



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

ANIL

Question écrite n° 83626

## Texte de la question

Mme Claude Darciaux souhaiterait attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la récente étude conduite par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Cette dernière a en effet réalisé une étude consacrée au régime d'investissement immobilier Robien intitulée « L'investissement locatif : à qui profite le dispositif Robien ? ». Le secteur locatif, tant privé que social, constitue en France une « véritable alternative » au statut de propriétaire occupant en France, selon l'ANIL. En effet, depuis 1984, et jusqu'à l'actuel régime « Robien » mis en place en 2003, les pouvoirs publics ont cherché à encourager les nouveaux propriétaires à louer leur logement neuf par des incitations fiscales. En dépit de son succès auprès des investisseurs, une telle politique publique n'est pas dénuée de critiques. L'ANIL estime qu'en dépit de son succès le dispositif « Robien » suscite un certain nombre d'interrogations ou de critiques, parfois contradictoires. Ainsi est pointé l'effet inflationniste du dispositif sur les loyers, car en s'établissant par référence à des loyers plafonds fixés dans certains cas au-dessus du niveau du marché local, les loyers des logements neufs seraient un facteur de hausse. Par ailleurs, la construction de logements locatifs privés via le dispositif « Robien » contribue au renchérissement des prix du foncier, rendant ainsi plus difficile la construction de logements locatifs sociaux. L'aspect de l'aide fiscale consentie est aussi relevé comme problématique. En effet, cette dernière est accordée à des investisseurs généralement aisés, et ne peut se justifier que si elle a pour contrepartie une substantielle modération des loyers. Or cela n'est pas vraiment relevé dans les faits... Par ailleurs, le coût de cette aide fiscale étant élevé, il serait dès lors plus judicieux et plus efficace de l'investir dans la construction de logements sociaux. L'ANIL note aussi que la localisation des investissements ne correspond pas toujours aux besoins. De ce fait, l'aide de l'État est donc en partie accordée pour des opérations inutiles. Enfin, l'ANIL ne cache pas son inquiétude quant au devenir des logements, précisant même que, selon elle, les immeubles collectifs spécifiquement destinés à l'investissement locatif risquent, à terme, de se transformer en copropriétés en difficulté. Compte tenu de l'ensemble de ces réserves largement relevées en outre sur le terrain et par les associations de consommateurs et de locataires, elle lui demande de lui indiquer les mesures urgentes que le Gouvernement entend prendre afin de corriger cette regrettable situation.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Claude Darciaux](#)

**Circonscription :** Côte-d'Or (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 83626

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** économie, finances et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 24 janvier 2006, page 652