



N° 1750

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 29 janvier 2014.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à octroyer des déductions fiscales aux locataires éligibles  
au logement social se trouvant dans le parc privé,*

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

présentée par

M. Sylvain BERRIOS,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cette proposition de loi vise à octroyer des déductions fiscales aux locataires éligibles au logement social se trouvant dans le parc privé. Le parc locatif privé est accessible à tous. L'accès à un logement social est réservé aux ménages dont le revenu est inférieur à un plafond réglementaire. Le loyer est plafonné en fonction de la catégorie de logements concernée, elle-même liée au mode de financement des opérations.

Dans l'agglomération parisienne, les loyers privés sont de deux à trois fois supérieurs à ceux du secteur social et les listes d'attente très longues ; à l'opposé, dans les petites villes et les zones rurales, l'écart peut être faible voire nul et l'accès à un logement social beaucoup plus rapide.

Depuis 2005, le parc locatif privé s'accroît de façon continue. Cette évolution positive, généralement attribuée à l'effet des mesures d'incitation à l'investissement en logements neufs. Majoritairement urbain, le parc locatif privé se compose principalement d'appartements : 25 % des logements appartiennent à un immeuble collectif détenu par un propriétaire unique, 45 % sont des lots de copropriété.

Dans les zones les plus chères, l'écart très important entre les loyers privés et les loyers du secteur social induit une forte pression sur ce dernier. La demande de logement sociaux étant très largement supérieur à l'offre, les chances d'en obtenir un sont limitées et l'attente souvent très longue. Pour de très nombreux ménages, le locatif privé est donc la seule solution possible, en particulier pour les ménages mobiles qui ne peuvent se payer le luxe d'une longue attente et qui, pour beaucoup, n'occuperont leur logement que pendant une durée relativement brève. En outre, les logements de petite taille (une ou deux pièces), adaptés aux besoins des jeunes ménages, sont peu nombreux dans le parc social.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006, un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique modulée en fonction de son engagement plus ou moins social. Ainsi, il est proposé par la présente proposition de loi de faire aussi bénéficier le locataire d'une réduction d'impôt égale au différentiel entre le

loyer qu'elles versent pour leur résidence principale et le loyer social médian constaté dans leur commune pour des logements présentant les mêmes caractéristiques et dont l'accès est soumis à un plafond de ressources sous lequel leur foyer fiscal se situe, lorsque ce loyer social de référence est inférieur.

Cette dernière déduction concernera les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques tendues, c'est-à-dire celles qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Cette proposition de loi se veut être un outil dont l'objectif est de loger dans le parc privé existant, dans des conditions confortables et à des loyers abordables, plusieurs dizaines de milliers de nouveaux ménages par an, ménages aux revenus modestes ou moyens. Toutes les enquêtes sur le sujet l'indiquent : l'immense majorité des ménages aspire à accéder à la propriété. Interrogés sur la raison principale qui a motivé leur décision d'acheter leur logement, les accédants récents invoquent en premier lieu le désir d'être propriétaire. Cette aspiration n'est pas propre à la France, elle se retrouve dans presque tous les pays développés, par exemple aux États-Unis où posséder son logement fait partie du « rêve américain ». Elle ne résulte pas en général d'un calcul économique.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

- ① I. – Les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts et locataires dans le parc de logements privé peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt égale au différentiel entre le loyer qu'elles versent pour leur résidence principale et le loyer social médian constaté dans leur commune pour des logements présentant les mêmes caractéristiques et dont l'accès est soumis à un plafond de ressources sous lequel leur foyer fiscal se situe, lorsque ce loyer social de référence est inférieur.
- ② La réduction d'impôt ne s'applique qu'aux logements situés dans les communes visées aux premier et deuxième alinéas du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.
- ③ La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal.
- ④ Cette réduction d'impôt vient en déduction de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle les loyers sont effectivement versés.
- ⑤ Le différentiel de loyers est calculé après déduction des éventuelles aides personnalisées au logement perçues dans l'année d'imposition par les locataires réduites de celles qu'ils auraient perçues au titre du loyer social de référence.
- ⑥ Il est calculé sur la base des loyers principaux, hors remboursement des charges locatives, et est plafonné au loyer moyen constaté dans le département.
- ⑦ II. – La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits sur les tabacs mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.