



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE FAGNIERES

---

**CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 2013**

N° 2013-03-29-02

**LOI DUFLOT  
DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT INTERMEDIAIRE  
DEMANDE DE DEROGATION**

Le 29 mars 2013 à 20 h 30 le conseil municipal de la commune, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle de réunions de la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain BIAUX, Maire.

**Date de convocation** : 22 mars 2013

**Date d'affichage de la convocation** : 22 mars 2013

**PRESIDENCE** : M. BIAUX, maire

**PRESENTS** :

Mme DETERM – M. FENAT – Mme ROLLET - M. FAUCONNET – Mme LE LAY - M. BISSON -  
Mme LEMERE - M. PIERRON, adjoints.

Mme DORTA-BERMEJO - M. LHENRY – M. PEROT - M. SARTELET – Mme STEVENOT – M.  
PERNET - Mme MOREAU - M. CAILLOT - Mme LEFORT - Mme THILLY – Mme MASSON.

**EXCUSES** :      Mme MILLOT                      donne pouvoir à      M. SARTELET  
                         M. CHOUARD                      donne pouvoir à      M. BISSON  
                         M. BESSON                              donne pouvoir à      M. PERNET

**ABSENTS** :      Mme GABREL  
                         M. SMITH  
                         M. JOSEPH  
                         M. ANTUNES  
                         Mme CORREIA  
                         M. CARRASCO

**Membres en exercice** :                      29

**Membres présents** :                        20

**Procurations** :                                3

**Votants** :                                        23

**Secrétaire de séance** : Hervé LHENRY

**02/ LOI DUFLOT  
DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT INTERMEDIAIRE  
DEMANDE DE DEROGATION**

La loi de finances initiale pour 2013 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, 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 d'au minimum 9 ans.

Cette réduction d'impôt est la contrepartie pour un prix de loyer qui devra se situer à un niveau « intermédiaire » entre celui du parc social et celui du parc privé et qui correspondra au prix des loyers de marché minorés de 20 %.

Ce dispositif est ouvert aux investissements réalisés dans des communes situées en zone A et B1 et seulement par dérogation pour les territoires en zone B2 et à condition que les communes concernées en fassent la demande auprès du Préfet de Région.

**La procédure d'agrément des communes de zone B2**

De manière transitoire, les communes en zone B2 restent éligibles jusqu'au 30 juin 2013.

A partir de cette date, seules les communes ayant fait l'objet d'un arrêté d'agrément du Préfet de Région seront éligibles.

Afin d'éviter un effet de rupture, les demandes d'agrément sont à déposer au plus tard le 31 mars 2013 et devront être instruites pour une publication de l'arrêté correspondant au plus tard le 30 juin 2013.

L'initiative de la procédure revient aux EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat pour une ou plusieurs communes, mais le dossier de candidature devra comprendre non seulement la délibération du conseil communautaire mais également l'avis de l'ensemble des communes concernées ainsi qu'un argumentaire de nature à établir l'existence de besoins en logements locatifs intermédiaires.

**Le bien- fondé de la demande de dérogation**

Notre territoire connaît aujourd'hui une détente du marché du logement et il est nécessaire de rester très vigilant à ne pas favoriser la production en nombre d'investissements locatifs de faible qualité de nature à augmenter la vacance.

Toutefois, il est difficile pour les villes moyennes et leurs agglomérations situées en zones détenues d'accepter à la fois la diminution de la production de logements locatifs publics du fait des restrictions d'agrément et dans le même temps une baisse de la production de logements locatifs privés compte tenu de la restriction du nouveau dispositif de défiscalisation aux zones considérées comme tendues.

Réduire la construction de logements entraîne nécessairement des répercussions économiques sur des territoires déjà fragilisés et ne favorise pas le maintien sur place des populations.

La nécessité de faire revenir des jeunes couples actifs est un des enjeux fort de Programme Local de l'Habitat ; la diversité des produits qui offre aux ménages la possibilité d'un véritable parcours résidentiel passe aussi par la production de logements locatifs intermédiaires, y compris dans les communes périphériques où la présence de logements individuels locatifs privés permet d'accueillir des couples avec enfants.

Si la Communauté d'Agglomération compte un fort nombre de logements locatifs publics, le pourcentage de logements locatifs privés reste inférieur à la moyenne départementale et régionale (environ 18,5 % locataires du parc privé pour la Communauté d'Agglomération - 21,1 % pour la Marne et 22 % pour la Région).

Par ailleurs, la présente défiscalisation est ouverte non seulement au logement neuf mais également à la réhabilitation de logement considéré comme indécemment affecté et à la transformation en logement d'un local affecté à un autre usage que l'habitation.

Cette dernière possibilité revêt un intérêt particulier pour remettre sur le marché des logements vacants en centre-ville ou de centre bourg qui viendrait compléter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération sur le volet « propriétaires bailleurs ».

C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis favorable à la demande de dérogation qui sera déposée par la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne pour la mise en place sur nos communes, du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,**

**VU** les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** la loi 2012-1509 de Finances pour 2013,

**VU** le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012,

**VU** l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone, applicable à certaines aides au logement,

**VU** l'avis favorable de la commission des finances ;

**OUI l'exposé qui précède**

**EMET** un avis favorable pour que la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne dépose auprès de Monsieur le Préfet de Région, une demande de dérogation afin de pouvoir bénéficier du dispositif à l'investissement locatif intermédiaire sur l'ensemble des communes situées en zone B2.

## Zonage

Liste des communes en zone B2 suivant l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

### 51 – Marne

Bétheny, Bezannes, Châlons-en-Champagne, Compertrix, Coolus, Cormontreuil, Dizy, Epernay, L'Epine, Fagnières, Mardeuil, Moncetz-Longevas, Moussy, Pierry, Recy, Reims, Réveillon, Saint-Brice-Courcelles, Saint-Etienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Léonard, Saint-Martin-sur-le-Pré, Saint-Memmie, Sarry, Taissy, Tinquieux, Le Vézier, Villeneuve-la-Lionne, Witry-lès-Reims, Magenta.

<b>Dispositif Duflot</b>
--------------------------

Le dispositif Duflot prend la forme d'une réduction d'impôt de 18 % du montant de l'acquisition (dans la limite de 300 000 €) répartie sur 9 ans (soit une réduction d'impôt maximum de 6 000 € par an), accordée en contrepartie de l'acquisition d'un logement neuf ou assimilé.

Cette réduction est accordée sous réserve que le logement respecte certaines caractéristiques et qu'il se situe dans une zone de tension locative. Le propriétaire doit s'engager à le louer pendant 9 ans comme habitation principale d'un locataire pour un loyer inférieur au prix du marché.

### Eligibilité des opérations

Dans le cadre du dispositif Duflot, le contribuable doit acquérir un logement neuf. Il peut s'agir également d'une construction, d'une remise à neuf au sens fiscal (article 257 du Code général des impôts), d'une réhabilitation d'un logement considéré comme indécemment dégradé (selon la loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) ou d'une transformation en logement d'un local affecté à un autre usage que l'habitation.

L'acquisition ou le dépôt de la demande de permis de construire doit intervenir entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

Ces logements doivent être situés dans des zones géographiques « se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ». L'arrêté du 29 décembre 2012 précise que ces communes correspondent à celles de la zone A et de la zone B1.

La loi de finances prévoit toutefois des dérogations après agrément du Préfet de Région uniquement en zone B2, justifié par une situation de tension locale du marché du logement.

Le bien doit respecter certaines normes énergétiques : la réglementation thermique entrant en vigueur le 1er janvier 2013 (RT 2012), le label « BBC 2005 » ou le label « HPE - haute performance énergétique ».

### Mixité sociale

Pour les immeubles de plus de cinq appartements, la part des logements bénéficiant du dispositif de réduction d'impôt est plafonnée. Un décret précisera cette part (la loi la limitant à 80 % par immeuble).

## L'engagement de location

Le propriétaire s'engage à mettre le bien en location nue à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans. Le loyer perçu ainsi que les ressources du locataire ne devront pas être supérieurs à des plafonds prenant en considération la localisation du logement et son type. Ces plafonds seront fixés par décret et devraient être de 20 % inférieurs à ceux du marché afin que le dispositif permette l'accès aux classes modestes et moyennes, notamment celles se situant juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

## Les plafonds annuels de ressources des locataires

Ils se situent à peu près entre les plafonds de ressources PLUS et PLS :

Baux conclus en 2013 Composition du foyer locataire	Zone B2
Personne seule	26.776 €
Couple	35.757 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43.002 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	51.913 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	61.069 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	68.824 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7.677 €

Le locataire ne doit pas être membre du même foyer fiscal, ni un ascendant, ni un descendant (contrairement au dispositif Scellier).

## La réduction d'impôt

Le taux de réduction d'impôt accordé est de 18 % du prix de revient du logement (ou de deux logements) dans la limite d'un plafond de 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et de 300 000 €. La réduction d'impôt est répartie sur neuf ans. La réduction d'impôt est imputée l'année de l'achèvement du logement ou l'année de l'acquisition du logement si elle est postérieure, puis pendant les 8 années suivantes.

Exemple : dans le cadre de l'achat d'un appartement neuf répondant aux critères de la réduction fiscale d'une valeur de 195 000 € pour 65 m<sup>2</sup>, le contribuable pourra obtenir une réduction fiscale de 3 900 € par an pendant 9 ans (soit un total de 35 100 €).

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison d'un maximum de deux logements.

### **Résultat du vote :**

- Voix pour : 23
- Voix contre : -
- Abstentions : -

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal prend une délibération conforme.**

Certifiée conforme par le Maire qui atteste que le compte rendu de la séance dans laquelle a été prise la présente délibération est affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Fagnières, conformément à la loi.

**LE MAIRE,**

**Alain BIAUX**