



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réductions d'impôt

Question orale n° 854

### Texte de la question

M. Jean-Louis Léonard attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la nécessité d'étendre le domaine d'application de la loi Scellier, destinée à la construction de logements neufs en vue de leur location, à la commune de Rochefort-sur-Mer. En effet, il lui a été indiqué par le ministère du logement que le classement des territoires avait été effectué en fonction notamment d'un indicateur conjoncturel tenant compte de l'analyse du marché par les professionnels de l'immobilier. Or aucun des professionnels qu'il a personnellement rencontrés, et qui connaissent parfaitement bien le secteur du pays rochefortais, n'a été contacté par les services du ministère du logement. Il en est de même de leurs fédérations ou représentations régionales. De même, il lui a été indiqué que les communes appartenant à un même établissement public de coopération intercommunal (EPCI) ne pouvaient pas être classées dans deux zones différentes. Or les communes de Fouras, Yves et de l'Île-d'Aix qui appartiennent comme la commune de Rochefort à la communauté d'agglomération du pays rochefortais ont été classées en zone B2, leur permettant ainsi de bénéficier du dispositif Scellier. De plus, la pression immobilière est au moins aussi forte à Rochefort que dans ces communes. Il souhaite donc savoir quand et de quelle manière il compte revenir sur cette erreur manifeste.

### Texte de la réponse

#### APPLICATION DE LA LOI SCCELLIER

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Léonard, pour exposer sa question, n° 854, relative à l'application de la loi Scellier.

M. Jean-Louis Léonard. Monsieur le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme, je voulais vous interroger sur la nécessité d'étendre le dispositif Scellier à la ville de Rochefort, qui se situe dans ma circonscription.

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 a créé un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif privé. Ce dispositif, dit Scellier, remplacera les mesures Robien et Borloo à compter du 1er janvier 2010, mais il ne sera applicable que dans les endroits zonés A, B1 et B2, pour lesquelles un calcul des besoins de logements a été fait selon des critères qui nous échappent en partie.

La ville de Rochefort s'en trouve donc exclue.

Je ne discute pas la nécessité de cette restriction : chacun connaît des cas où l'utilisation un peu outrancière des possibilités de défiscalisation a laissé vacants des centaines de logements, et sur la paille nombre de petits investisseurs qui y avaient placé leur épargne-retraite.

En revanche, l'arrêté d'avril 2009 a figé les zones sans aucun discernement, sans concertation, et placé Rochefort dans une situation absolument incompréhensible. En juillet, le directeur de cabinet de votre prédécesseur avait même convenu que cette situation relevait d'une anomalie et ferait sans doute l'objet d'une révision en décembre.

Monsieur le secrétaire d'État, cette décision est d'autant plus incompréhensible qu'aucun élu ni professionnel connaissant parfaitement le secteur du pays rochefortais n'a été contacté par les services de l'État, contrairement à ce qui nous avait été affirmé.

Ce manque de concertation a même conduit à classer certaines communes appartenant au même établissement public de coopération intercommunal que Rochefort en zone B2. Cela est totalement contraire à la règle, énoncée comme absolue, qui consiste à ne pas diviser un EPCI ayant sa propre politique de l'habitat - surtout lorsque cet établissement est totalement homogène vis-à-vis du littoral.

Ainsi, l'unité territoriale a été rompue alors même que la pression immobilière est au moins aussi forte à Rochefort que dans ces communes, en raison notamment de la proximité du littoral et des flux migratoires très importants que l'on constate vers l'ouest de la France.

Ceci, ajouté à la proximité immédiate de La Rochelle où les prix sont très élevés, accroît considérablement la pression sur les logements destinés aux familles.

Il en résulte une situation de tension considérable et l'arrêt immédiat des programmes après l'annonce du nouveau zonage qui laisse présager, à court terme, une catastrophe pour Rochefort. Notons au passage que la ville perd aussi son tribunal de grande instance.

Quant aux prétendus ratios de rotation des logements, invoqués pour justifier une décision absolument injustifiable, nous attendons toujours qu'ils nous soient présentés comme promis.

Monsieur le secrétaire d'État, à la lumière de ces éléments et en vertu de règles précédemment énoncées par votre propre administration, je souhaite que vous reveniez sur cette décision. L'engagement en avait été pris et je souhaite qu'il soit respecté avant le 1er janvier, de manière à ce que nous puissions remédier à cette situation.

M. le président. La parole est à M. Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme.

M. Benoist Apparu, *secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme*. Monsieur le député, le principe qui nous a guidés pour l'élaboration du dispositif Scellier est très simple : nous ne voulions pas reproduire les erreurs du passé, sachant que les dispositifs Robien ou autres étaient devenus de simples niches fiscales, aboutissant à créer des logements vides dans des zones où il n'était pas nécessaire d'investir.

Un chiffre illustre mon propos : en 2008, il a été construit un logement pour 150 habitants en Auvergne, et un pour 299 en Île-de-France, où la tension immobilière est pourtant bien supérieure. C'est la raison qui nous a poussés à établir un zonage beaucoup plus strict que par le passé.

Je vous rejoins sur un point : nous devons réviser ce zonage de façon relativement continue, afin d'observer et de mesurer la réalité des tensions. Il faudra donc faire sortir certaines communes du dispositif, en les faisant passer de la zone B2 à la zone C, parce qu'il n'y a pas de tension sur le marché locatif. À l'inverse, partant du constat que certaines zones C connaissent de vraies tensions locatives, nous les ferons repasser en zone B2. La révision du zonage ne pose pas de problème de principe, à la condition express qu'elle s'appuie sur des études techniques approfondies prouvant qu'il existe une véritable tension sur le marché locatif.

Nous disposons d'outils techniques pour établir les critères de classement que vous avez évoqués. Ce travail s'appuie sur la contribution des services déconcentrés de l'État et sur l'analyse combinée de différents indicateurs statistiques, notamment un indicateur de tension qui synthétise le taux de mobilité dans le parc HLM, la part des ménages bénéficiaires des aides au logement, etc. L'Association des maires de France et les professionnels de l'immobilier sont ensuite consultés sur la définition des zonages en question.

Je suis tout à fait prêt à refaire ce travail avec vous et avec les services de la ville pour vérifier l'existence d'une vraie tension du marché locatif. Si la preuve en est faite, nous reclasserons Rochefort. Faisons ce travail ensemble !

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Léonard.

M. Jean-Louis Léonard. J'en prends bonne note, monsieur le secrétaire d'État. Cet engagement avait été pris en juillet ; je pensais qu'il serait tenu aux alentours de décembre.

Les preuves seront faciles à apporter : la tension est très forte dans la région de La Rochelle, ce qui se lit dans les prix pratiqués et se traduit par des difficultés pour les familles de toute la conurbation du littoral.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Louis Léonard](#)

**Circonscription :** Charente-Maritime (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 854

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé** : Logement et urbanisme

**Ministère attributaire** : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 1er décembre 2009, page 11248

**Réponse publiée le** : 10 décembre 2009, page 10445

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 1er décembre 2009