

Loi Robien (investissement locatif)

La **loi Robien pour l'investissement locatif** est une loi française adoptée le **3 avril 2003** en faveur de la **location**, qui s'est substituée à la **loi Besson** de 1990¹. Ce dispositif, qui vient à terme, a été remplacé fin 2008 par la **loi Scellier**.

La loi Robien a eu pour effet d'augmenter les nouvelles **constructions**, dans certaines villes moyennes bien au-delà des possibilités de location du marché. Nommé d'après le ministre **Gilles de Robien** (alors **UMP-UDF**) et promulguée par le **gouvernement Raffarin**, cette loi instaure un dispositif qui régit des **avantages fiscaux** en faveur des propriétaires de **logements** faisant l'objet d'une location remplissant certaines conditions, et des souscripteurs de parts de **SCPI**.

La loi a fait l'objet d'un certain nombre de critiques, ayant poussé certains investisseurs privés, majoritairement sans expérience d'investissement préalable, à acheter à des **promoteurs** peu scrupuleux, et dans des lots immobiliers en cours de construction situés dans de petites villes, où le marché locatif s'est vite vu saturé². Par conséquent, ces nouveaux propriétaires n'ont pu bénéficier des avantages fiscaux de la loi, n'ayant pas pu les louer pour la durée prévue par la loi. Selon le rapport de 2008 du député **Jean-Yves Le Bouillonnet**, certains loyers Robien comptent ainsi parmi les plus élevés dans des villes moyennes, par exemple **Angers**, où un 65 m² ancien se louait, en 2007, 361€ par mois contre 924€ pour son équivalent Robien³. Le dispositif coûte au total 400 millions d'euros par an à l'**Etat**³.

Historique de la loi

Loi applicable depuis le 3 avril 2003 en France avec date d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2003, en remplacement du **dispositif Besson**, le dispositif Robien est une mesure d'incitation fiscale pour encourager les contribuables français à participer à la construction de logements neufs pour faire face à la pénurie de

logement et maîtriser le prix des loyers.

Le dispositif Robien est ouvert à ceux qui achètent un logement neuf destiné à la mise en location pour un locataire qui en fait sa résidence principale. Pour pouvoir en bénéficier, le bien devra être loué pendant une période de 9 ans au minimum. Le dispositif Robien est également étendu à l'ancien sous certaines conditions très restrictives (Loi Robien réhabilitée).

Depuis le 1^{er} septembre 2006, la loi est réformée, et devient Loi Robien dite « Recentrée ». Le dispositif Robien Recentrée a été créé par l'article 40 de la loi portant Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006 et s'inspire du dispositif Robien existant.

Dispositif fiscal initial

Initialement, une déduction allant jusqu'à 65% (8% par an pendant 5 ans, puis 2,5 % les années suivantes) du montant de l'acquisition, répartis sur 15 ans (9 ans puis renouvelable 3 ans plus 3 ans) venait minorer, les années correspondantes, le revenu imposable des contribuables investisseurs. (Ne pas confondre la déduction de revenus et la réduction d'impôts, le premier vient en déduction des revenus pour obtenir une économie d'impôt, alors que le second vient directement minorer le montant de l'impôt à payer).

En plus de cet avantage, les charges générées par l'opération viennent également en déduction des revenus des contribuables investisseurs, il s'agit des intérêts d'emprunts, des frais de gestion et des assurances en garantie de loyers dans la limite d'un déficit foncier de 10 700 euros par an, mais également d'une déduction forfaitaire de 6% sur les loyers encaissés (remplacée par une déduction des frais réels depuis 2007), grâce à la mise en location.

Robien Recentré

- Amortissement de 50 % de la valeur de l'investissement (Soit 6% pendant 7 ans, puis 4% les deux dernières années) réparti sur 9 ans et pas sur 15 ans.
- En revanche les frais de syndic font maintenant partie des charges pouvant être déduites des revenus des contribuables. Au total sur neuf ans, c'est

donc 50% du prix de revient du bien qui seront déduits de la totalité des revenus, diminuant ainsi le revenu imposable.

- Obligation de louer neuf ans (l'imputation d'un déficit fiscal sur l'année N entraîne l'obligation de louer jusqu'au 31 décembre de l'année N+3).
- Respect des plafonds de loyers (Chaque année, en fonction des secteurs (A, B1-B2, C)⁴, les plafonds de loyers au m² sont réévalués) On constate que ces plafonds correspondent à peu près à ceux pratiqués dans le marché libre.
- Respect du plafond de 10 700€ par an de déduction.

Par la mécanique financière de l'opération, les loyers encaissés dans ce type d'opération sont non imposés durant plusieurs années. Après la fin de la période de défiscalisation, les loyers seront imposables.

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal de l'investisseur. Mais la location à un ascendant ou à un descendant de l'investisseur n'appartenant pas à son foyer fiscal est permise.

Critiques

Dans son rapport 2007, la [Fondation Abbé-Pierre](#) accuse l'État d'avoir affecté ces dernières années, via le dispositif Robien, des ressources publiques pour promouvoir des produits immobiliers qui ont contribué à la hausse des loyers, et par la même accru la précarité du logement des plus démunis.

Le rapport de 2008 du député [Jean-Yves Le Bouillonnet \(PS\)](#), la loi Robien a favorisé une sur-construction immobilière dans des villes moyennes ([Angers](#), [Bergerac](#), [Poitiers](#), [Albi](#), [Limoges](#), [Montauban](#), [Carcassonne](#), [Périgueux](#), etc.), où le marché locatif s'est vite révélé saturé³. Du coup, les loyers Robien sont parfois beaucoup plus élevés que d'autres loyers de la ville, conduisant ces appartements à ne pas trouver de locataire, ce qui conduit en retour les investisseurs privés à ne pas recevoir les avantages fiscaux prévus par la loi³.

□ Le soutien de ces mesures par le gouvernement peut s'expliquer par le fait que les agences de défiscalisations sont souvent la propriété de politiciens.

Philippe Briand, député [UMP](#), étant le fondateur de [Citya 5](#) et François Jouvent, ancien directeur à la caisse des dépôts, étant le directeur d'[Akerys](#).⁶

Références [

1. ↑ Définition des zones géographiques :

- Zone A : Paris, Région Parisienne, Côte d'Azur, région proche de la Suisse
- Zone B1: agglomérations de plus de 250000 habitants, quelques villes proches de l'île de France mais chères, zones littorales et frontalières, Corse et les Iles
- Zone B2: agglomérations de plus de 50000 habitants et de moins de 250000 habitants

Zone C: tout le territoire français sauf zones A et B1 et B2