

Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Ce qui va changer pour les bailleurs privés et les investisseurs :

Article 15 - Permet le recentrage des dispositifs d'aide à l'investissement locatif privé (« Robien » et « Borloo ») en réservant leur application aux zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions (zones A, B1 et B2).

Le I de l'article 15 met en place une modification essentielle de ces dispositifs fiscaux. En effet, jusqu'à présent, ils pouvaient s'appliquer uniformément sur l'ensemble du territoire, même si les plafonds de loyers et, le cas échéant, de ressources, dépendant de la zone de classement de la commune d'implantation du logement en fonction de la tension de son marché, caractérisée par une insuffisance de l'offre locative par rapport à la demande.

A la suite des modifications introduites par la loi, les dispositifs ne pourront plus s'appliquer que pour les logements situés dans des zones du territoire où le marché locatif présente des tensions.

Le classement des communes par zone sera révisé de manière à corriger les imperfections qu'il peut présenter (reclassement de certaines communes rurales chères et déclassement de certaines petites agglomérations au marché immobilier saturé). De façon à assurer une adaptation régulière de l'intervention de l'Etat aux conditions du marché, le principe d'une révision du classement des communes au moins tous les trois ans est également inscrit dans la loi. Pour mémoire, le précédent décret de classement des communes date du 10 août 2006. ([Consultez le ici.](#))

Cette réforme ne concerne pas les investissements réalisés avant la date d'entrée en vigueur du recentrage géographique.

Enfin, ce recentrage permettra à la fois une économie pour l'État et un rééquilibrage naturel du marché.

Le II supprime la déduction spécifique de 26 % des revenus fonciers prévue pour les zones de revitalisation rurale, pour les investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur de la réforme. Le marché de l'immobilier ne présente pas par définition de tensions particulières dans une grande partie de ces zones ; or l'avantage fiscal supplémentaire pouvait conduire les investisseurs à y localiser leurs investissements plutôt que dans d'autres zones où les besoins sont plus importants.

Article 16 - Pour soutenir l'accession populaire à la propriété, l'application du dispositif dit : « Pass foncier » ouvrant droit à une TVA au taux réduit de 5,5 %, déjà utilisé pour la construction de maisons individuelles, est étendue à la construction de logements collectifs, grâce à l'article 16.

Le I permet le financement du terrain par un prêt du « 1 % logement » à remboursement différé.

Le II étend les modalités de reprise du complément d'impôt si les conditions du bénéfice du taux réduit de TVA ne sont pas satisfaites dans les quinze ans aux logements collectifs financés dans le cadre d'un « PASS FONCIER ».

Le III prévoit que les prix de vente des logements financés grâce au PASS FONCIER et des logements destinés à des ménages sous plafonds de ressources et situés à moins de 500 mètres des quartiers ANRU sont plafonnés par décret.

Le IV prévoit que le dispositif afférent au PASS FONCIER est instauré jusqu'au 31 décembre 2010, période à l'issue de laquelle il fera l'objet d'une évaluation.

L'extension du PASS FONCIER au logement collectif restaure ainsi une équité entre les acquéreurs de logements collectifs et ceux de logements individuels en supprimant une distinction dont l'origine était strictement liée à des contraintes juridiques, et non à un objectif relatif à la politique du logement.

L'extension du dispositif aux logements collectifs permet d'adresser une réponse concrète aux difficultés de l'accession sociale dans les zones denses où la maison individuelle neuve n'est pas une réponse adaptée et notamment dans les zones au marché immobilier tendu.

Article 19 – Ses dispositions tendent à réduire les délais d'expulsion dans le logement locatif, en permettant au juge de suspendre l'exécution d'une décision judiciaire d'expulsion pour une durée d'une année au maximum, au lieu de trois actuellement.

Ces dispositions s'inscrivent dans l'objectif général du Gouvernement de réduire les cas d'expulsion locative, grâce à une politique de prévention des expulsions fondée notamment sur la généralisation des commissions départementales de prévention des expulsions et le développement de la garantie des risques locatifs aux populations les plus fragiles.

Par ailleurs, il convient de trouver des solutions d'accueil dans une structure d'hébergement, la loi sur le droit au logement opposable prévoyant cette possibilité pour les personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement.

Source : Legifrance.fr

01/09/2008