ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 9611

Texte de la question

M. Luc Chatel attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les contours du nouveau dispositif d'encouragement à l'investissement locatif présenté dans la loi de finances pour 2013 et destiné à entrer en vigueur le 1er janvier 2013. La réduction d'impôt proposée dans ce nouveau cadre se veut recentrée sur des zones tendues en termes d'offre et de demande. Or la limitation du dispositif aux seules zones tendues A et B1 exclut totalement la région Champagne-Ardenne de son champ d'application. Les cinq territoires qui bénéficiaient du dispositif Scellier grâce à leur classement en zone B2 (Châlons-en-Champagne, Charleville-Mézières, Epernay, Reims et Troyes) vont être privés du bénéfice du nouveau mécanisme. Cette restriction, qui va freiner la construction de logements neufs dans le parc privé, vient s'ajouter aux difficultés que connaît le logement social dans la région pour les mêmes motifs de recentrage des aides vers les zones les plus tendues. Plusieurs agglomérations de la région Champagne-Ardenne souffrent cependant aujourd'hui d'un déficit de logements adaptés. En les excluant de fait du dispositif d'incitation à l'investissement, il est à craindre un grave ralentissement de la construction et de l'emploi dans le bâtiment qui pèsera sur l'activité économique de la région. C'est toute la politique de l'habitat de la région Champagne-Ardenne qui en sera pénalisée. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer dans quelle mesure ce dispositif pourrait être corrigé afin de mieux prendre en compte les besoins en logement de la région Champagne-Ardenne.

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. Luc Chatel
Circonscription : Haute-Marne (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 9611
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 13 novembre 2012, page 6411
Réponse publiée au JO le : 12 février 2013, page 1603