



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 8925

Texte de la question

M. Joël Sarlot interroge Mme la ministre du logement et de la ville concernant l'interprétation et l'application de la loi Borloo populaire par rapport à l'acquisition et la rénovation d'un logement.

Texte de la réponse

L'article 40 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a aménagé et complété le « dispositif Robien » par la création du « dispositif Borloo populaire ». Il recentre tout d'abord le « Robien » sur les agglomérations à marché immobilier tendu pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2006 par deux modifications. L'amortissement est lissé (6 % du montant de l'opération par an pendant sept ans et 4 % pendant deux ans, au lieu de 8 % pendant cinq ans et 2,5 % pendant quatre ans) et sa durée ne peut plus être prolongée au-delà de neuf ans. Cette première modification facilite l'investissement dans les logements familiaux. En effet, dans le régime d'amortissement précédent, l'application d'un taux maximal de 8 % conduisait à atteindre, pour les investissements dans des grands logements, le plafond de 10 700 euros d'imputation du déficit foncier sur le revenu global, avec pour effet une saturation de l'avantage fiscal.

L'application d'un taux maximal d'amortissement de 6 % permet l'investissement dans des logements de taille plus importante, sans saturer le plafond. Ensuite le zonage et les plafonds de loyers sont aménagés dans le sens d'une meilleure modulation des conditions de location en fonction de la taille des agglomérations. Le « Borloo populaire » complète ce dispositif lorsque le bailleur accepte de donner en location le logement à un loyer intermédiaire, 30 % plus faible que le loyer de marché. En outre, le logement doit être loué à des locataires autres que l'un des descendants ou ascendants de l'investisseur et dont les ressources sont inférieures à des plafonds. Le propriétaire bénéficie, en plus de la déduction évoquée ci-dessus, de deux avantages fiscaux supplémentaires. Le premier, une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts et applicable pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans), conduit à n'imposer l'investisseur que sur 70 % des loyers perçus. Le deuxième permet de bénéficier d'un complément de déduction au titre de l'amortissement, de 7,5 % ou de 15 % du prix de revient du logement selon que le contribuable choisit, à l'issue de la période initiale de location de neuf ans, de prolonger son engagement d'une ou de deux périodes triennales. Les conditions de loyer et de ressources doivent continuer à être respectées pendant toute la durée de la location.

L'amortissement total, déductible du revenu de l'investisseur, représente 50 % du montant de l'opération au bout de neuf ans de location, 57,5 % du montant total de location au bout de douze ans et 65 % au bout de quinze ans. La conjonction de ces avantages fiscaux encourage la production d'une offre nouvelle de logements privés à loyers intermédiaires, accessibles aux ménages disposant de ressources modestes ou moyennes. Enfin, les deux dispositifs peuvent s'appliquer à des logements anciens acquis en vue d'être remis à neuf.

Données clés

Auteur : [M. Joël Sarlot](#)

Circonscription : Vendée (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8925

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 octobre 2007, page 6668

Réponse publiée le : 29 janvier 2008, page 843