

"la loi de Robien recentré" : logements anciens réhabilités

Source : ministère de logement et de la ville

Le décret du 10 août 2006

pris en application de la loi portant "Engagement national pour le logement" (publié au Journal Officiel le 16 août 2006) et l'arrêté du même jour procèdent à la réforme du dispositif Robien (désormais dénommé « de Robien classique ») créé en 2003.

Décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006

A compter du 1er septembre 2006 (voir précisions sur les opérations concernées ci-après), le dispositif Robien est recentré, pour encourager la production de logements locatifs libres dans les zones au marché immobilier le plus tendu.

Un nouveau dispositif (le « Borloo neuf » ou « Borloo populaire ») en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dans le neuf ou ancien à réhabiliter est créé.

Les objectifs...

L'objectif est de réorienter l'investissement locatif dans le logement neuf en suivant deux priorités :

Appartement à rénover loi robien recentrer la production de logements "Robien" sur les agglomérations les plus tendues,

Appartement à rénover loi robien répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et moyens grâce au « Borloo neuf ».

Les principales conditions...

Le logement doit être loué nu pendant 9 ans à titre de résidence principale.

Le loyer au m² est plafonné.

Les modifications...

Appartement à rénover loi robien Les modalités de l'amortissement sont modifiées

Appartement à rénover loi robien La durée de l'engagement ne peut être prorogée au-delà de 9 ans pour le « Robien recentré »

Appartement à rénover loi robien Le zonage est plus précis, avec la division de la zone B en deux zones B1 et B2

Appartement à rénover loi robien Les plafonds des loyers sont abaissés dans les zones les moins tendues

Les investissements réalisés avant le 1er septembre 2006 peuvent continuer à bénéficier du « de Robien classique », pour lequel ces modifications ne s'appliquent pas. Néanmoins, les investissements réalisés à compter du 1er janvier peuvent également, au choix du contribuable, bénéficier du « Borloo neuf ».

Les différences essentielles entre le Borloo neuf (« populaire ») et le Robien recentré...

Appartement à rénover loi robien le « Robien recentré » est fiscalement moins avantageux : l'amortissement est limité à 50% du montant de l'investissement, sur 9 ans. Le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire.

Appartement à rénover loi robien le « Borloo neuf » est fiscalement plus attractif : la déduction au titre de l'amortissement peut atteindre 65% sur 15 ans du prix d'acquisition ou de revient global du logement. Une déduction fiscale de 30% sur les revenus bruts est applicable. En contrepartie, les loyers sont plafonnés à 20% en-dessous de ceux du « Robien recentré » et le locataire doit respecter des plafonds de ressources.

Les points communs...

Juridiquement, le « Borloo neuf » est une option au dispositif « Robien recentré » : les contraintes et les avantages applicables au dispositif « Robien recentré » (nature des opérations éligibles, affectation à la location, amortissement pendant la première année...) le sont également au dispositif « Borloo neuf », mais certaines contraintes et certains avantages sont accentués. En outre, le « Borloo neuf » est applicable dès le 1er janvier 2006, tandis que le « Robien recentré » n'est applicable qu'à compter du 1er septembre 2006.

Le « Borloo neuf » et le « de Robien ancien » reposent sur le même zonage géographique (arrêté du 10 août 2006).

Nb : la zone B est désormais partagée en deux zones B1 et B2.

Robien Recentré

(applicable à partir du 1er septembre 2006 article 40 de la loi ENL)

- 1) Bailleurs concernés
- 2) L'engagement du propriétaire bailleur
- 3) Opérations concernées
- 4) Conditions relatives au loyer
- 5) Conditions relatives aux locataires
- 6) L'avantage fiscal
- 7) Obligations déclaratives des propriétaires bailleurs
- 8) Non respect des engagements

9) Cas des SCPI

1) Bailleurs concernés

Il s'agit des bailleurs, personnes physiques, imposables dans la catégorie des revenus fonciers. L'immeuble peut également être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus de ces immeubles étant alors imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers (SCI ou toutes autres sociétés de personnes). Le bénéfice de l'avantage fiscal n'est pas admis en cas de démembrement de la propriété, sauf lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune. Dans ce cas, le conjoint survivant peut demander la reprise du dispositif à son profit pour la période restant à courir.

2) L'engagement du propriétaire bailleur

Le propriétaire bailleur doit prendre l'engagement de louer le logement nu, pendant une durée de 9 ans. Le logement doit constituer la résidence principale du locataire. La location devra prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Les avantages fiscaux ne s'appliquent que sur demande du contribuable. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ; elle est irrévocable. La durée de l'engagement de location est de neuf ans au moins, la location devant prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

3) Opérations concernées

Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines (sont exclues les propriétés rurales, c'est-à-dire les constructions faisant partie intégrante d'une exploitation agricole) situées en France (métropole et DOM).

Le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM.

Il peut s'agir de :

Appartement à rénover loi robien logements neufs ou en l'état futur d'achèvement acquis à compter du 1er septembre 2006 ;

Appartement à rénover loi robien logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, à compter du 1er septembre 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;

Appartement à rénover loi robien locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements acquis à compter du 1er septembre 2006 ;

Appartement à rénover loi robien de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par arrêté permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03) acquis à compter du 1er septembre 2006.

Le bénéfice de l'avantage est réservé à la location à usage d'habitation principale du locataire (il est interdit au bailleur de louer à titre de résidence secondaire ou de se réserver une période de jouissance durant l'année).

4) Conditions relatives au loyer

Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé, qui dépend de la zone géographique d'implantation du logement.

Calcul du loyer (par m²)

Pour les baux conclus en 2006 les plafonds de loyers mensuels (charges non comprises) par mètre carré sont les suivants :

Zone A : 21.02 €

Zone B1 : 14.61 €

Zone B2 : 11,95 €

Zone C : 8,76 €

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² (cave, cellier, balcon...).

Exemple : vous louez à Lyon (zone B1) un logement neuf d'une surface habitable de 65 m² avec une cave de 4m² et un balcon de 8 m². La surface de référence est égale à $65 + 12/2 = 71$ m². Le loyer mensuel ne pourra dépasser le produit plafond par m² de la zone B1 par cette surface.

Les zones géographiques sont fixées par l'arrêté du 10 août 2006 modifiant le précédent arrêté du 19 décembre 2003.

Ces plafonds sont relevés chaque année au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, prise en pourcentage et deux chiffres après la virgule, à un niveau arrondi au centime d'euro supérieur.

5) Conditions relatives aux locataires

Il n'y a pas de condition de ressources du locataire. Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire ou un membre de son foyer fiscal. Sous cette réserve, il peut s'agir d'un ascendant ou descendant du contribuable.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière. L'administration fiscale admet que ces prestations pourront être fournies par une filiale de la société qui prend à bail le logement. Dans cette hypothèse, le loyer mensuel de chacun des baux conclus entre, d'une part, le propriétaire du logement et la personne morale et, d'autre part, la personne morale et l'occupant du logement ne doivent pas excéder les plafonds de loyers fixés réglementairement.

6) L'avantage fiscal

Il consiste en une déduction au titre de l'amortissement du prix initial d'acquisition ou de construction du logement. Le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers un amortissement égal à :

Appartement à rénover loi robien 6% du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années,

Appartement à rénover loi robien 4% de ce prix pour les deux années suivantes.

L'engagement et par conséquent l'avantage fiscal ne peuvent être prorogés au-delà de neuf ans.

Au total, le bailleur est donc en mesure d'amortir 50% du coût d'acquisition du logement. En cas d'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements ou de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

La période d'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Les travaux de reconstruction et d'agrandissement ultérieurs donnent lieu à l'application d'une déduction au titre de l'amortissement au même taux que l'investissement initial, si un nouvel engagement de location de 9 ans est conclu. Les dépenses résultant de travaux d'amélioration ultérieurs sont déduites obligatoirement sous forme d'un amortissement égal à 10% du montant de la dépense pendant dix ans.

Le plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est de 10 700 euros.

7) Obligations déclaratives des propriétaires bailleurs

I Justificatifs à fournir à l'occasion de tout investissement

Pour bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement, le bailleur doit joindre à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure :

Appartement à rénover loi robien la déclaration d'option conforme à un modèle type.
Appartement à rénover loi robien l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans selon un modèle type. Cet engagement est accompagné d'un certain nombre de justificatifs (copie du bail, montant du loyer mensuel).

II Les obligations particulières concernant les opérations d'acquisition réhabilitation de logements.

A-Justificatifs avant travaux

Le propriétaire doit justifier que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence. Pour en justifier, le propriétaire fait établir un état descriptif qui renseigne les rubriques définies par le décret et l'arrêté du 19 décembre 2003, parus au Journal officiel du 21 décembre 2003. Le professionnel qui établit l'état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond aux caractéristiques de la décence. Le logement ne doit pas satisfaire aux normes décence pour au moins quatre rubriques.

Les rubriques devant être mentionnées et renseignées dans les états descriptifs avant et après travaux sont les suivantes :

1. Composition du logement :

a) Nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ;

b) Surface habitable et hauteur sous-plafond au sens de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

2. Etat général du gros oeuvre

3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement

4. Etat de la toiture et de la charpente

5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasses

6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité

7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante

8. Electricité : sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles

9. Gaz : sécurité et état général

10. Etat des réseaux d'eau :

- a) Alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ;
- b) Evacuation des eaux usées et des eaux vannes ;

11. Installations sanitaires : présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude

12. Etat de la cuisine : existence d'une cuisine (coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson

13. Dispositif de chauffage : description et état général, adaptation aux caractéristiques du logement, dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion

14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : description et état général

15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage

B-Justificatifs après travaux/Justificatifs relatifs aux performances techniques du logement.

Après travaux de réhabilitation, le logement doit répondre aux performances techniques suivantes :

1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation

2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble

3. Absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante

4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes :

a) présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement

b) protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ;

c) liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ;

d) dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ;

e) élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ;

f) conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ;

g) en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles ;

5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccords ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manoeuvrable ; qualité de la combustion

6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)

7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide

8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales

9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)

10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble

11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique (U_w) inférieure ou égale à $2.9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement (...)

12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quelque soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique, présence :

a) d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière à minima référence Rt2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;

c) ou un chauffage par un système thermodynamique.

Au moins six de ces performances doivent avoir été obtenues à la suite des travaux. Pour en justifier, le propriétaire bailleur fait établir un nouvel état descriptif comprenant les mêmes rubriques que celles mentionnées pour l'état avant travaux.

La personne qui réalise l'état fournit également une attestation indiquant que :

Appartement à rénover loi robien les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent,
Appartement à rénover loi robien l'ensemble des performances est respecté et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation.

Pour les logements situés dans une copropriété, cette attestation indique en outre que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent (que les parties communes aient fait ou non l'objet de travaux) ; l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel.

Les travaux de réhabilitation s'entendent des travaux réalisés sur le logement et le cas échéant sur les parties communes, qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par arrêté.

Les deux états descriptifs du logement, ainsi que les attestations, sont réalisés par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité.

C- Autres justificatifs à fournir pour le propriétaire pour la réhabilitation de son logement

Le propriétaire bailleur doit également joindre à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement des travaux, chaque fois qu'ils sont requis et fournis par le vendeur lors de la promesse de vente ou annexés à l'acte authentique :

Appartement à rénover loi robien un état des risques d'accessibilité au plomb (CSP : art. L. 1334-5) ;

Appartement à rénover loi robien un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante (CSP : art L 1334-7)

8) Non-respect des engagements

En cas de non-respect des engagements, le revenu foncier est majoré du montant des amortissements déduits, en cas de non-respect des engagements du bailleur, sauf exceptions liées à la situation du bailleur (invalidité, licenciement ou décès du contribuable ou d'un des époux soumis à imposition commune).

9) Cas des SCPI

L'associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut soumettre, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, son investissement au dispositif « Robien recentré ». A ce titre, il bénéficie de la déduction au titre de l'amortissement.

Cette déduction est égale à 6% pour les sept premières années, 4% pour les deux années suivantes, de 95% du montant de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de cette société réalisées à compter du 1er septembre 2006.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription. Cette déduction, non applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un investissement conforme aux conditions prévues par le dispositif « Robien recentré » (conditions tenant à l'opération et à la location notamment).

L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.