



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 99966

Texte de la question

M. Thierry Benoit interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les critères d'éligibilité au dispositif Pinel. Une première délimitation de différentes zones, A, B et C avait été créée en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien », avant d'être révisée en 2006, 2009 et 2014. Depuis, plusieurs mesures incitatives ont été mises en place afin d'encourager les investissements dans les zones dites « de tension », celles marquées par une forte inadéquation entre l'offre de logements disponibles et le niveau de la demande. Le zonage Pinel A, B et C sert par ailleurs de variable d'ajustement pour l'ensemble des aides à l'investissement : investissement locatif, logement intermédiaire, prêt à taux zéro, logement intermédiaire. En l'espèce la réduction d'impôt n'est possible que pour les logements situés dans des communes classées dans les zones A, A *bis* et B mais n'est pas applicable en zone C. Si la nécessité de garantir une offre de logement adaptée à la demande apparaît nécessaire, il convient néanmoins de privilégier une politique équilibrée entre les territoires. Or la politique de l'habitat telle qu'elle est conçue actuellement tend à encourager les investissements dans des zones urbaines, souvent dynamiques, au détriment de la zone C qui représente pourtant l'immense majorité du territoire (35 000 communes sur un total de 37 000). Ainsi cette politique tend à accentuer les disparités, déjà nombreuses, entre des territoires urbains toujours plus connectés et les zones rurales de plus en plus désertées. Par conséquent il demande au Gouvernement s'il pouvait étudier la possibilité d'un rééquilibrage des aides à l'investissement au profit des zones rurales. L'enjeu est de rendre aux zones rurales leur capacité d'attraction en développant des aides spécifiques à l'investissement, sur le modèle des zones de revitalisation rurale (ZRR).

Texte de la réponse

Il convient tout d'abord de rappeler que le dispositif d'investissement locatif Pinel permet une réduction d'impôt aux investisseurs louant leur logement à un loyer encadré, dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones A, A *bis* et B1) ou se caractérisant par des besoins particuliers en logement locatif et ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (zones B2). L'efficacité de cette réduction d'impôt nécessite que son périmètre d'application soit centré sur les territoires où l'offre de logements abordables fait défaut, ce qui n'est généralement pas le cas dans les communes situées en zone C. Cependant, suite aux sollicitations de nombreux élus, le Gouvernement a accepté, dans le cadre de la loi de finances 2017, une expérimentation visant à ouvrir ce dispositif en zone C. Cela doit permettre de tenir compte de la situation particulière de micro-territoires pouvant rencontrer de fortes tensions localisées sur le marché de l'immobilier alors même qu'ils sont situés en zones dites « détendues ». Ce type d'expérimentation doit être strictement encadré. C'est pourquoi les conditions d'application en zone C seront plus restrictives que pour les zones A, A *bis*, B1 et B2. Un décret en cours de parution précisera les modalités d'appréciation des critères retenus ainsi que les plafonds de loyers applicables. Enfin, il convient également de rappeler que la révision du zonage A/B/C doit intervenir en 2017. L'extension, sous conditions, du dispositif Pinel à la zone C contribuera aux réflexions engagées dans le cadre de cette révision et la question de ces micro-territoires devra également être traitée.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Benoit](#)

Circonscription : Ile-et-Vilaine (6^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99966

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 octobre 2016](#), page 8480

Réponse publiée au JO le : [16 mai 2017](#), page 3659