



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 56366

Texte de la question

M. Jean-Louis Dumont attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les effets du dispositif d'amortissement fiscal « de Robien ». La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat a instauré un dispositif d'encouragement des particuliers à l'investissement locatif baptisé dispositif de Robien. Parmi les intentions affichées par le Gouvernement figurait la volonté d'encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif pour détendre le marché locatif dans ses zones les plus critiques, et relancer la construction de logements locatifs en centres-villes, et dans les centres-bourgs, en particulier dans les zones tendues, tant du littoral ou transfrontalières qu'en Ile-de-France. Le mécanisme du Robien se caractérise par une plus grande souplesse accordée aux investisseurs dans les conditions de mises en location : alors que le mécanisme précédent (le Besson) fixait des plafonds de ressources et des loyers pour les occupants de ces logements, le Robien ne conserve que des plafonds de loyers et les a fixés à un niveau suffisamment élevé pour qu'ils soient bien au-dessus de ceux constatés sur les marchés locaux. De plus, l'amortissement du prix d'acquisition est de 8 % les cinq premières années puis de 2,5 % les quatre années suivantes. L'engouement pour ce produit fiscal ne se dément pas depuis : la fédération des promoteurs constructeurs estime ainsi à 60 000 le nombre de logements acquis par ce biais en 2004, soit 55 % des ventes en promotion. Cela n'est pas sans provoquer des effets collatéraux : le Robien a pu localement alimenter la spéculation foncière et avoir un effet d'éviction au détriment du logement locatif social. Des zones urbaines entières sont aujourd'hui laissées à des logements locatifs privés, ce qui n'est pas sans susciter des inquiétudes quant au devenir de ces quartiers à l'issue des neuf années de déduction fiscale, les investisseurs n'ayant alors plus de raison de conserver ce bien, comme l'a démontré le précédent du Méhaignerie. En conséquence, il lui demande quel est le coût pour l'État d'un logement bénéficiant de l'amortissement dit « de Robien » et quelle appréciation il porte sur ce mécanisme, sur les effets ressentis sur les marchés locaux et sur les mesures correctrices qu'il pourrait être amené à prendre.

Texte de la réponse

Avec 363 000 logements mis en chantier au cours de l'année 2004, le secteur de la construction a atteint un niveau de production inégalé depuis plus de vingt ans. Ces résultats s'expliquent notamment par le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif, qui est à l'origine de 60 000 opérations en 2004. L'activité du secteur de la construction neuve exerce un effet positif sur le marché de l'emploi puisque chaque logement neuf génère quasiment un emploi direct et un emploi indirect. Les premiers logements construits dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif, qui vont prochainement être mis en location, constitueront une offre locative supplémentaire. Ils contribueront ainsi à réduire les tensions actuellement observées sur les marchés immobiliers. En 2005, le dispositif d'aide à l'investissement locatif représentera 75 millions d'euros de moindres recettes sur l'impôt sur le revenu. Le Ministre délégué au logement et à la ville attache une grande importance à ce que le dispositif d'amortissement fiscal reflète au mieux les réalités des marchés immobiliers. Il envisage d'apporter des adaptations en ce sens au dispositif existant et étudie la possibilité de le compléter par un nouveau mécanisme d'amortissement fiscal qui serait destiné à accroître l'offre de logements locatifs à loyers

intermédiaires. Le Gouvernement souhaite, grâce à la loi de programmation pour la cohésion sociale, accroître fortement l'offre de logements accessible aux ménages disposant de ressources modestes. La loi de programmation définit ainsi les moyens nécessaires à la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux entre 2005 et 2009, hors programme national de rénovation urbaine. Au cours de cette période, l'État consacrera près de 2,8 milliards d'euros au subventionnement des opérations locatives sociales. Par la loi de programmation pour la cohésion sociale, le Gouvernement souhaite également faire participer, grâce aux aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), les propriétaires privés, aux côtés des bailleurs sociaux, au logement des ménages disposant de ressources modestes. 200 000 logements privés à loyers maîtrisés seront ainsi produits, au cours des cinq prochaines années, et 100 000 logements vacants remis sur le marché locatif. Le Gouvernement a enfin mené à bien une réforme majeure de l'accès social à la propriété en améliorant le barème du prêt à 0 % et en ouvrant ce dispositif à l'acquisition de logements anciens. Chaque année, 240 000 ménages seront aidés par l'État à devenir propriétaires, si bien que la mobilité dans le parc locatif sera encouragée.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Dumont](#)

Circonscription : Meuse (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56366

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 janvier 2005, page 702

Réponse publiée le : 3 mai 2005, page 4670