



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 6898

Texte de la question

M. Dominique Paillé attire 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 cent vingt chambres syndicales, souhaite pouvoir participer activement à l'amélioration des conditions économiques dans 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

Afin de permettre à un plus grand nombre de Français qui le souhaitent de devenir propriétaires de leur résidence principale, le Gouvernement a décidé d'engager une réflexion d'ensemble sur le dispositif d'aide à l'accession sociale, notamment grâce à une meilleure articulation entre les mécanismes du prêt à taux zéro (PTZ) et du prêt à l'accession sociale (PAS). 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. Pour ce qui concerne les droits de mutation exigibles sur les ventes d'immeubles, il convient de rappeler qu'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. Les contraintes budgétaires ne rendent pas possible une nouvelle réduction des droits de mutation à titre onéreux, qui ont désormais atteint un niveau comparable à celui d'autres pays européens. Dans le domaine de l'investissement locatif, la loi de finances pour 2003 améliore le statut du bailleur privé. Désormais, les personnes qui s'engagent pendant au moins six ans à louer un logement ancien sous conditions de plafond de loyers et de plafond de ressources du locataire bénéficieront d'une déduction forfaitaire de 40 % au lieu de 25 % antérieurement. En outre, le dispositif fiscal d'amortissement dont bénéficie l'investissement locatif dans le neuf est désormais ouvert à la location entre ascendants et descendants, ce qui supprime une limitation de la législation précédente. Concernant l'allocation des flux d'épargne vers l'immobilier, le Gouvernement a également accepté l'initiative sénatoriale de supprimer pour les futurs titulaires de plans d'épargne logement le droit à la prime versée par l'Etat lorsqu'ils n'utilisent pas le prêt d'épargne logement pour

construire, acquérir un logement ou réaliser des travaux. Plus généralement, le Gouvernement est conscient que les handicaps qui pénalisent l'investissement immobilier par rapport aux autres types de placement, notamment en termes de liquidité et de traitement fiscal doivent être progressivement réduits si l'on souhaite que le parc privé apporte une contribution accrue en réponse aux besoins en logement de nos concitoyens.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Paillé](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6898

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 2002, page 4237

Réponse publiée le : 14 avril 2003, page 2983