

14ème législature

Question N° : 28386	De M. Pierre Morel-A-L'Huissier (Union pour un Mouvement Populaire - Lozère)	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. zonage.
Question publiée au JO le : 04/06/2013 Réponse publiée au JO le : 17/12/2013 page : 13285 Date de renouvellement : 24/09/2013		

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif privé mis en place au 1er janvier 2013 dans le cadre de l'application de la loi dite « loi Duflot ». Ledit dispositif prévoit en particulier, sous certaines conditions, un avantage fiscal pour les acquéreurs de logements situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et s'appuie à cet effet sur le zonage dit « A-B-C ». Un groupe de travail a été constitué afin de redéfinir les zones de tensions éligibles au dispositif d'aide à l'investissement locatif privé. Il lui demande de bien vouloir lui faire part de l'état d'avancement de la réflexion et des conclusions qui en émanent.

Texte de la réponse

Le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif instauré à compter du 1er janvier 2013 s'appuie sur le zonage dit « A/B/C ». Il impose un champ d'application géographique plus restrictif que le précédent dispositif d'aide à l'investissement locatif (dispositif « Scellier ») : les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt devront désormais être réalisés dans les zones les plus tendues, à savoir dans les communes classées en zones A et B1. Toutefois, l'octroi de l'avantage fiscal dans certaines communes classées en zone B2 reste possible sous réserve d'un agrément du préfet de région pris après avis du Comité régional de l'habitat. Le recentrage du dispositif est de nature à optimiser l'efficacité et l'efficience de la dépense publique. Il permet de protéger les particuliers qui pourraient être incités à investir dans des secteurs géographiques où la conjoncture du marché locatif privé ne permet pas de louer de tels biens dans des conditions optimales : certains investisseurs ayant opté pour le dispositif « Scellier » en zones B2 ont en effet rencontré des difficultés financières du fait du manque de locataires, le bénéfice de l'avantage fiscal étant alors perdu et la revente souvent impossible. Le zonage dit « A/B/C » a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Robien » et modifié pour la dernière fois en 2009. Une révision de ce zonage est nécessaire pour tenir compte des évolutions de dynamique territoriale qui ont pu être constatées depuis lors ainsi que pour répondre aux finalités du nouveau dispositif d'investissement locatif, à savoir favoriser la construction de logements locatifs intermédiaires dans les zones où le besoin en logements de ce type est le plus avéré. A cette fin, un groupe de travail, composé de représentants de l'administration centrale et des services déconcentrés, des collectivités, d'acteurs du secteur du bâtiment et de l'immobilier, des partenaires sociaux et d'associations, a été constitué avec l'objectif de redéfinir les zones éligibles au dispositif d'aides à l'investissement locatif. Les échanges établis dans le cadre de ce groupe de travail ont permis d'établir un premier



projet de zonage. Celui-ci a été transmis aux préfets de région afin de procéder à une consultation des acteurs et des partenaires locaux impliqués dans la politique du logement. Il est en effet essentiel que ce projet, pour correspondre aux réalités locales, soit examiné à la lumière d'enjeux d'aménagement territoriaux ou de spécificités particulières pouvant influencer la dynamique des marchés du logement locatif privé. Les propositions qui résulteront de cette phase de consultation, qui devra avoir été menée d'ici fin décembre 2013, seront ensuite analysées et consolidées puis soumises à la consultation des partenaires nationaux durant le 1er semestre 2014 pour une application du zonage révisé au 1er janvier 2015.