



16ème législature

Question N° : 1583	De Mme Florence Lasserre (Démocrate (MoDem et Indépendants) - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Transformation du dispositif Loc'Avantages en crédit d'impôt	Analyse > Transformation du dispositif Loc'Avantages en crédit d'impôt.
Question publiée au JO le : 27/09/2022 Réponse publiée au JO le : 15/11/2022 page : 5440		

Texte de la question

Mme Florence Lasserre interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les avantages et les inconvénients que présenterait la transformation de la réduction d'impôt, prévue dans le dispositif Loc'Avantages, en crédit d'impôt. La formule du crédit d'impôt pourrait, en effet, inciter un plus grand nombre de Français à se saisir du dispositif, ce qui permettrait de disposer d'un plus grand nombre de biens immobiliers sur le marché de la location de longue durée, avec des loyers abordables. Elle souhaite connaître sa position sur le sujet.

Texte de la réponse

L'article 67 de la loi de finances pour 2022 a transformé le dispositif de soutien à l'offre de logements à loyers abordables « Louer abordable », fondé sur un abattement au titre des revenus fonciers, en une réduction d'impôt. Le nouveau dispositif « Loc'Avantages » s'applique ainsi aux logements mis en location dans le cadre d'une convention conclue par leurs propriétaires avec l'Agence nationale de l'habitat. Le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect de plafonds de loyer et de plafonds de ressources des locataires. Dans sa forme précédente, le dispositif présentait de nombreux inconvénients, qui freinaient le développement d'une offre de logements locatifs à loyers abordables. D'abord, dès lors qu'il procurait, pour un effort identique sur les loyers perçus, un avantage financier proportionnel au taux marginal d'imposition, « Louer abordable » bénéficiait davantage aux contribuables les plus aisés. Les anciennes modalités de détermination des loyers étaient également peu lisibles pour les propriétaires bailleurs. Défini en fonction du zonage ABC, le montant des loyers pratiqués était ajustable au niveau local par l'Agence nationale de l'habitat, habilitée à l'adapter selon la tension du marché local. Il en résultait une mauvaise corrélation des niveaux de loyers en fonction de ceux du marché, ce qui aboutissait à une faible utilisation du dispositif en zone tendue. L'impossibilité de réévaluer le loyer à l'expiration de la convention dissuadait également les propriétaires bailleurs d'avoir recours au dispositif. Enfin, prévoir un taux unique d'abattement (85 %) en cas d'intermédiation locative n'incitait pas les propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers sociaux ou très sociaux. Dans ces conditions, il est apparu nécessaire de simplifier le dispositif. Ainsi, dans le nouveau dispositif, les plafonds de loyers sont déterminés selon les loyers observés à l'échelle communale de manière à offrir des taux de décote des loyers uniformes sur tout le territoire national et une même contrepartie sociale en termes de baisse de loyers à l'avantage fiscal accordé aux propriétaires-bailleurs. Ce dispositif de réduction d'impôt assis sur les loyers perçus est d'ores et déjà un dispositif incitatif puissant. Pour ces raisons, et compte tenu de sa mise en place récente, il n'est pas envisagé à ce stade de le transformer en crédit d'impôt.

