



Circulaire d'information n°16

5 avril 2004

DROIT

**Dispositifs « Robien »,
« Besson » et « Lienemann » :
Plafonds de loyer et de
ressources pour 2004**

Pour des informations complémentaires
contacter : **Arnaud COUVELARD**
Tél. : **01 44 11 32 50**
E-mail : **acouvelard.unpi@wanadoo.fr**

La circulaire UNPI n° 13 du 22 mars dernier indiquait les nouveaux plafonds de loyer et de ressources se rapportant aux dispositifs « Robien », « Besson » et « Lienemann » tels qu'ils auraient dû être fixés, c'est-à-dire en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction pour les plafonds de loyer et de l'évolution du SMIC pour les plafonds de ressources.

***Une instruction du 30 mars 2004** (n° 60, 5 D-2-04) confirme les plafonds de loyer repris dans cette circulaire n° 13, ainsi que les plafonds de ressources à un euro près (ces plafonds ont été arrondis à l'unité supérieure).*

Les plafonds pour 2004 sont donc simplement revalorisés comme indiqué ci-dessus.

Nous reproduisons en pages 2 et 3 les plafonds de loyer et de ressources pour 2004 applicables aux dispositifs « Robien », « Besson » et « Lienemann ».



Dispositif « Robien » :

Les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2004 aux montants suivants :

| Zones géographiques | Montants |
|---------------------|----------|
| Zone A ¹ | 18,47 € |
| Zone B ² | 12,83 € |
| Zone C ³ | 9,23 € |

Dispositif « Besson » ancien aménagé :

➤ Les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2004 aux montants suivants :

| Zones géographiques | Montants |
|---------------------|----------|
| Zone A | 14,77 € |
| Zone B | 9,64 € |
| Zone C | 6,98 € |

➤ Les ressources des locataires pour les baux conclus en 2004 ne doivent pas dépasser les plafonds suivants :

| Composition du foyer locataire | Lieu de location | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | Zone A (en €) | Zone B (en €) | Zone C (en €) |
| Personne seule | 28 892 | 22 329 | 19 538 |
| Couple marié | 43 180 | 29 818 | 26 262 |
| Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge | 51 905 | 35 859 | 31 441 |
| Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge | 62 176 | 43 289 | 38 051 |
| Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge | 73 604 | 50 923 | 44 661 |
| Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge | 82 824 | 57 387 | 50 378 |
| Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème} | + 9 228 | + 6 400 | + 5 719 |

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

² = 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.

³ = reste du territoire.

Dispositif « Besson » neuf :

Les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés pour 2004 à :

| Zones géographiques | Montants |
|-------------------------|----------|
| Zone I bis ⁴ | 13,24 € |
| Zone I ⁵ | 11,70 € |
| Zone II ⁶ | 9,03 € |
| Zone III ⁷ | 8,52 € |

Dispositif « Lienemann » :

Pour bénéficier de cette déduction forfaitaire de 60 %, le bailleur doit s'engager à ce que le montant des loyers et les ressources du locataire ne soient pas supérieurs à ces plafonds :

➤ Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2004, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont les suivants :

| Zones géographiques | Montants |
|---------------------|----------|
| Zone A | 8,52 € |
| Zone B | 4,82 € |
| Zone C | 4,31 € |

➤ Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2004, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

| Composition du foyer locataire | Lieu de location | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | Zone A (en €) | Zone B (en €) | Zone C (en €) |
| Personne seule | 14 446 | 11 165 | 9 769 |
| Couple marié | 21 590 | 14 909 | 13 131 |
| Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge | 25 953 | 17 930 | 15 721 |
| Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge | 31 088 | 21 645 | 19 026 |
| Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge | 36 802 | 25 462 | 22 331 |
| Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge | 41 412 | 28 694 | 25 189 |
| Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème} | + 4 614 | + 3 200 | + 2 860 |

⁴ = Paris et communes limitrophes.

⁵ = autres communes de l'agglomération parisienne.

⁶ = agglomérations de plus de 100 000 habitants.

⁷ = autres communes.

Autres précisions figurant dans l'instruction du 30 mars 2004 :

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 2004, 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 2002.

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.

Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2004, le revenu fiscal de référence de 2002 du locataire (personne seule ou couple marié) est à comparer avec le plafond applicable à sa situation familiale en 2004, à la date de la signature du bail.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, chacune d'entre elles doit satisfaire, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources.