

17 - Fiscalité en faveur du logement - Dossier de demande d'agrément pour bénéficiaire du dispositif «Dufлот» - Avis du Conseil Municipal

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La loi de finances pour 2013 n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 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, notamment 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.

Sont également concernés par ce dispositif :

- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement,
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités leur permettant d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs,
- les logements lourdement rénovés.

Ce nouveau dispositif, dit «dispositif Dufлот», plus incitatif sur le plan fiscal mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que le dispositif précédent, «dispositif Scellier», va inciter les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements concernés dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire c'est-à-dire inférieur d'environ 20 % au loyer de marché en contrepartie d'une réduction d'impôt de 18 %.

Il entre en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Pour son application les villes et communes sont classées par zones (A bis, A, B1 et B2). Ce zonage a été réalisé en tenant compte de la taille de la population des communes mais aussi de la cherté du marché immobilier.

Les communes de la zone B2, communes de plus de 50 000 habitants en principe exclues du dispositif auront la possibilité d'accueillir des programmes immobiliers ouvrant droit à l'avantage sur agrément du Préfet de Région, pris sur avis du Comité régional de l'Habitat.

Un dispositif transitoire a toutefois été introduit pour les logements acquis jusqu'au 30 juin 2013 ou pour ceux que le contribuable fait construire qui font l'objet d'une demande de permis de construire jusqu'à cette date. Afin de ne pas perdre le bénéfice de l'application du dispositif «Dufлот» au-delà de cette date, il est proposé au Grand Besançon, compétent en matière de PLH, de solliciter un agrément auprès du Préfet de Région.

Le dossier de demande de l'agrément doit être déposé avant le 31 mars 2013 et doit contenir a minima :

- la délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI
- le programme local de l'habitat (PLH)
- l'avis du Conseil Municipal des communes concernées lorsque la demande est déposée par un EPCI
- tous éléments de nature à établir l'existence de besoins en logements locatifs.

La Ville de Besançon souhaite le maintien du dispositif au-delà du 30 juin 2013 pour les raisons qui sont exposées dans le dossier d'argumentation joint à la demande, et qui porte sur les analyses et enjeux principaux suivants :

- Analyse de la démographie à l'échelle de l'agglomération dont Besançon est la ville centre porteuse de l'essentiel du marché du logement locatif libre.

- Analyse de la vacance, et en particulier sur l'évolution en tendance qui démontre que depuis que les dispositifs de défiscalisations existent, celle-ci n'a pas augmentée.

- Analyse des stocks de logements qui démontre qu'il n'existe pas de stock «dur» sur Besançon.

- Organiser une offre de logements diversifiée dans le cadre d'un marché équilibré mais soutenu depuis plusieurs années par la production d'une proportion importante de logements locatifs acquis par l'intermédiaire des différents dispositifs de défiscalisation, preuve que ces dispositifs sont essentiels pour ne pas créer de tension du marché.

- Réduction de l'étalement urbain et densification des parties agglomérées pour une meilleure utilisation des infrastructures et équipements existants.

- Diversification de l'offre de logements facilitant le démarrage des opérations immobilières et ainsi le développement maîtrisé des opérations d'aménagement publiques (HDC, Vauban, Vaïtes...).

- Maintenir et développer un niveau d'attractivité économique du territoire par l'offre de logement participant au maintien du dynamisme économique du BTP (maintien des emplois).

Par ailleurs, il conviendra de proposer des mesures d'encadrement et d'accompagnement de la pérennisation de ce dispositif quant au volume souhaitable de logements à produire sur Besançon, la définition de leur typologie, leur insertion urbaine, leur intégration architecturale, environnementale et paysagère ainsi que l'encadrement des conditions de commercialisation des projets et des prix de sortie.

Aussi, il est proposé de mettre en place une «charte Promoteur» permettant de garantir la prise en compte de ces différents critères.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité :

- à donner un avis favorable au maintien du dispositif «Duflot»,
- à solliciter la transmission des éléments nécessaires à la demande d'agrément qui sera formée par la CAGB auprès du Préfet de Région pour que la commune bénéficie du dispositif «Duflot».

«Mme Catherine THIEBAUT : Je voudrais ajouter à cette délibération deux points importants, à savoir que la réduction d'impôts s'applique également aux logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence, aux logements anciens réhabilités ainsi qu'aux locaux affectés à un autre usage que l'habitation et ces logements respectent un niveau de performance énergétique BBC 2005 ou RT 2012 pour le neuf et le BBC rénovation 2009 ou HPE rénovation et donc ce sont deux points importants pour le développement durable dont l'économie de notre foncier, la lutte contre l'étalement urbain, la production de gaz à effet de serre et également l'amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine bâti. Il me semblait important que cela figure dans cette délibération pour dire qu'il n'y avait pas que des logements neufs qui étaient concernés par ce dispositif.

M. LE MAIRE : Oui c'est vrai et ça a été rajouté, non ?

Mme Catherine THIEBAUT : Je crois que c'est précisé dans le rapport d'agglomération parce qu'on va avoir le même qu'on va voter jeudi.

M. LE MAIRE : Il faudrait regarder et joindre la déclaration de Mme THIEBAUT dans le compte rendu du rapport.

Mme Catherine THIEBAUT : C'est juste pour dire que le champ d'application du dispositif n'est pas réservé qu'aux logements neufs et que dans le cadre du développement durable c'est important.

M. LE MAIRE : Tu as raison de le préciser, beaucoup pensent que c'est effectivement réservé aux logements neufs, c'est vrai. Il n'y a pas de remarques donc c'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 28 mars 2013.