

16ème législature

Question N° : 7365	De Mme Graziella Melchior (Renaissance - Finistère)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Réforme du dispositif d'incitation fiscale « Loc'avantages »	Analyse > Réforme du dispositif d'incitation fiscale « Loc'avantages ».
Question publiée au JO le : 18/04/2023 Réponse publiée au JO le : 11/07/2023 page : 6636 Date de signalement : 27/06/2023		

Texte de la question

Mme Graziella Melchior attire l'attention de 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 conséquences de la réforme du dispositif d'incitation fiscale « Loc'avantages », qui est venu remplacer le dispositif « Louer Abordable » depuis le 1er mars 2022. Cette évolution a transformé l'abattement au titre des revenus fonciers, en une réduction d'impôts. L'objectif était d'uniformiser les avantages fiscaux à tous les bailleurs afin d'inciter davantage de propriétaires à louer à des locataires modestes. Néanmoins, en pratique, il semblerait que la création du dispositif « Loc'avantages » ait eu l'impact inverse à celui recherché. Le principe du « Loc'avantages » est de mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales en proposant des logements conventionnés à loyer plafonné, de 15 % à 45 % moins élevés que le loyer de marché, celui-ci se référant aux plafonds de loyer mensuel définis au niveau des communes et fixés annuellement par décret. Malheureusement, pour certains territoires, il semblerait que ces loyers de référence soient estimés en-deçà des loyers pratiqués sur le territoire. Aussi, la contrepartie fiscale apportée ne serait plus suffisamment incitative pour que les propriétaires s'inscrivent dans cette démarche. Mme la députée a ainsi été alertée par des agences d'intermédiation locative sur les conséquences de cette réforme qui ont conduit à une forte réduction de l'offre de logements à loyers modérés. L'interdiction de la location des passoires énergétiques avait déjà fortement contribué à la baisse de l'offre de logements à loyers modérés, ce qui fait que, dans certaines communes du département de Mme la députée, la situation est devenue extrêmement difficile pour les personnes à faibles revenus qui souhaitent se loger. Aussi, elle lui demande quelles sont les pistes d'évolution envisagées par le Gouvernement pour rendre ce dispositif à nouveau attractif et permettre d'améliorer l'offre locative à loyer abordable.

Texte de la réponse

L'article 67 de la loi de finances pour 2022 a transformé « Louer abordable », dispositif d'abattement au titre des revenus fonciers, en réduction d'impôt, dénommé « Loc'Avantages ». Si l'avantage fiscal n'est pas de même nature selon les deux dispositifs, ils reposent tous deux sur l'engagement par le bailleur à louer un bien dans le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. Dans le précédent dispositif « Louer abordable », les plafonds de loyers étaient définis en fonction du zonage ABC, lequel répartit les communes françaises en cinq sous-ensembles (Abis, A, B1, B2, C) au sein desquelles les variations des loyers de marché peuvent être significatives. Ceci engendrait des effets d'aubaine dans certaines zones, souvent détendues, où les plafonds de loyer pouvaient être supérieurs aux loyers de marché. Au contraire, ce principe de zonage rendait le dispositif peu attractif dans les

zones particulièrement tendues qui concentrent les besoins en logements, dans la mesure où le plafond de loyer était parfois a contrario trop faible par rapport au loyer pratiqué localement. Pour remédier à ces difficultés et rendre le nouveau dispositif à la fois plus lisible et plus incitatif que le précédent, le nouveau dispositif n'est plus basé sur une notion de zonage : les plafonds de loyers conditionnant la réduction d'impôt sont fixés à l'échelle de chaque commune (ou des arrondissements dans le cas de Paris, Lyon et Marseille). Chaque plafond de loyer est basé sur l'estimation du loyer de marché dans la commune, à laquelle un taux de décote est appliqué. Ce taux varie selon que le logement est affecté à une location intermédiaire (-15 % pour le « Loc1 » par rapport au loyer de marché sur la commune), sociale (-30 % pour le « Loc2 ») ou très sociale (-45 % pour le « Loc3 »). Ce mode de calcul garantit ainsi l'utilité sociale pour les locataires tout en supprimant les effets de bord liés aux précédents zonages. Uniformes sur tout le territoire, et plus importants en cas de recours à l'intermédiation locative, les taux de la réduction d'impôt sont assis sur le revenu locatif brut et varient ainsi de 15 à 35 % sans intermédiation locative selon le niveau de décote par rapport au loyer de marché. L'avantage fiscal croît avec le niveau de décote de loyer. Le dispositif est encore plus attractif si le bailleur opte pour l'intermédiation locative, avec un taux de réduction d'impôt pouvant atteindre 65 %, et s'il combine ce dispositif avec la réalisation de travaux ouvrant droit aux aides de l'agence nationale de l'habitat (ANAH). Un suivi resserré et un pilotage opérationnel ont été mis en place dès la création du dispositif, notamment par le biais d'un comité des partenaires. Cette instance regroupant collectivités, associations, opérateurs, et État s'est déjà réunie à trois reprises depuis juillet 2022. Le sujet des loyers fait l'objet d'efforts soutenus d'objectivation (simulateur DHUP, bilan de l'Anah, échanges lors des comités des partenaires, réunions dédiées, travaux permanents de l'ANIL et de la DHUP). Il est admis que l'estimation des loyers de marché repose sur des méthodologies fiables, et en tout état de cause notablement améliorées par rapport à l'ancien dispositif. Pour autant, il subsiste une problématique de mise à jour des loyers « en temps réel » pour les zones en forte évolution. En effet, les données sources utilisées pour déterminer les plafonds de loyer 2022 et 2023 (les données les plus récentes des observatoires locaux des loyers et la carte des loyers étant relatives aux baux signés ou aux annonces parues en 2018) ne reflètent pas toujours les dynamiques récentes des marchés locatifs locaux (dans les zones touristiques en particulier). Pour remédier à cette situation, les valeurs des plafonds de loyer ont été révisées en 2023 en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, soit 3,60 %. Une amélioration du dispositif est également prévue dès janvier 2024 avec le recalcul des plafonds de loyer à partir des loyers de marchés observés en 2022. D'autres améliorations seront également proposées s'agissant du traitement des petites surfaces et de la simplicité des procédures de conventionnement. L'ensemble de ces mesures contribuera à favoriser le développement du dispositif « Loc'Avantages », qui constitue un dispositif d'investissement locatif utile.