



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

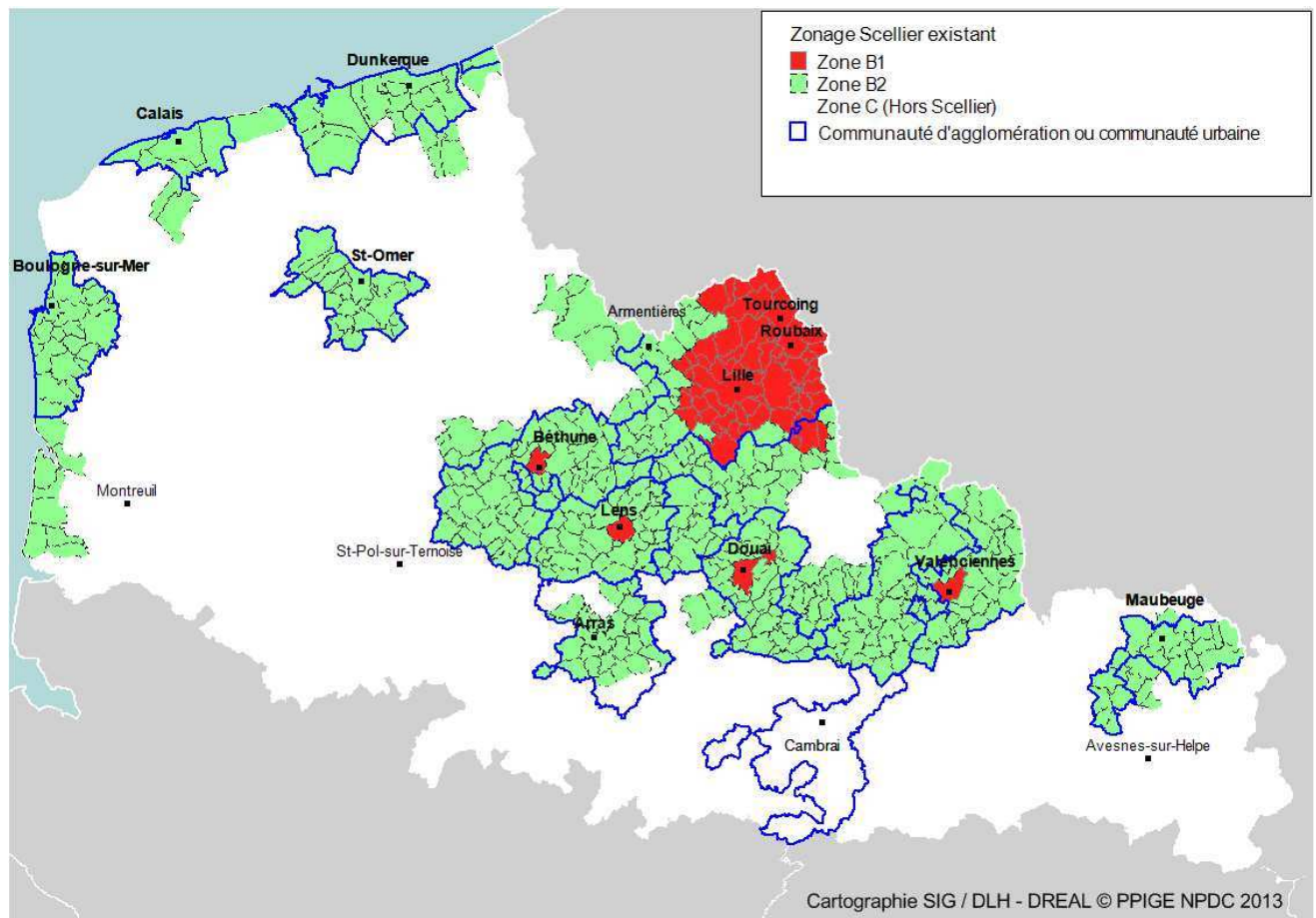
Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance plénière du 4 juillet 2013
Le dispositif d'investissement locatif dit « Duflot »

La loi de finances 2013 a introduit dans son article 80_III un nouveau dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif.

Le dispositif vise la construction de 40 000 logements par an. L'objectif est la création ou le maintien d'une offre locative dans les communes où les niveaux des loyers de marché sont élevés et où il existe un besoin avéré de développer une offre de logements dont les loyers seront compris entre 8 et 10€/m², c'est à dire une offre intermédiaire entre le parc HLM et le parc à loyer libre. Dans un souci d'efficacité du dispositif mais aussi de protection des investisseurs particuliers, ce dispositif doit être réservé à ces secteurs.

Il repose sur une incitation fiscale aux particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs ou assimilés pour des ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds HLM, et à un niveau de loyer inférieur de 20 % au loyer de marché. L'incitation est de nature fiscale et consiste en une réduction d'impôt correspondant à 18% du montant du bien acquis et étalée sur 9 années.

Il s'appuie sur une géographie éligible définie par le zonage national A / B / C. De droit, sont éligibles les communes situées dans les zones A et B1 du zonage. Les communes situées en zone B2, près de 450 en région, sont éligibles de manière transitoire jusqu'au 30/06/2013.



1. Les prérogatives du préfet de région

Le préfet de région peut prendre des arrêtés, sur la base des analyses du marché local, visant à :

- Délivrer des agréments aux communes B2, pour lesquelles une demande est déposée.
- Moduler les plafonds nationaux de loyer, fixés par zone, dans les communes concernées par le dispositif (y compris les communes B2 ayant obtenu un agrément) afin qu'il s'agisse véritablement de loyers intermédiaires, dans le marché local. Cette modulation ne peut être qu'une modulation à la baisse.

Dans les deux cas, le préfet doit recueillir l'avis préalable du CRH.

Le décret d'application précisant le contenu précis d'une demande d'agrément et précisant les conditions d'exercice du pouvoir de modulation des loyers est toujours en attente.

2. Le traitement des demandes de dérogation déposées par les communes situées en zone B2

A la date du 10 juin 2013, 181 demandes ont été déposées :

- 79 relèvent de communes isolées
- 11 relèvent d'EPCI compétents en matière d'habitat.

Face à l'importance de ces demandes, les services de l'Etat ont proposé au bureau du CRH une méthode globale d'analyse des demandes.

L'élaboration et la présentation de cette méthode ont fait l'objet de 3 réunions de travail en bureau depuis janvier 2013. Elles se sont tenues le 21 janvier ; le 19 mars et le 03 mai. **Elles ont conduit à une validation des principes de cette méthode.**

La méthode proposée par les services de l'Etat repose sur un double objectif :

Concentrer l'effort public dans les communes où le développement d'une offre locative intermédiaire présente le plus de probabilité de rencontrer une demande importante, et aujourd'hui non satisfaite : marché locatif les plus tendus de la région, proximité des emplois et des services.

Conforter les objectifs de confortement des centralités urbaines et, à l'inverse, de limitation de la péri-urbanisation, forte dans la région.

Cette méthode distingue 3 phases :

1^{ère} phase: La mesure de la recevabilité des demandes. Il s'agit à partir d'une approche statistique d'écarter les communes dont le marché local ne présente pas les conditions requises au développement d'une offre locative intermédiaire, voire un risque d'effets non voulus : fragilisation de l'investisseur privé faute d'une demande suffisante pour ce type de logements, ou incitation à la péri-urbanisation, dévitalisation du pôle urbain le plus proche

La mesure de la recevabilité se fait selon une approche statistique. 6 critères ont été retenus.

- Indicateur de tension du marché locatif privé
- Indicateur relatif à l'emploi
- Indicateur de centralité urbaine
- Indicateur relatif à l'existence d'un PLH
- Indicateur de dynamisme démographique
- Indicateur de dynamisme de la construction neuve

Pour chaque critère, fixation d'un seuil de « recevabilité » peu sélectif. Sont considérées comme « a priori » non recevables les communes n'ayant pas franchi au moins 4 seuils. Voir carte en annexe.

2^{ème} phase : Classement de l'ensemble des demandes selon leur opportunité sur la base d'un Scoring, construit à partir des mêmes indicateurs statistiques

Le classement des communes selon la valeur de leur indice composite permet la définition de 5 classes homogènes au sein desquelles les communes présentent des caractéristiques similaires au regard des indicateurs choisis (voir graphe en annexe).

Cette étape permet ainsi de dégager, parmi les demandes jugées recevables, celles qui apparaissent comme présentant la plus forte opportunité et un intérêt incontestable pour le développement d'une offre locative intermédiaire (communes des classes 1 et 2 du scoring, soit environ 50 communes). **Voir carte en annexe.**

3^{ème} phase :. **Un examen complémentaire permettant de prendre en compte les projets stratégiques des collectivités locales** en matière de développement du territoire (SCoT et PLH.). Cet examen complémentaire s'est aussi attaché à qualifier la desserte en Transports communs lourds des communes. Cet examen a permis d'identifier des communes n'appartenant pas aux classes 1 et 2 dégagées lors de la phase précédente mais **présentant un potentiel pour le développement d'une offre locative intermédiaire.**

Les critères considérés sont les suivants :

- Qualité de la desserte TC ferroviaire (TER) : existence et type de gare.
- Typologie de la commune : centre urbain, banlieue, pôle secondaire, périurbain
- Projets de développement importants à court terme inscrits dans les Scot ou PLH. Cas type : commune aujourd'hui péri-urbaine mais inscrit en tant que pôle futur de centralité dans le Scot.
- Cas particulier des communes SRU où le déficit de logements sociaux est **quantitativement très important** et où son rattrapage rapide implique que la commune puisse développer des opérations mixtes HLM / locatif privé

Ces 3 étapes ont permis aux services de l'Etat d'identifier des demandes où il y a un intérêt incontestable à permettre le développement d'une offre locative intermédiaire.

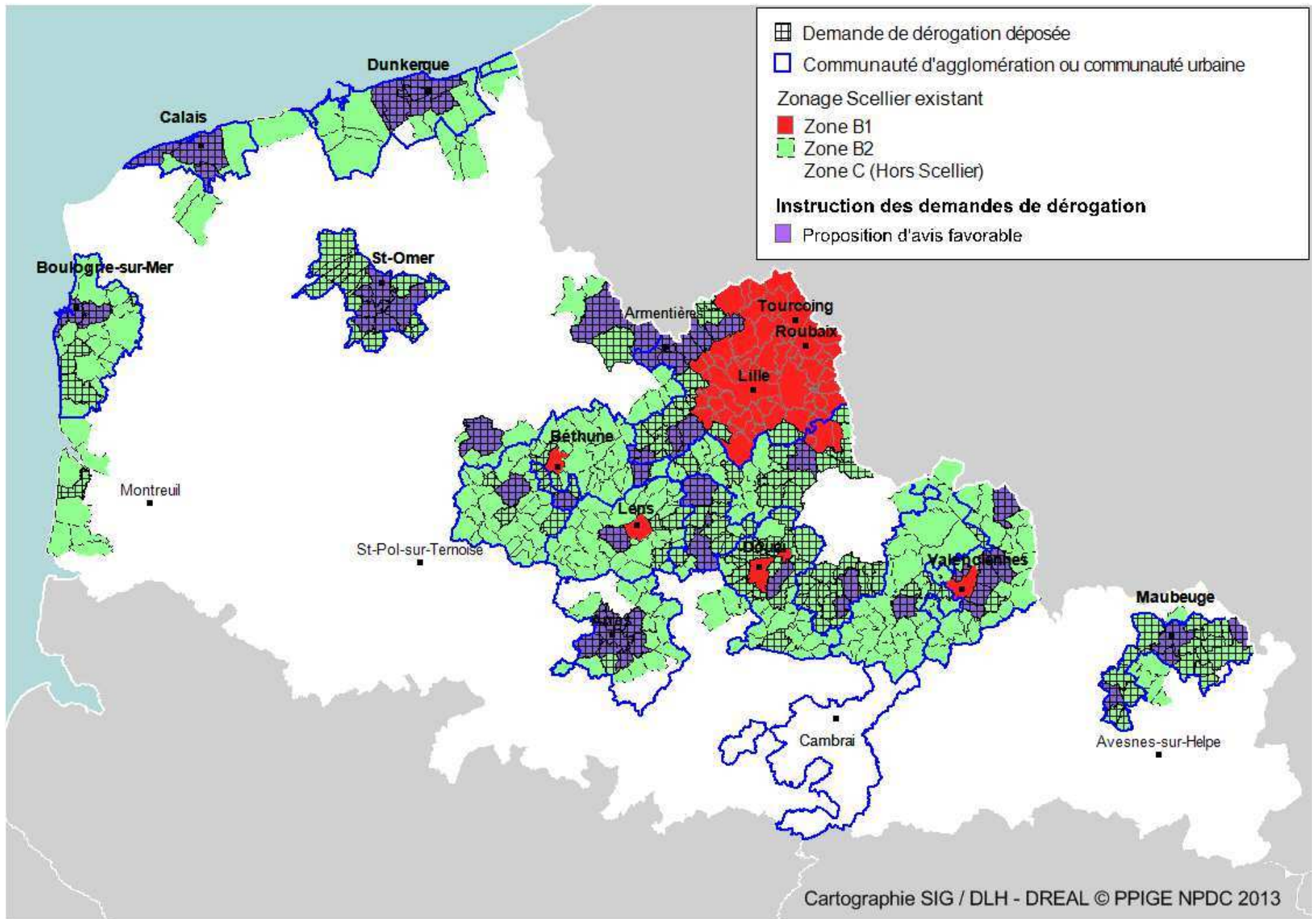
Ces demandes ont recueilli un avis favorable lors des bureaux du CRH du 03 et 10 juin. Elles sont reprises dans la liste en annexe, et sur la carte figurant en page suivante. Elles concernent 59 communes.

Il sera donc proposé, dès parution du décret en attente, un agrément dérogatoire pour ces communes.

A Noter : l'ensemble des demandes déposées ont fait l'objet d'un premier examen effectif par le bureau du CRH lors des séances du 03 et 10 juin 2013. Toutefois, compte tenu du dépôt tardif de certaines demandes et des argumentaires correspondants par les collectivités, explicables pour partie par le retard du décret et l'impossibilité en découlant de délivrer une information complète à ces collectivités, **l'objet de ce premier examen a consisté à identifier les cas évidents pour lesquels un avis favorable se dégage** et pouvant faire l'objet d'une prise d'arrêt préfectoral dès le début du mois de juillet, après parution du décret d'application.

Pour un certain nombre de demandes, l'examen sera poursuivi sur la base des argumentaires complémentaires qui seront fournies dans les prochaines semaines. Ces demandes pourront donc être de nouveau examinées en bureau du CRH à partir de septembre.

Enfin, l'examen en CRH de la question de la modulation des loyers est différée, puisqu'elle dépend du décret à venir.



Synthèse des propositions d'avis favorables pour un octroi d'agrément dès juillet 2013