



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 7774

## Texte de la question

M. Jean-Pierre Le Ridant attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la situation préoccupante du parc locatif privé en France. La législation actuelle incite peu les propriétaires à mettre en location leurs biens immobiliers. En effet, l'insertion du revenu locatif dans le calcul de l'impôt sur le revenu, la CSG et la taxe sur ces plus-values immobilières n'offrent plus un gain substantiel (estimé à 5 % après impôt) aux propriétaires désireux de mettre un bien en location. En outre, la législation régissant les relations entre bailleurs et locataires est bien plus favorable à ces derniers, d'autant que l'application des décisions de justice en matière d'expulsion pour déloger ceux qui ne paient pas leurs loyers, n'est effectivement respectée que dans 40 % des décisions. Considérant ces deux obstacles majeurs, il semble donc indispensable que l'Etat engage une réforme de fond pour rééquilibrer d'une part les relations bailleurs-locataires et d'autre part pour inciter les propriétaires à mettre leurs biens en location. C'est pourquoi il lui demande de lui indiquer s'il envisage de prendre des mesures allant dans ce sens.

## Texte de la réponse

Le Gouvernement est soucieux de développer l'offre de logements locatifs privés, qui constituent un maillon essentiel de la chaîne du logement. Pour que le parc locatif privé puisse être préservé et s'agrandir, le rôle social du bailleur doit être reconnu et une rentabilité correcte doit être assurée à son investissement. La législation relative aux rapports locatifs est actuellement issue de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Fruit d'un compromis après les lois du 22 juin 1982 et du 23 décembre 1986, elle est aujourd'hui considérée comme globalement équilibrée tant par les propriétaires bailleurs que par les locataires, qui n'en demandent pas la remise en cause. Elle a d'ailleurs été peu amendée depuis 1989. Sur le plan économique, la loi de finances pour 2003 comprend des améliorations importantes du statut du bailleur privé en autorisant à compter du 9 octobre 2002, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, la location à un descendant ou un ascendant du bailleur et en portant de 25 % à 40 % le taux de la déduction forfaitaire majorée pour les logements anciens. Ces mesures s'ajoutent à la baisse du barème de l'impôt sur le revenu, dont bénéficient les bailleurs privés comme les autres contribuables. Par ailleurs, soucieux d'éviter que des hausses de loyer irrégulières ne pénalisent le bailleur qui doit supporter les charges de propriété, le Gouvernement a demandé à la Commission nationale de concertation, qui réunit des représentants des bailleurs et des locataires, de réfléchir à un indice de référence à l'évolution des loyers qui remplacerait l'indice du coût de la construction. Ce dernier actuellement utilisé pour les hausses de loyer évolue en effet tantôt trop rapidement, tantôt pas assez, en fonction de la conjoncture du bâtiment, qui ne correspond pas à l'évolution des charges de propriété.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Pierre Le Ridant](#)

**Circonscription :** Loire-Atlantique (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7774

**Rubrique** : Logement

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

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

Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 7 avril 2003

**Question publiée le** : 2 décembre 2002, page 4555

**Réponse publiée le** : 14 avril 2003, page 2985