

Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Évolution du cadre juridique

- Le premier zonage pour l'investissement locatif a été créé en 1992 avec le **dispositif Quilès-Méhaignerie**, afin d'ajuster les différents plafonds en fonction du marché immobilier.
Ce zonage distinguait l'Île de France et la Province.
- Le zonage a ensuite été redéfini en 1999 avec le **dispositif Besson** en quatre zones suivant la taille des agglomérations :
 - La zone **Ibis** (Paris et les communes limitrophes)
 - La zone **I** (reste de l'Île-de-France)
 - La zone **II** (agglomération de plus de 100.000 habitants)
 - La zone **III** (reste de la France)
- Le zonage a été remanié en 2003 avec le **dispositif Robien**. Un nouveau découpage en trois zones géographiques (**A**, **B** et **C**) a été adopté, tenant compte à la fois des notions de taille d'agglomérations et de tension du marché immobilier.
- En 2006, le **recentrage du dispositif de Robien** et la création du dispositif Borloo populaire ont été l'occasion d'améliorer le zonage précédent par la scission de la zone B en deux sous-catégories **B1** et **B2**. Afin de définir des plafonds correspondants à la tension du marché immobilier des grandes agglomérations.
- La loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit (article 48) :
 - une limitation des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif privé (les dispositifs dits « Robien » et « Borloo ») aux logements situés dans la zone A, B1 et B2,
 - une révision du zonage (classement des communes par zone), cette révision étant désormais périodique (au moins tous les trois ans).



Le zonage actuel

Un arrêté du 29 avril 2009 paru au Journal officiel du 3 mai opère une révision du zonage des aides à l'investissement locatif en fonction des tensions du marché locatif privé.

Les aides fiscales à l'investissement locatif privé sont désormais limitées aux zones dans lesquelles les besoins de logement sont prioritaires et où il existe des tensions sur le marché du logement locatif.

Destiné à favoriser l'investissement dans des zones où la demande de logement est réelle, le nouveau découpage a fait redescendre des villes précédemment classées en zone A en zone B1. Des déclassements ont également été opérés entre les zones B1 et B2.

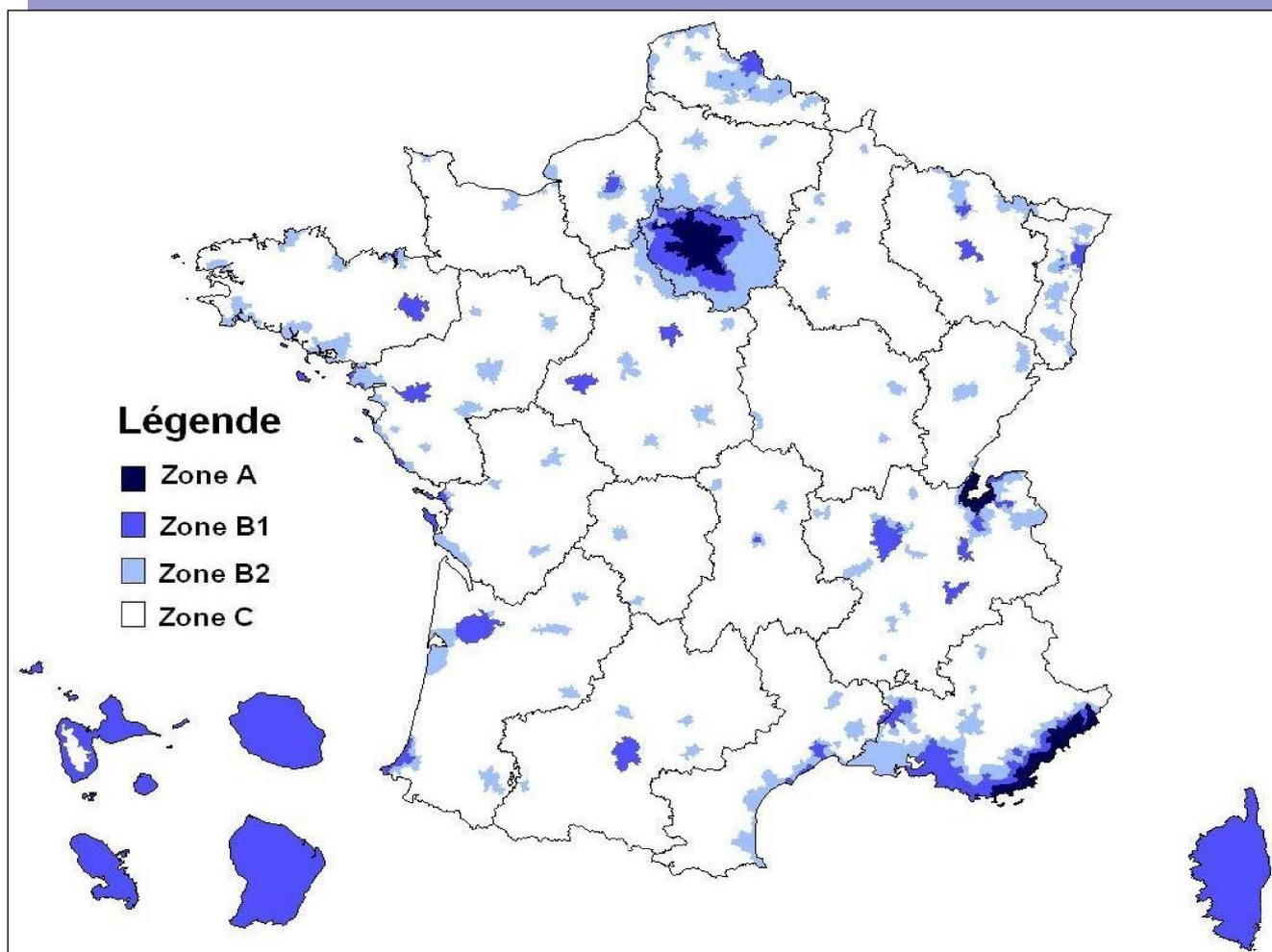
Environ 750 communes précédemment inscrites en zone C (et donc exclues du champ de réduction d'impôt «Scellier») ont été remontées en zone B2.

En revanche, un certain nombre de communes qui auraient dû être rétrogradées de la zone B2 à la zone C n'ont finalement fait l'objet d'aucune réaffectation, pour des raisons d'opportunité.

Lesdites communes feront l'objet d'une surveillance par le ministère, et seront, le cas échéant, rétrogradées en cas d'abus manifeste.

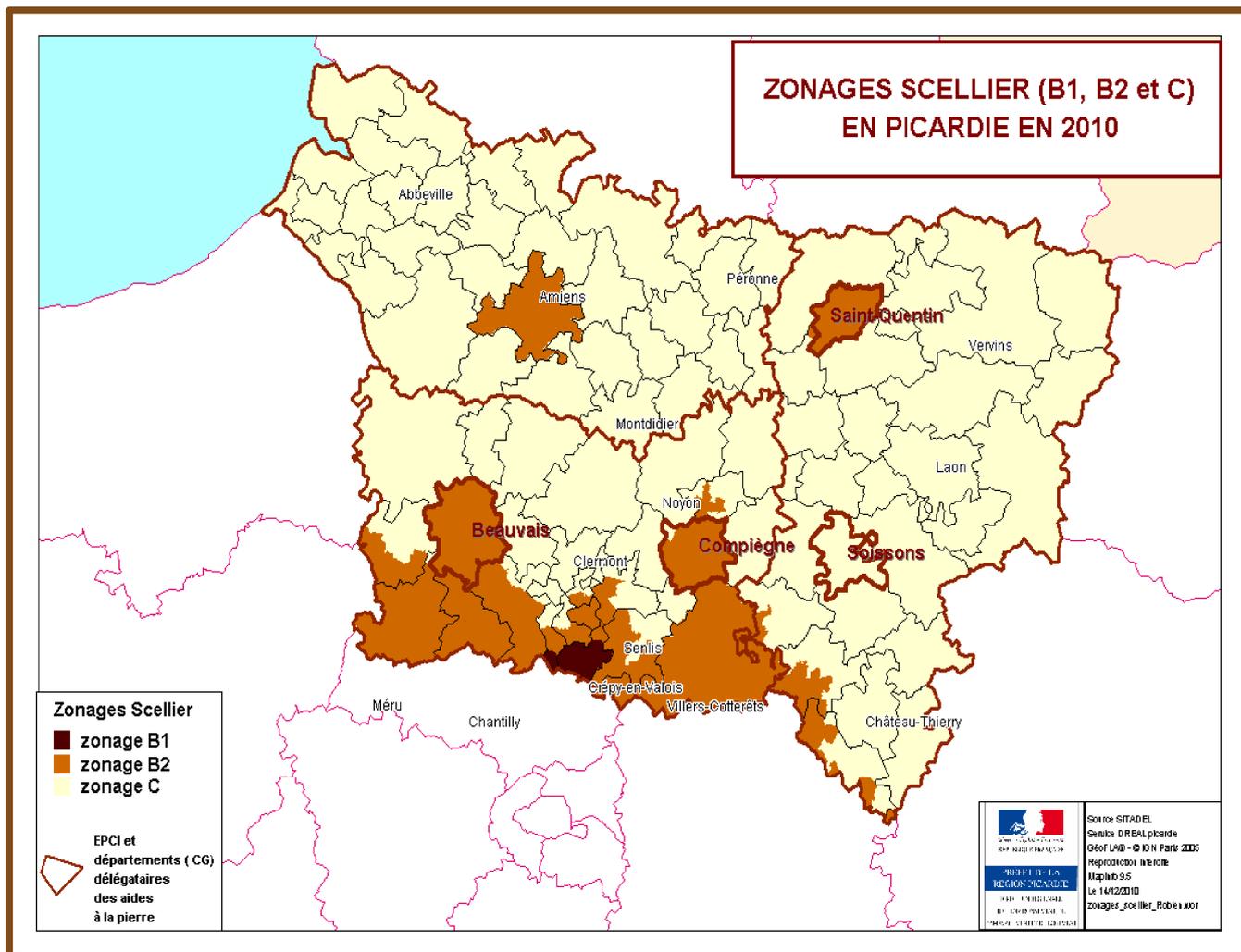
La loi de finance pour 2010 a introduit la possibilité de demander un agrément pour bénéficier du dispositif Scellier dans les communes situées en zone C à titre dérogatoire.

SUR LE TERRITOIRE NATIONAL



Zone A = Ile de France (Paris + première couronne), Côte d'Azur
Zone B = comprend les agglomérations de plus de 50.000 habitants
Zone C = le reste du territoire.

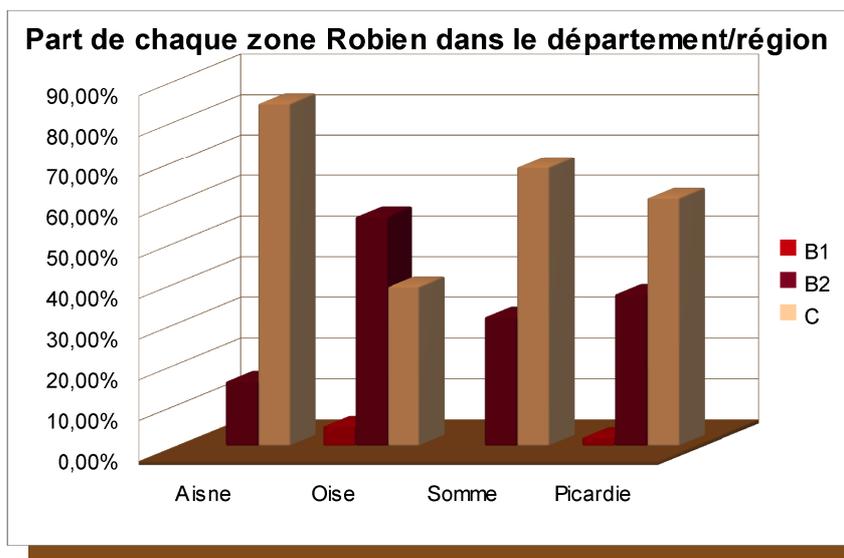
LA SITUATION EN PICARDIE



Le sud de l'Oise concentre l'essentiel de la zone B2 ainsi que les communes classées en zone B1. On retrouve également la zone B2 en périphérie de la ville d'Amiens, Beauvais, Compiègne et Saint Quentin.

Population par zone Robien				
	B1	B2	C	Total
Aisne		84 623	451 226	535 849
Oise	36 474	430 821	299 146	766 441
Somme		175 745	379 806	555 551
Picardie	36 474	691 189	1 130 178	1 857 841

Part de chaque zone Robien dans le département/région				
	B1	B2	C	Total
Aisne	0,00%	15,80%	84,20%	100,00%
Oise	4,80%	56,20%	39,00%	100,00%
Somme	0,00%	31,60%	68,40%	100,00%
Picardie	2,00%	37,20%	60,80%	100,00%



- La zone **C** représente environ **84%** de la population du département de l'Aisne et **68%** de celui de la Somme.
- Les zones **B1** et **B2** sont majoritaires dans le département de l'Oise : **elles représentent 61%** du territoire concerné.

Les bulletins de la DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
Fax : 03 22 91 73 77

Directeur de la Publication :
Philippe CARON

courriel de la DREAL :
dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN 2103-9798

Dépôt légal :
3ème trimestre 2011

"impression DREAL"

Contacts :

Rémi COUAILLIER
Tél : 03.22.82.25.49
Courriel :
remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr

Nadia SGHIR
Tél : 03.22.82.25.82
Courriel :
nadia.sghir@developpement-durable.gouv.fr

Conception – réalisation :
DREAL Picardie
ECLAT / Pôle H&T