



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 65777

Texte de la question

M. Olivier Dassault souhaite interroger M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur une proposition visant à limiter l'inflation sur les loyers dans le secteur locatif privé à partir d'une politique fiscale adaptée envers les propriétaires bailleurs. En effet, alors que l'on constate chez nos concitoyens une réelle préoccupation concernant la stagnation ou même la baisse de leur pouvoir d'achat, et que, par ailleurs, la part occupée par les loyers dans le budget des ménages s'avère importante et augmente régulièrement, il serait intéressant d'encourager les propriétaires bailleurs à maintenir à des tarifs raisonnables leurs loyers. Ainsi serait-il peut-être judicieux d'envisager une mesure fiscale visant à récompenser les bailleurs privés s'engageant à ne pas augmenter leurs loyers pendant un certain nombre d'années. Il désire savoir si une telle mesure peut être envisageable par son ministère. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 prévoit la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux entre 2005 et 2009, ainsi que la production de 200 000 logements privés à loyers maîtrisés et la remise sur le Marché de la location de 100 000 logements privés vacants au cours des cinq prochaines années, grâce aux aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAIH). Cette augmentation de l'offre de logements accessibles aux ménages disposant de ressources modestes modérera les tensions sur les loyers. En outre, le projet de loi portant « Engagement national pour le logement » propose d'élargir le rôle de l'ANAH pour relancer le développement d'un parc locatif privé à loyers maîtrisés, qui ne passe pas nécessairement par la réalisation de travaux subventionnés par l'Agence, en instaurant un « conventionnement ANAH pour travaux ». L'ANAH pourra ainsi conclure avec des bailleurs privés des conventions par lesquelles ces bailleurs s'engageront à respecter des conditions de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer, même en l'absence de travaux d'amélioration subventionnés. En contrepartie, les revenus tirés de la location de ces logements bénéficieront d'une déduction forfaitaire majorée de 30 % dans le cadre de l'article 31 du code général des impôts : le propriétaire qui conventionnera son logement avec l'ANAIH sera donc imposé sur 70 % seulement du montant des loyers qu'il percevra. Ce dispositif a été adopté en première lecture par le Sénat le 23 novembre 2005 et constituera un outil supplémentaire pour peser sur le niveau des loyers dans le secteur locatif privé. Par ailleurs, à l'initiative du Gouvernement, le Sénat a également adopté le 23 novembre 2005 un amendement au projet de loi portant « Engagement national pour le logement » prévoyant l'instauration d'un nouvel avantage fiscal pour favoriser l'investissement locatif dans le logement neuf à destination des ménages à revenus moyens et intermédiaires. Les loyers correspondants seront plafonnés à 70 % du prix du marché. Ce nouveau dispositif fiscal autorisera l'amortissement de 65 % de la valeur du bien sur quinze ans ; il ouvrira droit à une déduction forfaitaire majorée de 30 % sur les revenus locatifs, sous réserve que les ressources du locataire ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés en matière de prêts locatifs intermédiaires (PLI). La production de 20 000 nouveaux logements neufs à loyers maîtrisés par an est attendue de la mise en oeuvre de cet avantage fiscal.

Données clés

Auteur : [M. Olivier Dassault](#)

Circonscription : Oise (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65777

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 mai 2005, page 5247

Réponse publiée le : 4 avril 2006, page 3700