

# Loi Urbanisme et Habitat

## > Volet Logement <

**Nouveau dispositif Robien  
en faveur de l'investissement locatif**



# Sommaire

## Les dispositions Robien votées dans la loi Urbanisme et Habitat

- Les innovations dans le neuf p.5
- Une nouveauté : une ouverture du dispositif à l'ancien p.5
- Les autres innovations p.6

## Fiches techniques

- Panorama du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif p.8
- Nouveaux plafonds de loyers p.9
- Nouveau dispositif de zonage p.10
- Simulations d'investissements locatifs dans le neuf p.11
- Simulations d'investissements locatifs dans l'ancien p.16

# **Les dispositions Robien**

**votées dans la loi Urbanisme et Habitat**

# Les dispositions Robien

## votées dans la loi Urbanisme et Habitat

Les nouvelles dispositions en faveur du logement locatif viennent d'être prises dans le cadre de la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat, publiée au JO du 3 juillet 2003, à l'initiative de Gilles de Robien, Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. Elles concernent l'investissement dans le logement locatif neuf et ancien.

Ces nouvelles dispositions créent un nouveau paragraphe "h" au 1° du I de l'article 31 du code général des impôts à la suite des précédents dispositifs d'amortissement en faveur de l'investissement locatif codifiés aux "f" (amortissement Périssol) et "g" (amortissement Besson).

Elles seront prochainement suivies des décrets relatifs aux plafonds de loyer et aux modalités d'application du dispositif dans l'ancien ainsi que de l'arrêté relatif au zonage.

### Objectif du dispositif : détendre le marché locatif par un dispositif plus incitatif et plus simple

L'ensemble du dispositif Robien vise à redonner de l'oxygène à un marché au bord de l'asphyxie dans certaines zones du territoire. Les locataires y rencontrent toujours plus de difficultés à se loger, confrontés à une hausse continue des loyers et à une raréfaction dramatique de l'offre de logement locatif. Il vise à encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif afin de :

- détendre le marché locatif dans ses zones les plus critiques,
- relancer la construction de logement locatif en centre-ville et dans les centres-bourgs, en particulier dans les zones tendues tant du littoral ou transfrontalières qu'en Ile-de-France ; ce qui contribuera également à soutenir l'emploi dans le secteur du bâtiment,
- éviter que des logements anciens dégradés ne quittent le parc locatif et remettre sur le marché locatif des logements vacants ,
- améliorer la qualité des logements locatifs disponibles dans toute la France.

### Des innovations pour une plus grande simplicité et une réelle attractivité

- les plafonds de loyers sont fixés à un niveau proche du marché et varient en fonction d'un zonage en 3 zones
- la possibilité de choisir librement son locataire sans contrainte de plafond de ressources
- le bénéfice de l'amortissement fiscal s'applique également à l'ancien réhabilité

## Les innovations dans le neuf

### **1) Des plafonds de loyers proches du marché**

Les plafonds de loyers dans les zones tendues sont fixés à environ 90 % du loyer du marché des logements neufs.

Ils s'appliquent aux locations de logements acquis neufs ou mis en chantier à compter du 3 avril 2003. Ils varient selon la zone géographique :

- la zone A : agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français ;
- la zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- la zone C : reste du territoire.

### **2) Pas de condition de ressources des locataires**

Pour que le système soit simple et efficace, il n'est pas fixé de plafonds de ressources pour le locataire.

### **3) Possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant**

## Une nouveauté : une ouverture du dispositif à l'ancien

Pour la première fois, un dispositif d'aide à l'investissement locatif s'applique aussi à l'ancien.

Le bénéfice de l'amortissement s'applique aux logements anciens qui ne satisfont pas avant travaux aux caractéristiques de décence prévues par la loi du 13 décembre 2000 et qui font l'objet d'une réhabilitation conséquente, attestée par des professionnels.

L'amortissement fiscal porte à la fois sur le coût d'acquisition et sur celui des travaux. Cette mesure permettra notamment la remise sur le marché locatif de logements vacants parce que trop dégradés.

Un décret définira les modalités d'application précises de ce dispositif.

L'investisseur devra fournir aux services fiscaux :

- une attestation effectuée avant le début des travaux et réalisée par un professionnel prouvant qu'au moins deux caractéristiques majeures du logement font qu'il n'est pas décent (par exemple, absence d'installations sanitaires et infiltrations d'eau) ;
- un certificat établi par un professionnel attestant qu'après travaux de réhabilitation, les équipements et le confort du logement sont équivalents à ceux d'un logement neuf compte tenu de critères tenant aux performances énergétiques du logement, à ses performances en matière de ventilation ou d'installations de plomberie, de gaz ou électricité ou à ses performances acoustiques.

Cette mesure devrait remettre 10 000 logements anciens sur le marché locatif chaque année.

Pour les logements anciens ne nécessitant pas de travaux importants de réhabilitation, et qui font l'objet d'un engagement de location sous certaines conditions de loyers et de ressources des locataires, le dispositif actuel est maintenu, avec l'amélioration substantielle apportée par l'article 79 de la loi de finances pour 2003 qui a relevé de 25 % à 40 % le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable aux loyers.

En outre, ces logements bénéficieront d'un relèvement des plafonds de loyers et du nouveau zonage (classement des communes en zones A, B et C).

## Les autres innovations

### ***Extension aux locations déléguées***

Afin de permettre à des bailleurs de déléguer la gestion locative de leur logement, le nouveau dispositif s'applique aux locations nues, consenties à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location. Cette mesure permettra de développer une offre nouvelle en particulier de résidences pour étudiants et de résidences pour personnes âgées.

### ***L'investissement dans les SCPI simplifié***

Les conditions d'amortissement par les détenteurs de parts de SCPI de leurs investissements sont rééquilibrés à l'image de celles des acquéreurs en direct ou investisseurs individuels : l'amortissement est calculé sur 95 % du montant total de la souscription et court dès la date de la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants.

---

La liste des communes dans les 3 zones du nouveau dispositif Robien en faveur du logement locatif est disponible en ligne sur les sites [www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr) ou [www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr)

Il conviendra, toutefois, de vérifier l'inclusion dans une zone de telle ou telle commune dans la liste définitive annexée à l'arrêté.

# Fiches techniques

# Panorama du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

## Logements neufs ou anciens réhabilités

<b>Entrée en vigueur</b>	Applicable dans le cadre du vote de la loi Urbanisme et Habitat, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003
<b>Bénéficiaires</b>	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...)
<b>Logements concernés</b>	Logement neuf ou ancien, sous certaines conditions de réhabilitation, loué nu à titre de résidence principale
<b>Durée minimale de location</b>	9 ans
<b>Ressources du locataire</b>	Pas de plafonds de ressources
<b>Montant du loyer</b>	Plafonds de loyer fixés à 90 % du loyer du marché dans les zones tendues
<b>Zones d'application des plafonds de loyer</b>	3 zones : <b>Zone A</b> : IDF, Côte d'Azur, Pays Genevois <b>Zone B</b> : agglomérations + 50 000 habitants et agglomérations chères à la marge de l'IDF ou dans les zones littorales et frontalières <b>Zone C</b> : reste du territoire
<b>Régime fiscal</b>	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les 5 premières années puis de 2,5 % les 4 années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an.

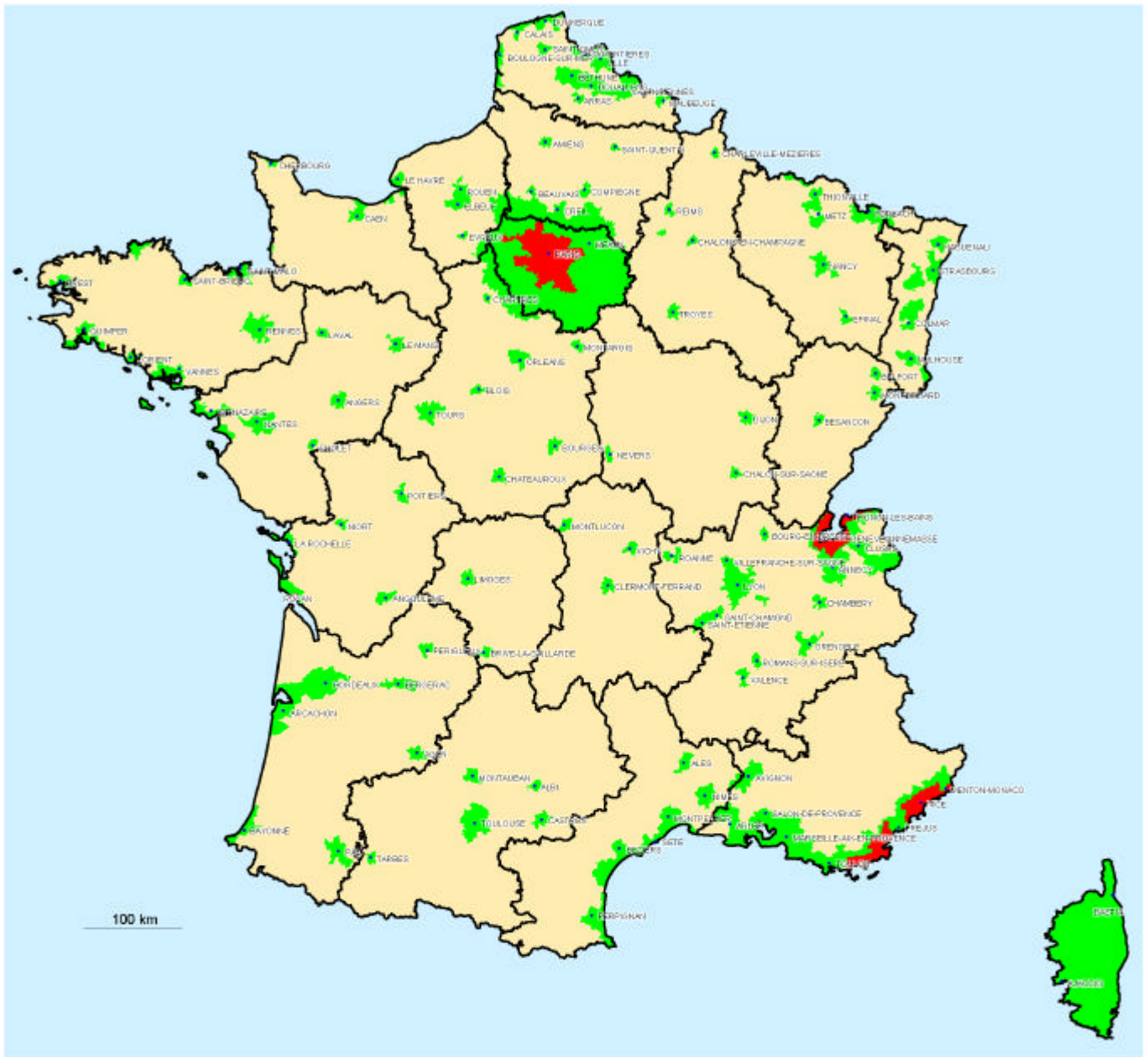


# Nouveaux plafonds de loyers

(en euros / m<sup>2</sup>)

Plafonds 2003			Propositions		
<b>Zone I bis</b> Paris et communes limitrophes			<b>Zone A</b> Agglomération parisienne, genevois Français, Côte d'Azur		
Locatif social	Logements anciens	Logements neufs			
8,3	11,4	12,9			
<b>Zone I</b> Zone agglomérée de l'Île-de-France			Locatif social	Logements anciens	Logements neufs et anciens réhabilités
Locatif social	Logements anciens	Logements neufs			
6,7	9,8	11,4	8,3	14,4	18
<b>Zone II</b> Agglomérations de plus de 100 000 h			<b>Zone B</b> Agglomérations de plus de 50 000 h Communes chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et dans les zones frontalières ou littorales		
Locatif social	Logements anciens	Logements neufs	Locatif social	Logements anciens	Logements neufs et anciens réhabilités
4,7	6,2	8,8	4,7	9,4	12,5
<b>Zone III</b> Reste du territoire			<b>Zone C</b> Reste du territoire		
Locatif social	Logements anciens	Logements neufs	Locatif social	Logements anciens	Logements neufs et anciens réhabilités
4,2	5,7	8,3	4,2	6,3	9

# Nouveau dispositif de zonage



## Nouveau dispositif

- A
- B
- C

## Agglomérations de plus de 50 000 h

- Commune centre

# Simulation d'investissements locatifs dans le neuf

## Exemple 1 *Studio neuf en région parisienne*

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 100 000 euros (y compris frais annexes). Cet appartement de 25 m<sup>2</sup> est situé en région parisienne pour loger un enfant étudiant.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 25 m<sup>2</sup> x 18 euros par mois, soit 450 euros (2 950 F).

Vous pouvez déduire 8 000 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 500 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 500 euros pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 65 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

### ❖ **Calcul des revenus fonciers la première année**

Loyer annuel	5 000 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 300 euros (5 000 x 6 %)
Amortissement	- 8 000 euros (100 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 4 600 euros (hypothèse)
Autres charges	- 220 euros (hypothèse)
Déficit	- 8 120 euros

Le déficit foncier égal à 8 120 euros est déductible du revenu imposable.

### ❖ **Taux de rendement interne**

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 6,4 % (contre 3,7 % dans le dispositif précédent).

## **Exemple 2**

### **Trois pièces neuf en région parisienne**

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 240 000 euros (y compris frais annexes). Cet appartement de 60 m<sup>2</sup> est situé en région parisienne.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 18 euros par mois, soit 1 080 euros (7 085 F).

Vous pouvez déduire 19 200 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 6 000 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 6 000 euros pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 156 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

#### ❖ **Calcul des revenus fonciers la première année**

Loyer annuel	12 000 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 720 euros (12.000 x 6 %)
Amortissement	- 19 200 euros (240 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 11 000 euros (hypothèse)
Autres charges	- 530 euros (hypothèse)
Déficit	- 19 450 euros

Le déficit foncier égal à 19.450 euros est imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 euros. L'excédent, soit 8.750 euros est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### ❖ **Taux de rendement interne**

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 5,4 % (contre 2,6 % dans le dispositif précédent).

### **Exemple 3** **Trois pièces neuf à Nice**

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 240 000 euros (y compris frais annexes). Cet appartement de 60 m<sup>2</sup> est situé à Nice.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 18 euros par mois, soit 1 080 euros (7 085 F).

Vous pouvez déduire 19 200 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année

pendant 5 ans, puis 6 000 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 6 000 euros pendant 6 années supplémentaires.

Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 156 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

#### ❖ **Calcul des revenus fonciers la première année**

Loyer annuel	12 000 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 720 euros (12 000 x 6 %)
Amortissement	- 19 200 euros (240 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 11 000 euros (hypothèse)
Autres charges	- 530 euros (hypothèse)
Déficit	- 19 450 euros

Le déficit foncier égal à 19 450 euros est déductible du revenu imposable dans la limite de 10 700 euros. L'excédent, soit 8 750 euros est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### ❖ **Taux de rendement interne**

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 5,4 % (contre 1,4 % dans le dispositif précédent).

### **Exemple 4** **Deux pièces neuf à Lyon-centre**

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 100 000 euros (y compris frais annexes). Cet appartement de 50 m<sup>2</sup> est situé au centre de Lyon.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 50 m<sup>2</sup> x 12,5 euros par mois, soit 625 euros (4 100 F).

Vous pouvez déduire 8 000 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 500 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 500 euros pendant 6 années supplémentaires.

Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 65 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

#### ❖ **Calcul des revenus fonciers la première année**

Loyer annuel	7 000 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 420 euros (7 000 x 6 %)
Amortissement	- 8 000 euros (100 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 4 600 euros (hypothèse)
Autres charges	- 440 euros (hypothèse)
Déficit	- 6 460 euros

Le déficit foncier égal à 6 460 euros est déductible du revenu imposable.

#### ❖ **Taux de rendement interne**

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 8,4 % (contre 5,4 % dans le dispositif précédent).

### **Exemple 5** **Trois pièces neuf à Strasbourg**

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 120 000 euros (y compris frais annexes). Cet appartement de 60 m<sup>2</sup> est situé à Strasbourg.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 12,5 euros par mois, soit 750 euros (4 920 F).

Vous pouvez déduire 9 600 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 3 000 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 3 000 euros pendant 6 années supplémentaires.

Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 78 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

#### ❖ **Calcul des revenus fonciers la première année**

Loyer annuel	8 300 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 498 euros (8 300 x 6 %)
Amortissement -	9 600 euros (120 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 5 500 euros (hypothèse)
Autres charges	- 530 euros (hypothèse)
Déficit	- 7 828 euros

Le déficit foncier égal à 7 828 euros est déductible du revenu imposable.

#### ❖ **Taux de rendement interne**

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 8,3 % (contre 5,4 % dans le dispositif précédent).

# Simulation d'investissements locatifs dans l'ancien

## Exemple 1 / Ancien Acquisition d'un deux-pièces vétuste en région parisienne avec travaux de réhabilitation

Vous achetez un deux-pièces de 25 m<sup>2</sup>, en très mauvais état, en région parisienne, d'une valeur de 60 000 euros (y compris frais annexes). Vous effectuez des travaux de réhabilitation importants pour un montant de 20 000 euros.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 25 m<sup>2</sup> x 18 euros par mois, soit 450 euros (2 950 F).

Vous pouvez déduire 6 400 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 000 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 000 euros pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 52 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

### ❖ Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	4 400 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 264 euros (4 400 x 6 %)
Amortissement	- 6 400 euros (80 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 3 700 euros (hypothèse)
Autres charges	- 220 euros (hypothèse)
Déficit	- 6 184 euros

Le déficit foncier égal à 6 184 euros est déductible du revenu imposable.

### ❖ Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 7 % contre 4,8 % dans le dispositif précédent (application du dispositif Besson dans l'ancien avec plafonds de loyers et de ressources, et déduction des travaux).



**Exemple 2 / Ancien**  
**Acquisition d'un trois pièces vétuste à Toulouse**  
**avec travaux de réhabilitation**

Vous achetez un appartement de 60 m<sup>2</sup>, en mauvais état, situé à Toulouse, d'une valeur de 90 000 euros (y compris frais annexes). Vous effectuez des travaux de réhabilitation importants pour un montant de 30 000 euros.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 12,5 euros par mois, soit 750 euros (4 920 F).

Vous pouvez déduire 9 600 euros de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 3 000 euros chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 3 000 euros pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 78 000 euros. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

❖ **Calcul des revenus fonciers la première année**

Loyer annuel	7 500 euros (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 450 euros (7 500 x 6 %)
Amortissement	- 9 600 euros (120 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 5 500 euros (hypothèse)
Autres charges	- 530 euros (hypothèse)
Déficit	- 8 580 euros

Le déficit foncier égal à 8 580 euros est déductible du revenu imposable.

❖ **Taux de rendement interne**

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 7,2 % contre 4,1 % dans le dispositif précédent (application du dispositif Besson dans l'ancien avec plafonds de loyers et de ressources, et déduction des travaux).