

Document
mis en distribution
le 21 décembre 2007



N° 459

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 décembre 2007.

PROPOSITION DE LOI

*relative au développement de l'offre locative privée
à loyers sociaux dans l'ancien,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MME CÉCILE GALLETZ, MM. ÉLIE ABOUD, ANDRÉ FLAJOLET, CHRISTIAN MÉNARD, RENÉ COUANAU, CLAUDE GOASGUEN, JEAN-YVES BONY, GÉRARD HAMEL, MARC FRANCINA, BERNARD GÉRARD, GUY GEOFFROY, MMES MARTINE AURILLAC, LAURE DE LA RAUDIÈRE, MM. DANIEL SPAGNOU, FRÉDÉRIC REISS, JEAN-CHARLES TAUGOURDEAU, MME CHANTAL BOURRAGUÉ, MM. JACQUES ALAIN BÉNISTI, JACQUES REMILLER, JEAN-PHILIPPE MAURER, ÉRIC STRAUMANN, JEAN-MARIE BINETRUY, MME ISABELLE VASSEUR, MM. SAUVEUR GANDOLFI-SCHEIT, JEAN-PIERRE DECOOL, ALAIN GEST, JEAN-MARIE ROLLAND, MICHEL HEINRICH, ANTOINE HERTH, MMES MARGUERITE LAMOUR, GENEVIÈVE LEVY, BRIGITTE BARÈGES, MM. MARC BERNIER, LIONNEL LUCA, JEAN-LOUIS BERNARD, GEORGES COLOMBIER,

JEAN AUCLAIR, YVES BUR, MARC LE FUR, MICHEL VOISIN,
MME CATHERINE VAUTRIN, M. BERNARD PERRUT,
MMES PASCALE GRUNY, MURIEL MARLAND-MILITELLO,
MM. FRANÇOIS VANNSON, THIERRY MARIANI, CHRISTOPHE
PRIOU, ANDRÉ WOJCIECHOWSKI, JEAN-MARC NESME, FRANCIS
SAINT-LÉGER, JEAN-MARC ROUBAUD, MME ARLETTE
GROSSKOST, MM. GUY TEISSIER, JEAN PRORIOL, MME VALÉRIE
ROSSO-DEBORD, DANIEL MACH, DIDIER QUENTIN, PAUL
JEANNETEAU, ALAIN SUGUENOT, GÉRARD LORGEUX, YVES
FROMION, OLIVIER DASSAULT, JEAN UEBERSCHLAG, FRANCK
GILARD, MARC-PHILIPPE DAUBRESSE et ROBERT LECOUC,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'objectif de développement de la production de logements locatifs à loyers maîtrisés est l'axe majeur de la politique du logement du Gouvernement.

Le décret 2006-1200 du 29 septembre 2006 pris en application de la loi portant engagement national pour le logement (FNL) a mis en place un dispositif dénommé « *Borloo dans l'ancien* » destiné à contribuer à loger dans le parc privé existant, dans des conditions confortables et à des loyers abordables, des dizaines de milliers de nouveaux ménages par an aux revenus modestes ou moyens.

Ce dispositif permet aux propriétaires bailleurs dans l'ancien, en échange d'un loyer inférieur aux loyers du marché, de bénéficier soit d'une déduction fiscale spécifique de 30 % en faveur d'une offre locative à loyers intermédiaires, soit de 45 % en faveur d'une offre locative à loyers sociaux ou très sociaux.

Si pour les loyers intermédiaires ce dispositif est incitatif pour les bailleurs sur des logements de moyenne et grande taille, il semblerait qu'il le soit beaucoup moins pour les loyers sociaux et très sociaux et qu'il ne retienne donc pas autant l'intérêt des investisseurs qu'il le faudrait par rapport au nombre de logements qui pourraient être concernés et l'immense demande qu'il reste à satisfaire.

En effet, les loyers plafonds exigés sont trop éloignés des loyers de marché et le gain fiscal généré par la déduction spécifique ne compense pas la perte de loyer subséquente.

Ce dispositif ne nous semble pas assez adapté à l'objectif recherché, c'est-à-dire au rôle social souhaité du parc privé.

L'objet de cette proposition de loi est donc de permettre une plus grande mobilisation du parc privé par deux mesures en

faveur de l'investissement locatif privé à loyer social et très social :

Nous préconisons une exonération d'ISF sur les logements ainsi loués, et une exonération fiscale totale sur les revenus locatifs.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans le premier alinéa de l'article 885 E du code général des impôts, après les mots : « valeurs imposables », sont insérés les mots : « à l'exception des logements loués dans le cadre de la convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, ».

Article 2

- ① Le deuxième alinéa du *m* du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi rédigé :
- ② « Cette déduction est totale pour les revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code pendant la durée d'application de cette convention. »

Article 3

Les pertes de recettes pour l'État qui pourraient résulter de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création de taxes additionnelles sur les droits prévus aux articles 402 *bis* et 403 du code général des impôts.