
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-228
Rentabilité***	2569

Loyer conventionné très social

	Noailles
Zone	B2
Loyer	326
Surface	56
Loyer annuel	3912
Abattement de 70%	2738
Taxe foncière*	1200
Autres charges*	800
Revenus fonciers nets taxables	-826
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-116
Rentabilité***	2028

Loyer très social en intermédiation locative

	Noailles
Zone	B2
Loyer	326
Surface	56
Loyer annuel	3911

Abattement de 85%	3324
Taxe foncière*	1200
Autres charges*	800
Honoraires	274
Revenus fonciers nets taxables	-1687
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-236
Rentabilité***	1873

Barème de loyers de l'agence immobilière à vocation sociale Tandem

	Noailles
Zone	B2
Loyer	350
Surface	56
Loyer annuel	4200
Abattement de 85%	3570
Taxe foncière*	1200
Autres charges*	800
Honoraires	294
Revenus fonciers nets taxables	-1664
Prélèvements sociaux	0
Impôts**	-233
Rentabilité***	2139

En conclusion, l'intermédiation locative est une alchimie délicate qui repose sur le savoir-faire de l'opérateur et qui suppose le plus souvent mais pas toujours, une minoration significative des loyers. Notre constat est que même avec un abattement de 85%, la location à loyer très social est moins rentable que la location à caractère social sans intermédiation locative ou que la location à loyer de marché.

Le barème mis en place par Tandem Immobilier à mi-chemin entre les loyers conventionnés à loyer social et les loyers conventionnés très sociaux se montre un compromis tout à fait intéressant. En zone B1 comme en zone B2, ce barème offre au bailleur une rentabilité supérieure à une location à prix de marché mais moindre qu'en conventionnement social. Mais il convient de redire que l'on choisit rarement l'intermédiation locative pour des raisons fiscales ni de rentabilité.

Enfin rappelons qu'il existe 2 modes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion locative adaptée. Le mandat de gestion est le plus pratiqué et la location/sous-location est, dans l'Oise, un mode d'intermédiation locative assez peu pratiqué, voire marginal. Il existe néanmoins une réelle demande de ce type d'accompagnement et de sécurisation qu'il est difficile de mesurer et d'analyser même si les campagnes successives de

communication nationale sur Solibail peuvent constituer un excellent thermomètre de l'expression de cette demande. Lors de nos consultations au quotidien, nous avons, au moment de ces campagnes de communication, avons été en première ligne pour recevoir les demandes d'une intermédiation locative sous forme de location/sous-location.

En conclusion

Synthèse des différents niveaux de loyer et des rentabilités correspondantes

	Beauvais	Creil	Compiègne	Méru
Zone	B1	B1	B1	A
Loyer libre	580	647	625	650
Rentabilité	2749	2886	2643	2907
Loyer intermédiaire	580	624	604	650
Rentabilité	3941	4147	3901	4379
Loyer conventionné social	491	483	468	507
Rentabilité	3254	2970	2879	3226
Loyer social avec intermédiation locative	491	483	468	507
Rentabilité	3698	3354	3096	3616
Loyer très social	382	376	364	394
Rentabilité	2671	2344	2121	2551
Loyer conventionné très social avec intermédiation locative	382	376	364	394
Rentabilité	2492	2168	1949	2366
Loyer au Barème de Tandem Immobilier	450	450	450	450
Rentabilité	3242	2984	2898	2763

	Noailles
Zone	B2
Loyer libre	590
Rentabilité	2749
Loyer conventionné social	389
Rentabilité	2530
Loyer social avec intermédiation locative	389
Rentabilité	2569
Loyer très social	326
Rentabilité	2028
Loyer conventionné très social avec intermédiation locative	326
Rentabilité	1873

Loyer au Barème de Tandem Immobilier	350
Rentabilité	2139

Il est difficile de tirer une conclusion générale au dispositif Cosse - Louer Abordable, applicable en toutes circonstances et pour tout logement, quels que soient son lieu de situation et sa superficie. Les chiffres ci-dessus ne constituent que quelques clichés de situations locatives.

Néanmoins, trois vérités peuvent ici être énoncées :

- Le dispositif de conventionnement est très souvent favorable et offre dans beaucoup d'hypothèses une meilleure rentabilité que la location à loyer libre. Tout bailleur avisé doit désormais se poser la question de conventionner ou non son logement.
- Chaque cas étant particulier, seul un calcul personnalisé permet de donner un avis pertinent.
- L'intermédiation locative n'est pas un avantage fiscal ni un outil de rentabilité financière de la location. Néanmoins elle constitue une alternative à prendre en considération.
- Comme il est dit dans l'introduction du précédent document le dispositif Cosse est un dispositif très riche qui offre beaucoup d'options aux bailleurs, location à loyer social, très social ou intermédiaire, avec intermédiation locative ou non. Toutes les options n'ont pas le même intérêt ni les mêmes vertus. Mais ce serait sans doute un contresens de ne pas exploiter toute la palette de solutions de conventionnement que nous offre aujourd'hui le dispositif Cosse – Louer abordable. Seule l'utilisation de la totalité de cette palette peut nous permettre d'envisager à l'échelle du département de l'Oise, une certaine massification de la location à loyer abordable.

Comme nous l'évoquons plus haut, l'ANIL a mis au point un outil de calcul permettant de comparer les revenus perçus par le bailleur après impôt et prélèvements sociaux, en loyer de marché et en conventionnement Louer Abordable. Nos conseillers se tiennent donc à votre disposition pour effectuer de manière individualisée, ces calculs comparatifs.

Le détail de nos calculs nous permet toutefois d'aller un peu plus loin dans nos conclusions :

En zone A et B1 :

Le dispositif Cosse « Louer Abordable » passé au banc d'essai, confirme bien, pour les zones A et B1, être un dispositif gagnant-gagnant pour le bailleur et pour le locataire. Le conventionnement s'avère toujours plus rentable que la location à prix de marché. Reste à savoir quel conventionnement choisir surtout quand le montant des loyers plafond en conventionnement intermédiaire est proche – voire supérieur – aux loyers de marché.

Sans doute faudra-t-il approfondir la connaissance des marchés locatifs locaux et des niveaux de loyer applicables dans chaque territoire afin de pouvoir imposer dans les Plans d'actions

Territoriaux à venir, des montants de loyer intermédiaire moins opportunistes que les barèmes de loyers plafonds pratiqués par défaut.

Le conventionnement avec travaux, ouvrant droit aux aides de l'ANAH redevient un dispositif attractif et on peut penser ou suggérer que les opérateurs des PIG et des OPAH qui couvrent le territoire de notre département seront incités par les collectivités territoriales qui sont leur donneur d'ordre à reprendre rendez-vous avec des propriétaires bailleurs contactés avant la parution du dispositif Cosse – Louer Abordable.

Pourquoi conventionner son logement à un prix moindre que le loyer de marché ?

Parce que moyennant une meilleure rentabilité, le bailleur peut proposer une location plus abordable et de ce fait, réduire le risque d'impayé de loyer.

Parce que le conventionnement offre une chance sérieuse de réduire les délais de relocation

Parce que le conventionnement offre la possibilité de choisir des locataires plus modestes tout en continuant de satisfaire les exigences de l'assurance garantissant les loyers impayés ou les critères de la Visale pour les locataires qui peuvent y prétendre.

Parce que le bailleur aura davantage de choix parmi un panel de candidats locataires répondant à ces conditions d'accès. Un choix plus large des candidats locataires accroît de fait la sécurisation de la location. Les premiers témoignages de propriétaires bailleurs consultant l'ADIL vont clairement en ce sens.

En outre, on a vu dans l'étude sur le marché immobilier de Beauvais que de nouveaux programmes locatifs avaient créé des phénomènes de concurrence entre différents segments du parc locatif privé, au détriment de certains logements plus anciens, issus notamment de la reconstruction ou des constructions d'ensemble collectifs dans les années 70. Le conventionnement peut donner aux logements situés dans ces ensembles immobiliers une nouvelle attractivité locative.

On peut penser que les syndicats de copropriété seront des relais d'information très actifs envers certains copropriétaires bailleurs qui aujourd'hui peinent à louer ce type de logement « à prix de marché ».

Articulation avec la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et avec la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

On connaît les 2 dispositifs TLV et THLV. La TLV s'impose par le décret du 10 mai 2013 à 28 agglomérations en secteur tendu dont l'agglomération de Beauvais, au sens INSEE, composée des 4 communes Beauvais, Goincourt, Tillé et Allonne.

En revanche, la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants est une mesure qui est décidée facultativement par les communes, conformément à la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

On ne peut qu'inciter les communes où l'une de ces deux taxes a été mise en place de mettre en œuvre des actions volontaristes de sensibilisation des propriétaires de ces logements vacants, même si l'on sait que tous les logements vacants ne peuvent pas être remis immédiatement sur le marché, que ce soit pour des raisons techniques, juridiques, familiales ou psychologiques.

Vers une reconstruction des parcours résidentiels ?

On a souvent considéré qu'il y avait peu de perspectives de mobilité et de construction d'un parcours résidentiel pour les locataires HLM s'ils souhaitaient quitter le parc social pour une autre localisation ou un autre type d'habitat, du fait d'un trop grand écart entre les loyers HLM et les loyers privés.

Une nouvelle offre locative abordable peut créer de la mobilité, débloquer les parcours résidentiels et permettre enfin un nouveau mouvement dans le parc social. Ainsi, un parc locatif privé conventionné affichant des loyers abordables attirera-t-il de nouveaux locataires qui sortiront du parc HLM et laisseront la place à de nouveaux locataires entrants. Le conventionnement « louer abordable » est donc un dynamisme de l'offre locative sociale. Ainsi, de nouveaux cercles vertueux sont-ils à encourager et impulser.

Vers une nouvelle dynamique de l'achat locatif et de son financement

Les agents immobiliers devront désormais intégrer dans l'accompagnement de leur client, acheteur potentiel d'un logement à des fins locatives, un conseil sur le conventionnement Cosse.

De même, les établissements prêteurs et les courtiers qui financent des opérations d'achat locatif devront systématiquement attirer l'attention des candidats emprunteurs, afin qu'ils puissent choisir le régime de location, libre ou conventionné le plus approprié à leur situation.

Vers une nouvelle dynamique de la transaction et de la gestion locatives

Il en est de même pour les gestionnaires immobiliers, vis-à-vis de leurs clients bailleurs, lors d'une mise en location. La prise d'un mandat de gestion ou d'un mandat de recherche d'un locataire, au moins en secteurs A et B1 voire en secteur B2 – cf. infra - ne peut plus s'envisager sans l'évocation d'un conventionnement « Louer Abordable ».

Ne pas évoquer ce dispositif lors d'une vente ou lors d'une location pourra relever pour tous les professionnels qui entourent leur client bailleur, d'un manquement au devoir de conseil.

En zone B2 :

L'offre locative est assez peu abondante, ce qui peut en partie expliquer sa cherté. Un autre motif de cherté des loyers en zone B2 est que cette zone concerne exclusivement des communes du sud du département qui peuvent de fait, pour certaines, se situer dans une zone d'attractivité francilienne.

Les intercommunalités situées partiellement en zone B2 sont principalement les communautés de communes des Sablons, du Pays de Thelle et Ruraloise, du Pays de Valois, de l'Aire Cantilienne, de Vexin Thelle, de Senlis Sud Oise et plus accessoirement la communauté d'agglomération du Beauvaisis, l'ARC-Basse Automne et l'ACSO ainsi, et la communauté de communes du Pays de Bray.

En outre, certaines communes situées en zone B2 jouxtent des communes situées en zone A. Les montants de loyer sont assez peu différents des prix que nous avons constatés en zone B1. Ils peuvent même parfois les dépasser. Mais encore une fois il ne s'agit ici nullement d'une observation des loyers qui devrait répondre à d'autres exigences méthodologiques.

Le conventionnement locatif sur des territoires à la fois en zone B1, voire A, s'il se faisait massivement, pourrait à moyen terme, provoquer des concurrences territoriales au profit de ces zones A et B1 qui deviendraient de fait plus attractives que les communes situées en zone B2. Les loyers des zones B2 pourraient alors être contraints de s'aligner sur les loyers des zones B1 et A.

En zone C

La zone C est une zone qui demeure chère et qui nécessiterait sans doute une observation plus fine. Il en résulte que le conventionnement social avec nécessité de recourir à l'intermédiation locative ne sera pas rentable partout. Un calcul s'impose avant chaque mise en location.

Articulation avec la réforme « le logement d'abord »

Enfin et d'une manière plus générale, s'il n'y a pas de lien direct avec la réforme structurelle de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement que le gouvernement veut mener sous l'appellation « le logement d'abord », force est de constater qu'une action volontariste en matière de conventionnement « louer abordable » ne pourra que faciliter la mise en œuvre des nouvelles orientations.