



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 7860

Texte de la question

Mme Catherine Vautrin alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les mesures prévues dans le dispositif Duflot, remplaçant au 1er janvier 2013 le Scellier. Interpellée par les acteurs économiques locaux, elle s'inquiète des conséquences de l'application du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif. Dans le cadre du Scellier, dans la Marne, 30 communes, dont Reims, Epernay et Châlons-en-Champagne, relevaient du niveau B2. Malheureusement, dans le nouveau dispositif ne seraient éligibles que les territoires anciennement classés dans les zones A, A *bis* et B1 du Scellier ; les territoires classés zone B2 en seraient exclus. Cette décision risque de pénaliser l'ensemble du département. On peut craindre son impact négatif direct pour des emplois non délocalisables, et indirect pour l'ensemble du bassin rémois et, plus largement, pour le développement de l'économie régionale, en raison d'une fuite certaine des investisseurs. La simple possibilité pour le préfet de délivrer un agrément, s'il juge le marché tendu, ne peut suffire pour le territoire de la douzième ville de France, située à quarante-cinq minutes de la capitale dans laquelle la demande de logements reste soutenue. Elle souhaite connaître les évolutions qui pourraient être apportées au dispositif afin de ne pas accentuer la fracture entre les territoires.

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 : [Mme Catherine Vautrin](#)

Circonscription : Marne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7860

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 : [23 octobre 2012](#), page 5857

Réponse publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1603