

14 février 2007

INFORMATION

**Dispositifs « Borloo »,
« Robien », « Besson » et
« Lienemann » :
Plafonds de loyers et de
ressources pour 2007**

Pour des informations complémentaires
contacter : **Arnaud COUVELARD**
E-mail : arnaud.couvelard@unpi.fr

L'instruction 5 D-1-07 du 8 février 2007 précise les nouveaux plafonds de loyers et de ressources se rapportant aux dispositifs « Borloo », « Robien », « Besson » et « Lienemann ».

Nous reproduisons en pages 2 à 6 les plafonds de loyers et de ressources applicables aux dispositifs « Borloo », « Robien », « Besson » et « Lienemann ». Egalement, vous trouverez en page 7 quelques précisions complémentaires.



Zonage applicable à ces différents dispositifs :

	Plafond mensuel de loyer	Plafond de ressources
« Besson ancien » Déduction spécifique de 26 %	Zones A, B et C ¹	Zones A, B et C
« Borloo ancien » Déduction spécifique de 30 %		
« Lienemann » Déduction spécifique de 46 %		
« Besson neuf » Déduction au titre de l'amortissement	Zones I, I bis, II et III ²	Zones A, B et C
« Robien classique » Déduction au titre de l'amortissement	Zones A, B et C	/
« Borloo ancien » Déduction spécifique de 45 %		Paris, Ile-de-France, Autres régions
« Robien recentré » Déduction au titre de l'amortissement	Zones A, B1, B2 et C ³	/
« Borloo neuf » Déduction au titre de l'amortissement + Déduction spécifique de 30 %		Zones A, B1, B2 et C

¹ Zone A = agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.

Zone B = agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées à la marge de l'Ile-de-France et en zones littorales ou frontalières.

Zone C = reste du territoire.

² Zone I bis = Paris et communes limitrophes.

Zone I = autres communes de l'agglomération parisienne.

Zone II = agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Zone III = autres communes.

³ Les zones A, B1, B2 et C sont définies par l'arrêté du 10 août 2006 (J.O. du 11 août 2006, p. 11937). Voir aussi la circulaire UNPI n° 70 du 28 août 2006, p. 8 et suivantes, qui détaille ces zones.

Plafonds mensuels de loyers :

Dispositifs « Besson ancien », « Borloo ancien », « Lienemann » et « Robien classique » :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2007 à :

	Zone A	Zone B	Zone C
Déduction au titre de l'amortissement « Robien classique »	20,45 €	14,21 €	10,22 €
Déduction spécifique égale à 26 % « Besson ancien »	16,35 €	10,68 €	7,73 €
Déduction spécifique égale à 30 % « Borloo ancien »			
Déduction spécifique égale à 46 % « Lienemann »	9,44 €	5,35 €	4,78 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur social ⁴	5,90 €	5,36 €	4,82 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur très social ⁴	5,59 €	5,22 €	4,63 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur social - loyers dérogatoires ⁴	8,84 €	7,29 €	5,68 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur très social - loyers dérogatoires ⁴	8,05 €	6,22 €	5,15 €

Dispositif « Besson neuf » :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2007 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Besson neuf »
Zone I bis	14,65 €
Zone I	12,97 €
Zone II	10,01 €
Zone III	9,44 €

Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf » :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2007 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Robien recentré »	Déduction au titre de l'amortissement « Borloo neuf »
Zone A	20,45 €	16,37 €
Zone B1	14,21 €	11,37 €
Zone B2	11,62 €	9,30 €
Zone C	8,52 €	6,82 €

⁴ Ces plafonds de loyers, dont les montants sont fixés par la circulaire annuelle UHC/DH2 n°2006-51 du 17 juillet 2006 publiée par le ministère du logement, sont applicables aux conventions conclues entre le 1^{er} octobre 2006 et le 30 juin 2007. Ils font l'objet d'une actualisation au mois de juillet de chaque année par la voie d'une circulaire publiée par le ministère du logement. L'ANAH peut fixer des montants conventionnels inférieurs qui s'imposent au bailleur signataire de la convention.

Plafonds de ressources :

Dispositifs « Besson ancien », « Besson neuf » et « Borloo ancien » (avec déduction spécifique de 30 %) :

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2007 dans le cadre des dispositifs « Besson ancien » ou « Besson neuf » et pour les baux conclus en 2007 dans le cadre du dispositif « Borloo ancien », les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	33 233 €	25 685 €	22 475 €
Couple	49 668 €	34 298 €	30 209 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	59 704 €	41 246 €	36 165 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	71 516 €	49 792 €	43 768 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	84 661 €	58 573 €	51 370 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	95 267 €	66 009 €	57 946 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 10 617 €	+ 7 362 €	+ 6 580 €

Dispositif « Borloo ancien (avec déduction spécifique de 45 %) :

➤ *Pour les baux conclus en 2007, les plafonds annuels de ressources applicables dans le cadre de locations à caractère social sont :*

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	18 463 €	18 463 €	16 052 €
Couple	27 593 €	27 593 €	21 436 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	36 172 €	33 169 €	25 779 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	43 187 €	39 730 €	31 120 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	51 382 €	47 033 €	36 608 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	57 818 €	52 925 €	41 256 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 6 442 €	+ 5 898 €	+ 4 602 €

➤ Pour les baux conclus en 2007, les plafonds annuels de ressources applicables dans le cadre de locations à caractère très social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	10 156 €	10 156 €	8 828 €
Couple	16 556 €	16 556 €	12 862 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	21 703 €	19 901 €	15 466 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	23 754 €	21 852 €	17 210 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	28 160 €	25 869 €	20 135 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	31 801 €	29 110 €	22 691 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 3 544 €	+ 3 245 €	+ 2 531 €

Dispositif «Lienemann » :

Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2007, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	16 617 €	12 844 €	11 238 €
Couple	24 835 €	17 149 €	15 106 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	29 854 €	20 625 €	18 064 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	35 758 €	24 898 €	21 886 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	42 331 €	29 288 €	25 687 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	47 635 €	33 006 €	28 974 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 5 309 €	+ 3 681 €	+ 3 292 €

Dispositif « Borloo neuf » :

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2007, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	33 233 €	24 685 €	22 628 €	22 475 €
Couple	49 668 €	36 250 €	33 230 €	30 209 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	59 704 €	43 398 €	39 782 €	36 165 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	71 516 €	52 521 €	48 145 €	43 768 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	84 661 €	61 644 €	56 507 €	51 370 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	95 267 €	69 535 €	63 740 €	57 946 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 10 617 €	+ 7 897 €	+ 7 239 €	+ 6 580 €

Autres précisions figurant dans l'instruction du 8 février 2007 :

L'article 109 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a supprimé le **dispositif « Lienemann »** à compter du 1^{er} janvier 2005. Dès lors, les contribuables qui se sont engagés entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2004 à louer le logement pendant trois ans peuvent bénéficier de ce dispositif jusqu'à l'expiration de la période triennale en cours au 1^{er} janvier 2005. Cet engagement n'est pas susceptible d'être reconduit à l'issue de celle-ci.

S'agissant du **dispositif « Borloo-ancien »** et plus particulièrement des plafonds réglementaires de loyer et de ressources du locataire, rappelons que l'ANAH peut fixer des montants conventionnels inférieurs qui s'imposent au bailleur signataire de la convention⁵.

Concernant les **dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Borloo-ancien », « Lienemann » et « Borloo-neuf »**, de nouvelles conditions d'appréciation des plafonds de ressources du locataire et du sous-locataire sont applicables. Dans les tableaux prévus aux articles 2 duodécies, 2 duodécies A et 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, les plafonds de ressources sont désormais appréciés en fonction de la situation de l'ensemble des couples, y compris de celle des couples vivant en concubinage.

Il est rappelé que les ressources du locataire ou du sous-locataire s'entendent du revenu fiscal de référence, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2005.

Le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 modifie les conditions d'appréciation des plafonds de ressources des locataires applicables pour les dispositifs **« Besson-neuf », « Besson-ancien », « Lienemann », « Borloo-neuf » et « Borloo-ancien »**.

Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux dans les conditions décrites ci-après. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu fiscal de référence de l'année 2005 du locataire (personne seule ou couple) est à comparer avec le plafond applicable à sa situation familiale, à la date de la signature du bail.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées ci-avant.

Toutefois, il convient désormais d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage. En d'autres termes, il y a lieu de faire masse des revenus des foyers fiscaux de chaque concubin et de comparer le montant ainsi obtenu aux plafonds de ressources applicables aux couples ou, le cas échéant, aux couples avec personnes à charge.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour l'appréciation des ressources des locataires qui concluent un contrat de location à compter du 12 août 2006 (art. 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, tel qu'il résulte du décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 publié au Journal officiel du 11 août 2006).

⁵ Voir circulaire UNPI n° 83 du 31 octobre 2006 sur le dispositif « Borloo ancien ».