



LA LOI ROBIEN POUR L'ANCIEN

Une autre possibilité pour les investisseurs dans l'ancien est la rénovation et la réhabilitation de logements vacants.

Le dispositif de la Loi Robien s'est substitué au régime "Besson" et s'applique avec effet rétroactif depuis le 3 avril 2003.

L'avantage fiscal de la Loi Robien consiste à déduire des revenus fonciers un amortissement, c'est-à-dire une partie du prix initial d'acquisition soit d'un local affecté à un usage autre que l'habitation susceptible d'être transformé en logement, soit d'un logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence (décret du 30 janvier 2002) et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation définis par le décret du 19 décembre 2003.

Les conditions pour bénéficier du Régime de la Loi Robien :

L'avantage fiscal du régime de l'investissement dans l'ancien consiste en une majoration de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.

Ce dispositif de la Loi Robien s'applique aux revenus tirés de certains baux conclus à compter du 1er janvier 1999, quelle que soit la date d'acquisition du logement.

Vos engagements :

- Le logement doit répondre aux normes de décence (décret du 30 janvier 2002).
- Le logement doit également répondre à des performances techniques à l'issue des travaux de réhabilitation (arrêté du 19 décembre 2003 - Art. 4).
- Outre le rétablissement des critères de "décence" mentionnés précédemment, il formule des prescriptions précises en matière d'isolation thermique et de sécurité électrique et gaz impliquant dans la pratique une réfection complète des installations.
- Le bailleur doit prendre l'engagement de louer le logement nu pour six ans au moins.
- Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire.

Le loyer et les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds réglementés :

Loi Robien : Loyers plafonds en euros/m2/mois (charges non comprises)	Ancien
Zone I bis. Paris et ses communes limitrophes	11,4
Zone I. Autres communes de l'agglomération parisienne	9,8
Zone II. Agglomérations urbaines de plus de 100 000 habitants	6,2
Zone III. Autres communes situées en France et dans les DOM	5,7

Loi Robien : Plafonds annuels de ressources	Ile-de-France	Province
Personne seule	19 516	16 293
Couple marié	32 073	24 947
+ 1 personne à charge	38 523	29 867
+ 2 personnes à charge	45 988	36 146
+ 3 personnes à charge	54 474	42 425
+ 4 personnes à charge	61 260	47 856
Majoration par personne à charge supplémentaire	6 960	5 433



Dans le cadre de la Loi Robien, il est interdit de louer :

- aux membres du foyer fiscal,
- à une personne occupant déjà le logement avant le 1er janvier 1999,
- à l'un des associés ou un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou descendant d'un associé
- aux ascendants et descendants du contribuable.

L'interdiction de louer à un ascendant ou un descendant, supprimée dans le régime ROBIEN neuf ou assimilé, demeure en ancien. Toutefois le logement peut être mis à disposition d'un ascendant ou d'un descendant (gratuitement ou à titre onéreux), pendant une durée maximum de neuf ans. Pendant la mise à disposition, l'avantage fiscal est suspendu. Pour pouvoir bénéficier de cette possibilité, le bailleur doit avoir respecté les conditions du dispositif pendant trois ans au moins.

Réservée au neuf, la possibilité de louer à ses proches n'a pas été étendue au dispositif Besson ancien. Celui-ci voit toutefois son intérêt amélioré, avec la déduction forfaitaire qui passe de 25 à 40% pour les loyers perçus à partir de 2003. Rappelons que cette déduction couvre les frais d'amortissement du bien, les frais de gestion (mais non les honoraires de l'administrateur de biens si la gestion est déléguée) et les frais d'assurance autres que les primes garantissant le risque de loyers impayés.

Modalités du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif :

Avant la réalisation des travaux, le contribuable doit faire établir un état descriptif du logement 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. Le descriptif du logement doit préciser les critères à propos desquels le logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence fixées par la loi (décret du 30 janvier 2002).

Après la réalisation des travaux, un second état descriptif du logement reprend point par point les réserves mentionnées dans le premier état des lieux et s'assure d'une part que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement les caractéristiques d'un logement décent et d'autre part que l'ensemble des performances techniques imposées sont respectées. Au moins six d'entre-elles doivent avoir été obtenues à la suite des travaux effectués. Dans une copropriété, cette attestation doit par ailleurs indiquer que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est décent, que celles-ci aient ou non fait l'objet de travaux.

Voici la liste des rubriques des états descriptifs devant être établis avant et après la réalisation des travaux de réhabilitation :

1. Composition du logement :
 - Nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ;
 - 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 terrasse ;
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 :
 - Alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ;
 - Evacuation des eaux usées et des eaux vannes ;
11. Installations sanitaires : présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : w.-c., baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude ;
12. Etat de la cuisine : existence d'une cuisine (ou 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.

Pour les logements acquis entre le 3 avril 2003 et le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret fixant ces conditions, une dérogation permet au propriétaire qui les a respectées de remplacer les attestations requises par des déclarations sur l'honneur (article 2 du décret du 19 décembre 2003).

Cette mesure, visant à compenser les effets du retard dans la sortie des textes, permettra à quelques chanceux de bénéficier du régime de la Loi Robien pour des opérations éligibles réalisées avant de savoir si elles l'étaient ou non.

Modifications 2006 :

Le dispositif Robien reste applicable sous sa forme actuelle jusqu'au **30 juin 2006**, sous réserve que :

- La demande de permis de construire ait été déposée avant le **01.11.2005**.
- L'achèvement du programme ait lieu avant le **01.07.2007**.
- L'acte notarié soit signé avant le **30.06.2006**.

