



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

soutien du marché

Question écrite n° 19947

Texte de la question

Mme Marie-Hélène Fabre attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la révision du zonage du dispositif d'incitation à l'accession privée dit « dispositif Duflot ». Elle lui rappelle que celui-ci semble exclure des zones de fortes tensions dans son département, notamment le long de sa bande littorale. Elle comprend bien sa volonté politique de réduire les effets d'aubaine liés au précédent dispositif, mais il ne lui semble pas souhaitable, qu'elle en vienne à sacrifier les intérêts des communes où ce problème est déjà très sensible et est appelé à s'aggraver durant les prochaines années. En effet, cette révision ne semble pas tenir compte des projections démographiques dans l'Aude qui va voir sa population croître significativement ces prochaines années (+ 30 % prévu en 2040). Elle insiste par ailleurs sur le fait que cette dynamique démographique sera essentiellement due à d'importants flux migratoires, qui sont dans son département 3 fois plus importants que la moyenne nationale. Or elle estime qu'un logement décent est la condition *sine qua non* d'une intégration réussie. Aussi elle lui demande des précisions sur ce dispositif et plus particulièrement, quelles communes de son département seront intégrées dans les zonages, A, B1 et B2.

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 influencer 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 1^{er} semestre 2014 pour une application du zonage révisé au 1^{er} janvier 2015.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Hélène Fabre](#)

Circonscription : Aude (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19947

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 mars 2013](#), page 2417

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