

L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 3 avril 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



IMMOBILIER LES NOUVELLES AIDES A L'INVESTISSEMENT LOCATIF APRES LE PROJET DE LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Le projet de loi « Engagement National pour le Logement » actuellement en discussion au sénat devrait être voté au mois de juin. Il comporte une série de mesures modifiant les aides fiscales à l'investissement locatif.

Au régime de Robien succéderont à partir du **1^{er} juillet 2006**, les dispositifs « **ROBIEN RECENTRE** » et « **BORLOO POPULAIRE** ».

Les particuliers qui signent aujourd'hui un contrat de réservation auprès d'un promoteur et régularisent leur acquisition devant notaire avant le 1^{er} juillet restent en ancien ROBIEN. Après le 1^{er} juillet, les investisseurs pourront choisir entre **ROBIEN RECENTRE** et **BORLOO POPULAIRE**.

LE ROBIEN EST MORT VIVE LE ROBIEN RECENTRE :

Dans le dispositif ROBIEN, l'acheteur d'un logement neuf peut déduire de ses revenus fonciers 8 % du prix d'acquisition pendant 5 ans, puis 2,5 % les 10 années suivantes à condition de respecter les plafonds de loyers.

Le dispositif ROBIEN 2 sera recentré sur une durée de 9 ans au lieu de 15 auparavant : 6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes.

La possibilité maximale d'amortissement n'est donc plus que de 50 % contre 65 % précédemment.

Le dispositif d'amortissement fiscal « ROBIEN » n'est associé à aucune contrainte de ressources du locataire et prévoit des plafonds de loyers inférieurs de 10 % du marché.

DANS LE NEUF CREATION DU BORLOO POPULAIRE :

Il s'agit Nouvel avantage fiscal destiné à favoriser l'offre de location dans le secteur intermédiaire.

Comme dans le dispositif ROBIEN 1, le BORLOO POPULAIRE reprend le principe de l'amortissement de 65 % du prix du bien sur une durée de 15 ans ; mais comme dans le ROBIEN 2, il instaure un nouveau lissage des taux d'amortissement, lequel permet d'éviter la saturation du déficit foncier sur le revenu global.

Les loyers devraient être plafonnés à des niveaux de 60 % des prix du marché

A la différence du ROBIEN, les ressources des locataires sont plafonnées (décret à paraître). Fixés au niveau des prêts locatifs intermédiaires, ces plafonds devraient couvrir 85 % de la population.



Adil
Siège à Toulon
Maison de l'Habitat
5 rue Racine
Tél 04 94 22 65 80
Fax 04 94 22 65 81



Adil
Antenne à Draguignan
Espace Habitat
Rond point 4/9/1974
Tél 04 98 10 53 63
Fax 04 98 10 53 64

Les bailleurs devraient bénéficier d'un abattement de 30 % sur les loyers perçus tout en pouvant déduire les frais réels engagés ; possibilité d'abattement qui devrait rendre le BORLOO POPULAIRE particulièrement compétitif.

Le propriétaire devra prendre l'engagement de louer son logement pendant 9 ans et pourra le prolonger pendant 2 périodes de trois ans. Les locations entre ascendants descendants sont exclues du dispositif. En revanche ; passé trois ans, un propriétaire pourra décider de suspendre l'engagement de location pour donner le logement en location à un ascendant ou à un descendant sans encourir de pénalités fiscales.

LES PLAFONDS DE LOYERS :

Le territoire fait désormais l'objet d'un découpage en quatre zones au lieu de trois précédemment afin de coller au plus près de la réalité du marché locatif.

Ces valeurs seront publiées par décret après le vote définitif de la loi.

	ZONE A	ZONE B	ZONE B2	ZONE C
Ancien Robien	19,89	13,82	13,82	9,94
Robien recentré	19,89	13,82	11,30	8,28
Borloo populaire	15,91	11,06	9,04	6,62

(en euros par mois par mètre carré)

LE DISPOSITIF BORLOO ETENDU A L'ANCIEN

Le projet de loi ENL instaure un régime de conventionnement à deux vitesses pour les locations de logements anciens à loyers maîtrisés.

Ce dispositif se veut un outil pour les collectivités locales qui permettra de redynamiser l'accès au logement dans les centres villes anciens et de favoriser le développement de l'offre de logement social.

Ce dispositif se substitue au Besson ancien

Ce régime concerne des propriétaires qui s'engagent à respecter certains plafonds de loyers de niveau social et qui concluent une convention avec l'A.N.A.H.

Les propriétaires pourront bénéficier d'un abattement de 30 % sur les loyers, s'ils pratiquent un loyer intermédiaire c'est-à-dire ne dépassant pas les actuels plafonds BESSON inférieurs d'environ 30 % à ceux du marché

Cet abattement atteint 45 % si le propriétaire pratique un loyer de niveau social

Les locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds de revenus

En cas de travaux de réhabilitation ce dispositif pourra se cumuler avec le versement d'une subvention l'A.N.A.H.

Rédacteur :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"

Pour toutes informations complémentaires appeler le **04 94 22 65 82**,

ou écrire à :communiqué@adil83.org