



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 7842

Texte de la question

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine en ce qui concerne la forte pénurie de logements à louer dans les grandes villes françaises, et notamment à Paris où plus de 130 000 logements sont vacants. Alors que l'on ne peut que se féliciter des moyens très importants consacrés dans le budget 2003 à la réhabilitation et à la construction de logements à loyer modéré, le secteur locatif privé connaît une grave crise pénalisant plus particulièrement les classes moyennes qui ne peuvent prétendre à des aides au logement sans pour autant satisfaire aux exigences toujours plus élevées des propriétaires de biens immobiliers à louer. Il lui demande quelles mesures, notamment financières et fiscales, il envisage de prendre pour tenter de mettre fin à cette situation préoccupante en incitant les propriétaires des logements vacants à proposer leurs biens à la location.

Texte de la réponse

Le Gouvernement souhaite développer l'offre de logements locatifs privés, maillon essentiel de la chaîne du logement. Afin d'assurer une rentabilité correcte à l'investissement immobilier, il entend alléger la fiscalité des bailleurs, ce qui passe d'abord par une neutralité fiscale entre investissement immobilier et placement mobilier. D'ores et déjà, la loi de finances pour 2003 (art. 79) relève de 25 % à 40 % le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable pour les logements anciens dans le cadre du statut du bailleur privé ou dispositif Besson. Cette disposition, qui s'ajoute à la baisse du barème de l'impôt sur le revenu dont bénéficient les bailleurs privés, comme les autres contribuables, favorisera le développement d'une offre locative à loyer modéré dans le parc privé, complétant ainsi celle du parc HLM. En outre, le régime simplifié d'imposition des revenus fonciers (micro-foncier), applicable aux bailleurs percevant un montant annuel de loyers inférieur à 15 000 EUR simplifie au maximum les obligations déclaratives des bailleurs qui n'ont plus à remplir de déclaration spéciale de revenus fonciers, mais inscrivent directement sur leur déclaration d'ensemble des revenus le montant des loyers perçus, le revenu imposable étant ensuite calculé automatiquement par application d'un abattement forfaitaire de 40 %. La loi de finances pour 2003 (art. 10) assouplit les conditions d'application de ce régime en réduisant de cinq à trois ans le délai d'option pour le régime réel d'imposition. Concernant plus précisément la lutte contre la vacance de logements, le Gouvernement est conscient que l'incitation des propriétaires de logements inoccupés à remettre ceux-ci sur le marché locatif est un enjeu majeur pour favoriser l'accès au logement, mais aussi pour garantir la vitalité et l'animation des villes. Ces propriétaires bénéficient, outre des aides fiscales importantes (possibilité d'imputer un déficit foncier sur le revenu global, régime micro-foncier, statut du bailleur privé, taux réduit de TVA sur les travaux), d'aides majorées de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Enfin, la taxe sur les logements vacants (TLV), qui s'applique dans les zones d'urbanisation où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, participe à l'augmentation de l'offre du logement en incitant les propriétaires de logements vacants à remettre ceux-ci sur le marché. Conjuguée avec les majorations de subvention accordées par l'ANAH en cas de remise sur le marché de logements vacants, la TLV contribue à une meilleure utilisation du parc privé existant, au profit notamment des ménages qui rencontrent des difficultés pour l'accès au logement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Mathis](#)

Circonscription : Aube (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7842

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : ville

Ministère attributaire : ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 décembre 2002, page 4587

Réponse publiée le : 24 février 2003, page 1479