

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction du financement du logement

Bureau des études financières

NOR : DEVL1033506C

(Texte non paru au journal officiel)

Circulaire du 23 février 2011 relative à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies pour le bénéfice de l'avantage fiscal « Scellier » dans des communes de zone C

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement à

Pour exécution

Madame et messieurs les Préfets de région,

Directions régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en Ile de France

Mesdames et messieurs les Préfets de département

Directions départementales des Territoires (et de la Mer)

Pour information

SG du MEDDTL (SPES et DAJ)

Résumé - Cette circulaire précise le rôle des services déconcentrés dans le cadre de la procédure réglementaire mise en place pour la délivrance de l'agrément au dispositif « Scellier » prévu par le X de l'article 199 septvicies du code général des impôts.

Catégorie : Mesure d'organisation des services retenues par le ministre pour la mise en œuvre des dispositions dont il s'agit	Domaine : Transport, équipement, logement, tourisme, mer		
Mots clés liste fermée : Logement_Construction_Urbanisme Fiscalite_BudgetEtat	Mots clés libres : Investissement locatif, agrément, classement des communes par zone		
Texte (s) de référence : Article 199 septvicies du code général des impôts, article 83 de la loi de finances pour 2010, décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts et arrêté du 23 septembre 2010 relatif à l'instruction des demandes de l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts			
Circulaire(s) abrogée(s) /			
Date de mise en application : immédiate			
Pièce(s) annexe(s) : Conditions de dépôt des demandes, de leur instruction et de la délivrance d'un agrément			
N° d'homologation Cerfa :			
Publication	<input type="checkbox"/> BO	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

1. Contexte

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Scellier » a été créé par la loi de finances rectificative pour 2008. Il succède aux dispositifs « Robien » et « Borloo ». Conçu dans le cadre du plan de relance de l'économie, ce dispositif très avantageux consistait initialement en une réduction d'impôt de 25 % sur le prix d'un logement neuf, étalée sur 9 ans, dans la limite d'un logement par an et de 300 000€ par logement. En contrepartie de cet avantage fiscal, l'investisseur s'engage à louer son bien durant neuf ans, dans le respect de plafonds de loyer fixés par décret. En application du « verdissement » du dispositif adopté en loi de finances pour 2010¹ et de la réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu sur les niches fiscales adoptée en loi de finances pour 2011², le taux de la réduction d'impôt s'élève en 2011 à 22 % pour les logements titulaires du label « bâtiment basse consommation énergétique » (BBC), les autres logements bénéficiant d'un taux de 13 %.

Dans le souci de répondre aux critiques récurrentes concernant la surproduction de logements dans les territoires détendus, le recentrage des aides à l'investissement locatif privé sur les zones dans lesquelles les besoins de logement sont prioritaires et où il existe des tensions sur le marché du logement locatif a été opéré dès la création du dispositif : les investissements réalisés dans les communes classées en zone C ont été exclus du bénéfice du dispositif dit « Scellier ». Parallèlement, une révision du classement des communes entre les zones A, B1, B2 et C a été effectuée de manière à mieux refléter les tensions du marché locatif privé, aboutissant à la publication d'un arrêté en mai 2009.

Néanmoins, l'article 83 de la loi de finances pour 2010 a prévu la possibilité, dans certaines communes situées en zone C et ayant fait l'objet d'un agrément ministériel, de pouvoir réaliser des logements bénéficiant du dispositif dit « Scellier ».

La présente circulaire a pour objet de préciser le rôle des services déconcentrés dans le cadre de la procédure mise en place pour la délivrance de cet agrément par le décret du 23 septembre 2010³. Elle rappelle également, en annexe, les conditions de dépôt des demandes, de leur instruction et de la délivrance de l'agrément telles que définies par ce décret et son arrêté d'application, daté du même jour⁴.

2. Procédure retenue

L'agrément étant délivré par le ministre en charge du logement, et afin de préserver un traitement uniforme des demandes, la procédure retenue prévoit que l'instruction des demandes relève de la responsabilité de l'administration centrale du ministère (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature)

Cette procédure est détaillée en annexe.

¹ L'article 82 de la loi de finances n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 a instauré une diminution progressive du taux et un recentrage de l'avantage fiscal sur les logements « bâtiment basse consommation énergétique » (BBC). Il a ainsi prévu que, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011, le taux de la réduction passe de 20 % à 15 %, puis tombe à 10 % à partir de l'année 2012, le taux restant toutefois à 25 % pour l'année 2011 et passant à 20 % pour les logements dont la performance énergétique est supérieure à ce qu'impose la réglementation thermique (c'est-à-dire ceux qui répondent au label BBC),

² Article 105 de la loi de finances pour 2011.

³ Décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts.

⁴ Arrêté du 23 septembre 2010 relatif à l'instruction des demandes de l'agrément prévu au X de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts

3. Rôle des services déconcentrés

a. Conseil aux collectivités locales

Il est pleinement du ressort des services de conseiller les communes et les établissements publics de coopération intercommunale dans leur démarche. A cette fin, les services peuvent assister les communes qui en feraient la demande et dont la situation le justifierait dans la procédure à suivre et dans l'analyse de la situation de leur marché immobilier. Les précisions données en annexe visent à les aider dans cette tâche.

En revanche, il n'appartient pas aux services déconcentrés de signaler ou de confirmer aux communes leur respect ou non de la condition d'atteinte d'au moins cinq seuils, et ce afin d'éviter de potentielles erreurs, sources d'un éventuel contentieux. En particulier, l'Etat se gardera de constituer une liste exhaustive des communes respectant cette condition à l'échelle d'un territoire (bassin, département, région...) afin de ne pas induire une demande non fondée : la démarche des collectivités se doit d'être motivée par un besoin local préalablement identifié, justifiant la délivrance d'un avantage fiscal pour accroître l'offre locative, et non par la seule perspective d'une éligibilité.

Le bureau chargé de l'instruction des demandes (DGALN/DHUP/FL5) ne sera pas, par ailleurs, en mesure de diffuser ou de valider les valeurs des indicateurs en dehors des demandes d'agrément dans les formes prévues par la réglementation, notamment dans le cadre de « pré-instructions » de dossiers.

Les services déconcentrés pourront néanmoins répondre aux demandes de valeurs d'indicateurs statistiques, la réponse étant à adapter à la source de l'indicateur concerné, étant rappelé que ces indicateurs ne constituent pas une pièce obligatoire du dossier de demande. Pour les données en accès libre sur Internet, il s'agira de rappeler aux demandeurs l'adresse du site concerné. En ce qui concerne les données publiques produites par le ministère en charge du logement ou la CNAF, les demandeurs pourront être orientés vers les services Habitat des DDT ou des DREAL/DRIHL ou vers les services statistiques des DREAL/DRIHL, auxquels seront remises, par la DHUP, les données exactes à transmettre ainsi que leurs mises à jour. Enfin, les demandeurs devront être renvoyés vers les producteurs des différentes bases de données commercialisées pour les indicateurs portant sur les loyers, les prix dans l'ancien et les transactions immobilières.

b. Avis du comité régional de l'habitat

En application de l'article 5 du décret du 23 septembre 2010 les demandes d'agrément pour lesquelles un dossier complet a été présenté et qui atteignent au moins cinq seuils sont transmises par le ministre au préfet de région, afin que celui-ci soumette la demande au comité régional de l'habitat (CRH) pour avis. Le CRH devra se prononcer sur l'existence de besoins en logement non satisfaits sur le territoire de la commune faisant l'objet de la demande d'agrément. Son avis mettra en perspective cette demande avec l'ensemble des marchés locaux de l'habitat environnants.

Cette saisine est soumise à des délais contraints, dans la mesure où, en l'absence de réponse du CRH dans un délai de 3 mois à compter de la transmission du dossier au préfet par le ministre, l'avis du CRH est réputé émis, un tel délai ayant été privilégié afin de ne pas allonger excessivement la durée totale de la procédure. En effet, cette saisine s'inscrit dans le cadre de la procédure d'instruction des demandes par le ministre, et, par conséquent, dans le délai de réponse du ministre qui a été fixé à cinq mois. Conformément à l'article R. 362-2 du code de la construction et de l'habitation, le CRH ne peut pas déléguer sa compétence s'agissant des demandes d'agrément à son bureau ou aux commissions spécialisées mentionnées à l'article R. 362-11 du même code.

c. Instruction des dossiers

L'avis du CRH sera transmis avec l'avis des services locaux de l'Etat sur la demande d'agrément notamment aux vues de la situation du marché immobilier et de l'opportunité de développer une offre locative sur leur territoire.

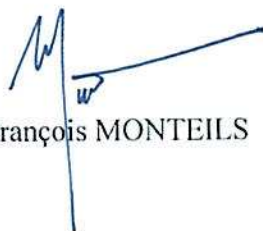
La présente circulaire sera publiée au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait à [...], le [...] **23 FEV. 2011**

[]

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Pour la Ministre et par délégation
Le Secrétaire Général



Jean-François MONTEILS

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Pour la Ministre et par délégation
Le Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des
Paysage



Etienne CREPON