

Information PRO n°19 – le 05 mai 2017

Détail du décret permettant l'extension du dispositif Pinel à la zone C

Les communes de la zone C pourront désormais solliciter un agrément auprès du préfet de région pour bénéficier de la réduction d'impôt "Pinel" si elles font état de besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière, grâce au décret n°2017-761 du 4 mai 2017, pris en application de la loi de finances pour 2017. Le texte précise les éléments constituant le dossier de demande d'agrément, ainsi que les indicateurs que pourront prendre en considération le CRHH et le préfet pour motiver leur décision. Les plafonds de loyer et de ressources applicables dans ces communes de zone C sont ceux utilisés dans la zone B2. Le décret procède également à l'actualisation annuelle pour 2017 des plafonds de loyer et de ressources permettant de bénéficier du dispositif Pinel.

Le décret n°2017-761 du 4 mai 2017 permet la mise en œuvre de l'extension du champ d'application de la réduction d'impôt Pinel à la zone C, prévue par l'article 68 de la loi n°2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017. Lequel ouvre le dispositif Pinel aux communes de la zone C si celles-ci sont « caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière, sous réserve que ces communes aient obtenu un agrément du représentant de l'État dans la Région et après avis conforme du CRHH », rappelle la notice du décret.

Ainsi, pourront solliciter un agrément les communes de la zone C qui appartiennent à un EPCI se caractérisant sur une même période par une croissance constatée à la fois de leur population et de leur nombre d'emplois au lieu de travail plus importante que celle constatée pour le quartile des EPCI les plus dynamiques au niveau national. La demande peut être faite par la commune ou par un EPCI doté d'un PLH exécutoire.

Le dossier d'agrément comprend :

- La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI autorisant le maire ou le président de l'établissement public à présenter la demande ;
 - la désignation de chaque commune sur laquelle porte la demande ;
 - le PLH pour les communes sur le territoire desquelles ce document existe ;
 - l'avis du conseil municipal des communes concernées par la demande, lorsque celle-ci est déposée par un EPCI ;
 - toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune ou les communes faisant l'objet de la demande ;
- ainsi que tous éléments chiffrés démontrant, sur une même période, à la fois : une croissance constatée de la population intercommunale caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national ; une croissance constatée du nombre d'emplois intercommunaux au lieu de travail caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national ; et enfin une population communale supérieure à 5 000 habitants.

AVIS CONFORME DU CRHH

Le préfet de région soumet pour avis conforme la demande d'agrément au CRHH. Cet avis est rendu dans un délai de deux mois à compter de la saisine de cette instance par le préfet, et réputé défavorable au-delà du délai dans lequel il aurait dû être rendu. Le préfet se prononce dans les quinze jours suivant l'avis du CRHH ou suivant le terme de ce délai de deux mois. Une demande portant sur plusieurs communes donne lieu à une décision distincte pour chacune de ces communes.

L'existence de besoins particuliers en logements locatifs privés est appréciée par tous moyens, notamment le dossier de demande d'agrément et les PLH. Cette appréciation peut se fonder sur les indicateurs suivants :

- L'évolution de la population ;
 - Le nombre de mises en chantier annuelles ;
 - Le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social ;
 - Le niveau des prix des logements neufs et anciens ;
 - Le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, notamment en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs sociaux ;
 - L'évolution du nombre d'emploi au lieu de travail.
- L'agrément d'une commune a pour effet de rendre éligibles à la réduction d'impôt "Pinel" les logements situés dans la commune, dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée, postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui délivre l'agrément. Les plafonds de loyer et de ressources applicables sont alors ceux utilisés dans la zone B2.

ACTUALISATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES ET DE LOYERS

Enfin, ce décret procède également à l'actualisation annuelle pour 2017 des plafonds de ressources prévus pour l'application du dispositif Pinel :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en euros)	Reste de la zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)	Zone C (en euros)
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234	27 234
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368	36 368
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737	66 699	48 596	43 737	43 737
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843	79 893	58 666	52 800	52 800
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	103 326	94 579	69 014	62 113	62 113
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	116 268	106 431	77 778	70 000	70 000
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 954	+ 11 859	+ 8 677	+ 7 808	+ 7 808

Les plafonds de loyers 2017 sont les mêmes que ceux appliqués en 2016. Ainsi, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2017, à 16,83 € en zone A bis, 12,50 € dans le reste de la zone A, 10,07 € en zone B 1 et 8,75 € en zone B 2 et C.

Annexe : Le décret n°2017-761 du 4 mai 2017

Décret n° 2017-761 du 4 mai 2017 relatif à l'agrément et au classement des communes pour l'application du quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts et à l'actualisation pour l'année 2017 des plafonds de loyer et de ressources des locataires prévus pour l'application du III du même article

Publics concernés : investisseurs locatifs, promoteurs et constructeurs.

Objet : conditions et modalités de délivrance de l'agrément des communes situées en zone C et actualisation pour l'année 2017 des plafonds de loyer et de ressources applicables en métropole, pour l'application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif intermédiaire prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), dit « dispositif Pinel ».

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : en application de l'article 199 novovicies du CGI, les personnes qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement peuvent bénéficier, dans les zones géographiques A bis, A et B1 définies par l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'elles s'engagent à le louer pour une durée de six, neuf ans ou douze ans, en appliquant un loyer plafonné et au bénéfice de ménages respectant des plafonds de ressources.

Dans certaines zones géographiques, caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et correspondant à la zone B2, la réduction d'impôt ne peut s'appliquer qu'aux logements situés dans des communes bénéficiant d'un agrément octroyé par le représentant de l'Etat dans la Région et après avis du conseil régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

L'article 68 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 a étendu le bénéfice de la réduction d'impôt aux logements situés dans des communes de la zone C caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière, sous réserve que ces communes aient obtenu un agrément du représentant de l'Etat dans la Région et après avis conforme du CRHH.

Le présent décret permet la mise en œuvre de l'extension du champ d'application de la réduction d'impôt à la zone C en précisant les conditions d'application de l'article 199 novovicies du CGI. Ainsi, pourront solliciter un agrément les communes de la zone C qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale se caractérisant sur une même période par une croissance constatée à la fois de leur population et de leur nombre d'emplois au lieu de travail plus importante que celle constatée pour le quartile des établissements publics de coopération intercommunale les plus dynamiques au niveau national.

Les plafonds de loyer et de ressources applicables dans ces communes de zone C agréées au titre du dispositif dit « Pinel » sont ceux utilisés dans la zone B2.

Enfin, le présent décret procède également à l'actualisation annuelle pour 2017 des plafonds de loyer et de ressources prévus pour l'application du III de l'article 199 novovicies du CGI.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-1, L. 302-4-1, L 364-1, R. 304-1 et R. 362-2 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 novovicies, et l'annexe III à ce code, notamment ses articles 2 terdecies D et 2 terdecies E ;

Vu la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, notamment son article 68,

Décète :

Article 1

L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° L'article 2 terdecies D est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

i) Au premier alinéa du 1, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 » et, après les mots : « en zone B 2 », sont insérés les mots : « et en zone C » ;

ii) Au a du 2, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 » et le tableau est ainsi rédigé :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en euros)	Reste de la zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)	Zone C (en euros)
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234	27 234
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368	36 368
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737	66 699	48 596	43 737	43 737
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843	79 893	58 666	52 800	52 800
Personne seule ou couple	103 326	94 579	69 014	62 113	62 113

ayant trois personnes à charge					
Personne seule ou couple	116 268	106 431	77 778	70 000	70 000
ayant quatre personnes à charge					
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 954	+ 11 859	+ 8 677	+ 7 808	+ 7 808

b) Au II, les mots : « et B 2 » sont remplacés par les mots : « , B 2 et C » ;

2° L'article 2 terdecies E est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts, les zones géographiques autres que celles mentionnées aux premier et deuxième alinéas du IV de ce même article s'entendent des communes classées dans la zone C, telle qu'elle est définie à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 2

I. - L'agrément prévu au quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts est délivré sur demande présentée par la commune intéressée ou, lorsqu'elle appartient à un établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat exécutoire pris en application des articles L. 302-1 et L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, par cet établissement public.

Les communes pouvant faire l'objet d'une demande d'agrément sont celles qui sont classées dans la zone C définie à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation et qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale se caractérisant sur une même période par une croissance constatée à la fois de leur population et de leur nombre d'emplois au lieu de travail plus importante que celle constatée pour le quartile des établissements publics de coopération intercommunale les plus dynamiques au niveau national.

Lorsque la demande d'agrément est présentée par un établissement public de coopération intercommunale, celui-ci précise la commune ou les communes membres de l'établissement public pour lesquelles il demande l'agrément.

II. - Le dossier de demande d'agrément comprend :

1° La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant le maire ou le président de l'établissement public à présenter la demande ;

2° La désignation de chaque commune sur laquelle porte la demande ;

3° Le programme local de l'habitat pour les communes sur le territoire desquelles ce document existe ;

4° L'avis du conseil municipal des communes concernées par la demande, lorsque celle-ci est déposée par un établissement public de coopération intercommunale ;

5° Toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune ou les communes faisant l'objet de la demande ;

6° Tous éléments chiffrés démontrant, sur une même période, à la fois :

a) Une croissance constatée de la population intercommunale caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national ;

b) Une croissance constatée du nombre d'emplois intercommunaux au lieu de travail caractérisant l'appartenance au quartile des croissances intercommunales les plus dynamiques au niveau national ;

c) Une population communale supérieure à 5 000 habitants.

III. - Le représentant de l'Etat dans la région soumet pour avis conforme la demande d'agrément au comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet avis est rendu dans un délai de deux mois à compter de la saisine de cette instance par le préfet, et réputé défavorable au-delà du délai dans lequel il aurait dû être rendu. Le préfet se prononce dans les quinze jours suivant l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou suivant le terme du délai de deux mois suivant la réception de la saisine par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'existence de besoins particuliers en logements locatifs privés est appréciée par tous moyens, notamment le dossier de demande d'agrément et les programmes locaux de l'habitat prévus aux articles L. 302-1 et L. 302-4-1 du même code. Cette appréciation peut notamment se fonder sur les indicateurs suivants :

1° L'évolution de la population ;

2° Le nombre de mises en chantier annuelles ;

3° Le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social ;

4° Le niveau des prix des logements neufs et anciens ;

5° Le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, notamment en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs sociaux ;

6° L'évolution du nombre d'emploi au lieu de travail.

IV. - Une demande portant sur plusieurs communes donne lieu à une décision distincte pour chacune de ces communes.

V. - L'agrément d'une commune a pour seul effet de rendre éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts les logements situés dans la commune, dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui délivre l'agrément.

Article 3

Le ministre de l'économie et des finances, la ministre du logement et de l'habitat durable et le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 4 mai 2017.

Bernard Cazeneuve
Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle Cosse

Le ministre de l'économie et des finances,
Michel Sapin

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics,
Christian Eckert