



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réductions d'impôt

Question orale n° 1181

### Texte de la question

M. Robert Lecou attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le dispositif d'aide à l'investissement locatif privé dit « Scellier ». Ce dispositif, créé par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, recentre les aides fiscales sur les zones dans lesquelles les besoins de logement sont prioritaires et où il existe des tensions sur le marché du logement locatif. La modification du zonage définit ainsi, pour les dispositifs « Scellier », « Robien » et « Borloo » un classement des communes entre les zones A, B1, B2 et C (communes ne bénéficiant plus des dispositifs d'aides) en fonction des tensions du marché locatif privé. Le 19 mai 2010, dans un article paru dans « Le moniteur », il a affirmé qu'il allait modifier le dispositif « Scellier », notamment afin de permettre à certaines communes situées en zone rurale (zone C) qui manquent de logements, d'obtenir l'agrément Scellier. Le territoire du Coeur-d'Hérault situé dans le département de l'Hérault, entre la banlieue montpelliéraine et le plateau du Larzac, bénéficie d'une attractivité croissante en raison de la qualité de vie qui y est proposée mais également de la saturation de l'offre de logement dans l'agglomération de Montpellier. Ces communes, dont certaines sont situées le long de l'A 75 et de l'A 750, font l'objet d'une forte demande de logement locatif. La fin des travaux autoroutiers reliant ce territoire directement à la capitale héraultaise, annoncée pour cet été, va accentuer ce phénomène. En conséquence, il le remercie de bien vouloir lui préciser si le territoire du Coeur-d'Hérault va faire l'objet d'une révision dans le cadre du décret qui sera publié cet été.

### Texte de la réponse

#### ATTRIBUTION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF DANS L'HÉRAULT

M. le président. La parole est à M. Robert Lecou, pour exposer sa question, n° 1181, relative à révision du zonage pour l'attribution de la réduction d'impôt pour l'investissement immobilier locatif dans l'Hérault.

M. Robert Lecou. Monsieur le président, je souhaitais m'adresser au secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme, mais je remercie Mme la secrétaire d'État chargée de l'écologie d'avoir accepté d'y répondre.

Ma question concerne un territoire particulièrement dynamique, le pays Coeur-d'Hérault, et un sujet essentiel : le dispositif, dit Scellier, d'aide à l'investissement locatif privé.

Ce dispositif, créé par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, comporte des aides fiscales pour favoriser la dynamique du logement dans des zones où les besoins sont prioritaires et où le marché du logement locatif connaît des tensions.

Un zonage réparti, pour l'accès aux dispositifs dits Scellier, Robien et Borloo, les communes entre les zones A, B1, B2 et C, cette dernière englobant les communes ne bénéficiant pas des dispositifs d'aides.

Le 19 mai dernier, dans un article paru dans *Le Moniteur*, M. Benoist Apparu a affirmé qu'il allait modifier le dispositif Scellier, notamment afin de permettre à certaines communes situées en zone rurale, ou zone C, qui manquent de logements, d'obtenir l'agrément.

Le Coeur-d'Hérault est un secteur particulièrement dynamique sur le plan démographique. Cette dynamique est appelée à s'amplifier, car ce territoire bénéficie d'une attractivité croissante en raison de la qualité de vie qui y

est proposée, mais également au regard de l'insuffisance de l'offre de logements dans l'agglomération montpelliéraine toute proche.

Les communes de ce territoire sont d'ailleurs toutes irriguées par les autoroutes A 75 et A 750, deux axes autoroutiers qui les rapprochent de la grande métropole montpelliéraine. La fin des travaux sur ces deux axes est prévue pour cet été, ce qui accentuera inévitablement la demande de logements dans le Coeur-d'Hérault, qui se rapprochera alors de Montpellier.

En conséquence, pouvez-vous préciser les dispositions envisagées afin de permettre au territoire du Coeur-d'Hérault de bénéficier du dispositif Scellier ?

M. le président. La parole est à Mme Chantal Jouanno, secrétaire d'État chargée de l'écologie.

Mme Chantal Jouanno, *secrétaire d'État chargée de l'écologie*. Monsieur le député, je vous prie de bien vouloir excuser M. Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme, actuellement retenu par d'autres obligations.

Le dispositif fiscal d'investissement locatif, dit Scellier, destiné à soutenir la production de logements locatifs, est réservé aux communes situées en zones tendues, c'est-à-dire les zones A et B. L'article 83 de la loi de finances pour 2010 ouvre toutefois la possibilité au ministre chargé du logement de déroger ponctuellement au principe d'exclusion de la zone C et d'octroyer à certaines communes un agrément propre au dispositif Scellier.

Sa décision reposera sur une analyse précise des besoins en logement adaptés à la situation locale. Un projet de décret précise les conditions dans lesquelles cet agrément peut être délivré. Il sera examiné par le Conseil d'État le 13 juillet prochain et devrait être publié dans les jours qui suivront. Dès sa publication, et celle de l'arrêté qui le précisera, il appartiendra aux communes du Coeur-d'Hérault qui le souhaitent de préparer leur demande dans les formes requises. Cette demande devra être accompagnée d'un certain nombre de pièces, en particulier l'avis du comité régional de l'habitat et, pour les communes où il est obligatoire, le programme local de l'habitat, qui constitue l'expression de la stratégie locale en matière de logement. Elle comportera également des indicateurs statistiques de tension du marché de l'immobilier, indicateurs qui, s'ils dépassent des seuils définis par arrêté, pourront justifier le refus d'agrément ministériel.

Cette procédure vise à éviter que les extensions dérogatoires du dispositif Scellier à des communes situées en zone détendue n'aient pour effet de développer l'offre là où il n'existe pas de besoins avérés. L'État veut en effet s'assurer de la contribution effective de l'avantage fiscal aux objectifs de la politique du logement, ainsi que de la protection des investisseurs.

M. le président. La parole est à M. Robert Lecou.

M. Robert Lecou. Madame la secrétaire d'État, je vous remercie. J'ai bien entendu qu'un décret était en préparation et qu'il serait publié très prochainement. Nous l'attendons avec impatience.

Je remercie le Gouvernement de bien vouloir sensibiliser les services de l'État en région, je pense notamment au préfet qui devrait être au coeur du dispositif d'analyse et d'examen des dérogations, au fait que le territoire du Coeur d'Hérault mérite de faire l'objet d'une attention particulière en raison de sa forte dynamique démographique.

## Données clés

**Auteur :** [M. Robert Lecou](#)

**Circonscription :** Hérault (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 1181

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 15 juin 2010, page 6441

**Réponse publiée le :** 25 juin 2010, page 4735

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 15 juin 2010