

COMPTE RENDU

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2013

Ordre du jour :

- ✓ Autoriser la CAPI à déposer une demande d'agrément au dispositif Duflot d'incitation fiscale pour l'investissement locatif

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le vendredi 15 mars 2013, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel CHARPENAY, 1^{er} Adjoint, le Maire étant empêché.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Michel BACCONNIER à Michel CHARPENAY – Claude BERENGUER à David CICALA – Jean-Paul MOREL à Thierry VACHON – Rahma KHADRAOUI à Isabelle DURET – Fabienne ALPHONSINE à Odile BEDEAU DE L'ECOCHERE – Yannis BURGAT à Pierre AUGUSTIN – Florentine MASSE à Brigitte PIGEYRE – Grégory COIN à Andrée LIGONNET

Absents : Bénédicte KREBS – Véronique SORIANO – Grégory ESTREMS – Stéphane JEANNET – Isabelle BALLEET – Franck FERRANTE

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Alain CACALY a été désigné.

DELIBERATIONS

- ✓ **Autoriser la CAPI à déposer une demande d'agrément au dispositif Duflot d'incitation fiscale pour l'investissement locatif**

Madame Andrée LIGONNET, Adjointe déléguée au logement, expose le nouveau dispositif DUFLOT d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Il vise un objectif simple : construire des logements accessibles dans les zones où la demande de logements est la plus forte et notamment sur les communes situées en zone Abis, A et B1. C'est un dispositif d'investissement locatif qui permet à des investisseurs locatifs de bénéficier d'une réduction d'impôt dès lors qu'ils s'engagent à louer le logement au titre de résidence principale pour une durée de 9 ans. Le décret n°2012-1532 du 29 décembre 2012 fixe les plafonds de loyers et de ressources des locataires exigés pour le bénéfice de ce dispositif.

La loi de finances 2013 a prévu que la réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Sont ainsi concernées les zones A bis, A et B1 (même zonage que pour le dispositif scellier / arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Elle n'est pas applicable en zone C et ne le sera que dans les communes de la zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat.

Toutefois, la zone B2 est éligible à titre temporaire pour toutes les demandes de permis de construire faites entre le 1er janvier et le 30 juin 2013

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier rappelle que la population actuelle est de 6 068 habitants (novembre 2012) ; la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) permet à la commune d'atteindre le plafond de 7 500 habitants d'où une possibilité d'évolution intéressante au point de vue de l'habitat.

Il est rappelé le Conseil Municipal a émis un avis favorable et très largement soutenu le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT.

Il est à noter que la ville de St-Quentin-Fallavier est dotée d'un pôle économique tourné vers les échanges nationaux et internationaux, ce qui favorise son attractivité. La proximité habitat / lieu professionnel reste un élément à privilégier dans le cadre du développement durable) - 13500 emplois recensés sur la commune.

Plusieurs opérations immobilières sont en cours d'instruction au service urbanisme.

En outre, la vente souhaitée par les bailleurs sociaux de plusieurs lots immobiliers sur le quartier des Moines a reçu un avis favorable des élus. Le retrait de la commune au dispositif DUFLOT freinerait, d'une part, l'investissement locatif de futurs propriétaires et, d'autre part, ralentirait la réalisation d'opérations mixtes, qui sont nécessaires compte tenu que la commune a un taux de logement social de 34,89% au 1^{er} janvier 2012.

La commune de St-Quentin-Fallavier, malgré ses contraintes d'urbanisation, offre des opportunités foncières non négligeables.

La commune souhaite proposer une offre de logement cohérente pour une meilleure mixité.

En conséquence, l'agrément obtenu par la commune permettrait :

- De rassurer les promoteurs sur les programmes en cours de commercialisation ;
- De maintenir les opérateurs sur le territoire de la commune pour de nouveaux projets de logements et encourager des opérations de qualité
- D'avoir une lisibilité dans le temps sur la commercialisation des opérations.
- Favoriser la location par des propriétaires privés grâce aux incitations du dispositif DUFLOT

Au vu de ces éléments, le conseil municipal sollicite une demande d'agrément auprès du Préfet de Région. Elle autorise la CAPI compétente en matière d'équilibre de l'habitat à déposer pour le compte de la commune de St-Quentin-Fallavier son dossier afin de pouvoir de bénéficier d'une offre de logements défiscalisés.

Cette demande d'agrément doit s'inscrire dans la durée afin de permettre aux opérateurs d'avoir une lisibilité dans le temps sur la commercialisation de leurs opérations.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **AUTORISE la CAPI à déposer un dossier de demande d'agrément au dispositif DUFLOT d'incitation fiscale pour l'investissement locatif auprès du Préfet de Région**

A l'unanimité.