



n° 70 - 2013

... Actu de la semaine ...

Investissement locatif Duflot / Possible réduction des plafonds de loyer - Agrément nécessaire dans les zones B2

A compter du 30 juin 2013, le Tarn, situé en zone B2, ne sera plus concerné par les investissements « Duflot » car, en principe, seules sont éligibles à ce dispositif les communes des zones A, A bis et B1.

Quelles sont les possibilités de demande d'agrément pour rendre des communes éligibles ?

Agrément pour les communes situées en zone B2

Dans les communes en zone B2 où existent des besoins particuliers en logements locatifs privés, un agrément du préfet de région est possible afin d'être éligible au dispositif fiscal. Le décret précise notamment :

- Les modalités pratiques de la demande d'agrément (identité de la commune ou de l'EPCI intéressé, éléments du dossier, délai de réponse) ainsi que les modalités d'instruction ;
- Une liste non limitative des indicateurs permettant d'apprécier l'existence de besoins particuliers en logements locatifs privés (évolution de la population, nombre de mises en chantier annuelles, niveau des loyers des logements neufs et anciens, ...).

Révision du zonage

Il est proposé de déterminer le nouveau zonage par croisement entre un indicateur de besoins en logements intermédiaires et un indicateur de prix et de loyer. Ce premier classement serait affiné localement, à l'issue d'une concertation orchestrée par le préfet de région et prenant en compte les spécificités des marchés locaux, les projets et les documents de planification territoriale. Les propositions de modulation locale remontées par les préfets ne seront prises en compte que dans le cadre de critères définis nationalement.

Cette proposition n'est pas encore validée, le nouveau zonage ne s'appliquera pas avant 2014.

Possibilités de réduction des plafonds de loyer (toutes zones)

Afin de pouvoir adapter les loyers aux particularités des marchés locatifs locaux, dans les zones concernées, notamment lorsque les plafonds de loyer ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé, ils peuvent être réduits.

Les plafonds de loyer sont compris entre le niveau du loyer pratiqué pour les logements du parc locatif privé et les plafonds applicables en matière de PLS (Prêt Locatif Social).

Le niveau de loyer pratiqué dans le parc locatif privé sera apprécié par tous moyens, notamment à partir des informations recueillies dans les observatoires ou dans les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat).

Source :

Décret du 19 juin 2013 - JO du 21 juin 2013



Réalisé le 1^{er} juillet 2013