



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 71837

Texte de la question

Mme Dominique Nachury attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la situation des propriétaires immobiliers privés. L'augmentation de la fiscalité, les nouvelles contraintes issues de la loi ALUR, la hausse des charges de copropriété et la stagnation, voire la baisse des loyers sont autant de facteurs qui entravent le marché. Cette situation entraîne une perte de confiance des propriétaires qui réduisent leurs investissements et leurs travaux. S'agissant d'un secteur moteur de l'économie, son atonie se répercute sur l'activité économique globale. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures envisagées par le Gouvernement pour redonner confiance aux investisseurs et assurer les conditions de la relance du secteur de l'immobilier privé.

Texte de la réponse

Les ventes de logements réalisées auprès de bailleurs privés ou institutionnels, représentent une proportion importante du marché immobilier, de l'ordre de 40 % des transactions de logements neufs. C'est pourquoi la puissance publique attache une attention particulière à l'investissement locatif qui a fait l'objet depuis de nombreuses années d'aides fiscales de l'État. Le Gouvernement a souhaité recentrer le dispositif fiscal sur l'offre de logements intermédiaires dans les territoires où l'écart des loyers entre parc privé et libre est tel que de nombreux ménages ne peuvent accéder ni à l'un ni à l'autre. La loi de finances pour 2015 a apporté des aménagements au dispositif fiscal d'investissement locatif afin d'en renforcer l'attractivité. Ainsi, depuis le 1er septembre 2014, la durée d'engagement minimale de location peut être de six ou neuf ans. Une prolongation optionnelle est proposée aux investisseurs pour qu'ils maintiennent leur logement locatif dans ce dispositif, au-delà de la durée initiale d'engagement et dans la limite de douze ans, en contrepartie d'une incitation financière supplémentaire et proportionnelle. Ce régime a aussi été ouvert aux sociétés civiles de placement immobilier. Il est également possible, pour les investissements réalisés à partir du 1er janvier 2015, de les louer, dans un foyer fiscal séparé, à des ascendants ou des descendants. Par ailleurs, un nouveau zonage A/B/C est applicable depuis le 1er octobre 2014 pour mieux cibler le dispositif sur les zones les plus tendues et moduler les loyers applicables en fonction du niveau des loyers des marchés immobiliers locaux ce zonage révisé est positif pour les communes, avec 670 déclassements (environ 700 000 habitants concernés) et 1 182 reclassements (plus de 10 millions d'habitants concernés). Il convient par ailleurs de préciser que le dispositif d'aide à l'investissement locatif a pour vocation principale de favoriser l'acquisition ou la construction de logements neufs. Toutefois, la nécessité de reconstituer une offre par la réhabilitation de logements, notamment dans les centres-villes tendus, a été prise en compte. Ainsi sont éligibles au dispositif les logements ayant fait l'objet de travaux lourds les rendant neufs au sens de la TVA, les logements « indécents » ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation, ainsi que les locaux transformés en logements. Parallèlement, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) délivre, sous certaines conditions, des aides aux propriétaires pour la réhabilitation de logements locatifs. Ce dispositif destiné aux particuliers est complété par des dispositions fiscales en faveur des investisseurs institutionnels introduites par la loi de finances pour 2014. Ceux-ci bénéficient d'un taux de TVA abaissé à 10 % pour la construction de logements intermédiaires dans le cadre d'opérations de construction mixtes. 30 000 logements intermédiaires,

seront construits dans les cinq prochaines années par une intervention exceptionnelle de l'État et du groupe Caisse des Dépôts. Par ailleurs, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014 a notamment pour objet de réguler certaines pratiques des professions de l'immobilier et d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires en luttant contre certaines formes de risques et d'abus dans leurs relations. Conscient des efforts encore nécessaires en investissement dans la construction, le Premier ministre a annoncé le 29 août 2014 une simplification ou un recentrage de certaines des dispositions de la loi, relatives notamment aux formalités en cas d'acquisition d'un bien. Par ces mesures, le Gouvernement témoigne de son souci de relancer le secteur de l'investissement locatif privé, qui est un des moteurs de l'activité et de la construction immobilières, et de favoriser l'élargissement de l'offre de logements locatifs en zones très tendues pour lever les difficultés d'accès au logement rencontrées notamment par les ménages modestes. On peut noter du reste que la commercialisation aux investisseurs a connu en 2014 une hausse sensible (33 600 ventes, soit + 11,6 % sur l'année et 44 % du total des ventes au détail), due à la bonne tenue du trimestre. Cette évolution est le signe d'un retour de la confiance pour l'investissement dans la pierre.

Données clés

Auteur : [Mme Dominique Nachury](#)

Circonscription : Rhône (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71837

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 décembre 2014](#), page 10651

Réponse publiée au JO le : [26 mai 2015](#), page 3980