



N° 202

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 septembre 2017.

## PROPOSITION DE LOI

*relative à l'extension du zonage du dispositif « Cosse ancien »  
aux zones rurales,*

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire,  
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus  
par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par  
Mme Bérengère POLETTI,  
députée.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans la loi de finances rectificative pour 2016<sup>(1)</sup>, le dispositif dit « Cosse ancien » est venu remplacer et supprimer les dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien », depuis le 31 décembre 2016 (pour le « Besson ancien ») et 1<sup>er</sup> janvier 2017 (pour le « Borloo ancien »). Le dispositif « Cosse ancien » est mis en place pour permettre aux propriétaires qui donnent en location un logement situé en zone tendue, dans le cadre d'une convention avec l'Anah (Agence nationale pour l'habitat), de bénéficier d'un abattement fiscal allant jusqu'à 85 % des loyers perçus.

Ce nouveau dispositif, adopté par voie d'amendement gouvernemental en séance publique<sup>(2)</sup>, sans examen préalable par la commission des finances, révisé le zonage des habitations éligibles : les zones rurales, non caractérisées par une tension locative, en sont désormais exclues. Les propriétaires d'habitations situées dans des zones rurales, en périphérie de zones urbaines caractérisées comme des zones tendues, ne peuvent donc plus prétendre à ce dispositif fiscal de faveur, contrairement à ce qui était possible *via* le dispositif précédent, dit « Borloo ancien ».

Cette décision imposée dans un *timing* très rapide est injuste et très préjudiciable pour nos territoires.

En effet, sur le terrain, de nombreux propriétaires investissaient dans des habitations situées dans des communes rurales pour les rénover et y construire des logements sociaux, et comptaient sur le dispositif « Borloo ancien » pour amortir leurs investissements. En fonction du type de convention signée avec l'Anah, l'investisseur bailleur bénéficiait alors d'une réduction forfaitaire dans le cadre du régime réel allant de 30 % à 70 % :

- 30 % dans le cas d'une convention « intermédiaire » ;
- 60 % dans le cas d'une convention « sociale » ou « très sociale » ;

---

(1) Loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 publiée au *Journal officiel* du 30 décembre 2016.

(2) Amendement n° 590 présenté par le Gouvernement créant un article additionnel après l'article 23 adopté le 6 décembre 2016 <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/4235/AN/590.asp>.

- 70 % dans le cas où le logement est loué à un organisme public ou privé pour être loué de façon temporaire ou permanente à des personnes en difficulté.

Afin de bénéficier de ces réductions, le bailleur devait évidemment respecter des conditions de loyers et de ressources des locataires.

Suite à la suppression du dispositif, et avec l'application très rapide du « Cosse ancien », ces propriétaires se sentent floués, alors que les dossiers de financement sont déjà engagés. Cette fin brutale du dispositif crée un manque à gagner considérable pour les propriétaires, déjà engagés dans des investissements locatifs.

Plus globalement, en excluant ainsi les zones rurales du zonage du nouveau dispositif « Cosse ancien », le Gouvernement handicape considérablement nos territoires ruraux :

- il décourage l'investissement locatif dans nos campagnes ;
- il empêche le développement économique des communes et centres-bourgs ;
- il vient mettre un coup d'arrêt aux ambitions de développement rural, en périphérie des grandes villes.

Aujourd'hui, nous traversons une crise de la ruralité sans précédent, qui installe une France à deux vitesses : alors que 21 millions de Français vivent sur nos territoires ruraux, soit 80 % de notre territoire, ils sont pourtant souvent laissés à l'abandon, manquant d'aides et de soutiens. Le sentiment d'exaspération exprimé par les maires ruraux, les acteurs socio-économiques et toute la population est à son paroxysme, avec les baisses de dotations imposées depuis quatre ans, l'augmentation des charges, l'affaiblissement des aides économiques et le poids croissant de normes après l'abandon du choc de simplification. Les collectivités locales ont subi un nouveau bouleversement avec la réforme institutionnelle mise en place par la loi NOTRe : moins de conseillers départementaux en milieu rural qui représentent leurs territoires et une dilution des élus régionaux. Ces territoires observent le fossé qui se creuse entre des métropoles et communautés d'agglomération de plus en plus fortes, et le monde rural de plus en plus isolé. Et rares sont les aides qui peuvent leur être octroyées.

Aussi, cette proposition de loi vise à étendre le zonage du dispositif « Cosse ancien » aux zones rurales, afin de revenir aux conditions du dispositif « Borloo ancien » pour les investissements locatifs.

Ce dispositif s'appliquerait à compter de la date de prise d'effet de la convention avec l'Anah et pendant toute sa durée d'application, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017. Il peut s'agir d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH. Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à l'engagement du propriétaire du logement de louer le logement nu à usage d'habitation principale du locataire pendant toute la durée de la convention, à une personne autre qu'elle-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants.

Pendant toute la durée de la convention, le loyer mensuel ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient selon la nature de la convention et le lieu de situation du logement concerné. Les locataires doivent par ailleurs satisfaire à certaines conditions de ressources.

Le contribuable s'entend du foyer fiscal, qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumis à imposition commune, ainsi que des personnes à charge au sens de l'article 196 du code général des impôts (CGI), de l'article 196 A *bis* du code général des impôts et de l'article 196 B du code général des impôts.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

- ① I. – Le *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après le mot : « habitation », la fin de la première phrase du premier alinéa est supprimée ;
- ③ 2° Après le mot : « habitation », la fin de la première phrase du deuxième alinéa est supprimée ;
- ④ 3° Au quatrième alinéa, les mots : « et conclues au plus tard le 31 décembre 2016 » sont supprimés ;
- ⑤ 4° À la première phrase des sixième et septième alinéas, les mots : « et conclue au plus tard le 31 décembre 2016 » sont supprimés.
- ⑥ II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.





