

14ème législature

Question N° : 2165	De M. Philippe Bies (Socialiste, républicain et citoyen - Bas-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >politique du logement	Analyse > investissements immobiliers locatifs. perspectives.
Question publiée au JO le : 31/07/2012 Réponse publiée au JO le : 24/09/2013 page : 10076		

Texte de la question

M. Philippe Bies interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la fin du dispositif Scellier et son possible remplacement par un dispositif répondant aux enjeux de la transition écologique. Le dispositif Scellier était en effet trop coûteux pour les finances publiques dans un contexte budgétaire contraint. Il ne restait pas moins un soutien pour la construction de logements neufs. Il est nécessaire pour répondre à la crise du logement et aux besoins de nos concitoyens de tenir l'objectif ambitieux de construction de 500 000 logements par an, objectif qui sera *a priori* difficilement réalisable sans outils incitatifs. Il souhaite savoir si un nouveau dispositif d'incitation basé sur des engagements des investisseurs d'un point de vue social et sur des exigences fortes de performance énergétique et de qualité des matériaux (bilan carbone), s'inscrivant dans le plan de transition écologique, est envisagé à ce jour.

Texte de la réponse

La loi de finances initiale pour 2013 a créé un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire. Il consiste en une réduction d'impôt de 18 % étalée sur 9 ans, pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de location sous plafonds de loyer et de ressources du locataire d'au minimum 9 ans. Cette réduction d'impôt a été calibrée pour être la contrepartie de loyers situés à un niveau « intermédiaire » entre le parc social et le parc privé, équivalent au niveau des loyers de marché minorés de 20 %. Par ailleurs, afin de cibler le dispositif sur les communes où le besoin de logements intermédiaires est avéré, et dans un souci d'efficacité et de protection des investisseurs, seuls les logements situés dans les communes de zone A et B1, ainsi que dans les communes de zone B2 ayant reçu un agrément dérogatoire des préfets de région, pourront bénéficier de la réduction d'impôt. A titre transitoire, l'ensemble des communes situées en zone B2 étaient éligibles au dispositif jusqu'au 30 juin 2013. Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements doivent atteindre un certain niveau de performance énergétique. Pour les constructions nouvelles, il s'agit de l'obtention du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » prévu par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » pour les logements dont le dépôt du permis de construire est antérieur au 1er janvier 2013 ou du respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) dans le cas contraire. Pour les bâtiments existants, il s'agit soit de l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » prévus par l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation », soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par l'arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à



l'article 199 septvicies du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code. Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif est à la fois plus incitatif mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ».