



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction régionale
de l'environnement
de l'aménagement
et du logement

Service ECLAT

Avis du Comité Régional de l'Habitat du Nord Pas-de-Calais
sur la demande d'agrément au dispositif Scellier
pour l'ensemble des communes de la Terre des Deux Caps.
Du 20 juin 2011

Objet : Saisine du comité régional de l'habitat concernant une demande d'agrément au dispositif « Scellier » pour les communes appartenant à la communauté de communes de La Terre des 2 Caps.
Demande d'avis des membres titulaire du CRH

Le dispositif fiscal Scellier de soutien à l'investissement locatif privé s'applique pour les communes situées en zone A et B du zonage national Scellier. L'article 83 de la loi de finances pour 2010 a prévu toutefois la possibilité, dans certaines communes situées en zone « C » de pouvoir produire des logements sous ce régime fiscal, sur décision ministérielle.

Les demandes de ces communes sont instruites par les services du ministre en charge du logement. La procédure est détaillée par la circulaire du 23 février 2001 relative à l'agrément prévu au X de l'article 199 septuagésimes pour le bénéfice de l'avantage fiscal « Scellier » dans les communes de zone C.

Cette procédure prévoit la transmission de chaque dossier au préfet de région concerné afin que celui-ci le soumette à l'avis du Comité Régional de l'Habitat.

Cette instruction doit permettre l'analyse de l'existence sur le territoire de la commune des besoins en logements adaptés non satisfaits. Cette partie de l'instruction s'appuie sur l'examen statistique de 9 indicateurs. Pour chaque indicateur, un seuil de « tension » a été défini. Les indicateurs et valeur des seuils ont été arrêtés par voie réglementaire au plan national.

Le ministre peut accorder un agrément aux communes qui atteindraient de façon significative au moins cinq seuils sur les 9 définis, sans que cette clause soit toutefois suffisante.

Après une première instruction, l'avis du CRH est requis pour les seules communes représentées dans le tableau ci-dessous :

| Indicateurs | Seuil à respecter | Audinghen | Bazinghen | Ferques | Wissant |
|---|-------------------|-----------|-----------|---------|---------|
| La part des bénéficiaires des aides au logement ayant un taux d'effort supérieur à 39% dans le parc locatif privé | >15% | 33,3% | 28,6% | 18,9% | 18,4% |
| Le taux de mobilité dans le parc social | <15% | 2,7% | 0,0% | 5,2% | 2,6% |
| Le prix moyen au mètre carré dans l'ancien des appartements ou, à défaut des maisons | >1750Vm2 | | | | |
| Le nombre de transactions immobilières rapportés à la population | >10,25/1000 | 12,7 | 4,78 | 1,59 | 12,43 |
| Le prix moyen au mètre carré des appartements neufs | >2075Vm2 | | | | |
| Le loyer moyen au mètre carré de la commune, à défaut, de la commune centre | >7,3Vm2 | | | | |
| Le taux de variation de la population | >0,4% | 0,7% | 2,5% | 0,5% | -1,6% |
| Le taux de vacances | <9% | 7,2% | 4,3% | 2,7% | -1,7% |
| Le nombre moyen de mises en chantier annuelles sur les trois derniers années | >200 | 27 | 1 | 3 | 15 |
| L'indicateur global moyen | >25 | 45 | 55 | 36 | 34 |

Chiffres non renseignés ou valeurs non significatives : Non pris en compte dans le calcul de la moyenne

Afin de respecter les délais de l'instruction, les membres du CRH ont été sollicité par mail circulaire, par le DREAL, secrétaire du Comité Régional de l'Habitat, pour adresser leur avis avant le 20 juin 2011.

Le résultat de la consultation a permis de recueillir six votes : Trois votes sont défavorables, deux votes sont favorables et le sixième est réservé.

Les votes sont peu nombreux et non argumentés, néanmoins à la lecture de ces résultats le Comité Régional de l'Habitat Nord Pas-de-Calais propose **un avis défavorable** à la demande d'agrément au dispositif Scellier pour l'ensemble des communes de la Terre de Deux Caps.

Le DRÉAL
Secrétaire du CRH