

Point sur la loi ENL : Engagement National pour le Logement

- ❑ Rappel : 3 avril 2003 : Loi « Robien » instituant un système de défiscalisation de l'investissement locatif immobilier

- ❑ Promulgation de la loi portant Engagement National pour le Logement le 16 juillet 2006 comprenant :
 - Des mesures fiscales et financières pour les particuliers,
 - De nouvelles dispositions pour les collectivités locales,
 - Plusieurs sujets concernant les professionnels de l'immobilier

- ❑ Objectifs :
 - Produire plus de logements
 - Mieux adapter l'offre

Point sur la loi ENL : Engagement National pour le Logement

- Nouveau dispositif d'incitation fiscale (1/2) :
 - Principes :
 - Un nouveau dispositif d'incitation fiscale, dit « **Borloo populaire** », afin de favoriser l'investissement dans la construction de logements locatifs privés à loyer intermédiaire :
 - Possibilité pour les investisseurs de bénéficier d'un avantage fiscal significatif s'ils répondent aux conditions suivantes :
 - » Plafonnement du loyer
 - » Choix de locataires dont les revenus sont limités
 - Le recentrage de la loi Robien proposant un amortissement un peu moins intéressant et, dans certaines zones, des plafonds de loyer plus bas que ceux pratiqués aujourd'hui
 - Cohabitation des deux systèmes « Borloo » ou « Robien » en laissant le choix à l'investisseur de choisir l'un ou l'autre système privilégiant :
 - Soit la rentabilité
 - Soit le taux d'imposition

Point sur la loi ENL : Engagement National pour le Logement

- Nouveau dispositif d'incitation fiscale (2/2) :
 - Cohabitation des deux systèmes dans le temps, au sein des mêmes immeubles devrait permettre d'éviter les excès dénoncés du « Robien » :
 - Participation à l'alimentation de l'inflation des prix de vente (du fait de prix de vente calés sur des loyers supérieurs au marché réel)
 - Construction et vente en masse de logements dans des villes au marché locatif incertain ne permettant pas toujours aux investisseurs de bénéficier de l'avantage fiscal faute de trouver un locataire
 - Risque de la mise en place d'un système à deux vitesses :
 - « Robien » dans les centres villes (plus cher et bénéficiant de prestations supérieures)
 - « Borloo » à la périphérie (primo-investisseurs et locataires moins aisés)
 - Autre mesure destinée à augmenter l'offre dans les zones de rénovation urbaine :
 - Taux de TVA réduit à 5,5% pour les ventes de logement à des acquéreurs aux ressources plafonnées

Point sur la loi ENL : Engagement National pour le Logement

❑ Mesures destinées aux communes (1/3) :

- Augmentation de la taxe sur le foncier non bâti visant à :
 - Lutter contre la rétention foncière
 - Pousser les propriétaires à construire ou à se séparer de leurs terrains au profit de personnes ayant l'intention de le faire

Application (à condition que la commune vote cette mesure et le nouveau taux de la taxe en conseil municipal) :

- 1^{er} janvier 2007
- Parcelles de moins de 1000 m² situées dans des zones urbaines
- Exonération d'impôts sur les plus-values pour les particuliers cédant leurs terrains à des bailleurs sociaux entre le 28 juillet 2005 et le 31 décembre 2007
- Possibilité, pour les élus, d'instituer une taxe de 6,6 % permettant de récupérer une partie des plus-values potentielles engendrées par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation
- Possibilité pour l'Etat de procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale (décote pouvant aller jusqu'à 35 %), lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant des logements sociaux, des structures d'hébergement d'urgence ou des aires permanentes d'accueil des gens du voyage

Point sur la loi ENL : Engagement National pour le Logement

- ❑ Autres mesures destinées aux communes (2/3) :
 - Possibilité pour les communes d'imposer des quotas de logements sociaux dans chaque opération de construction neuve située dans un secteur précisé par le plan local d'urbanisme (et cela pour respecter l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain imposant 20 % de logements sociaux ou pour augmenter leur offre de logements sociaux)
 - Engagement de l'Etat de rembourser une moyenne de 400 euros par logement aux communes dont les programmes immobiliers sociaux auront obtenu leur permis de construire entre juillet 2005 et décembre 2009 (afin de compenser la perte, par les Villes, des recettes de la taxe sur le foncier bâti dont étaient exonérés les bailleurs sociaux)

Point sur la loi ENL : Engagement National pour le Logement

- ❑ **Autres mesures destinées aux communes (3/3) :**
 - Assouplissement des modalités de calcul des pénalités imposées aux communes ne se conformant pas à la loi SRU (imposant 20% de logements sociaux) par :
 - Une modification du décompte des logements sociaux :
 - Ceux, conventionnés, dont la convention arrive à échéance seront encore considérés comme des logements sociaux durant cinq ans, délai qui doit permettre aux élus concernés de reconstituer leur offre sans tomber brutalement en deçà du quota imposé
 - Cette disposition vaut également, et pendant six ans, pour les logements appartenant au groupe Icade, après l'expiration de leur convention.
 - Les logements HLM vendus à leurs locataires pendant les cinq années suivantes ainsi que ceux conventionnés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), à loyer social et très social seront également pris en compte pour atteindre le quota de 20 %.
 - Une modification du calcul de l'amende forfaitaire due par logement « manquant »
 - Le montant du prélèvement (152 euros par logement non construit jusqu'à l'application de ce nouveau texte) peut désormais être diminué des dépenses relatives à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage ou du montant de l'aide apportée par la commune lorsqu'elle met un bien ou un terrain à disposition d'un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux.
 - Enfin, l'examen des raisons pour lesquelles une commune ne répond pas à ses obligations aboutira à une adaptation des pénalités

❑ CONSEQUENCES POUR UN PROJET TYPE D'AMENAGEMENT

Implications a priori positives :

- Incitation à créer de la disponibilité foncière pour des logements
→ confirmation de valeur du site
- Fiscalité attractive pour les logements sociaux imposés par la Ville = TVA réduite
+ Fiscalité des investisseurs privés
→ valeur non négligeable de la charge foncière des logements sociaux, même si le prix de « sortie » des promoteurs est bridé

Implications a priori négatives :

- Quote-part importante de programme comportant des logements sociaux, donc impliquant un prix de vente modéré pour la charge foncière par l'aménageur
→ phénomène pouvant être compensé par une constructibilité supérieure
- Possibilité pour la commune d'appliquer une taxe de 6,6% sur la plus-value du terrain ouvert à l'urbanisation
→ sujet à discuter
→ taux de taxation modique ne modifiant pas fondamentalement les enjeux d'un aménagement foncier type