



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 5616

## Texte de la question

M. Jean-Jacques Guillet attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la lourdeur de la fiscalité accablant la propriété immobilière, qui pénalise gravement les activités dans ce secteur. La législation actuelle incite peu les propriétaires à mettre en location leurs biens immobiliers. En effet, l'insertion du revenu locatif dans le calcul de l'impôt sur le revenu, la CSG et la taxe sur les plus-values immobilières n'offrent plus un gain substantiel (estimé à 5 % après impôt) aux propriétaires désireux de mettre un bien en location. De plus, la législation régissant les relations entre bailleurs et locataires est bien plus favorable à ces derniers, d'autant que l'application des décisions de justice en matière d'expulsion n'est effectivement respectée que dans 40 % des décisions. Face à ces deux obstacles majeurs, il semble indispensable que l'Etat engage une réforme de fond pour rééquilibrer les relations bailleurs-locataires et pour inciter les propriétaires à mettre leurs biens en location. En conséquence, il lui demande de l'informer sur les mesures qu'il compte prendre afin de redonner confiance aux propriétaires.

## Texte de la réponse

Le Gouvernement est soucieux de développer l'offre de logements locatifs privés qui constituent un maillon essentiel de la chaîne du logement. Pour que le parc locatif privé puisse être préservé et s'agrandir, le rôle social du bailleur doit être reconnu et une rentabilité correcte doit être assurée à son investissement. La législation relative aux rapports locatifs est actuellement issue de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Fruit d'un compromis après les lois du 22 juin 1982 et du 23 décembre 1986, elle est aujourd'hui considérée comme globalement équilibrée tant par les propriétaires bailleurs que par les locataires qui n'en demandent pas la remise en cause. Elle a d'ailleurs été peu amendée depuis 1989. Sur le plan économique, la loi de finances pour 2003 comprend des améliorations importantes du statut du bailleur privé en autorisant à compter du 9 octobre 2002, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, la location à un descendant ou un ascendant du bailleur et en portant de 25 % à 40 % le taux de la déduction forfaitaire majorée pour les logements anciens. Ces mesures s'ajoutent à la baisse du barème de l'impôt sur le revenu, dont bénéficient les bailleurs privés comme les autres contribuables. Par ailleurs, soucieux d'éviter que des hausses de loyer irrégulières ne pénalisent le bailleur qui doit supporter les charges de propriété, le Gouvernement a demandé à la Commission nationale de concertation, qui réunit des représentants des bailleurs et des locataires, de réfléchir à un indice de référence à l'évolution des loyers qui remplacerait l'indice du coût de la construction. Ce dernier, actuellement utilisé pour les hausses de loyer, évolue en effet tantôt trop rapidement, tantôt pas assez, en fonction de la conjoncture du bâtiment, qui ne correspond pas à l'évolution des charges de propriété.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Jacques Guillet](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (8<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 5616

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 28 octobre 2002, page 3820

**Réponse publiée le** : 14 avril 2003, page 2983