

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 8 Novembre 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## A.D.I.L. DU VAR

### ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT / DISPOSITIONS FISCALES

La loi portant engagement national pour le logement (ENL) comporte de nombreuses dispositions fiscales visant à augmenter la production de terrains constructibles et à développer l'investissement locatif au travers de dispositifs spécifiques de réduction d'impôt.

La première série de mesures concernant directement les collectivités locales ; la deuxième série concerne les particuliers.

### DISPOSITIONS VISANT A ACCROITRE L'OFFRE DE TERRAINS

#### Taxe sur les terrains rendus constructibles (CGI art 1529 et 1379 II)

Une taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles est instituée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Cette taxe instituée au profit des communes est destinée à leur permettre de financer la viabilisation des terrains et le coût des équipements collectifs engendré par l'urbanisation. Elle s'appliquera sur délibération du Conseil Municipal : délibération qui devra être notifiée aux services fiscaux.

Le taux de la taxe est de 10% appliqué au deux tiers du prix de cession du terrain.

Une déclaration devra être établie et l'impôt sera exigible lors du dépôt de cette déclaration.

#### TFNPB majoration de la valeur cadastrale

Sur délibération du conseil municipal les communes ont également la possibilité de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicables aux terrains constructibles

Les conseils municipaux peuvent fixer une majoration comprise entre 0,50 euros et 3 euros par m<sup>2</sup>. La majoration est toutefois plafonnée à 3% de la valeur locative du terrain laquelle valeur sera fixée par décret.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration sera toujours réduite de 1000 m<sup>2</sup>.

#### Nouvelle taxe sur les logements vacants (ENL art. 47 CGI 1407)

L'art 47 de la loi permet aux collectivités territoriales sur délibération du conseil municipal d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants de plus de cinq ans.

Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il fait l'objet d'une occupation de moins de trente jours par an.



A.D.I.L. DU VAR

Intenet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)

#### 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**  
Maison de l'habitat  
90, Avenue J. Boyer  
Tél 04 98 10 53 63  
Fax 04 98 10 53 64

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

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) entrée en vigueur depuis le 17 juillet 2006 comporte une série de mesures modifiant les aides fiscales à l'investissement locatif.

Au régime de Robien succèdent, les dispositifs « ROBIEN RECENTRE » et « BORLOO POPULAIRE ». les bailleurs ont également la possibilité de conclure une convention sans travaux avec l'Agence nationale pour l'Habitat (ANAH).

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006 les investisseurs peuvent choisir dans le neuf entre ROBIEN RECENTRE et BORLOO POPULAIRE.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2006 les contribuables qui acquièrent un logement ancien peuvent bénéficier du régime BORLOO conventionné avec ou sans travaux.

### 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.

La loi ENL conserve le principe de l'amortissement ; elle modifie la durée et le taux de l'amortissement ainsi que le zonage des plafonds de loyers qui avait fait l'objet de critiques.

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.

### PLAFONDS DE LOYER ET ZONAGE

ZONE A		Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne Côte d'Azur (bande littorale Hyères - Menton) Genevois français
ZONE B	Zones B1	Agglomérations de plus de 250 000 habitants (1) Grande couronne autour de Paris Quelques agglomérations chères (2) Pourtour de la Côte d'Azur Départements d'outre-mer, Corses et îles
	Zone B2	Reste de la zone B, c'est-à-dire : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants Autres zones frontalières ou littorales chères Limite d'Ile-de-France
ZONE C		Reste du territoire

(1) Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Etienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon.

(2) Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo

Zones		Plafonds de loyer en euros par mètre carré
ZONE A		20,45
ZONE B	Zones B1	14,21
	Zone B2	11,62
ZONE C		8,52

## CREATION DU BORLOO POPULAIRE

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.

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.

Les bailleurs bénéficient en outre 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 ET DE RESSOURCES (dec du 10/8/06 JO du 11/08/06)

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.

### PLAFONDS DE LOYER

Zones		Plafonds de loyer en euros par mètre carré
ZONE A		16,73
Zones B1		11,37
Zone B2		9,30
ZONE C		6,82

## PLAFONDS DE RESSOURCES en Euros

Composition du foyer du locataire	ZONES			
	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 une personne à charge	59 704	43 398	39 782	36 165
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	71 516	52 521	48 145	43 768
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	84 661	61 641	56 507	51 370
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	95 267	69 535	63 740	57 946
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 10 617	+ 7 897	+ 7 239	+ 6 580

### LE REGIME BORLOO ANCIEN

A compter du 1<sup>er</sup> octobre le régime Borloo se substitue pour les logements anciens au régime Besson. Il s'agit d'un régime de conventionnement à deux vitesses pour les locations de logements anciens à loyer 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 régime concerne des propriétaires qui concluent un bail soumis à la loi du 6/07/1989 (non meublé), s'engagent à respecter certains plafonds de loyers de niveau social et concluent une convention avec l'A.N.A.H.

CONVENTION ANAH (avec ou sans travaux) -Applicables à compter du 01/10/2006

	ANAH intermédiaire	ANAH social	ANAH très social
Article CGI	Art.31 I 1° j) et m)		
Type d'investissement	Logements anciens		
Plafond de ressources	ANAH intermédiaire = Besson ancien	ANAH sociaux = PLUS	ANAH très sociaux = PLAI
Plafond de loyers	Zone A=16,35 € m <sup>2</sup> Zone B=10,68 € m <sup>2</sup> Zone C=7,73 € m <sup>2</sup>	Zone A=5,9 € m <sup>2</sup> Zone B=5,36 € m <sup>2</sup> Zone C=4,82 € m <sup>2</sup>  Poss.Loyers dérogatoires	Zone A=5,59 € m <sup>2</sup> Zone B=5,22 € m <sup>2</sup> Zone C=4,63 € m <sup>2</sup>  Poss.Loyers dérogatoires
Taux de déduction	30 %	45	

Les propriétaires bénéficient 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.

Cette mesure peut se cumuler également avec celles prévues en cas de remise en location de

**Rédacteur :**

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

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

**ou écrire à : [communiqu@adil83.org](mailto:communiqu@adil83.org)**

\*\*