



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

lutte contre l'exclusion

Question écrite n° 50583

Texte de la question

M. Joël Giraud souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur l'inflation immobilière qui touche, depuis plusieurs années, les zones touristiques. La quasi-totalité des biens faisant l'objet de transaction sont achetés par des personnes de nationalité étrangère ou par des acquéreurs extérieurs au département. Ces biens sont destinés à devenir des résidences secondaires. Ce phénomène fortement marqué sur ces territoires, pose aujourd'hui de nombreux problèmes : les foyers aux revenus modestes, installés à l'année sur ces zones, ont difficilement les moyens de se loger dans le parc privé tant les loyers sont élevés et encore moins d'accéder à la propriété. Ainsi, les ménages aux revenus moyens sont obligés de se replier vers les logements sociaux, alors que ceux-là mêmes, faisant déjà l'objet d'une demande en surnombre, sont incapables d'absorber la demande. Aussi, il pense urgent de réagir à ce phénomène en proposant, dans un premier temps des mesures fiscales incitatives. Il pense notamment à faire bénéficier les propriétaires qui s'engagent à louer exclusivement aux foyers à revenus modestes du régime du micro-foncier ou encore porter l'abattement relatif à l'estimation de la résidence principale qui est actuellement de 20 % (pour l'ISF) à 40 % à condition que l'immeuble objet de la vente n'ait fait l'objet d'aucune transaction au cours des vingt années précédentes. Aussi, il souhaite savoir si le Gouvernement compte proposer des outils de nature fiscale afin de rendre accessible la location de logements aux plus défavorisés. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

Le régime « micro-foncier » a pour objet de simplifier les obligations déclaratives et d'alléger l'impôt des propriétaires bailleurs dont le revenu foncier n'excède pas 15 000 euros par an. Ce régime ouvre droit à l'application d'un taux de déduction forfaitaire de 40 % sur les loyers perçus. La loi de programmation pour la cohésion sociale a institué un dispositif permettant aux propriétaires qui s'engagent en faveur du logement des personnes défavorisées de bénéficier à la fois de l'amortissement fiscal, créé par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, et du taux de déduction forfaitaire majoré à 40 %. Ce dispositif s'applique aux logements neufs ou anciens réhabilités lorsqu'ils sont loués à des associations qui les mettent à disposition ou les sous-louent à des personnes disposant de revenus très modestes. La déduction forfaitaire de 40 % peut également être combinée avec le bénéfice de l'amortissement fiscal pour les personnes qui réalisent un investissement locatif dans une zone de revitalisation rurale. Cette disposition figure dans la loi relative au développement des territoires ruraux. Par ailleurs, la location de logements anciens, sous conditions de ressources et de loyer, ouvre droit à l'application d'un taux de déduction forfaitaire de 40 %. Les conditions de location applicables à ces logements ont été modulées, par le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003, selon des zones géographiques qui tiennent mieux compte des tensions observées sur les marchés immobiliers. Le Gouvernement s'engage fortement pour répondre à la pénurie de l'offre locative accessible aux ménages disposant de ressources modestes, qui résulte de l'insuffisance de la production de logements sociaux au cours de la dernière décennie. La loi de programmation pour la cohésion sociale définit les moyens nécessaires à la production de 500 000 logements sociaux entre 2005 et 2009. Près de 2,8 milliards d'euros seront consacrés par l'état à la

réalisation de ce programme. Cet engagement budgétaire se conjuguera avec un allongement de quinze ans à vingt-cinq ans de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements locatifs sociaux produits au cours de cette période. Cet allongement, qui améliorera l'équilibre des opérations locatives sociales, sera intégralement compensé aux collectivités territoriales par l'état. La loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit aussi de mobiliser le parc locatif privé, aux côtés du parc locatif social, afin de répondre au déficit de logements. Grâce aux aides de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), la production de logements à loyers maîtrisés sera portée à 40 000 logements par an et 100 000 logements vacants seront remis sur le marché. Les dotations de l'ANAH sont majorées en conséquence de 70 millions d'euros par la loi finances pour 2005 ; elles le seront de 140 millions d'euros chaque année de 2006 à 2009. Enfin, le Gouvernement souhaite favoriser le choix des parcours résidentiels, et a décidé de renforcer son action dans le domaine de l'accession sociale à la propriété. Le nouveau prêt à 0 %, qui est entré en vigueur le 1er février 2005, permet de financer l'acquisition d'un logement ancien, sans condition de travaux. Ses bénéficiaires peuvent ainsi devenir propriétaires dans les zones où peu de nouveaux logements sont construits. Près de 240 000 ménages seront aidés par l'État à accéder à la propriété, contre moins de 100 000 actuellement. Le nouveau prêt à 0 % incitera de ce fait à une plus grande mobilité dans le parc locatif et amplifiera les effets de la loi de programmation pour la cohésion sociale sur l'accroissement de l'offre locative sociale.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50583

Rubrique : Politique sociale

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 9 novembre 2004, page 8799

Réponse publiée le : 12 avril 2005, page 3855