



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réductions d'impôt

Question écrite n° 46114

### Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les conséquences d'une éventuelle révision des dispositions contenues dans l'arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 *terdecies* B et 2 *terdecies* C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones pour leur éligibilité au bénéfice des mesures d'incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif. En effet, l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, issu de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 prévoit que les contribuables acquérant, à compter du 1er janvier 2009, des logements neufs destinés à la location bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans et reportable. Pour cela, ces contribuables doivent investir dans des zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande immobilière, dont la liste avait été fixée par arrêté le 10 août 2006, et que le Gouvernement semble vouloir modifier. Le rapport de la mission d'information commune de l'Assemblée nationale sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif présenté par MM. les députés François Scellier et Jean-Yves Le Bouillonnet avait, en juillet 2008, mis en exergue les incohérences des dispositifs d'investissement locatif et avait conclu à la nécessaire révision du zonage, afin de tenir compte des évolutions démographiques récentes et de la demande locative. Toutefois, les auteurs de ce document soulignaient qu'il fallait rester attentif à maintenir l'application de ces dispositifs dans certaines villes de taille moyenne, où la demande de logement est encore vive. Au-delà, la crise que nous traversons, et dont l'ampleur n'est pas encore connue, a modifié la donne économique notamment dans le domaine de la construction et de l'investissement immobilier, rendant difficile un état des lieux en la matière. Aussi, il lui demande de lui indiquer quels critères précis elle entend appliquer afin d'effectuer une telle révision, pour tout à la fois répondre à la demande de logements, et ne pas ajouter aux difficultés que connaît actuellement le secteur de la construction de la maison individuelle, source d'activité et d'emplois pour l'artisanat et les petites entreprises du bâtiment.

### Texte de la réponse

Il a été décidé, lors du conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008, 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 il existe 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. Ce travail technique s'est appuyé sur les contributions des services déconcentrés de l'État et sur l'analyse combinée de deux indicateurs statistiques : un indicateur synthétique de tension, qui prend notamment en compte le taux de mobilité dans le parc HLM, la part des ménages bénéficiaires des aides au logement dont le taux d'effort est supérieur à 39 % et le niveau des prix des logements et des loyers ; et un indicateur conjoncturel tenant compte de l'analyse du marché par les professionnels de l'immobilier. À la suite d'échanges plus approfondis avec les professionnels de l'immobilier, le principe d'unité des structures intercommunales a été retenu : il s'agit d'éviter de classer, au sein du périmètre d'un même établissement public de coopération intercommunale (EPCI, hors communautés de communes), des communes dans deux zones différentes ; en revanche, il a été décidé qu'au sein d'une agglomération où le marché du logement présente de fortes disparités, certaines communes pouvaient être classées en zone B1 et d'autres en zone B2. 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. Pour accompagner le plan de relance décidé par le Président de la République dans le domaine du logement, le Gouvernement a décidé de ne pas exclure, dans l'immédiat, les communes jusqu'à présent classées en zones B1 et B2 et qui auraient pu justifier un déclassement en zone C. L'évolution du marché locatif de ces communes, parfois proche de la saturation, sera néanmoins suivie avec attention. Leur déclassement en zone C sera examiné au cours des prochains mois, sur la base d'une analyse rétrospective et prospective du marché local menée conjointement avec les élus. Les logements situés dans des communes figurant dans la zone C, exclue des dispositifs « Scellier », « Robien » et « Borloo », peuvent néanmoins bénéficier : des aides fiscales en loueur de meublés non professionnel, au même niveau que le dispositif dit « Scellier » (soit 25 % de réduction d'impôt), auxquelles s'ajoute la récupération de la TVA, destinées à permettre la production de résidences de tourisme, de résidences pour personnes âgées ou de résidences pour étudiants ; des aides pour participer au développement de l'accession sociale à la propriété, notamment au travers du Pass-Foncier individuel et/ou collectif et du prêt à 0 %, doublé en 2009 dans le cadre du plan de relance, et majoré pour les constructions à basse consommation énergétique ; des aides pour l'amélioration de l'habitat ancien, à travers des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; des aides pour la rénovation thermique de l'habitat ancien, avec l'éco-prêt à taux zéro (jusqu'à 30 000 euros de prêt sans intérêt) et du crédit d'impôt développement durable ; des aides pour le financement et l'amélioration thermique de logements sociaux.

## Données clés

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

**Circonscription :** Charente (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 46114

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 avril 2009, page 3219

**Réponse publiée le :** 8 décembre 2009, page 11789