ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 7232

Texte de la question

M. Pierre Léautey interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les modalités d'applications du projet de loi en faveur de l'investissement immobilier. Les dispositions fiscales en cours d'élaboration, et qui prendraient la relève du dispositif actuellement en vigueur dit « Scellier », seraient applicables dans les villes où les tensions sur le marché locatif sont avérées. Ces villes sont arrêtées dans la liste établie en annexe du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers. Le périmètre des villes pour l'application du nouveau dispositif d'incitations fiscales à l'investissement immobilier serait identique à celui actuellement en vigueur pour l'encadrement des loyers. L'exclusion des villes qui ne figurent pas dans la liste établie par le décret du champ d'application serait cependant extrêmement dommageable pour la production de logement neuf. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer sa position concernant les modalités d'application du futur dispositif.

Texte de la réponse

Le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif instauré à compter du 1er janvier 2013 s'appuie sur un zonage dit zonage « A/B/C », distinct de celui défini pour l'encadrement des loyers prévu par le décret du 20 juillet 2012. Les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront être réalisés dans les zones tendues (communes classées en zones A et B1). Toutefois, il a été décidé que l'octroi de l'avantage fiscal en zone B2 serait désormais soumis à l'agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat. 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 A l'issue de cette période, les agréments préfectoraux auront été délivrés et le zonage aura été révisé.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE7232

Auteur : M. Pierre Léautey
Circonscription : Seine-Maritime (1re circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 7232
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 janvier 2013
Question publiée au JO le : 16 octobre 2012, page 5669
Réponse publiée au JO le : 5 février 2013, page 1352