



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

soutien du marché

Question écrite n° 17079

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le zonage retenu pour la mise en oeuvre des nouveaux dispositifs en faveur de la construction de logements locatifs. Seules les communes classées dans des zones géographiques « se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » seront éligibles pour l'application notamment des mesures de défiscalisation. Le secteur des Pyrénées-Orientales ne serait donc pas inclus dans le nouveau zonage et ne pourrait pas bénéficier, ou difficilement, d'investissements locatifs sur son territoire. Or la ville de Perpignan et les communes limitrophes, classée en zone B2, sont confrontées à une très forte demande de logements due à l'attractivité importante du territoire, avec 4 000 nouveaux arrivants par an au sein du département. Il lui demande si elle envisage des dérogations justifiées par une situation de tension locale du marché du logement et si elle entend inclure ce territoire dans les zones éligibles, permettant ainsi de répondre à un besoin évident de sa population.

Texte de la réponse

Le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif instauré à compter du 1er janvier 2013 s'appuie sur le zonage dit « A/B/C ». Il impose un champ d'application géographique plus restrictif que le précédent dispositif d'aide à l'investissement locatif (dispositif « Scellier ») : les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront désormais être réalisés dans les zones les plus tendues, à savoir dans les communes classées en zones A et B1. Toutefois, l'octroi de l'avantage fiscal dans certaines communes classées en zone B2 reste possible sous réserve d'un agrément du préfet de région pris après avis du Comité régional de l'habitat. Le recentrage du dispositif est de nature à optimiser l'efficacité et l'efficience de la dépense publique. Il permet de protéger les particuliers qui pourraient être incités à investir dans des secteurs géographiques où la conjoncture du marché locatif privé ne permet pas de louer de tels biens dans des conditions optimales : certains investisseurs ayant opté pour le dispositif « Scellier » en zones B2 ont en effet rencontré des difficultés financières du fait du manque de locataires, le bénéfice de l'avantage fiscal étant alors perdu et la revente souvent impossible. Le zonage dit « A/B/C » a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien » et modifié pour la dernière fois en 2009. Une révision de ce zonage est nécessaire pour tenir compte des évolutions de dynamique territoriale qui ont pu être constatées depuis lors ainsi que pour répondre aux finalités du nouveau dispositif d'investissement locatif, à savoir favoriser la construction de logements locatifs intermédiaires dans les zones où le besoin en logements de ce type est le plus avéré. À cette fin, un groupe de travail, composé de représentants de l'administration centrale et des services déconcentrés, des collectivités, d'acteurs du secteur du bâtiment et de l'immobilier, des partenaires sociaux et d'associations, a été constitué avec l'objectif de redéfinir les zones éligibles au dispositif d'aides à l'investissement locatif. Les échanges établis dans le cadre de ce groupe de travail ont permis d'établir un premier projet de zonage. Celui-ci a été transmis aux préfets de région afin de procéder à une consultation des acteurs et des partenaires locaux impliqués dans la politique du logement. Il est en effet essentiel que ce projet, pour correspondre aux réalités locales, soit examiné à la lumière d'enjeux d'aménagement territoriaux ou de spécificités particulières pouvant

influer la dynamique des marchés du logement locatif privé. Les propositions qui résultent de cette phase de consultation seront ensuite analysées et consolidées, puis soumises à la consultation des partenaires nationaux durant le 1er semestre 2014 pour une application du zonage révisé au 1er janvier 2015.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17079

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 février 2013](#), page 1223

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2389