



PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

**DISPOSITIF DE SOUTIEN A L'INVESTISSEMENT LOCATIF
EXAMEN DE LA DEMANDE D'AGREMENT DE VAUMOISE (CC DU PAYS DE VALOIS)**

L'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI) définit un dispositif d'incitation à l'investissement locatif. Par le biais d'une réduction d'impôt, ce dispositif encourage les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs ou assimilés à des niveaux de loyer situés entre les loyers du parc social et les loyers du secteur locatif libre.

Afin de cibler le dispositif sur les communes où le besoin en logements intermédiaires est avéré, et dans un souci d'efficacité et de protection des investisseurs qui ne doivent pas être incités à investir dans des zones où la demande en logement locatif est insuffisante, le champ d'application géographique du dispositif s'appuie réglementairement sur le zonage A/B/C caractérisant la tension des marchés locaux de l'habitat et établi notamment à partir d'indicateurs de prix (immobiliers et des loyers).

Les communes classées dans les zones A et B1 sont éligibles de droit. Les communes situées en zone B2, au nombre de 749 dans la région Hauts-de-France depuis l'arrêté ministériel du 01 août 2014 portant révision du zonage A/B/C, doivent solliciter un agrément spécifique au préfet de région afin d'en bénéficier.

Cet agrément préfectoral est accordé au niveau de la commune. Il suppose un examen particulier pour vérifier si la commune désignée rencontre une tension locative particulière et un passage au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Les modalités de l'instruction de l'agrément sont précisées par le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 Novovicies du CGI.

A) RAPPEL DE LA METHODOLOGIE

La méthode d'instruction régionale, développée par les services de l'Etat en concertation avec le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), se fonde sur les modalités précisées par le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013. Elle a pour objet la recherche des communes de forte centralité ou identifiées comme pôles de développement et se déroule en deux grandes étapes :

- Recevabilité de la demande ;
- Examen en opportunité.

I. Recevabilité de la demande

La recevabilité de la demande est examinée par le biais de 6 critères renvoyant aux 6 indicateurs développés ci-après. Cette approche ne compare pas les communes entre elles. Elle interroge la pertinence de faire de l'investissement locatif dans la commune considérée.

Indicateur n° 1 de tension du marché locatif: Taux d'effort des bénéficiaires des aides au logement dans le parc privé

La part des bénéficiaires des aides au logement dans le parc privé consacrant plus de 39% de leurs revenus au logement constitue un indicateur de tension du marché locatif privé. Cet indicateur met en rapport le niveau de ressources des allocataires bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé avec les niveaux de loyer.

Critère vérifié par le respect des deux conditions :

- parc locatif privé de plus de 100 logements (donnée INSEE)
- et proportion d'allocataires dont le taux d'effort dépasse 39 % supérieure à 10%.

Indicateur n° 2 : Existence d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé ou exécutoire

L'existence d'un PLH témoigne d'une réflexion supra-communale et englobant l'ensemble des politiques publiques relatives au logement et à l'habitat.

Indicateur n°3 : Dynamique démographique : évolution du nombre de ménage 2007-2012 (source INSEE)

Le nombre de ménages et son évolution sont un facteur déterminant dans la demande en logement. Les ménages augmentent plus rapidement que la population, ce qui explique le maintien de besoins en logements élevés en région malgré le faible dynamisme démographique prévu par l'INSEE.

L'augmentation du nombre de ménage s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages liée à des évolutions structurelles au premier rang desquelles le vieillissement de la population.

Le critère est rempli lorsque les communes vérifient une croissance de leur nombre de ménages supérieure ou égale à + 1,25 % sur la période 2007 – 2012.

Indicateur n°4 : Fonctionnement des territoires _ zonage INSEE en aires urbaines

Ce zonage dresse une typologie des communes des Hauts-de-France en fonction de leur appartenance à une aire urbaine et selon le fonctionnement du territoire (couronne rurale, péri-urbaine...). Il s'appuie en particulier sur les déplacements domicile-travail effectués par les actifs occupés des communes.

Les communes situées en B2 relèvent de trois types selon cette caractérisation :

- communes des grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)
- communes appartenant à la couronne de ces grands pôles
- communes multipolarisées des grands pôles

Le critère est rempli lorsque la commune étudiée appartient à un grand pôle urbain.

Indicateur n°5 : Dynamique de la construction neuve logements neufs produits entre 2007 et 2012 (source INSEE) :

Plus de 100 logements neufs ont dû être construits entre 2007 et 2012 pour vérifier ce critère.

Indicateur n°6 : Indice de concentration de l'emploi (source INSEE)

S'agissant de l'investissement locatif, ce marché est à développer prioritairement dans les zones offrant des emplois, de manière à répondre aux besoins de logement des salariés à proximité de leur lieu de travail.

Les communes où l'indice de concentration de l'emploi est supérieur à 0,5 peuvent être considérées comme des pôles d'emploi.

Cet indice est défini comme le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés de la commune.

Le critère est rempli lorsque :

- la commune présente au moins 100 emplois
- l'indice est supérieur à 0,5 : cela revient à exclure les communes où le nombre d'actifs occupés dépasse le double du nombre d'emplois (exclusion des communes résidentielles).

Résultats pour un test de recevabilité

La recevabilité d'une demande est conditionnée au respect d'au moins 5 critères sur les 6 définis. Les communes respectant 4 critères peuvent faire l'objet d'un rattrapage lors de l'examen en opportunité. Les demandes émanant de communes ne respectant pas au moins 4 indicateurs sont considérées comme irrecevables.

II. L'examen en opportunité des demandes de dérogation

Il s'appuie sur l'examen conjoint d'un indice composite défini à partir des indicateurs retenus pour l'examen de recevabilité et sur l'analyse des éléments des politiques locales de l'habitat ainsi que des schémas de cohérence territoriale. Le questionnement consiste à s'interroger, pour les communes dites recevables à

l'issue de la première étape, sur celles où il est le plus pertinent de pouvoir réaliser des opérations d'investissement locatif.

1. Définition d'un indice composite (classement sur la base d'une notation)

La définition d'un indice composite répond à l'objectif de pouvoir hiérarchiser les communes situées en zone B2 au regard de l'intérêt d'y développer le marché locatif et d'y réaliser des opérations de production de logements en investissement locatif.

Le principe d'effectuer une notation à partir des indicateurs définis préalablement lors de l'examen de recevabilité a également pour objet de gommer les effets de seuils inhérents à ce premier examen pour éventuellement ré-examiner la recevabilité de communes vérifiant 4 critères.

Cet indice consiste en une moyenne pondérée de 6 notes attribuées aux communes et renvoyant aux 6 indicateurs sélectionnés lors de l'examen de recevabilité.

Pour chacun de ces indicateurs, une note est attribuée à la commune : elle correspond à la situation de la commune étudiée par rapport à la commune située en zone B2 présentant la valeur la plus élevée pour l'indicateur considéré.

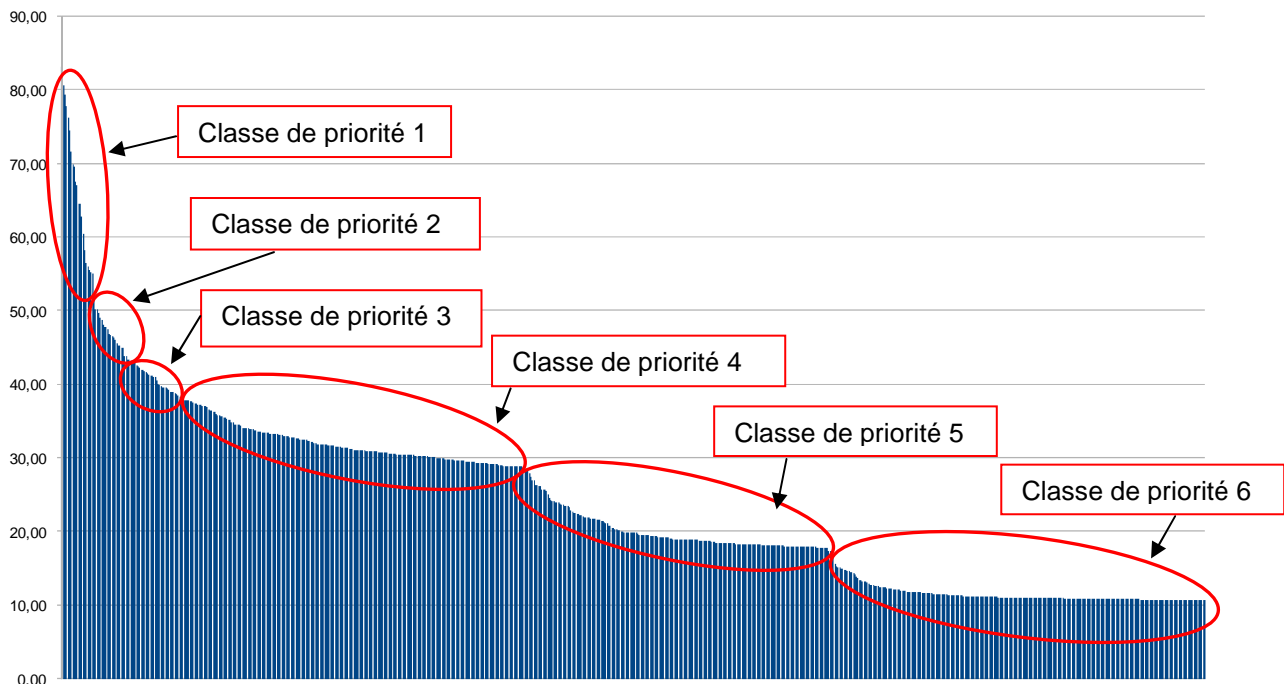
Par suite, la moyenne pondérée des six notes obtenues par une commune donne la valeur de son indice composite.

Les 6 indicateurs retenus pour l'attribution des notes sont les suivants :

- Indicateur de tension du marché locatif privé : nombre de ménages allocataires bénéficiant d'une aide au logement et présentant un taux d'effort supérieur à 39 %.
La note attribuée se voit pondérée d'un coefficient 5 lors de l'établissement de l'indice composite.
- Indicateur relatif à l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois existant dans la commune et le nombre d'actifs occupés de la commune. De la même manière que pour l'examen de recevabilité, un seuil minimal de 100 emplois est requis.
La note attribuée est pondérée d'un coefficient 3.
- Indicateur de centralité urbaine : en fonction de la typologie des communes établie par l'INSEE pour l'établissement du zonage dit en « aires urbaines », une note est attribuée aux communes :
 - o celles appartenant à un grand pôle se voient attribuer la note de 100,
 - o celles appartenant à la couronne des grands pôles et les communes multipolarisées des grands pôles se voient attribuer la note de 50,
 - o celles appartenant aux autres catégories de cette typologie se voient attribuer la note de 0.La note attribuée est pondérée d'un coefficient 3.
- Indicateur relatif à l'existence d'un PLH : les communes appartenant à un EPCI ayant établi un Programme Local de l'Habitat se voient attribuer la note de 100. Les autres communes se voient attribuer la note de 0.
La note attribuée est pondérée d'un coefficient 1.
- Indicateur de dynamisme démographique : évolution du nombre de ménages entre 2007 et 2012 pour la commune concernée. La commune ayant connu l'évolution la plus forte en nombre de ménages se voit attribuer la note de 100.
La note attribuée est pondérée d'un coefficient 1.
- Indicateur de dynamisme de la construction neuve lors de la période 2007 – 2012 : nombre de logements neufs construits sur la commune entre ces deux dates.
La note attribuée est pondérée d'un coefficient 1.

2. Résultats et utilisation de l'indice composite

Classement des communes B2 de la région Hauts-de-France :



Le classement des communes selon la valeur de leur indice composite permet la définition de plusieurs classes homogènes au sein desquelles les communes présentent des caractéristiques similaires au regard des indicateurs choisis.

Ces classes définissent un ordre de priorité pour l'octroi de l'agrément :

- Classes de priorité 1 et 2 : pour ces communes il est proposé de donner un avis favorable aux demandes d'agrément exprimées, sauf exception. Une demande émanant d'une commune ne saurait être traitée favorablement si l'EPCI auquel elle appartient exprime une demande de dérogation n'incluant pas cette dernière.

- Classes de priorité 3 et 4 : pour ces communes, la décision d'octroi de l'agrément sera déterminée par l'analyse complémentaire menée. Les arguments de la collectivité seront ainsi examinés, le lien avec les politiques de limitation des déplacements domicile-travail, de limitation de l'étalement urbain examiné via l'étude d'indicateurs complémentaires.

- Classes de priorité 5 et 6 : pour ces communes, l'avis est défavorable quant à l'octroi de l'agrément, sauf en cas d'existence d'un projet majeur acté dans les documents d'urbanisme.

3. Eléments d'analyse complémentaires

L'objectif est d'aboutir à une géographie éligible recentrée sur les communes présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande donc sur des communes plus urbaines, desservies par les transports en commun et dans des pôles d'emplois.

Pour les communes appartenant aux classes de priorité 3, 4, 5 et 6, deux aspects supplémentaires seront étudiés :

- Des indicateurs complémentaires :
 - o Existence et type de gare,
 - o Emploi au lieu de résidence : part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence

- La place des communes demandeuses au sein des documents de planification (SCOT) et de programmation (PLH) constituera également un élément de décision. La prise en compte de polarités définies dans ces documents a pour objectif de mieux appréhender des dynamiques futures que les territoires ambitionnent de mettre en place.

Ces 3 étapes permettront aux services de l'Etat de dégager une hiérarchie des communes situées en zone B2 et notamment de définir un « noyau dur » des demandes les plus prioritaires.

La construction du point de vue de l'Etat sera par suite mise en regard avec :

- les demandes exprimées par les territoires et les argumentaires développés
- les projets particuliers de développement en cours de réalisation et de réflexion.

Les communes appartenant à des classes de priorité 3, 4, 5 ou 6 pourront dans ce cas intégrer la géographie éligible du dispositif. A contrario les demandes de commune appartenant à des classes de priorité 1 ou 2 pourront se voir refuser l'agrément en cas de contradiction avec la demande exprimée par l'EPCI d'appartenance de la commune.

B) EXAMEN DE LA DEMANDE D'AGREMENT DE LA COMMUNE DE VAUMOISE (CC PAYS DE VALOIS)

La commune de Vaumoise a déposé une demande d'agrément en date du 3 juillet 2017. Cette demande a été déclarée complète le 25 juillet 2017.

Données de cadrage de la commune de Vaumoise (enquête annuelle de recensement INSEE)	
Population municipale 2014:	964 habitants
Parc total de logements 2014:	399
Part des résidences principales 2014:	90,3%
Part des résidences secondaires 2014:	2,5%
Part des logements vacants 2014:	7,2%
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale 2014:	71,9%
Typologie INSEE en aires urbaines:	Couronne d'un grand pôle

➤ **Recevabilité de la demande de Vaumoise**

La recevabilité de la demande est examinée par le biais des 6 critères renvoyant aux 6 indicateurs détaillés dans la partie décrivant la méthodologie.

Indicateur n° 1 de tension du marché locatif: Taux d'effort des bénéficiaires des aides au logement dans le parc privé

⇒ Vaumoise ne vérifie pas ce critère.

Indicateur n° 2 : Existence d'un PLH approuvé ou exécutoire

⇒ Vaumoise ne vérifie pas ce critère.

Indicateur n°3 : Dynamique démographique : évolution du nombre de ménage 2007 - 2012 (source INSEE)

⇒ Vaumoise vérifie ce critère.

Indicateur n°4 : Fonctionnement des territoires _ zonage INSEE en aires urbaines

⇒ Vaumoise vérifie ce critère.

Indicateur n°5 : Dynamique de la construction neuve logements neufs produits entre 2007 et 2012 (source INSEE) :

⇒ Vaumoise ne vérifie pas ce critère.

Indicateur n°6 : Indice de concentration de l'emploi (source INSEE)

⇒ Vaumoise ne vérifie pas ce critère.

Résultats pour un test de recevabilité

Pour rappel, la recevabilité d'une demande est conditionnée au respect d'au moins 5 critères sur les 6 définis. Les communes respectant 4 critères peuvent faire l'objet d'un rattrapage lors de l'examen en opportunité. Les demandes émanant de communes ne respectant pas au moins 4 indicateurs sont considérées comme irrecevables.

La commune de Vaumoise respecte 2 critères sur les 6 définis.

➤ **Examen en opportunité de Vaumoise**

1. indice composite (notation) de la commune de Vaumoise

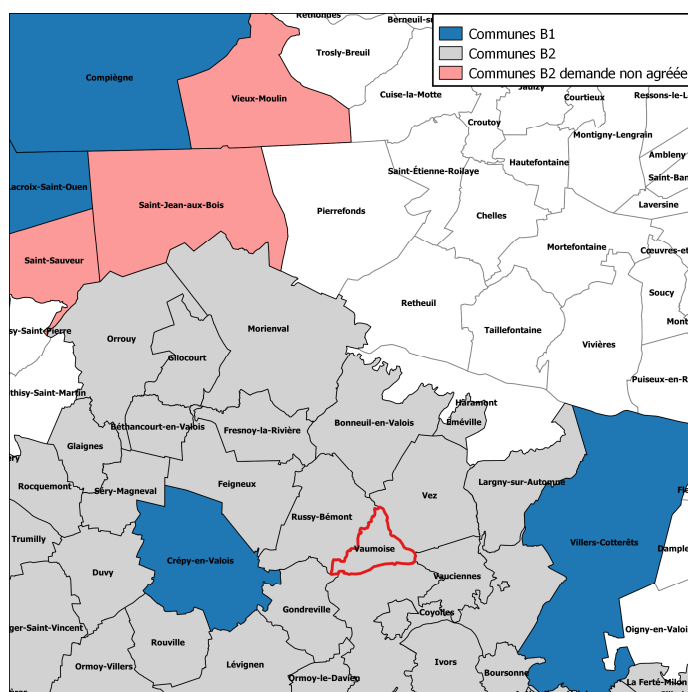
Cet indice consiste en une moyenne pondérée de 6 notes attribuées aux communes et renvoyant aux 6 indicateurs sélectionnés lors de l'examen de recevabilité :

Indicateur	Coefficient	Note Vaumoise	Note maximum	Note minimum
Tension du marché locatif privé	5	3	100	0
Existence d'un PLH approuvé ou exécutoire	1	0	100	0
Dynamisme démographique	1	5,9	100	0
Centralité urbaine	3	50	100	0
Dynamisme de la construction neuve	1	0	100	0
Concentration de l'emploi	3	0,8	100	0

Par suite, la moyenne pondérée des six notes obtenues par une commune donne la valeur de son indice composite. **Vaumoise obtient le score de 12,38**, le maximum étant de 83,05 et le minimum de 10,71. **La commune se place au 539^{ème} rang sur les 749 communes B2 de la région Hauts-de-France.**

Avec son positionnement au 539^{ème} rang, **la commune de Vaumoise se place dans la classe de priorité 6 pour l'octroi de l'agrément.** Pour rappel, un avis défavorable est donné aux communes situées dans les classes de priorité 5 et 6, sauf en cas d'existence d'un projet majeur acté dans les documents d'urbanisme.

2. Analyse territoriale complémentaire



L'argumentaire présenté par la collectivité dans son courrier de demande mentionne les atouts géographiques de la commune (aéroport de Roissy, base militaire de Creil, ZAC, proximité avec Paris), une population relativement jeune (15,9% de plus de 60 ans contre 21,6% pour la moyenne nationale), une prédominance de propriétaires occupants et la quasi absence du parc locatif social (2,7% de la population).

La commune de Vaumoise ne respectant pas les critères de recevabilité, il est proposé aux membres du bureau du CRHH de rendre un avis défavorable à sa demande d'agrément.