ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 56747

Texte de la question

M. Alain Cousin attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le dispositif Scellier. Depuis sa mise en place, la loi dite Scellier a permis à de nombreuses familles de trouver un logement à un coût abordable dans des zones à forte tension. Comme chacun le sait, ces zones évoluent en permanence et se sont même fortement accrues avec l'explosion du tarif de l'immobilier. Dans la Manche, comme dans de nombreuses régions littorales, ce phénomène est même amplifié. En effet, de nombreux retraités, originaires de la région parisienne et bénéficiant d'un pouvoir d'achat très supérieur à ceux des habitants locaux, s'installent en bord de mer et, mécaniquement, le prix de l'immobilier s'adapte à cette demande forte et a une forte tendance à augmenter au-delà du marché. Cette tendance, qui semble se poursuivre malgré la crise économique, pose des problèmes pour les jeunes couples qui souhaitent s'installer. Aussi, exclues du zonage, des communes comme Granville, Agon-Coutainville, Blainville-sur-Mer, Gouville-sur-Mer et même Bréhal dans le département de la Manche deviennent hors de portée pour les locataires. Aussi, il lui demande si une révision du zonage « Scellier » est envisagée à court terme afin de permettre à des zones littorales de bénéficier de ce dispositif qui régule le marché.

Texte de la réponse

Il a été décidé, lors du conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008, de recentrer les aides fiscales à l'investissement locatif privé (les dispositifs dits « Robien » et « Borloo ») sur les zones dans lesquelles les besoins de logement sont prioritaires et où il existe des tensions sur le marché du logement locatif. Il s'agissait notamment de protéger les particuliers qui peuvent être incités à investir là où l'état du marché locatif ne leur permet pas de louer leur bien dans des conditions optimales. Cette décision s'applique également au nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif privé dit « Scellier », créé par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008. Elle est conforme aux recommandations du rapport d'information parlementaire de juillet 2008 de MM. Scellier et Le Bouillonnec. Il n'est désormais plus possible, pour tout nouveau programme de logements, de bénéficier des dispositifs d'aides à l'investissement locatif privé hors des zones A, B1 et B2. En application de l'article 48 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, une révision du classement des communes entre les zones A, B1, B2 et C a été effectuée de manière à mieux refléter les tensions du marché locatif privé. Elle est entrée en vigueur suite à la publication d'un arrêté daté du 29 avril 2009 au Journal officiel du 3 mai 2009. Cette révision du zonage a été menée à partir d'un travail technique visant à identifier, par rapport au zonage antérieur, les déclassements et reclassements potentiels. Ce travail technique s'est appuyé sur les contributions des services déconcentrés de l'État et sur l'analyse combinée de deux indicateurs statistiques : un indicateur synthétique de tension, qui prend notamment en compte le taux de mobilité dans le parc HLM, la part des ménages bénéficiaires des aides au logement dont le taux d'effort est supérieur à 39 % et le niveau des prix des logements et des loyers ; et un indicateur conjoncturel tenant compte de l'analyse du marché par les professionnels de l'immobilier. À la suite d'échanges plus approfondis avec les professionnels de l'immobilier, le principe d'unité des structures intercommunales a été retenu : il s'agit d'éviter de classer, au sein du périmètre d'un même établissement public

de coopération intercommunale (EPCI, hors communautés de communes), des communes dans deux zones différentes ; en revanche, il a été décidé qu'au sein d'une agglomération où le marché du logement présente de fortes disparités, certaines communes pouvaient être classées en zone B1 et d'autres en zone B2. Les associations représentant les élus locaux (Association des maires de France, Association des maires des grandes villes de France, Assemblée des communautés de France, Association des communautés urbaines de France, Fédération des maires des villes moyennes) ont été consultées. Pour accompagner le plan de relance décidé par le Président de la République dans le domaine du logement, le Gouvernement a décidé de ne pas exclure, dans l'immédiat, les communes jusqu'à présent classées en zones B1 et B2 et qui auraient pu justifier un déclassement en zone C. L'évolution du marché locatif de ces communes, parfois proche de la saturation, sera néanmoins suivie avec attention. Leur déclassement en zone C sera examiné au cours des prochains mois, sur la base d'une analyse rétrospective et prospective du marché local menée conjointement avec les élus. Les logements situés dans des communes figurant dans la zone C, exclue des dispositifs « Scellier », « Robien » et « Borloo », peuvent néanmoins bénéficier : des aides fiscales en loueur de meublés non professionnel, au même niveau que le dispositif dit « Scellier » (soit 25 % de réduction d'impôt), auxquelles s'ajoute la récupération de la TVA, destinées à permettre la production de résidences de tourisme, de résidences pour personnes âgées ou de résidences pour étudiants ; des aides pour participer au développement de l'accession sociale à la propriété, notamment au travers du Pass-Foncier individuel et/ou collectif et du prêt à 0 %, doublé en 2009 dans le cadre du plan de relance, et majoré pour les constructions à basse consommation énergétique ; des aides pour l'amélioration de l'habitat ancien, à travers des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; des aides pour la rénovation thermique de l'habitat ancien, avec l'éco-prêt à taux zéro (jusqu'à 30 000 euros de prêt sans intérêt) et du crédit d'impôt développement durable ; des aides pour le financement et l'amélioration thermique de logements sociaux.

Données clés

Auteur : M. Alain Cousin
Circonscription : Manche (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 56747
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 4 août 2009, page 7609
Réponse publiée le : 8 décembre 2009, page 11789