



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais

Séance plénière du 04 juillet 2013

Le dispositif d'investissement locatif dit « Duflot » _ Proposition complémentaire au CRH

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

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.

Le travail d'analyse des candidatures dont les conclusions ont été présentées en bureau de CRH des 3 et 10 juin s'est traduit par une proposition d'avis favorable portant sur 59 communes. Ce sont les conclusions figurant dans la note transmise aux membres du CRH.

Toutefois, le **report du CRH à la date du 4 juillet a permis de disposer des nouveaux éléments.**

Sur le plan réglementaire, le décret n°2013-517 d'application est paru le 21 juin suivi par la transmission de la circulaire ministérielle du 26 juin. Ces documents fournissent à la fois le cadre légal de la procédure d'instruction des demandes de dérogation et les modalités de mise en œuvre de ces dernières par le service instructeur.

Sur cette base, la DREAL rédige et envoie dès à présent aux collectivités ayant déposé une demande (181 communes concernées) les avis de réception des dossiers et dresse les accusés-réception pour les dossiers complets (73 communes).

Dès l'avis du CRH du 4 juillet recueilli sur les premières propositions d'avis favorables, la DREAL soumettra pour les communes dont le dossier de demande est complet les arrêtés préfectoraux pour une signature avant la mi-juillet.

Le décret prévoit également la possibilité d'une modulation régionale des plafonds nationaux de loyer, à l'initiative du préfet de région et nécessitant une consultation du CRH et des collectivités locales concernées. Il est proposé au CRH de déléguer le travail préparatoire à cette prise de décision au bureau du CRH lors du second semestre 2013. Dans ce cas, ce sont les plafonds de loyer nationaux qui s'appliquent pour l'année 2013.

Sur le plan technique, des demandes supplémentaires accompagnées d'argumentaires techniques ont été déposés depuis le 10 juin. Le report du CRH a permis une instruction complémentaire conduisant à une proposition d'avis favorable pour 16 communes supplémentaires, portant le total d'avis favorable soumis aux membres du CRH à 77 communes.

Les demandes récemment déposées portent majoritairement sur les communautés d'agglomération de Hénin-Carvin et de Douai. L'instruction a été réalisée selon la méthode présentée en bureau de CRH et résumée dans la note diffusée aux membres du CRH. Elle a permis d'identifier les cas évidents pour lesquels un avis favorable se dégage.

Sur Hénin-Carvin, l'examen du SCOT et des arguments de la collectivité a notamment conduit à proposer un avis favorable sur 5 communes, contre 2 présentés au bureau du 10 juin et figurant dans la note transmise aux membres du CRH.

La communauté d'agglomération de Douai a déposé une demande pour laquelle un avis favorable est proposé sur 7 communes contre 1 dans la proposition initiale faite au bureau du CRH du 10 juin.

Pour ces deux agglomérations, un examen complémentaire en bureau du CRH le 16 septembre est le cas échéant possible.

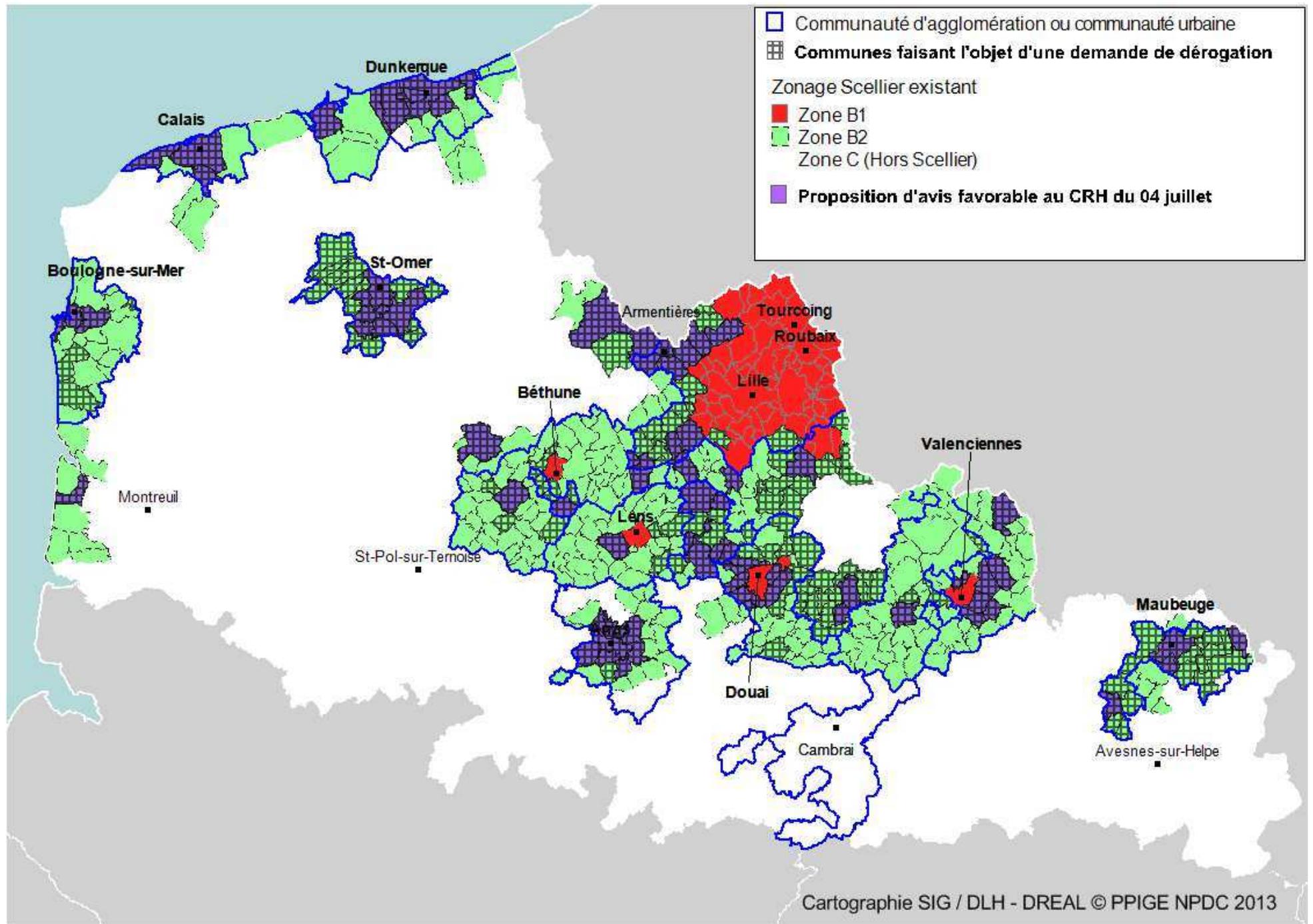
Synthèse régionale des propositions d'avis favorable

Pour 38 communes objet d'une proposition d'avis favorable, le dossier de demande est complet.

Pour 39 communes objet d'une proposition d'avis favorable, le dossier de demande est incomplet et nécessite la prise de délibération des conseils communautaires ou municipaux concernés.

Dans les 77 communes de la zone B2 objet d'un avis technique favorable, plus de 10 300 logements ont été construits dans le cadre des dispositifs antérieurs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, entre 1995 et 2008.

La nouvelle géographie éligible au dispositif, après la signature des 77 arrêtés préfectoraux, zone B1 comprise, a concentré, entre 1995 et 2008 en région, 78 % de la production totale de logements construits dans le cadre des dispositifs antérieurs d'incitation fiscale. Cette proportion augmente à 87 % si on considère uniquement les logements collectifs.



Synthèse des propositions d'avis favorables pour un octroi d'agrément dès juillet 2013 (sous réserve de complétude du dossier de demande).