



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question orale n° 1299

Texte de la question

M. Jean-Pierre Dufau interroge M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'application de la loi Besson qui permet à des familles de souscrire des contrats locatifs d'habitation avec une obligation pour le propriétaire de s'engager dans la durée (neuf ans minimum). Le plafonnement des loyers selon un zonage administrativement établi précise le montant de ces locations, en fixant le prix au mètre carré. Tout cela est clair et la différenciation des zones marque une volonté de tenir compte du coût de l'immobilier. Or ce coût n'est pas toujours directement lié à l'importance de la population. Le cas particulier des stations classées en raison de leur activité touristique pose problème. Par leur attractivité à l'année comme le confirment les résultats du dernier recensement, ces communes ont un coût immobilier équivalent à celui des grandes villes. C'est pourquoi, il lui demande, par voie réglementaire, si possible, de classer ces communes touristiques dans une zone équivalente aux zones urbaines, de façon à ne pas pénaliser les propriétaires qui, actuellement, louent en saison, et non à l'année. Or ces communes ont besoin de mixité sociale, de s'ouvrir notamment aux actifs et non plus, de fait aux retraités et aux ménages à hauts revenus. La cohésion sociale y gagnerait. Le critère des stations classées (perception de la dotation touristique) existe au plan de l'Etat. Il ne paraît donc pas y avoir d'obstacle à cette demande qui établirait une meilleure égalité de chance et renforcerait la présence de location à l'année. La demande est forte, il faut favoriser l'offre par une incitation cohérente avec ce qui se passe en secteur urbain. En l'occurrence rectifier le zonage conduit à augmenter légèrement les loyers pour que le propriétaire puisse appliquer la loi dans des conditions équitables. Sinon, il loue librement, en dehors des dispositifs de la loi Besson, à des tarifs très élevés, le plus souvent en saison, rarement à l'année.

Texte de la réponse

M. le président. M. Jean-Pierre Dufau a présenté une question, n° 1299, ainsi rédigée:

«M. Jean-Pierre Dufau interroge M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'application de la loi Besson qui permet à des familles de souscrire des contrats locatifs d'habitation avec une obligation pour le propriétaire de s'engager dans la durée (neuf ans minimum). Le plafonnement des loyers selon un zonage administrativement établi précise le montant de ces locations, en fixant le prix au mètre carré. Tout cela est clair et la différenciation des zones marque une volonté de tenir compte du coût de l'immobilier. Or ce coût n'est pas toujours directement lié à l'importance de la population. Le cas particulier des stations classées en raison de leur activité touristique pose problème. Par leur attractivité à l'année comme le confirment les résultats du dernier recensement, ces communes ont un coût immobilier équivalent à celui des grandes villes. C'est pourquoi il lui demande, par voie réglementaire, si possible, de classer ces communes touristiques dans une zone équivalente aux zones urbaines, de façon à ne pas pénaliser les propriétaires qui, actuellement, louent en saison, et non à l'année. Or ces communes ont besoin de mixité sociale, de s'ouvrir notamment aux actifs et non plus, de fait aux retraités et aux ménages à hauts revenus. La cohésion sociale y gagnerait. Le critère des stations classées (perception de la dotation touristique) existe au plan de l'Etat. Il ne paraît donc pas y avoir d'obstacle à cette demande qui établirait une meilleure égalité de chance et renforcerait la présence de location à l'année. La demande est forte, il faut favoriser l'offre par une incitation cohérente avec ce qui se passe en secteur urbain. En l'occurrence

rectifier le zonage conduit à augmenter légèrement les loyers pour que le propriétaire puisse appliquer la loi dans des conditions équitables. Sinon, il loue librement, en dehors des dispositifs de la loi Besson, à des tarifs très élevés, le plus souvent en saison, rarement à l'année.»

La parole est à M. Christian Bataille, suppléant de M. Jean-Pierre Dufau, pour exposer cette question.

M. Christian Bataille, suppléant M. Jean-Pierre Dufau. La loi Besson permet à des familles de souscrire des contrats locatifs d'habitation avec une obligation pour le propriétaire de s'engager dans la durée - neuf ans au minimum. Le plafonnement des loyers selon un zonage établi administrativement précise le montant de ces locations, en fixant le prix au mètre carré. Tout cela est clair et la différenciation des zones marque une volonté de tenir compte du coût de l'immobilier.

Or ce coût n'est pas toujours directement lié à l'importance de la population. Le cas particulier des stations classées en raison de leur activité touristique pose problème. Par leur attractivité pendant toute l'année, comme le confirment les résultats du dernier recensement, ces communes ont un coût immobilier équivalent à celui des grandes villes.

C'est pourquoi mon collègue et ami Jean-Pierre Dufau demande de classer ces communes touristiques, si possible, par voie réglementaire dans des zones équivalentes aux zones urbaines, de façon à ne pas pénaliser les propriétaires qui, actuellement, louent en saison, et non à l'année. Ces communes ont en effet besoin de mixité sociale, de s'ouvrir notamment aux actifs et non plus, de fait, aux retraités et aux ménages à hauts revenus; la cohésion sociale y gagnerait.

Le critère des stations classées - perception de la dotation touristique - existe au plan de l'Etat. Il ne paraît donc pas y avoir d'obstacle à cette demande, qui améliorerait l'égalité des chances et renforcerait le volume des locations à l'année.

La demande est forte; il faut favoriser l'offre par une incitation cohérente avec ce qui se passe en secteur urbain. En l'occurrence, rectifier le zonage conduirait à augmenter légèrement les loyers pour que le propriétaire puisse appliquer la loi dans des conditions équitables. Sinon, il loue librement, en dehors des dispositifs de la loi Besson, à des tarifs très élevés, le plus souvent en saison, rarement à l'année.

Dans quel délai le Gouvernement envisage-t-il de prendre une telle décision ?

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat au commerce extérieur.

M. François Huwart, secrétaire d'Etat au commerce extérieur. M. Louis Besson m'a demandé de vous transmettre la réponse à la question de M. Dufau qui porte en fait sur deux points.

Je répondrai tout d'abord à la question générale sur les quatre zones de loyer qui s'appliquent dans le cadre du statut du bailleur privé.

Ce dispositif cherche à instituer, dans le neuf comme dans l'ancien, un parc de logements à loyer maîtrisé, à mi-chemin entre le secteur social et le parc privé. Dans cette perspective, les plafonds de loyer doivent obéir aux mêmes règles territoriales que celles qui prévalent pour les logements sociaux.

Ensuite, les nouvelles dispositions visent à reconnaître le rôle économique et social joué par les bailleurs personnes physiques, en leur proposant un régime d'aide complet, à vocation pérenne, mais aussi simple pour la compréhension et l'utilisation. Les dispositions actuelles paraissent par conséquent préférables à une trop grande sophistication des zones de loyer, qui rendrait plus complexe le dispositif et pourrait provoquer, chez les bailleurs, un sentiment d'insécurité juridique.

Enfin, toute modification du zonage du statut du bailleur entraînerait des conséquences budgétaires importantes, qui imposent des études approfondies et globales, en collaboration avec les services fiscaux. Des réflexions sont actuellement conduites sur ce thème, qui devraient déboucher sur des propositions plus générales.

Ensuite, la question porte sur le point plus particulier des logements touristiques loués en saison.

Dans cette hypothèse, le statut du bailleur privé ne saurait en principe s'appliquer, puisqu'il implique une location à usage d'habitation principale. En revanche, il existe, depuis 1999, une réduction d'impôt au bénéfice des particuliers investissant dans des résidences de tourisme situées en zone de revitalisation rurale, qui accusent des retards économiques, cet avantage fiscal n'est lié à aucune condition de loyer.

M. le président. La parole est à M. Christian Bataille.

M. Christian Bataille, suppléant M. Jean-Pierre Dufau. Je vous remercie de cette réponse, monsieur le secrétaire d'Etat.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Dufau](#)

Circonscription : Landes (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1299

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 29 janvier 2001, page 486

Réponse publiée le : 31 janvier 2001, page 877

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 29 janvier 2001