



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## location

Question écrite n° 57830

### Texte de la question

M. Claude Goasguen appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés rencontrées par certaines entreprises du secteur du bâtiment dans l'application de la loi dite Besson. En effet, les promoteurs constructeurs spécialisés dans les résidences services, par exemple à destination des étudiants, utilisent couramment dans leur programme de construction des prêts locatifs sociaux (PLS) ainsi que des subventions des conseils régionaux et généraux, ce qui leur permet de pratiquer des prix de location extrêmement intéressants pour d'éventuels locataires. Or la loi dite Besson impose aux promoteurs de vendre l'intégralité des logements avant de pouvoir les louer, ce qui laisse de fait de nombreux logements vides au moment même où la demande locative est en augmentation. Aussi il lui demande si la tolérance de douze mois qui était pratiquée dans ce domaine par la loi dite Perissol ne pourrait pas être à nouveau appliquée afin de ne pas pénaliser les populations auxquelles sont destinés ces appartements à loyer modéré.

### Texte de la réponse

Le statut du bailleur privé est un régime équilibré et durable de soutien à l'investissement locatif, qui consiste en une série d'avantages, notamment fiscaux, en contrepartie d'un engagement de location prévoyant le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. Pour les logements neufs, l'avantage fiscal prend la forme d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre, sept ou dix années suivantes. Pour l'application de cette disposition, les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités. La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation ne fait pas perdre le caractère de logement neuf. En revanche, les logements dont la première location précède leur acquisition ne peuvent être considérés comme neufs. Il n'est pas envisagé de considérer comme neufs les logements mis en location par un promoteur-constructeur et revendus dans l'année. En effet, un tel assouplissement était autorisé, dans le cadre de précédents dispositifs à finalité conjoncturelle, afin d'aider les promoteurs-constructeurs à résorber leur stock de logements neufs. La conjoncture économique actuelle, qui se traduit par une forte demande de logements neufs, ne rend plus nécessaire une telle mesure. Cela étant, le statut du bailleur privé est parfaitement compatible avec le prêt locatif social institué par le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001, ainsi qu'avec d'éventuelles subventions de collectivités territoriales.

### Données clés

**Auteur :** [M. Claude Goasguen](#)

**Circonscription :** Paris (14<sup>e</sup> circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 57830

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 12 février 2001, page 906

**Réponse publiée le** : 7 mai 2001, page 2733