ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 58935

Texte de la question

M. Maxime Gremetz attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le nouveau zonage des aides à l'investissement locatif. En date du 29 avril 2009, un arrêté ministériel est venu définir ce nouveau zonage (A, B1, B2) des aides à l'investissement locatif. Hormis Amiens et quelques villes alentours, classées en zone B2, les autres communes du département ont été placées en zone C et sont, de ce fait, exclues des nouveaux dispositifs d'aides à l'investissement locatif et à l'accession. En effet, l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, portant une partie du plan de relance, a programmé l'extinction des dispositifs Robien et Borloo, pour le 31 décembre de l'année en cours et leur a substitué un nouveau dispositif, le dispositif dit Scellier. Ce nouveau programme conserve les anciens zonages mais en fait sortir la zone C. Alors que celle-ci était précédemment éligible aux précédents dispositifs, elle ne le sera plus au dispositif Scellier, censé uniquement s'appliquer aux zones où le marché immobilier présente des tensions. C'est pourtant le cas sur la côte picarde et dans nos communes littorales où l'investissement locatif mérite, de ce fait, d'être soutenu davantage. De nombreuses petites villes balnéaires du sud de la France semblent avoir pu intégrer le classement en zone B1 etB2, alors qu'aucune commune littorale de la Somme n'y figure et ne sera de ce fait éligible au dispositif Scellier. Ces outils sont indispensables pour soutenir l'investissement locatif privé dans ces communes, investissement nécessaire à une politique d'habitat active, autre que saisonnière. Il en va du maintien des populations et de la capacité à proposer des offres de logement qui répondent aux besoins de toutes les catégories sociales de la société. Il lui demande de se pencher rapidement sur ce dossier et de rétablir cette situation, injuste à l'égard des communes littorales de la Somme.

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 Bouillonnec. 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. Maxime Gremetz
Circonscription : Somme (1re circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 58935
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 22 septembre 2009, page 8952
Réponse publiée le : 8 décembre 2009, page 11789