



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 24914

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine sur la vacance des logements. Si la vacance des logements tend à diminuer, elle reste un réel problème, dans les centres-villes en particulier. Nombre de propriétaires ont préféré renoncer à la rénovation de leur logement, estimant disproportionné le rapport entre le coût et le gain prévisible. Les locataires, eux, ne veulent pas d'appartements sans isolation phonique et thermique. Quant aux propriétaires de biens en bon état, l'impossibilité de revendre à tout moment les dissuade de mettre leurs logements en location. Il lui demande s'il envisage de prendre des mesures pour encourager les propriétaires à remettre leurs biens en état, ou pour les motiver à mettre leurs logements en location. - Question transmise à M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

La mobilisation du parc de logements privés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants, est l'une des priorités sur laquelle l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) concentre son action. Ainsi, l'ANAH a-t-elle contribué, sur les dix dernières années, à remettre sur le marché locatif, avec tous les éléments de confort nécessaires, une moyenne de près de 35 000 logements vacants. Cette priorité s'est concrétisée notamment par le versement, en sus de sa subvention de base, d'une prime forfaitaire incitative. En outre, un nouveau dispositif fiscal en faveur des personnes qui investissent dans la construction ou l'achat d'un logement locatif neuf ou ancien à réhabiliter a été instituée par l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat. Il vise à répondre aux tensions du marché locatif, notamment dans les secteurs où la demande en logements est importante. Dans l'ancien, le bénéfice de l'amortissement fiscal, par assimilation à l'acquisition d'un logement neuf, s'applique aux logements anciens acquis en vue d'une réhabilitation qui ne satisfont pas avant travaux aux caractéristiques de décence prévues par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2003 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et qui font l'objet d'une réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques proches de celles des logements neufs. Cela permettra la remise sur le marché locatif de logements restés vacants en raison de leur vétusté. Le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers un amortissement égal à 8 % du prix de l'acquisition, augmenté du montant des travaux de réhabilitation ou de transformation, pendant les cinq premières années et 2,5 % de ce prix pendant les quatre années suivantes. Pour les logements anciens qui font l'objet d'un engagement de location sous certaines conditions de loyers et de ressources pour les locataires, l'ancien dispositif « Besson » est maintenu, mais l'article 79 de la loi de finances pour 2003 a relevé de 25 à 40 %, à compter de l'imposition des revenus de 2003, le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable aux revenus tirés de la location de logements. Le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003 a fixé les plafonds de loyer applicables. L'ensemble de ces dispositifs devrait contribuer à créer une offre nouvelle de logements répondant aux aspirations de qualité des locataires et présentant une assurance de rentabilité suffisamment incitative pour les propriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24914

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : ville

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 15 septembre 2003, page 7082

Réponse publiée le : 3 février 2004, page 865