



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 7859

Texte de la question

M. Jean-Claude Guibal attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la future loi de défiscalisation immobilière. Ce dispositif vise à prendre le relais du dispositif Scellier au 1er janvier 2013. Il maintient le principe du plafonnement de l'investissement en contrepartie d'un engagement de location. En revanche, il impose un zonage plus restrictif que le Scellier et un plafonnement des loyers inférieur de 20 % aux prix du marché. Or ces deux derniers points cumulés risquent d'aggraver les difficultés posées par les précédents dispositifs. Il rappelle que la Cour des comptes faisait état, dans son rapport annuel 2012 des critiques de plusieurs préfets attestant de « lourdes inadéquations entre les zones et la réalité locative » de leur département. Elle observait aussi qu'il n'existe « aucune information, au plan national, sur le volume, la localisation, l'occupation et les loyers réels pratiqués » des programmes Robien-Scellier. Les professionnels reconnaissent qu'il n'existe pas d'outil pour déterminer ville par ville ce prix du marché. Il lui demande de lui indiquer si elle entend faire évoluer ce découpage et selon quels critères.

Texte de la réponse

Le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif instauré à compter du 1er janvier 2013 s'appuie sur un zonage dit « A/B/C ». Il impose effectivement un zonage plus restrictif que le Scellier : les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront être réalisés dans les zones les plus tendues, à savoir dans les communes classées en zone A et B1. Toutefois, l'octroi de l'avantage fiscal en zone B2 reste possible sous réserve d'un agrément du préfet de région, après avis du Comité régional de l'habitat et en prenant en compte la réalité des besoins locatifs locaux actuels et projetés. Ces dispositions ont été prises pour optimiser l'efficacité et l'efficience de la dépense publique et, d'autre part, parce que l'État se doit de protéger les particuliers qui pourraient être incités à investir dans des secteurs géographiques où la conjoncture du marché locatif ne permet pas de louer de tels biens dans des conditions optimales : certains investisseurs ayant opté pour le dispositif « Scellier » en zones B2 ont en effet connu des difficultés financières du fait du manque de locataires, le bénéfice de l'avantage fiscal étant alors perdu et la revente souvent impossible. Parallèlement, une révision du zonage A/B/C, créé en 2003 et modifié pour la dernière fois en 2009, a été engagée : il y a lieu en effet de tenir compte des évolutions conjoncturelles des marchés locatifs locaux et d'adapter ce zonage aux finalités propres du nouveau dispositif mis en place en la matière. Ce nouveau zonage fera l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs au niveau national et local avant d'être affété à la fin du 2e semestre 2013. Par ailleurs, il a été décidé, en s'appuyant sur quelques territoires pilotes se portant candidats, de lancer une expérimentation pour définir les conditions et les modalités du déploiement progressif d'un réseau d'observatoires locaux des loyers permettant, à partir de sources homogènes et fiabilisées de données sur la totalité du territoire, de connaître les niveaux et les évolutions des loyers du parc locatif privé à une échelle géographique plus fine qu'actuellement. Ces observatoires ont également vocation à constituer un outil essentiel pour l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation des politiques publiques, à la fois au niveau national et au niveau local. Suite à un appel à candidatures lancé à l'automne 2012 pour l'expérimentation du dispositif, dix-huit territoires ont été sélectionnés comme sites pilotes au regard de leur représentativité quant à la diversité des situations qui

existent en France sur le marché de la location : ils présentent ainsi des caractéristiques différentes en termes de taille, de tension du marché du logement et d'expérience en matière d'observation des loyers. Ils sont, par ailleurs, répartis uniformément sur le territoire, en métropole et outre-mer. Ces observatoires pilotes sont issus d'initiatives locales variées, portées par les collectivités territoriales et impulsées par des agences départementales d'information sur le logement, des agences d'urbanisme, des collectivités ou bien encore par des services déconcentrés de l'État. Les conclusions de l'expérimentation permettront de déterminer les modalités d'une généralisation des observatoires des loyers à l'ensemble du territoire à partir de 2014.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Guibal](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7859

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 octobre 2012](#), page 5857

Réponse publiée au JO le : [30 avril 2013](#), page 4768