



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 49997

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur les modalités d'application de la loi sur le logement. Bien qu'elle ait permis d'adopter des mesures positives de réforme du logement social, l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) considère qu'elle n'a pas rééquilibré la relation locative entre bailleur et locataire dans le secteur privé. Pourtant ces derniers, que l'on sollicite pour résoudre la crise du logement, ont des demandes simples : un loyer et un régime fiscal permettant de rentabiliser au juste prix leur investissement ; pouvoir, quand ils le souhaitent, récupérer leur bien dans des délais raisonnables ; adosser un droit au paiement face au droit au logement ; mettre la taxe des ordures ménagères dans la taxe d'habitation et non plus dans la taxe foncière car quand le logement est inoccupé pendant un certain temps, il est mal compris par les bailleurs de continuer à honorer cette taxe. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer sa position en la matière et la suite qu'elle entendra réserver à ces demandes.

Texte de la réponse

En matière fiscale, les modifications récentes apportées au régime d'imposition des revenus fonciers, notamment en ce qu'elles ont permis de remplacer les régimes de déduction forfaitaire par la prise en compte des dépenses réelles, ont entraîné une meilleure appréhension de la réalité des bénéfices effectifs des propriétaires bailleurs. En outre, des dispositifs spécifiques d'aide aux investissements locatifs ont été mis en place et améliorés régulièrement pour correspondre au mieux aux réalités du marché et aux besoins en logement. C'est ainsi que depuis 2009 le dispositif « Scellier » a succédé au dispositif « Robien ». Les avantages accordés sont d'autant plus importants que la cible est sociale. Par ailleurs, le régime du « Borloo ancien » permet de bénéficier de déductions allant de 30 % à 70 % sur les revenus locatifs selon que les logements conventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) visent le secteur intermédiaire, social, très social ou un public très défavorisé. En ce qui concerne la taxe sur les ordures ménagères, quand bien même fait-elle partie des charges locatives récupérables, la loi prévoit son imposition au nom des propriétaires dès lors qu'elle porte sur toutes les propriétés soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties et que ce sont les valeurs locatives de ces dernières qui leur servent de base. Cela étant, en cas de vacance supérieure à trois mois, il est accordé une réduction de cette taxe sur demande des propriétaires. En ce qui concerne la sécurisation des loyers dus aux propriétaires, l'instauration de la garantie des risques locatifs (GRL) a permis la mise en place d'un système d'assurance contre les risques d'impayés de loyers, permettant de couvrir un très large public de locataires, indépendamment de la nature de leur contrat de travail et de la stabilité de leur revenu. Ce dispositif est d'ores et déjà opérationnel et fait l'objet de contrats distribués par les entreprises d'assurances partenaires d'Action Logement. Le supplément de sinistralité sur ces contrats, lié à l'ouverture des critères d'éligibilité à un plus large public que celui habituellement couvert par les contrats d'assurances, est intégralement financé par l'État ou Action Logement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49997

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 26 mai 2009, page 5080

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7375