



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 8583

Texte de la question

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les mesures prévues dans le dispositif d'investissement locatif Duflot, remplaçant au 1er janvier 2013 le dispositif Scellier. En effet, l'exclusion totale de la région Champagne-Ardenne du dispositif stigmatise toute la région. Jusqu'à maintenant, seuls cinq territoires relevaient du niveau B2 du zonage Sceller dont la ville de Troyes et ses communes limitrophes, mais aucun ne bénéficiait du classement en zones A et B1 dites "tendues", zones sur lesquelles devrait s'appuyer le dispositif Duflos. De plus, l'État a déjà engagé depuis 2009 une véritable réorientation de sa politique vers les zones les plus tendues en matière de logements sociaux et la Champagne-Ardenne en a déjà payé le prix fort avec une diminution de 40 % du nombre d'agréments de logements entre 2009 et 2011. La région Champagne-Ardenne se voit donc infliger une double peine, à la fois sur le parc locatif public, mais aussi sur le parc privé. S'il est indéniable qu'aucun des acteurs régionaux du logement ne souhaite encourager le développement local de bulles immobilières, force est de constater combien certaines agglomérations souffrent d'un manque de logements adaptés. On peut craindre son impact négatif en termes d'activité économique et d'emplois sur toute une filière qui ne se délocalise pas, mais aussi sur l'ensemble de l'économie régionale. La simple possibilité pour le préfet de délivrer un agrément, s'il juge le marché tendu, ne peut suffire pour répondre à une demande de logements qui reste soutenue. Il lui demande, par conséquent, de bien vouloir lui faire part des mesures qu'elle entend prendre pour répondre aux besoins des particuliers tout en soutenant les acteurs du logement.

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 : [M. Jean-Claude Mathis](#)

Circonscription : Aube (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8583

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 : [30 octobre 2012](#), page 6056

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