



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

soutien du marché

Question écrite n° 11712

Texte de la question

Mme Annie Genevard attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la mesure que souhaite instituer le Gouvernement afin de soutenir l'effort de production de logements neufs dans le secteur locatif intermédiaire. Le dispositif prévu au titre du projet de loi de finances pour 2013 écarte les communes situées en zone B2 des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif. En effet, le dispositif ne concerne que les zones A, A *bis* et B 1 et ne peut être étendu aux communes situées en zone B2 que sur agrément du préfet de région. Par ailleurs, la zone C, qui correspond aux communes de moins de 50 000 habitants, c'est-à-dire le monde rural, est totalement exclue du dispositif. Dans sa rédaction actuelle la mesure va donc mécaniquement inciter les investisseurs à désertifier de manière automatique les communes situées dans les zones B2 et C. Le caractère trop restrictif du dispositif aura pour conséquence une baisse des ventes et entraînera des difficultés à offrir un nombre suffisant de logements dans les zones qui ne pourront être bénéficiaires comme la Franche-Comté. En outre, cette situation provoquera des réductions importantes d'emplois dans ces zones. La mesure remet donc en cause la capacité à construire des logements locatifs, neufs, de qualité, en quantité suffisante et à loyer intermédiaire, et freine les efforts de modernisation des centres urbains entrepris par les collectivités territoriales dans un objectif de développement économique. Il est donc nécessaire, d'une part, que le dispositif soit étendu aux zones B2 et, d'autre part, que les communes de moins de 50 000 habitants puissent bénéficier de cette mesure de manière dérogatoire. Aussi elle attire son attention sur les conséquences de la mise en place du dispositif dans sa rédaction actuelle.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a souhaité la création en loi de finances d'un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif pour 2013, alors que le dispositif Scellier s'est éteint fin 2012, afin de soutenir la production de logements neufs ainsi que le secteur du bâtiment, pourvoyeur d'emplois non délocalisables. Contrairement au dispositif précédent, le nouveau dispositif est conditionné par une véritable contrepartie, son bénéfice étant soumis au respect de plafonds de loyer se situant entre ceux pratiqués dans le parc social et le marché libre, équivalant à 80 % des loyers de marché pratiqués localement. Les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront être réalisés dans les zones tendues (communes classées en zones A et B1). Toutefois, les logements situés dans certaines communes de la zone B2, où existent des tensions locales, et qui auront fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat, pourront ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. En effet, l'État se doit de protéger les particuliers qui pourraient être incités à investir dans des secteurs où l'état du marché locatif ne leur permet pas de louer leur bien dans des conditions optimales. Certains investisseurs ayant investi dans un dispositif « Scellier » en zone B2 rencontrent aujourd'hui des difficultés financières importantes du fait de l'absence de locataires, le bénéfice de l'avantage fiscal étant perdu et la revente souvent impossible. Il convient de prévenir ces situations, d'autant que les habitants de ces communes ont pu en outre être pénalisés par la déstabilisation du marché du logement. A cet égard, il s'agit de corriger également les failles du dispositif précédent. Dès lors, l'agrément décidé au niveau local en prenant en compte les analyses des besoins locaux actuels et projetés, répond à ces préoccupations. Il permet de protéger

l'investisseur, l'efficacité et l'efficience de la dépense publique, tout en autorisant, dans les communes où localement il en sera jugé nécessaire, le développement d'un marché locatif intermédiaire. Parallèlement, une révision du zonage A/B/C, créé en 2003 et modifié pour la dernière fois en 2009, a été engagée. Le nouveau zonage fera l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs au niveau national et local avant d'être arrêté à la fin du premier semestre 2013. La procédure d'agrément devrait par ailleurs durer plusieurs mois. Dès lors, de nombreuses communes dont les besoins sont réels auraient pu ne pas bénéficier du dispositif avant la fin du premier semestre 2013. Pour tenir compte de ces différentes échéances, la loi de finances initiale pour 2013 prévoit que les logements acquis dans des communes situées en zone B2 avant le 30 juin 2013 seront éligibles au nouveau dispositif. À l'issue de cette période, les agréments préfectoraux auront été délivrés et le zonage aura été révisé.

Données clés

Auteur : [Mme Annie Genevard](#)

Circonscription : Doubs (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11712

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 novembre 2012](#), page 6913

Réponse publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1603