

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 499

présenté par
M. Rodolphe Thomas

ARTICLE 7

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Une déduction forfaitaire fixée à 30 % pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1 et L. 21-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de la convention.

« Une déduction forfaitaire fixée à 45 % pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe prévue par l'article 1001 du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à favoriser un développement plus important de la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés afin d'apporter des réponses à la crise du logement. Il faut mobiliser le parc locatif privé qui peut exercer une fonction sociale aussi bien que le parc public. Actuellement, il existe 200 000 logements à loyers maîtrisés, chiffre qui doit nettement augmenter dans les prochaines années grâce aux aides de l'anah et à la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale.

L'article 7 du projet de loi initial permet au bailleur qui conventionne à des conditions de loyer maîtrisé avec l'ANAH, l'Agence Nationale de l'Habitat, de bénéficier sur toute la durée de la convention d'une exemption de contribution sur les revenus locatifs (CRL).

Or le projet de loi de finances pour 2006 a rendu sans objet cet article en supprimant la CRL pour les bailleurs privés personnes physiques à compter du 1^{er} janvier dernier.

Le Sénat a donc modifié le texte en créant un mécanisme de déduction forfaitaire majorée à 30 % pour inciter les propriétaires privés à conventionner leurs logements avec l'ANAH et à les mettre en location à des loyers inférieurs à ceux du marché.

Par cet amendement, nous voulons donc améliorer, sur le plan fiscal, la législation relative à la détention des logements locatifs privés conventionnés en augmentant ce taux de déduction forfaitaire majorée applicable aux revenus fonciers tirés de la location de logements conventionnés privés dont les loyers sont établis en référence aux loyers des logements HLM et accessibles aux personnes les plus modestes.

Ainsi, afin de renforcer l'attractivité de ce conventionnement social, il est proposé une compensation proportionnelle à l'effort de modération de loyer accepté par le propriétaire conventionnant ses logements. Celle-ci serait permise par une modulation de ce taux de 30 à 45 % selon le niveau d'engagement de modération de loyers.

Rappelons qu'aujourd'hui, le niveau de loyer de marché est tellement élevé que les propriétaires sont peu enclins, sans compensation réelle, à s'engager sur un loyer réglementé pendant 9 ans. Le niveau de loyer conventionné peut varier du simple au double suivant les zones concernées, les situations de marché, les réglementations applicables et l'engagement du propriétaire bailleur.

C'est pourquoi le maintien d'un taux unique risquerait de favoriser sans distinction les propriétaires, qu'ils acceptent un niveau de loyer intermédiaire (c'est-à-dire situé à 20 % en dessous du loyer de marché), ou bien un niveau de loyer social (niveau PLUS) ou très social (niveau PLAI) permettant l'accès au logement des personnes les plus modestes.

Il serait donc plus pertinent d'inciter à la mise sur le marché de logements à loyer social et très social et ainsi de clairement différencier les taux de majoration suivant les niveaux de loyers applicables : 30 % pour les logements à loyers intermédiaires et 45 % pour les logements à loyers sociaux.

Cette mesure devrait faciliter la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale qui prévoit la mise sur le marché de 14 000 logements à loyers sociaux et de 21 000 logements à loyers intermédiaires en 2006. Ces objectifs ne sauraient être atteints sans cette mesure de compensation. Le conventionnement serait ainsi rendu plus équitable et solidaire.