



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 3755

## Texte de la question

M. Bernard Perrut appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la situation économique dans le domaine de l'habitat et du logement. Face à une demande locative élevée que le parc public ne peut satisfaire seul, et devant le ralentissement de l'accession à la propriété, le parc privé locatif est amené à occuper une place croissante. L'union nationale de la propriété immobilière, qui regroupe près de 120 chambres syndicales, souhaite pouvoir participer activement à l'amélioration des conditions économiques en ce secteur en proposant plusieurs priorités. D'abord permettre à tous les Français qui le souhaitent de devenir propriétaires de leur résidence principale, notamment par le développement du prêt à taux zéro, la suppression des droits de mutation et de succession pour la résidence principale toutes mesures réorientant l'épargne logement sur l'investissement pour le logement. Ensuite mieux reconnaître l'utilité économique et sociale des bailleurs privés en prenant en compte leurs charges d'exploitation. Enfin, inviter les Français à investir en plus grand nombre dans le logement, en assurant la neutralité fiscale avec les autres placements de l'épargne, et en tenant compte notamment des effets nocifs de l'ISF. Il lui demande quelles sont ses intentions en ce domaine face aux suggestions de l'UNPI afin d'améliorer la situation du logement qui tient une place importante dans l'activité économique du pays.

## Texte de la réponse

Les intentions du Gouvernement dans les domaines de l'accession à la propriété, du logement locatif privé et de l'investissement dans le logement rejoignent en grande partie les préoccupations de l'union nationale de la propriété immobilière (UNPI). En ce qui concerne l'accession à la propriété, des voies de progrès pourront être trouvées dans une meilleure articulation entre le prêt à 0 % et le prêt à l'accession sociale (PAS), ainsi que dans la mise en oeuvre de systèmes tels que la location-accession qui permettent d'accéder progressivement et en toute sécurité à la pleine propriété de son logement. Une réflexion avec la place bancaire sera engagée sur l'ingénierie financière de l'accession à la propriété. Concernant l'épargne logement, la loi de finances a prévu de réserver, pour les nouveaux plans d'épargne logement, la prime d'Etat aux personnes réalisant une opération immobilière. En matière de fiscalité, plusieurs dispositifs permettent déjà une exonération ou une réduction des droits de succession. Il s'agit notamment des abattements en faveur du conjoint survivant ou des enfants, de l'exonération de la réunion de l'usufruit à la nue-propriété, de la règle du non-rappel fiscal des donations antérieures passées depuis plus de dix ans et de l'exonération des droits pris en charge par le donateur. La seule application des abattements en faveur du conjoint survivant ou d'enfants permet d'exonérer plus de 90 % des successions entre époux et près de 80 % des successions en ligne directe. Cependant, afin d'encourager les donations consenties par les grands-parents à leurs petits-enfants, l'article 5 de loi de finances pour 2003 double l'abattement sur la part de chacun des petits-enfants pour la perception des droits de donation. S'agissant des droits de mutation exigibles sur les ventes d'immeubles, ils ont été aussi sensiblement réduits par les lois de finances pour 1999 et 2000 qui ont supprimé la taxe additionnelle de 1,60 % perçue au profit des régions et ont plafonné à 3,60 % le taux maximum des droits départementaux. Compte tenu des contraintes budgétaires et du niveau atteint, comparable à celui d'autres pays européens, une nouvelle mesure de réduction

des droits de mutation à titre onéreux n'apparaît pas prioritaire. Dans le domaine de l'investissement locatif où des mécanismes d'amortissement existent depuis plusieurs années, il s'agit d'améliorer le dispositif du bailleur privé qui n'est pas adapté dans les zones de marché tendu. D'ores et déjà, la loi de finances pour 2003 étend pour les constructions le statut du bailleur privé aux locations aux ascendants et descendants des investisseurs à compter du 9 octobre 2002. De plus, la loi de finances a porté de 25 % à 40 % le taux de déduction forfaitaire pour les investissements « Besson » dans l'ancien. Enfin, la loi de finances prévoit la prorogation jusqu'au 31 décembre 2003 du taux de TVA aux travaux portant sur les logements, et jusqu'au 31 décembre 2005 du crédit d'impôt sur certaines dépenses portant sur l'habitation principale. Par ailleurs, la protection des bailleurs contre les impayés de loyers est également un domaine sur lequel le Gouvernement entend travailler avec les représentants des bailleurs et des locataires. La réflexion portera aussi sur la mise en place d'un statut fiscal plus équitable pour les bailleurs, allant dans le sens d'une plus grande équité fiscale entre investissements immobiliers et placements mobiliers. Ainsi, le rôle social du bailleur privé sera reconnu et une rentabilité correcte sera assurée à son investissement.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bernard Perrut](#)

**Circonscription :** Rhône (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 3755

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 30 septembre 2002, page 3314

**Réponse publiée le :** 27 janvier 2003, page 546