



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 50913

Texte de la question

M. Jean Ueberschlag attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la nécessité d'adapter soit les dispositions de la loi de Robien, soit celles de la loi Scellier ou encore celles des deux afin de tenir compte de la réalité sur le terrain. En effet, la loi de Robien dont l'application n'est pas soumise à une condition de zone n'est plus applicable à compter du 1er janvier 2010. Il faut, en conséquence, pour bénéficier des mesures de défiscalisation, que les opérations immobilières soient terminées le 31 décembre 2009. Or de nombreuses réalisations en cours ne pourront être achevées à cette date. Quant aux dispositions de la loi Scellier issue de la réforme de la loi de Robien, celles-ci ne s'appliquent que dans certaines zones (A, B1, B2) entraînant ainsi des effets pervers car certains programmes immobiliers en cours ont été interrompus, voire abandonnés dans de nombreuses communes exclues de ce nouveau dispositif. Une première proposition serait de permettre aux projets immobiliers en cours et engagés avant le 31 décembre 2009 et exclus du dispositif de la loi Scellier de bénéficier de la loi de Robien avec l'instauration d'une date butoir. La seconde proposition serait de généraliser sur tout le territoire français l'application de la loi Scellier dont le but est de développer et relancer l'investissement immobilier locatif. Rappelons que les communes de zones C en sont exclues alors que ces dernières tout particulièrement dans notre région frontalière constituent un atout et répondent à une demande de logements locatifs neufs, notamment pour des personnes travaillant en Suisse ou en Allemagne. Il lui demande, en conséquence, de bien vouloir lui indiquer ses intentions afin que ces mesures de défiscalisation puissent efficacement jouer leur rôle, c'est-à-dire inciter l'investissement locatif et non le freiner.

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 Ueberschlag](#)

Circonscription : Haut-Rhin (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50913

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 juin 2009, page 5269

Réponse publiée le : 8 décembre 2009, page 11789