



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 12958

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le nouveau dispositif d'investissement locatif « Duflot », qui va remplacer le dispositif « Scellier ». Ce nouveau dispositif donnera droit à une réduction d'impôt sur neuf ans, de 18 % du prix de revient du logement plafonné à 300 000 euros, avec un plafond de prix au mètre carré habitable en fonction des zones. Le dispositif proposé ne concerne dans sa rédaction actuelle que les zones A, A *bis* et B1 et ne peut être étendue à aux communes situées en zone B2 que sur agrément du représentant de l'État. Par ailleurs les zones C, c'est-à-dire le monde rural, sont totalement exclues du dispositif. Dans sa version actuelle le dispositif va donc mécaniquement inciter les investisseurs à désertier de manière automatique les communes situées dans les zones B2 et C. Le caractère trop restrictif de ce dispositif aura pour conséquence une baisse des ventes, et donc un recul de l'emploi dans le secteur du logement dans les zones B2 et C, se traduira par une baisse corrélative de la production de logement dans le secteur locatif social. Elle aura également pour conséquence une remise en cause du principe d'égalité des territoires et un encouragement à l'étalement urbain. En effet, dans des régions telles que la Bretagne, un nombre restreint de communes urbaines seraient concernées et un nombre conséquent de communes rurales ou moyennes se retrouverait dépourvues de dispositifs de soutien à l'investissement locatif. C'est pourquoi il conviendrait, d'une part, d'inclure la zone B2 dans le dispositif de soutien et, d'autre part, de permettre, comme dans le cadre du dispositif Scellier, à des communes situées en zone C de bénéficier de manière dérogatoire de ce soutien. Il lui demande de préciser sa position à ce sujet.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a souhaité la création en loi de finances d'un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif pour 2013, alors que le dispositif Scellier s'est éteint fin 2012, afin de soutenir la production de logements neufs ainsi que le secteur du bâtiment, pourvoyeur d'emplois non délocalisables. Contrairement au dispositif précédent, le nouveau dispositif est conditionné par une véritable contrepartie, son bénéfice étant soumis au respect de plafonds de loyer se situant entre ceux pratiqués dans le parc social et le marché libre, équivalant à 80 % des loyers de marché pratiqués localement. Les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront être réalisés dans les zones tendues (communes classées en zones A et B1). Toutefois, les logements situés dans certaines communes de la zone B2, où existent des tensions locales, et qui auront fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat, pourront ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. En effet, l'État se doit de protéger les particuliers qui pourraient être incités à investir dans des secteurs où l'état du marché locatif ne leur permet pas de louer leur bien dans des conditions optimales. Certains investisseurs ayant investi dans un dispositif « Scellier » en zone B2 rencontrent aujourd'hui des difficultés financières importantes du fait de l'absence de locataires, le bénéfice de l'avantage fiscal étant perdu et la revente souvent impossible. Il convient de prévenir ces situations, d'autant que les habitants de ces communes ont pu en outre être pénalisés par la déstabilisation du marché du logement. A cet égard, il s'agit de corriger également les failles du dispositif précédent. Dès lors, l'agrément décidé au niveau local en prenant en compte les analyses des besoins locaux actuels et projetés, répond à ces préoccupations. Il permet de protéger

l'investisseur, l'efficacité et l'efficience de la dépense publique, tout en autorisant, dans les communes où localement il en sera jugé nécessaire, le développement d'un marché locatif intermédiaire. Parallèlement, une révision du zonage A/B/C, créé en 2003 et modifié pour la dernière fois en 2009, a été engagée. Le nouveau zonage fera l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs au niveau national et local avant d'être arrêté à la fin du premier semestre 2013. La procédure d'agrément devrait par ailleurs durer plusieurs mois. Dès lors, de nombreuses communes dont les besoins sont réels auraient pu ne pas bénéficier du dispositif avant la fin du premier semestre 2013. Pour tenir compte de ces différentes échéances, la loi de finances initiale pour 2013 prévoit que les logements acquis dans des communes situées en zone B2 avant le 30 juin 2013 seront éligibles au nouveau dispositif. À l'issue de cette période, les agréments préfectoraux auront été délivrés et le zonage aura été révisé.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12958

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 décembre 2012](#), page 7313

Réponse publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1605