

COMMUNE : BAVANS (25550)

Nos réf. : PK/JD/MCR

N° 29/2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION : 23/05/2013	L'an deux mil treize le six juin à dix neuf heures,
DATE D'AFFICHAGE : 06/06/2013	Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Pierre KNEPPERT, Maire.
NOMBRE DE CONSEILLERS : <i>En exercice : 27 Présents : 22 Votants : 27</i>	<i>Présents :</i> KNEPPERT Pierre, MERAUX Jocelyne, BELZ Christian, MAKSOUH Mourad, PARRAIN Carole, MORENO Christine, MANIAS Marcel, FONTAINE Dalila, RENOUX Alain, GRILLOT Fabienne, GRIFFON Pierre, MONNIN Jean-Pierre, MORASCHETTI Élisabeth, CHATELAIN Pierre, RADREAU Sophie (arrivée 19h15), MARTINO Jean-Luc, BIGEARD Isabelle, PAGNOT Pascal, TRAVERSIER Agnès, GIRARD Jean-Claude, ATAR Nathalie, MOUHOT Marcel (départ 20h00).
OBJET : <i>Demande de dérogation au Préfet de Région pour continuer à bénéficier du dispositif d'aide à l'investissement locatif au-delà du 30 juin 2013</i>	<i>Excusés :</i> PETIT Betty a donné procuration à KNEPPERT Pierre, CLAUDON Pierre a donné procuration à MARTINO Jean-Luc, JACQUOT Laurent a donné procuration à BELZ Christian, PERRON Danièle a donné procuration à PARRAIN Carole, AUDOUZE Yann a donné procuration à MAKSOUH Mourad. Monsieur Jean-Pierre MONNIN est nommé secrétaire de séance.

Monsieur Pierre KNEPPERT, Maire, informe les membres de la mise en œuvre du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif qui prend la suite du dispositif « Scellier ». Pour cela, il rappelle la circulaire de Monsieur le Préfet de Région du 15 avril 2013, de la délibération n° C2013/32 du 22 mars 2013 du Conseil de Communauté de PMA, de la demande de dérogation en zone B2 du Président de PMA à Monsieur le Préfet de Région du 26 mars 2013 (annexées à la présente délibération).

Les membres du Conseil Municipal doivent émettre un avis sur le dossier présenté ci-dessus.

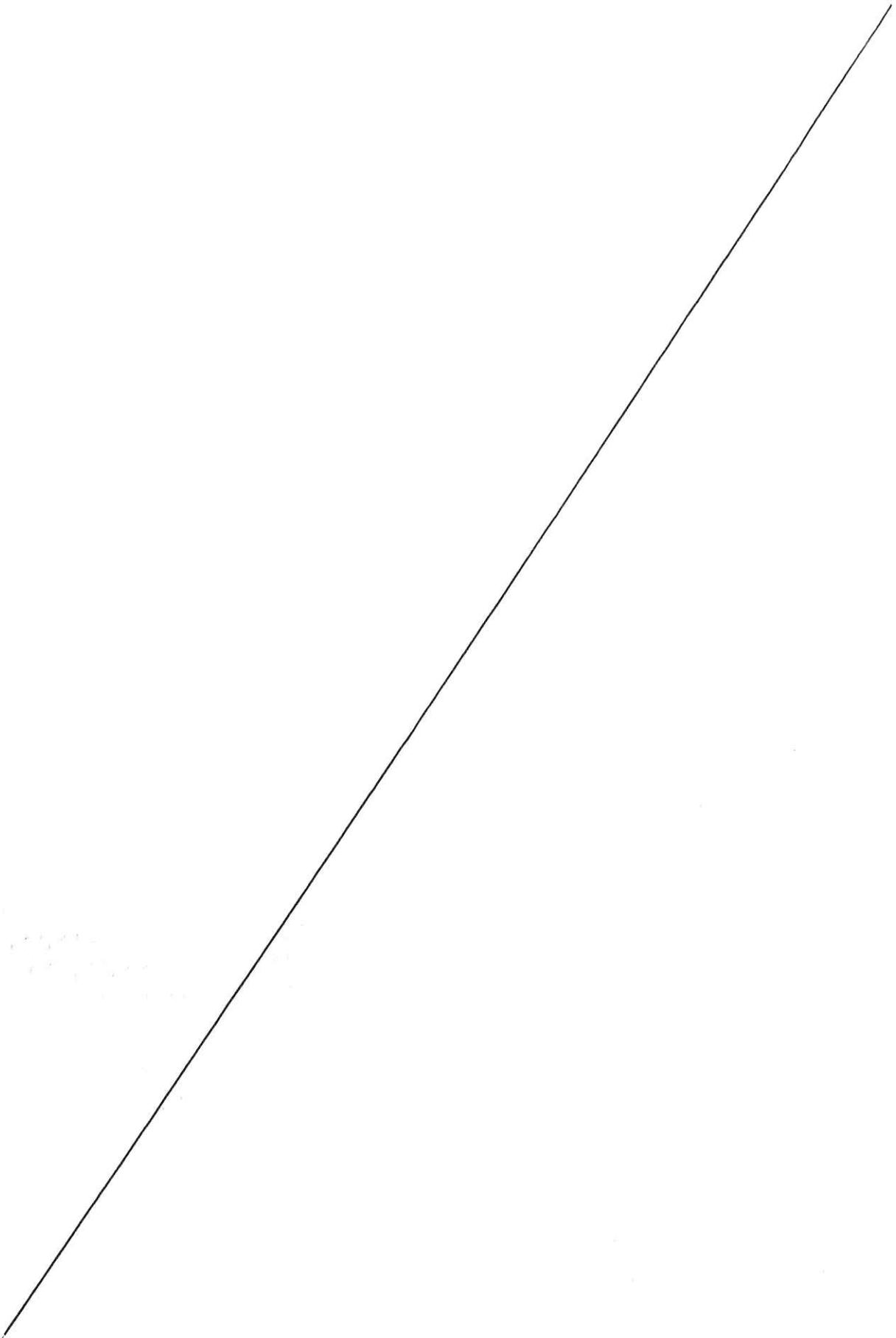
L'exposé de Monsieur le Maire entendu, les membres, à l'unanimité, émettent un avis favorable à la demande de dérogation au Préfet de Région pour continuer à bénéficier du dispositif d'aide à l'investissement locatif au-delà du 30 juin 2013.

Ainsi fait et délibéré en séance le jour, mois et an que dessus.



DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE
Transmise à la Préfecture le 06/06/2013
Publiée le 06/06/2013
DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME
Le Maire





**Conseil de Communauté du
vendredi 22 mars 2013**

DELIBERATION N°C2013/32

**Objet : Nouveau dispositif d'investissement locatif ' DUFLOT ' -
Sollicitation d'agrément dérogatoire auprès du Préfet de
Région pour permettre à certaines communes de rester
éligibles à ce dispositif sur le territoire communautaire**

L'an deux mille treize, le vingt deux mars, à dix-huit heures , le Conseil de Communauté légalement convoqué le 15 mars 2013 s'est réuni au siège de la Communauté, 8 avenue des Alliés à Montbéliard, sous la présidence de Monsieur Jacques HELIAS, Président.

PRESENTS :

M. Jacques HELIAS; M. Martial BOURQUIN, Mme Martine VOIDEY, M. Joseph TYRODE, M. Alain AUBERT, Mme Nathalie HUGENSCHMITT, M. Yves ADAMI, M. Marc TIROLE, M. Daniel PETITJEAN, M. Eric LANCON, M. Alain HEHLEN, M. Albert MATOCQ-GRABOT, M. Pierre KNEPPERT, M. Henri-Francis DUFOUR, M. Pierre MAURY, M. Gilles BORNOT, Mme Danièle REBERT, M. Didier KLEIN, Mme Irène THARIN, M. Pierre MOSCOVICI, M. Bernard PETIT, M. Pierre SCHLATTER, M. Thierry GABLE, M. Damien CHARLET, M. Paul COIZET, Mme Noëlle GRIMME, M. Jean-Luc GUYON, M. Thierry BODIN, Mme Nadia BOULAHIA, M. André DELAVELLE, M. Jean-Marc ETIENNEY, M. Vincent MULLER, M. Marcel BEAUSEIGNEUR, Mme Catherine DESSABLES, M. Jean CUYNET, M. Eric LEGRAND, M. Charles DEMOUGE, M. Paul GENTILHOMME, Mme Zahia LAZAAL, M. Eric GROSJEAN, M. Jean-Jacques CARILLON, M. Jacky LEVOTRE, M. Daniel GRANJON, Mme Murielle LEFRANC, M. Bernard LACHAMBRE, Mme Cécile NOBLET, M. Eric MARCOT, M. Jean WILK , M. Michel GANZER, M. Thierry MERCIER, Mme Claude-Françoise SAUMIER, M. Christian ROTH, M. Patrick WALTER.
M. Bruno BATTAGLIA (suppléant M. Michel KIPFER).

ABSENTS, EXCUSES :

M. Denis SOMMER donne pouvoir à Mme Zahia LAZAAL, M. Gérard BAILLY donne pouvoir à M. Martial BOURQUIN, Mme Francine BILLOD donne pouvoir à M. Jacky LEVOTRE, Mme Dominique MONTAGNON donne pouvoir à M. Marcel BEAUSEIGNEUR, M. Jean GENEY donne pouvoir à M. Charles DEMOUGE, M. Jean-Louis GUILLEMET donne pouvoir à M. Paul COIZET, Mme Marie-Françoise KLINGUER donne pouvoir à M. Daniel GRANJON, Mme Françoise BAQUET-CHATEL donne pouvoir à M. Jean-Jacques CARILLON, M. Pierre-Claude VILQUIN-CUENIN donne pouvoir à M. Paul GENTILHOMME, M. Daniel BUCHWALDER donne pouvoir à Mme Irène THARIN, M. Christian VERY donne pouvoir à M. Yves ADAMI.
M. Luc SOMMER, Mme Betty PETIT, M. Thierry BARILLON.

Secrétaire de séance : Monsieur Damien CHARLET

DELIBERATION N°C2013/32

Objet : Nouveau dispositif d'investissement locatif ' DUFLOT ' - Sollicitation d'agrément dérogatoire auprès du Préfet de Région pour permettre à certaines communes de rester éligibles à ce dispositif sur le territoire communautaire

1) Le nouveau dispositif d'investissement locatif « DUFLOT » :

La loi de finances pour 2013 du 29/12/12 a créé un nouveau dispositif d'investissement locatif pour les opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, qui prend la suite de feu le dispositif SCELLIER, très similaire.

Objectif principal : favoriser le développement d'une offre locative à loyers encadrés pour répondre à la crise du logement et contribuer à atteindre l'objectif de construction de 500 000 logements/an.

Objectif corollaire : soutenir la filière économique du BTP dans un contexte de mises en chantier de logements orientées à la baisse.

La mécanique fiscale est identique au dispositif Scellier : bénéficie d'une réduction d'impôt répartie sur 9 ans, à un taux unique de 18%, à laquelle peut s'appliquer différents plafonnements.

Les contribuables et les investissements visés sont inchangés : achat neuf ou en VEFA, ou construction d'un logement neuf respectant au minimum la RT 2012 (l'achat d'un bien ancien suivi d'un changement d'usage ou d'une réhabilitation y est également éligible sous conditions).

En revanche, les deux principales conditions de location à respecter par le bailleur ont été « renforcées » : plafond de loyer maximal et plafonds de ressources des locataires moins élevés.

La principale nouveauté concerne le zonage de l'éligibilité au dispositif : seules les communes localisées en zones A, Abis, et B1¹ seront désormais éligibles (pas de zonage précédemment).

→ les communes de la zone B2 (cas des 29 communes de PMA) ne seront éligibles que de manière transitoire jusqu'au 30 juin 2013.

→ Celles de la zone C ne le sont plus dès le 1^{er} janvier.

→ voir l'analyse juridique de l'ANIL ci-jointe pour plus de détails.

¹ Zonage géographique fixé par arrêté ministériel et caractérisant un niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements

2) Le contexte local :

En dépit du renforcement des contreparties attachées au nouveau dispositif (plafonds de ressources et de loyers), le « DUFLOT » est susceptible de jouer localement un rôle comparable à celui qu'a eu le SCELLIER ces dernières années sur notre territoire² :

- un soutien global à la commercialisation des logements neufs de tout type, dans un contexte de marché difficile, particulièrement dans le cas des programmes de logements collectifs neufs pour lesquels l'investissement locatif a pu représenter parfois jusqu'à 3 ventes sur 4.
- une contribution notable au développement d'une offre locative privée attractive, segment sous représenté sur PMA en comparaison d'agglomérations de même taille

L'investissement locatif a par ailleurs localement eu les 2 caractéristiques suivantes :

- la quasi-absence de programmes spécifiquement dédiés à de la défiscalisation, les logements vendus en défiscalisation l'ayant été en grande majorité sur des programmes également destinés à l'accession et commercialisés par des opérateurs régionaux (ce qui a évité sur PMA les conséquences observées sur d'autres territoires de production d'une sur-offre locative).
- le fait que les bénéficiaires soient en grande majorité des particuliers/investisseurs locaux (qui habitent PMA ou ses environs), en raison d'une commercialisation effectuée principalement dans les circuits locaux

La disparition d'un tel dispositif serait donc un frein supplémentaire aux commercialisations de logements déjà difficiles sur notre territoire, ainsi que la possible cause d'un risque de « fuite » des particuliers/investisseurs vers d'autres territoires éligibles.

→ Le maintien du dispositif « DUFLOT » sur la période 2013-2016 au-delà du 30 juin 2013 constitue donc un enjeu important pour la poursuite de la diversification de l'offre locale de logements, mais aussi pour l'activité économique correspondante.

3) Possibilité d'une demande d'agrément dérogatoire par la communauté d'agglomération:

En plus de l'amendement relatif au régime transitoire pour les zones B2 mentionné précédemment, la loi prévoit la possibilité d'obtenir pour les communes de cette zone B2 un agrément dérogatoire du Préfet de Région pour rester éligible au dispositif. Mais les modalités de la procédure correspondante ne sont encore ni officiellement ni précisément connues.

Néanmoins, nous disposons à ce jour des informations suivantes :

- a) initiative de la procédure = constitution d'un dossier de demande d'agrément soit par les communes, soit par les EPCI compétents en matière de PLH
- b) calendrier = seront instruites par le Préfet avant le 30 juin **les demandes parvenues au plus tard le 31 mars 2013**
- c) contenu minimal du dossier : demande argumentée + délibération de l'organe délibérant (commune ou EPCI)

² Même si aucune statistique locale officielle n'existe sur le SCELLIER. A l'échelle nationale, le « SCELLIER » a représenté une part de 56% des ventes de logements neufs en 2011, et 46% en 2012.

Dans le cas d'une demande communautaire, les avis du conseil municipal des communes concernées seront sans doute également à réunir dans les meilleurs délais.

4) Opportunité d'effectuer une demande dérogatoire auprès du Préfet :

L'enjeu potentiel du maintien du dispositif DUFLOT sur le dynamisme de la diversification de logements et sur l'activité économique correspondante a été évoqué précédemment.

En dépit il est vrai d'une situation locale globalement sans tension locative, la communauté d'agglomération pourra néanmoins appuyer une telle demande sur les éléments complémentaires suivants :

- un territoire effectivement sans grande tension locative, mais dont la faiblesse du niveau moyen de production de logements ces dernières années (inférieure même certaines années au minimum nécessaire pour compenser la diminution de la taille des ménages et le renouvellement naturel de l'offre) contribue à sa faible attractivité et favorise par conséquent les phénomènes de périurbanisation ;
- le fait que le développement du segment du locatif privé de qualité (qui représente sur PMA une part inférieure à des agglomérations comparables) fait partie des priorités du nouveau PLH qui sera adopté en octobre 2013 (en raison notamment de sa fonction importante de « 1^{er} accueil » des nouveaux arrivants sur un territoire) ; elle est identifiée comme une offre notamment susceptible de répondre à une demande mal satisfaite de salariés, en forte évolution du fait de l'évolution des caractéristiques de l'emploi (missions de moyenne durée, célibat géographique, ...), comme en témoigne notamment plusieurs enquêtes qualitatives récentes indiquant que l'offre nouvelle sur ce segment connaît peu de vacance contrairement à l'offre plus ancienne et moins qualitative du territoire
- le fait que l'accueil de produits logements diversifiés et la consolidation de l'ossature urbaine de l'agglomération par le développement de collectifs est par ailleurs une nécessité dans les villes du cœur d'agglomération
- la nature de l'investissement locatif local mentionné précédemment (investisseurs locaux sur des programmes non « purement investisseurs ») ;
- la possibilité de mobiliser le « DUFLOT » pour la réhabilitation de l'ancien sous conditions, enjeu également très fort sur plusieurs communes urbaines du territoire.

→ Ces éléments seront à préciser dans le dossier de demande d'agrément.

5) La liste des communes à retenir pour une éventuelle demande dérogatoire communautaire :

Le Bureau du 28 février dernier a proposé de retenir les communes les plus urbaines de plus de 3500 habitants, sur lesquelles les enjeux mentionnés précédemment se concentrent particulièrement, et en cohérence avec la stratégie d'agglomération (PUA en cours de finalisation) qui vise notamment le renforcement de l'attractivité du cœur d'agglomération et le confortement démographique des autres communes urbaines.

Sont ainsi concernées :

	Population 2009
Montbéliard	26 078
Audincourt	14 731
Sochaux	4 152
Valentigney	11 558
Bethoncourt	6 014
Seloncourt	5 919

Grand-Charmont	5 121
Mandeure	4 959
Hérimoncourt	3 816
Bavans	3 573
Étupes	3 509
Voujeaucourt	3 408

La Commission n° 8 « Habitat – Logement – Foncier – Urbanisme » réunie le 11 mars 2013 a proposé d'ajouter à cette liste la commune de Vieux-Charmont afin de favoriser la réalisation de l'opération communautaire pilote de l'éco-quartier du Crépon.

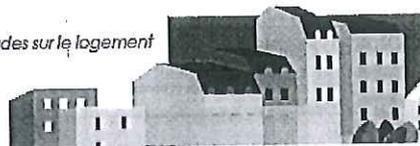
A noter que les communes non retenues dans la demande communautaire conserve à priori la possibilité d'adresser au Préfet de Région une demande individuelle (à confirmer)

Décision(s) :

- valider l'opportunité d'adresser une demande dérogatoire auprès du Préfet de Région sur ce dispositif d'investissement locatif dit "DUFLOT",
- autoriser le Président à adresser un courrier en ce sens,
- proposer la liste des communes mentionnées dans le présent rapport.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, et à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, adopte le rapport proposé.

<p>DELIBERATION N°C2013/32 Transmis le : AR Sous-Préfecture le : Compte rendu affiché le : Cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication.</p>	<p>"Ont signé au registre les membres présents" Pour extrait certifié conforme Montbéliard, le 26 mars 2013 Pour le Président, par délégation, La Directrice Générale des Services , Marie-Francine FRANCOIS</p>
--	--

**Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyse juridiques 2013 > Nouveau dispositif d'investissement locatif "Duflot"****Nouveau dispositif d'investissement locatif "Duflot"**

N° 2013-01 / A jour au 2 janvier 2013

Loi du 29.12.12 (art. 80) : JO du 30.12.12 / Décret du 29.12.12 et arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12

Un nouveau dispositif d'investissement locatif est créé pour des opérations réalisées entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 (CGI : art. 199 novovicies). Il prend la forme d'une réduction d'impôt proche du « Scellier intermédiaire ». Les contribuables et les investissements visés sont inchangés.

Investissements concernés

Sont concernés par la réduction d'impôt « Duflot » :

- les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- les logements acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d' « immeuble neuf » est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière) ;
- les logements, acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.1.02 : JO du 31.1.02) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03).
- les locaux, acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) ;

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

L'achèvement des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, des travaux de réhabilitation ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné. Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit.

Conditions de location

Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins neuf ans.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire.

La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant du contribuable, comme c'est le cas pour le « Scellier intermédiaire » (dans le régime Scellier classique, la location à un ascendant ou un descendant était admise).

La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2013 à :

	Plafonds de loyer au m ²
Zone A bis	16,52 €
Zone A	12,27 €
Zone B1	9,88 €
Zone B2	8,59 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement. Ex. Pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 8,79 € (détail du calcul : $9,88 \times (0,7 + 19/100) = 8,79$).

Pour un logement neuf de 30 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 11,85.

Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,33 ($0,7 + 19/30$), on prend en compte le coefficient 1,2 (soit $9,88 \times 1,2 = 11,85$).

Il est également envisagé que les plafonds de loyer puissent être réduits par le préfet de région après avis du comité régional de l'habitat, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locaux (un décret devra définir les conditions d'application de cette disposition).

Pour les baux conclus en 2013, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36.502 €	36.502 €	29.751 €	26.776 €
Couple	54.554 €	54.554 €	39.731 €	35.757 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	71.515 €	65.579 €	47.780 €	43.002 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	85.384 €	78.550 €	57.681 €	51.913 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	101.589 €	92.989 €	67.854 €	61.069 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	114.315 €	104.642 €	76.472 €	68.824 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 12.736 €	+ 11.659 €	+ 8.531 €	+ 7.677 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2011.

Respect d'un certain niveau de performance énergétique

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par le décret du 29 décembre 2012 en fonction du type de logement concerné.

Les logements acquis neufs ou construits par le contribuable devront respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 à partir du 1er janvier 2013 ou obtenir un label « BBC 2005 » (lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013).

Pour les logements existants qui font ou ont fait l'objet de travaux permettant de les assimiler à des logements neufs, le niveau de performance énergétique exigé serait celui permettant l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » (arrêté du 29.9.09 relatif au contenu et aux conditions d'attribution de ces labels). Ces logements pourraient également ouvrir droit à la réduction d'impôt si les travaux ont permis de respecter des exigences de performance énergétique globale (arrêté à paraître).

Contrairement au dispositif Scellier qui donnait lieu à une majoration de la réduction d'impôt pour les logements « BBC 2005 », il n'y a pas de bonification de taux prévue en cas de respect d'une performance énergétique supérieure à ce que prévoit la législation en vigueur. Cela s'explique par l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1er janvier 2013 qui, contrairement à la RT 2005, n'est pas (encore) accompagnée de labels permettant de proposer une performance énergétique renforcée (on sait néanmoins que deux niveaux de label sont prévues, en cohérence avec les travaux déjà réalisés par le collectif Effnergie : « haute performance énergétique » (HPE) et « très haute performance énergétique » (THPE) et qu'ils devraient être publiés dans les prochains mois).

Zonage

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Sont ainsi concernées les zones A bis, A et B1 (même zonage que pour le dispositif scellier / arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Elle n'est pas applicable en zone C et ne le sera que dans les communes de la zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat (agrément moins difficile à obtenir que celui prévu pour les communes de la zone C souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt Scellier, qui était délivré par le ministre chargé du logement, après avis de la commune d'implantation ou du président de l'EPCI territorialement compétent en matière d'urbanisme).

Toutefois, la nécessité d'obtenir un agrément du préfet de région pour une opération située dans une commune de la zone B2 ne sera pas immédiate. En effet, pour les logements que le contribuable acquiert jusqu'au 30 juin 2013 ou fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire jusqu'à cette date, la réduction d'impôt s'applique indifféremment en zone Abis, A, B1 et B2.

Plafond de la réduction d'impôt

Il est possible de bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de deux logements (contre un seul avec le dispositif Scellier), mais toujours dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 € (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12) et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Comme pour le dispositif Scellier, le prix de revient, pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux.

Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 %. Elle est répartie sur neuf ans.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des huit années suivantes.

Plusieurs différences apparaissent vis-à-vis du dispositif « Scellier ».

Dans le dispositif Scellier, il était prévu que si le montant de la réduction d'impôt excédait l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde pouvait être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes. Cette particularité n'est pas reprise pour le dispositif « Duflot », appliquant ainsi le principe selon lequel une réduction d'impôt qui n'est pas pleinement utilisée une année est définitivement perdue.

Il n'est pas davantage prévu de pouvoir poursuivre la location initiale de neuf ans pour bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt.

Enfin, le bailleur ne peut pas bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts durant toute la période d'engagement de location.

Limitation du dispositif dans les immeubles neufs d'au moins cinq logements

Au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, au moins 20 % des logements doivent être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

Si une personne commercialise des logements sans respecter cette limite, elle est passible d'une amende maximale de 18 000 € par logement excédentaire.

Un décret doit fixer les conditions et modalités d'application de cette limitation (décret à paraître).

Le dispositif « Duflot » en outre-mer

Dans les DOM et les collectivités d'outre-mer, la réduction d'impôt est applicable dans des conditions identiques, sauf pour les points suivants :

- le taux est fixé à 29 %,
- les plafonds de loyer et de ressources des locataires peuvent être adaptés par décret,
- le respect d'un niveau de performance énergétique globale n'est pas applicable à Mayotte et ne le sera dans les autres DOM et COM que dans des conditions fixées par décret.

Evaluation du dispositif « Duflot »

La réduction d'impôt « Duflot » devra faire l'objet d'une évaluation avant le dépôt du projet de loi de finances pour 2015. Cette évaluation, qui devra déterminer les conditions de l'évolution du dispositif, devra rendre compte du coût de la réduction d'impôt, de son impact sur le nombre de logements neufs construits et des caractéristiques des locataires des logements concernés.

2013/101



Pays de
Montbéliard
AGGLOMÉRATION

Le Président

PREFECTURE DE REGION

Monsieur le Préfet de Région Franche-Comté
M. FRATACCI Stéphane
8bis rue Charles Nodier
25000 BESANÇON

Affaire suivie par : Johan ROBINET
tél. 03 81 31 89 14
fax 03 81 31 89 39
johan.robinet@agglo-montbelliard.fr

Montbéliard, le 26 mars 2013

Objet / nouveau dispositif d'investissement locatif « DUFLOT » ; demande de dérogation en zone B2
Réf. / la loi du 29/12/12 (article 80)

PJ / délibération communautaire du 22 mars 2013 + liste des communes concernées

Monsieur le Préfet,

Conformément aux dispositions de la loi de finances initiale pour 2013, il est prévu que l'ensemble des communes de l'agglomération de Montbéliard – classées en zone B2 - ne soient plus des territoires éligibles au dispositif mentionné en objet à partir du 30 juin 2013.

Je vous informe que les élus communautaires, jugeant inquiétantes les conséquences potentielles d'une telle perspective sur l'attractivité du territoire et l'activité économique locale, ont adopté le 22 mars dernier une délibération favorable à une demande de dérogation portée par la communauté d'agglomération, comme la loi mentionnée précédemment en prévoit la possibilité.

La présente demande porte uniquement sur les 13 communes mentionnées dans la délibération jointe, qui sont les principales communes urbaines de l'agglomération sur lesquelles les enjeux évoqués ci-dessous se concentrent particulièrement.

Son portage par Pays de Montbéliard Agglomération témoigne de la volonté des élus locaux de renforcer la gouvernance urbaine du territoire à cette échelle.

Je ne pense pas nécessaire d'insister sur le fort enjeu économique de cette question, dont le récent lancement du plan d'urgence d'investissement pour le logement témoigne de l'importance, si ce n'est pour indiquer que celui-ci me semble d'autant plus crucial sur des territoires déjà fragilisés sur le plan de l'emploi.

En dehors de ce premier aspect, l'opportunité de la présente demande de dérogation s'appuie principalement sur les trois considérations suivantes, qui, en dépit il est vrai d'un contexte local globalement sans tension, peuvent impacter fortement notre capacité collective à relever le défi d'un regain d'attractivité de l'agglomération de Montbéliard, vers lequel l'ensemble des politiques communautaires se tournent aujourd'hui prioritairement.

Tout d'abord, la poursuite du développement du segment de l'offre locative privée va constituer une des orientations principales du prochain PLH en cours d'élaboration, afin de renforcer notamment sa

.../

réf : IO_408937

.../

fonction d'accueil des nouveaux ménages (décohabitation ou nouveaux arrivants), vis-à-vis par exemple d'une demande de salariés en forte évolution parallèlement à celle de l'emploi (missions de moyennes durée, célibat géographique,...).

Alors que cette offre est aujourd'hui sous-représentée en comparaison d'agglomérations comparables, le relatif succès ces dernières années des dispositifs d'investissement locatif (Scellier, PLS) auprès essentiellement de particuliers investisseurs locaux, ainsi que la faible vacance constatée sur ces logements neufs, témoignent de l'existence d'un « besoin » à satisfaire une demande locale en la matière.

Autre orientation forte du prochain PLH, la volonté intercommunale de renforcer le développement d'une offre d'accession plus concurrentielle vis-à-vis de l'offre en maison individuelle en périurbain serait également rendue plus difficile.

En effet, les dispositifs d'investissement locatif constituent actuellement un des moteurs de la commercialisation de logements collectifs (représentant jusqu'à 2 ventes sur 3 sur ce type de programmes), logements nécessaires à la diversification de l'offre de logements et la consolidation de l'armature urbaine de l'agglomération. Le volume de logements vendus en accession pourrait se révéler souvent insuffisant pour atteindre rapidement les seuils de commercialisation permettant l'engagement effectif des projets de construction.

De manière plus générale, les communes de l'agglomération sont nombreuses à avoir engagé ou prévu des opérations d'aménagement à destination d'habitat en renouvellement urbain, dont la complexité et le coût nécessitent de pouvoir mobiliser de l'investissement privé. Ma crainte est que cela devienne particulièrement difficile – c'est même en fait d'ores et déjà le cas – comme certains représentants professionnels ont pu d'ailleurs l'exprimer lors du récent Conseil Régional de l'Habitat.

Enfin, je n'ai pas connaissance a priori sur le territoire communautaire des « dérives » liées à ce type de dispositifs qui ont pu être observées sur d'autres territoires, notamment en raison du fait que les bénéficiaires ont été en majorité des investisseurs « locaux » sur des logements commercialisés également dans les circuits locaux.

Les élus et les services en charges de ce dossier sont bien entendu à votre disposition pour apporter les éventuels éléments nécessaires ou utiles à l'examen de la présente demande.

Je vous prie d'agrée, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président



Jacques HELIAS

