



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question orale n° 41

Texte de la question

Mme Viviane Le Dissez attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conséquences de l'exclusion de la zone B2 du dispositif d'investissement locatif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, prévu par l'article 57 du projet de loi de finances pour 2013. En effet, l'exclusion de cette zone de ce dispositif, sauf agrément délivré par le préfet de région après avis du CRF, risque d'impacter fortement le secteur du logement dans le département des Côtes-d'Armor, et plus généralement en Bretagne, déjà touchée par une baisse de 50 % de ventes de logements neufs entre 2010 et 2012. Aussi, au vu des conséquences qu'entraînera une telle exclusion en matière d'emplois, de recettes fiscales pour les collectivités ou encore sur l'objectif de production de logements en locatif social, elle souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

DISPOSITIF FISCAL

EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

M. le président. La parole est à Mme Viviane Le Dissez, pour exposer sa question, n° 41, relative aux zones éligibles au dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire.

Mme Viviane Le Dissez. Ma question s'adresse à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement. Face à l'inflation spectaculaire que connaît le secteur de l'immobilier, face à l'explosion des prix et à la pénurie de logements sociaux, le Gouvernement devait prendre ses responsabilités et agir vite. C'est ce qu'il a fait, conformément aux engagements du Président de la République.

C'est ce qu'a fait Mme Duflot, avec le décret sur l'encadrement des loyers, mais également avec le projet de loi de mobilisation du foncier public.

Je ne peux que me réjouir de ces premières avancées car la situation est particulièrement préoccupante à l'échelle du territoire breton, notamment concernant la construction de logements neufs. En effet, nous avons enregistré un recul de la production de logement locatif de 50 % en deux ans. C'est par conséquent sur ce sujet que porte ma question, à laquelle j'associe mes collègues Annie Le Houerou, Michel Lesage et Corinne Erhel. Je souhaite interroger Mme la ministre sur la modification du dispositif d'investissement pour la production de logement dans le secteur locatif intermédiaire prévu à l'article 57 du projet de loi de finances. Il s'agit, plus précisément, de relayer les inquiétudes qui découlent de la suppression de la zone B2 de ce dispositif.

Les conséquences d'une telle exclusion sont particulièrement préoccupantes pour le département des Côtes-d'Armor, qui voit la quasi-totalité de son territoire exclu de ce dispositif. Seule l'île de Bréhat reste concernée, alors que le département souffre déjà d'un large déficit en matière de logements sociaux, aussi bien en secteur côtier que dans les milieux agglomérés. Au niveau régional, 95 % du territoire ne pourra plus bénéficier de plein droit de cette mesure.

Soumettre l'application de cette aide pour la zone B2 à un agrément du préfet de région me semble trop restrictif au vu de la situation du logement dans le département. La procédure de classement des communes après avis des comités régionaux de l'habitat implique un délai qui, malgré la bonne volonté des acteurs, mettrait en péril

une partie des projets en cours, ce qui fragiliserait par ricochet les entreprises du bâtiment, déjà fortement touchées, et irait à l'encontre des objectifs du Gouvernement en matière de production de logement. Alors que l'égalité des territoires est affichée comme une des priorités du Gouvernement, je souhaiterais connaître ses intentions pour que le territoire breton, et notamment les Côtes-d'Armor, ne soit pas exclu de ce dispositif dans sa quasi-totalité.

Par ailleurs, je m'interroge sur le délai et la méthode qui prévaudra dans la mise à jour de ce zonage, car il apparaît nécessaire de mieux adapter le ciblage de ce type d'aides à la réalité du territoire, notamment pour les secteurs agglomérés du département.

M. le président. La parole est à Mme la ministre déléguée chargée de la décentralisation.

Mme Anne-Marie Escoffier, *ministre déléguée chargée de la décentralisation*. Madame la députée, je ferai part en détail de nos échanges à Mme Duflot, qui participe en ce moment même, avec le Premier ministre, au séminaire gouvernemental consacré à la transition énergétique. Elle m'a demandé de vous faire la réponse suivante.

Le Gouvernement a souhaité la création en loi de finances d'un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif, alors que le dispositif Scellier s'éteint, afin de soutenir la production de logements neufs et le secteur du bâtiment, pourvoyeur d'emplois non délocalisables.

Contrairement au dispositif précédent, celui-là sera conditionné par une véritable contrepartie : il sera 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.

Les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront être réalisés dans les zones tendues, les zones A et B1. Toutefois, les logements situés dans certaines communes de la zone B2, où existent des tensions locales, et qui ont 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.

Cette disposition est destinée à garantir l'efficacité du dispositif et à s'assurer de la nécessité de l'aide de la puissance publique pour la réalisation de logements locatifs intermédiaires. La ministre précise qu'elle n'acceptera pas que ce nouveau dispositif connaisse les dérives de ses prédécesseurs, qui ont contribué à la production de logements dans des secteurs où la demande n'existait pas.

Le Gouvernement a bien conscience que la procédure d'agrément pourra parfois prendre plusieurs mois, et que, dès lors, de nombreuses communes dont les besoins sont réels pourraient ne pas bénéficier du dispositif avant la fin du premier semestre 2013. La volonté de revoir et d'affiner les zonages pour tenir compte des réalités locales a par ailleurs été rappelée à plusieurs reprises. Dans l'attente de cette révision qui sera lancée dans les mois qui viennent, 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.

Autant de mesures qui, je l'espère, madame la députée, pourront répondre à votre attente et aider à résoudre les problèmes particuliers de la Bretagne.

Données clés

Auteur : [Mme Viviane Le Dissez](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 41

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 : [27 novembre 2012](#), page 6831

Réponse publiée au JO le : [5 décembre 2012](#), page 6080

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [27 novembre 2012](#)