



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 3773

Texte de la question

M. Denis Jacquat reprend les termes de sa question écrite posée le 10 octobre 2006, sous la précédente législature, demeurée sans réponse, et attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les propositions exprimées par la fondation Abbé Pierre dans son rapport annuel sur l'état du mal-logement. La fondation Abbé Pierre demande que soit donnée une réelle dimension sociale aux dispositifs fiscaux d'investissement locatif, d'une part, en prenant mieux en compte les micro-marchés au niveau de l'agglomération ou de l'intercommunalité et, d'autre part, en abaissant le seuil de plafonnement des ressources des locataires. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

Le dispositif Robien a été recentré sur les agglomérations tendues avec la création d'une nouvelle zone et la diminution des loyers dans les zones les moins tendues. Le rythme d'amortissement a été modifié et passe à 6 % pendant sept ans puis 4 % les deux années suivantes. Par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un nouveau dispositif fiscal dans le neuf, le « Borloo populaire », a été introduit. Ce dernier est destiné à favoriser la création d'une offre locative privée neuve à des niveaux de loyer inférieur à ceux du « Robien recentré », fixés à 70 % des loyers du marché et réservés à des ménages disposant de ressources intermédiaires ou modestes. Ce dispositif reprend les avantages fiscaux du Robien recentré, à savoir l'amortissement, et ajoute une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers bruts de l'investisseur, fixée à 30 %, ainsi que la possibilité de reconduire le régime pendant 15 ans avec un engagement de location d'au moins neuf ans. Pour le parc locatif existant, le régime « Borloo ancien » est venu se substituer au « Besson ancien » à partir du 1er octobre 2006. Ce nouveau régime suppose la signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), même en l'absence de travaux, et propose : soit une déduction forfaitaire de 30 %, si le loyer pratiqué est un loyer intermédiaire, c'est-à-dire en moyenne de 30 % inférieur au prix du marché, soit 45 %, pour un loyer social ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL). Il convient de souligner que la réforme a permis de combler l'absence de dispositif dans le secteur à loyers intermédiaires. L'investisseur peut désormais choisir le dispositif le plus adapté au type de logement concerné (neuf, ancien avec ou sans travaux) et à ses conditions d'occupation (libre, intermédiaire, social). L'avantage fiscal est dans tous les cas calibré en fonction des contreparties sociales qui sont apportées. Concernant le zonage et son adaptation au niveau local, il convient de préciser que les zones caractérisant le dispositif d'aide à l'investissement locatif ont été établies de façon à refléter les tensions s'exerçant sur les marchés immobiliers. La zone A correspond aux communes où les prix sont les plus élevés ; elle couvre l'agglomération parisienne, le Genevois français ainsi qu'une partie de la Côte d'azur. La zone B1 regroupe principalement les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, le pourtour de la Côte d'Azur ainsi que des agglomérations considérées comme « chères » par rapport au marché de l'immobilier. La zone B 2 regroupe principalement les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants ainsi que certaines communes, notamment frontalières ou littorales, dont le marché immobilier présente des tensions particulières. La notion d'agglomération qui a été retenue pour délimiter les zones A, B 1 et B 2 est celle utilisée par l'INSEE. Elle

repose sur un critère de continuité du bâti qui permet de distinguer des territoires très densément construits, où une forte pression foncière est donc susceptible de se manifester. Enfin, il convient de préciser qu'une modulation plus fine au niveau local, dans les limites des plafonds fixées par la loi, sera appliquée par l'ANAH sur les loyers qui seront signés dans les conventions. Un rapport, portant sur les produits d'investissement locatif social, va être remis au parlement très prochainement.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3773

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 septembre 2007, page 5423

Réponse publiée le : 25 décembre 2007, page 8256