



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 42847

Texte de la question

M. Jean-Louis Léonard attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la nécessité d'étendre les dispositions de la loi Scellier, destinée à la construction de logements neufs en vue de leur location, à d'autres communes. En effet, dans la loi Scellier seuls les investissements dans les zones A, B1 et B2 sont éligibles et permettent aux investisseurs de bénéficier d'une importante économie d'impôts. Ont donc été oubliées une grande partie des villes moyennes de moins de 50 000 habitants qui ne sont pas situées en zone littorale et qui ne font pas partie d'une grande agglomération. Pour ces villes, dont la plus grande partie a besoin de la construction de logements neufs pour répondre à la demande des locataires, cette situation est inacceptable et a déjà eu de multiples effets pervers. Ainsi plusieurs programmes immobiliers en cours ont dû être interrompus, voire abandonnés, car les contribuables préfèrent investir dans les zones concernées par la loi Scellier qui apportent un avantage fiscal plus important que dans la loi Robien. Or, dans certaines de ces villes, la demande en logement est évidente et ne pourra pas être satisfaite, comme c'est le cas dans la commune de Rochefort-sur-Mer. Il souhaite donc connaître la position du Gouvernement sur ce sujet qui touche des centaines de collectivités et savoir s'il est prévu une extension des zones pouvant bénéficier de la loi Scellier.

Texte de la réponse

Le Conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 a décidé 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 existent 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 Bouillonnet. 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. 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 sur le projet de zonage révisé. L'article 83 de la loi de finances pour 2010 donne la possibilité au ministre chargé du logement de délivrer des agréments ponctuels à des communes après analyse de la tension du marché locatif local, de manière à assouplir le dispositif. L'octroi de cet agrément donne aux propriétaires de logements réalisés dans les

communes classées en zone C la possibilité de bénéficier du dispositif fiscal, sans modifier pour autant l'arrêté de classement des communes par zone. Les modalités et les conditions de délivrance de cet agrément ont été fixées par le décret du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 sept vices du code général des impôts, précisé par un arrêté du même jour. Ainsi, depuis le 24 septembre 2010, les demandes peuvent être déposées par les communes intéressées ou par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'urbanisme desquels elles relèvent. Toute demande comporte nécessairement l'avis du maire de la commune concernée, ainsi que, le cas échéant, celui du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme auquel elle appartient, et une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI. Elle contient également le programme local de l'habitat, pour les communes dans lesquelles la production de ce document est exigée. Cet élément du dispositif devrait répondre au souhait de concertation avec la municipalité. La demande peut également comporter tout autre élément jugé utile pour établir l'importance des besoins en logements non satisfaits sur le territoire de la commune concernée, et, notamment, les indicateurs statistiques utilisés dans le cadre de l'instruction des dossiers, dont la liste est fixée par l'arrêté précité. L'attention est cependant appelée sur le fait que les services du ministère compléteront les indicateurs non communiqués par la commune, et qu'ils sont donc facultatifs pour le dossier de demande. En revanche, ils permettent de mieux mettre en contexte la demande pour la commune. L'instruction des demandes d'agrément sera effectuée par les services du ministre chargé du logement. Elle comporte d'une part, la vérification de l'atteinte des seuils fixés par l'arrêté précité et d'autre part, une analyse approfondie de la situation particulière sur la base des éléments communiqués par le demandeur, des indicateurs statistiques ainsi que de tout autre élément utile, notamment des éléments d'expertise sur la situation du marché immobilier local et sur la conjoncture économique récente du bassin d'emploi de la commune. En s'assurant de l'existence de besoins en logement non satisfaits sur le territoire concerné, il s'agit également de protéger les investisseurs qui, pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal, doivent trouver des locataires. C'est bien l'esprit du zonage. Aussi, ce dispositif permet, sur leur demande et après avis des maires concernés, de prendre en compte la situation particulière de communes de zone C dont l'état du marché immobilier justifierait le soutien à la production de logement locatif privé par l'ouverture du bénéfice du dispositif « Scellier ».

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Léonard](#)

Circonscription : Charente-Maritime (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42847

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 février 2009, page 1679

Réponse publiée le : 22 février 2011, page 1834