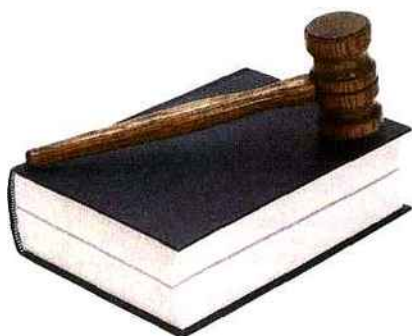




Résidence Principale



Loi Boutin : ce qui a changé

Dans un contexte de pénurie généralisée du logement dans notre pays, Christine Boutin, avant d'être congédiée par le chef de l'État, a eu le temps de créer sa loi en vue de «promouvoir une France de propriétaires». Pari réussi ?

Jeudi 19 février 2009. Au terme de 5 mois de marathon parlementaire, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de Christine Boutin, ex-ministre du Logement, est adoptée par les sénateurs et députés. Concernant tant les propriétaires, les bailleurs que les locataires, les dispositifs pris font parler d'eux. La majorité UMP-Nouveau Centre avait voté pour ce projet de loi, l'ensemble de la gauche contre... Construction et urbanisme, revenus fonciers, rapports proprié-

taires/locataires, qu'est-ce qui a changé ? Pourquoi cette loi dite du 25 mars 2009 fait-elle sourire certains et grimacer les autres ? Gros plan sur les mesures phares pour les propriétaires.

Aides aux primo-accédants

Vous n'avez pas encore la chance d'être propriétaire mais y pensez fortement ? Alors lancez-vous car le moment semble devenir idoine. En effet, grâce aux nouvelles réformes, les primo-accédants se voient véritablement aidés dans leur démarche. L'ex-ministre du Logement voulait une France de propriétaires et essaie donc de leur donner plus de chances en lançant «l'appartement à 15 euros par jour». Le système du Pass-foncier est donc renforcé. Ce dispositif permettant d'acquérir une maison à 15 euros par jour est désor-

mais étendu aux appartements. Bonne nouvelle ! Concrètement, les futurs propriétaires ayant des revenus compris entre 1.500 et 2.000 euros par mois peuvent dorénavant bénéficier d'une TVA à 5,5% et acheter un logement en deux temps : en remboursant le foncier puis le bâti. Une condition *sine qua non* : le bien en question doit être neuf.

Autre mesure des plus remarquées pour les futurs acquéreurs : le cumul des prêts avantageux. Le niveau de ressources donnant droit au prêt social location accession – appelé PLSA et conçu pour aider les ménages modestes à acquérir un patrimoine neuf – est rehaussé à 31.250 euros de revenu imposable par personne, c'est-à-dire le même plafond de ressources que pour le prêt à taux zéro. Et pour augmenter encore les chances d'acquisition, ces deux prêts sont désormais cumulables ! Une belle aubaine pour les nouveaux venus...

Mais qu'en est-il pour les personnes déjà propriétaires ? Rien de nouveau ou plutôt rien de bien épatant. En effet, Christine Boutin voulait avec ses réformes promouvoir une France de

Sécurité

- Détecteur de fumée : un amendement de la loi rend également obligatoires les installations de systèmes de détection de fumée. Les propriétaires ont 5 ans pour mettre leur(s) logement(s) aux normes, avec contribution du locataire.

- Ascenseur : face aux difficultés rencontrées par les copropriétés pour réaliser les travaux de mise en sécurité des ascenseurs, la date butoir pour les effectuer est reportée de 3 ans, soit le 3 juillet 2021.





propriétaires avec des aides d'accession à la propriété. C'est apparemment ce qu'elle a essayé de faire, mais exclusivement pour les primo-accédants. Dommage ! En revanche, pour les bailleurs, place au chambardement...

Avis aux bailleurs

Pour les propriétaires souhaitant investir dans l'immobilier locatif ou louer une partie de leur résidence principale, cette loi réserve quelques changements majeurs :

- **la réduction du dépôt de garantie de 2 à 1 mois.** En l'absence de ce dernier, le bailleur peut exiger la remise sur un compte bloqué d'une somme équivalente à 1 mois de loyer ;
- **la fin de la caution en cas d'assurance loyers impayés.** En effet, le loueur (personne physique ou SCI familiale) ne peut plus requérir une caution, en plus du dépôt de garantie, de son futur locataire dès lors qu'il souscrit une assurance loyers impayés.

Si ces deux mesures ont été plus que remarquées, ce n'est pas pour autant qu'il faut en oublier celles qui les accompagnent comme la présence désormais obligatoire de la surface habitable dans le contrat de location d'un local loué à usage d'habitation ou mixte ainsi que le délai d'expulsion ramené à 1 an – au lieu de 3 – afin de protéger les petits propriétaires n'ayant que le loyer pour compléter leur retraite et rassurer tous ceux confrontés à des problèmes d'impayés.

Par ailleurs, dans le cadre d'une



Christine Boutin, ex-ministre du Logement : « Avec mon projet de loi, je défends le débloqué de la chaîne du logement ».

Et pour les revenus fonciers ?

Deux nouveautés de ce côté :	l'amélioration de l'habitat) passe à 60%.	ou à loyer social ;	déséquilibre entre l'offre et la demande.
- la déduction des revenus fonciers de 45% pour les logements faisant l'objet d'un conditionnement à loyer social avec l'Anah (l'Agence nationale de	Celle-ci peut même atteindre 70% si les biens sont loués à un organisme public ou privé dans le cadre d'un conventionnement à loyer intermédiaire	- le dispositif Robien, encore valable cette année, devient réservé à des opérations situées dans des communes classées dans des zones géographiques caractérisées par un	Ce classement des communes par zone est déterminé par un arrêté révisé au moins tous les 3 ans par des ministres chargés du Budget et du Logement.



Notre Expert

Marc Gedoux, promoteur immobilier, président de Pierre Étoile

Trouvez-vous que, comme promis, la loi Boutin est amenée à favoriser l'effort de construction et développer l'accession sociale à la propriété ?

Le Pass-foncier collectif, autre version du Pass-foncier prévue dans le cadre de la loi Boutin, est une mesure phare qui va massivement être mise en œuvre en Île-de-France par les promoteurs, notamment parce qu'elle simplifie fortement le dispositif existant au niveau juridique (suppression du démembrement de propriété, scission du foncier...). Combiné avec les prêts bonifiés à taux zéro (antérieurs à la loi Boutin), ce nouveau Pass permet de donner accès à la propriété à une clientèle modeste qui bénéficiera de la TVA

réduite à 5,5% même hors des périmètres ANRU. Ainsi, les financements "aidés" et la subvention de la collectivité publique de 5.000 euros peuvent représenter jusqu'à 70% du prix du logement. Néanmoins, cette mesure n'entrave pas la mixité sociale : des logements en TVA "normale" pouvant être vendus dans la même copropriété.

Qui cette loi avantage-t-elle le plus : les propriétaires ou les locataires ?

Stricto sensu, la loi Boutin (donc hors loi Scellier et prêt à taux à 0%) avantage les locataires "de longue date" du parc social. Elle les

encourage et leur permet de devenir propriétaire. Pour l'accession à la propriété classique, la loi n'a rien changé...

Pensez-vous que la loi aide vraiment les primo-accédants avec le cumul de prêts avantageux et le renforcement du système du Pass-foncier ?

Je pense effectivement que c'est réellement le cas. À titre d'exemple, sur "Oxygène" à Aubervilliers, notre programme éligible à la TVA à 5,5%, 34% des ménages avaient entre 20 et 30 ans, ce que je n'ai jamais vu en 25 ans de métier !

Avec sa loi, Christine Boutin voulait promouvoir une France de



propriétaires. Pari réussi ?

Je pense que cela peut réussir mais cela va prendre du temps. Il faudra au moins une dizaine d'années avant que les personnes à faibles revenus ne s'y intéressent puis se sentent vraiment concernées. Être propriétaire reste encore pour eux du domaine de l'inenvisageable : ils n'y pensent même pas alors que cela leur est

désormais possible. Mais petit à petit... Devenir propriétaire est aussi le meilleur moyen d'assurer sa retraite (plus de mensualité ou de loyer à rembourser), cela va attirer des acheteurs. Cependant, c'est aussi un frein à la mobilité géographique dans les secteurs où le marché immobilier n'est pas actif (la revente des logements pouvant s'avérer plus difficile).



Côté locataires

- Baisse de 10% du plafond de ressources pour l'accès au logement social.
- Libération des biens sociaux sous-occupés.
- Suspension du droit de maintien dans un HLM et possibilité de surloyer en cas de revenus dépassant les plafonds de ressources HLM.

vente, donation ou transmission par décès d'une habitation, le dépôt de garantie est restitué au locataire qui quitte les lieux par le nouveau propriétaire bailleur. Enfin, sachez que si vous devez entreprendre des travaux d'éco-

nomies d'énergie dans les parties privatives ou communes, vous êtes désormais en droit de demander à la personne qui loue une contribution à hauteur d'une partie des économies d'énergie réalisées.

Par conséquent, si les changements promis à l'avance par cette loi ne sont



Notre Expert

Bernard Cadeau, P-DG du réseau immobilier Orpi

Parmi les changements majeurs, pensez-vous que la fin de la caution en cas d'assurance loyers impayés est judicieuse ?

Je crois que c'est un problème de compréhension et de lisibilité. Il ne faut pas dissuader les propriétaires privés de venir sur le placement immobilier car c'est vraiment le placement plébiscité par les Français. Donc, les règles doivent être simples et claires. Et honnêtement aujourd'hui, ce n'est pas facile de s'y retrouver ! Franchement, allons jusqu'au bout, pourquoi ne pas supprimer complètement le dépôt de garantie si c'est le législateur qui veut ça ? Mais, en contrepartie, il faut que le même législateur donne aux propriétaires – qui sont, je le rappelle, des petits propriétaires pas très riches – des garanties réelles, par exemple l'investissement qui sera compensé par des loyers. Si nous voulons faire revenir d'une manière ou d'une autre les propriétaires privés vers l'immobilier, il faut que les contreparties

soient réelles.

Par exemple, la volonté d'accession sociale à la propriété ne concerne pas les propriétaires privés ?
Tout à fait. L'accession sociale à la propriété, ce n'est pas les propriétaires bailleurs privés. Ce sont les organismes étatiques ou para-étatiques. Ce n'est pas les petits propriétaires privés non plus qui décident de la politique de construction voulue également par cette loi. La construction est le fait de promoteurs privés dans un contexte d'un marché particulier et de l'État incitant à la construction, afin que les Français se tournent vers le placement immobilier...

Les changements concernent exclusivement les logements neufs. L'ancien aurait-il été oublié ?

C'est vrai. Bizarrement, aucune incitation à investir vers l'ancien n'a été faite... Pourtant, il génère autant d'emplois induits que le neuf et vous logez aussi bien et dans les mêmes conditions de qualité et de confort les clients locataires dans

l'ancien que dans le neuf. C'est dommage car il y a un gros parc immobilier ancien qui mérite d'être entretenu, rénové et qui, manifestement, s'il n'y a pas de mesures incitatives, ne le sera peut-être pas.

Là est donc le point noir de la loi Boutin : l'absence de l'ancien ?

Le problème est ailleurs. Je crois réellement qu'il faudrait une bonne fois pour toutes traiter le logement dans sa globalité, dans son ensemble. Ne pas opposer le logement social au logement privé et se dire que, dans notre pays, il manque 1,2 million de logements toutes catégories confondues, que ce soit le social, le privé, le haut de gamme... Il faut se demander comment combler ce déficit. Voilà la question de fond.

Mais la loi Boutin reste quand même un premier pas de fait, non ?

D'accord la loi Boutin est une bonne initiative mais encore une fois les mesures gagneraient à être



ORPI
SOLUTIONS IMMOBILIERES

prises dans une globalité de sorte qu'on ne fasse pas de distinction entre les catégories de logements. Il faut que demain, dans l'absolu et l'idéal, un client qui a envie d'investir dans la pierre ne se pose pas de question de savoir si c'est éligible ou non à une mesure fiscale. Il a tout simplement envie d'investir dans la pierre et puisqu'il le fait, il bénéficiera de telle ou telle mesure. Il faut quelque chose de simple et de visible pour tout le monde. Les clients doivent s'identifier à ses mesures-là, s'ils ne le font pas, il risque d'y avoir une espèce de divorce intellectuel et personnel entre la mesure qui est ce qu'elle est et le goût, l'envie du client. Et comme on est dans un

marché de gré à gré, c'est d'abord l'envie du client qui est le facteur n°1.

Avec cette loi, Christine Boutin a dit vouloir «promouvoir une France de propriétaires». Pensez-vous que nous sommes sur le bon chemin ?
Plutôt au début d'un long chemin... Il faut aller beaucoup plus loin et beaucoup plus large parce que la problématique du logement en France ne se réglera qu'à partir du moment où l'on aura un raisonnement transversal et non vertical. Il faut du logement social c'est sûr, mais il faut aussi du logement privé accessible à des gens modestes. C'est la mixité de toutes ces catégories de logements qui, à terme, sera la solution.

pas, à l'arrivée, à la hauteur des espérances de tous, l'on peut peut-être déjà

avancer néanmoins que c'est un petit pas pour les propriétaires... mais un

grand pas pour le gouvernement !

Romy Berthelot