

Mise en place du dispositif d'aide à l'investissement locatif : agrément des communes en zone B2.

Rappel concernant le dispositif :

Le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif entré en vigueur au 1^{er} janvier 2013 vise la construction de logements abordables là où le besoin en logement intermédiaire est avéré. Il consiste en une réduction d'impôt de 18% étalée sur 9 ans, pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de location sur la même période, dans le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire.

Le principe de defiscalisation

L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 18% du montant de l'investissement étalée sur 9 ans. Le montant d'investissement pris en compte est limité à 300 000 € par an par foyer fiscal. Le montant maximum de réduction d'impôt est donc de 54 000 € au total, soit 6 000 € par an (compris dans le plafonnement des niches fiscales fixé à 10 000 €).

Le logement doit être neuf, respecter les zones d'éligibilité et un niveau de performance énergétique global (BBC).

Il ne peut être loué ni à un ascendant, ni à un descendant ni à un membre du foyer fiscal.

Seuls les logements situés en zone A et B1 sont éligibles de plein droit à ce dispositif. A compter du 1^{er} juillet 2013, les logements situés dans les communes en zone B2 ne seront éligibles que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région après avis du CRH.

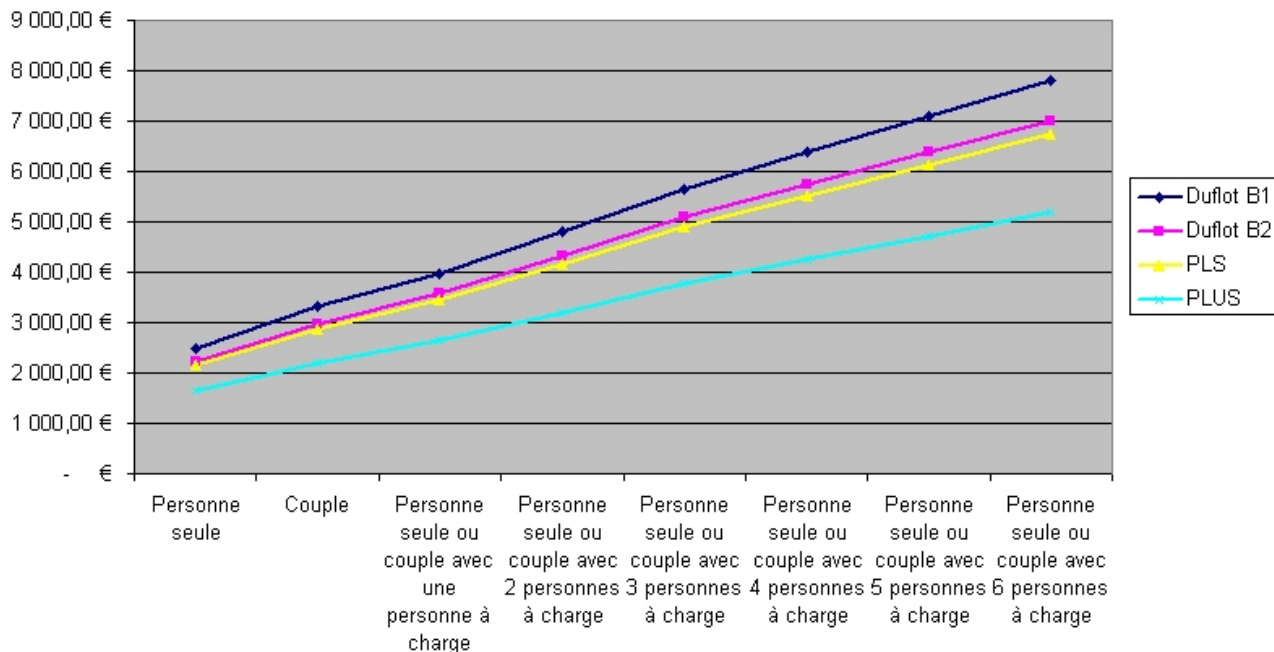
Comparatif Scellier - Duflot

	Scellier 2012 Logt non BBC	Scellier 2012 Logt BBC	Duflot 2013 Logt BBC
Réduction d'Impôt			
Taux de la réduction	6%	13%	18%
Conditions générales			
Durée de la réduction	9 ans	9 ans	9 ans
Montant maximal de l'avantage fiscal	18 000 €	39 000 €	54 000 €
Conditions locatives			
Logement neuf	oui	oui	oui
Location du logement nu	oui	oui	oui
Location au titre de résidence principale	oui	oui	oui
Location ascendant/descendant	oui	oui	non
Nombre d'acquisition par an	1 seul logt	1 seul logt	2 logts maximum
Plafond de ressources du locataire	non	non	oui

Les plafonds de ressources du locataire

Le dispositif vise à développer une offre de logements abordable pour les personnes ayant des ressources limitées, mais d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social. Aussi, les plafonds de ressources sont légèrement supérieurs à ceux applicables aux bénéficiaires des logements PLS.

Plafonds de ressources mensuelles en fonction de la composition des ménages



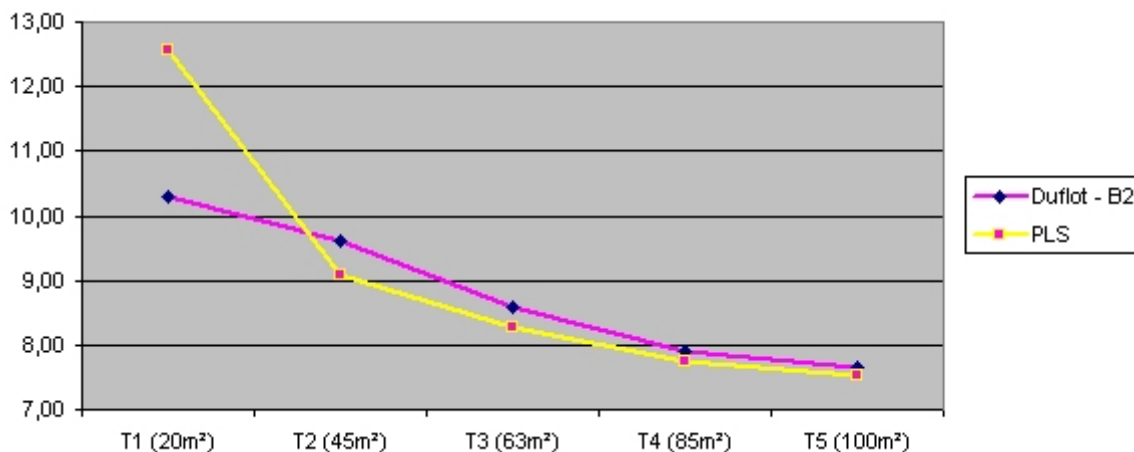
En zone B2, les plafonds de ressources des PLS et du Duflot sont très proches (+6% pour le Duflot). Ces plafonds correspondent à environ 136% des plafonds HLM.

Les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS ont accès de droit au parc HLM, offrant des loyers en adéquation avec leurs ressources. Ainsi, les ménages visés par le dispositif sont plutôt ceux dont les revenus sont compris entre les plafonds PLUS et les plafonds « Duflot ». A titre d'exemple, un couple avec 1 enfant ayant des revenus mensuel compris entre 2 655 € et 3 584 € est la cible du dispositif « Duflot » en zone B2.

Les plafonds de loyers

Afin de répondre à l'objectif de développement d'une offre de logements locatifs privés aux loyers intermédiaires, les plafonds de loyers sont fixés pour correspondre à environ 80% des loyers de marché. Le plafond de la zone B2 est de 8,59 €/m², auquel est appliqué un coefficient pour tenir compte de la surface du logement. Ce coefficient est plafonné à 1,20 et a été établi pour être sans impact sur un logement de type 3 de 63m². Il est avantageux pour les petites surfaces (studios, 2 pièces) dont les coûts sont proportionnellement plus élevés, de même que leurs loyers sur le marché de l'habitat.

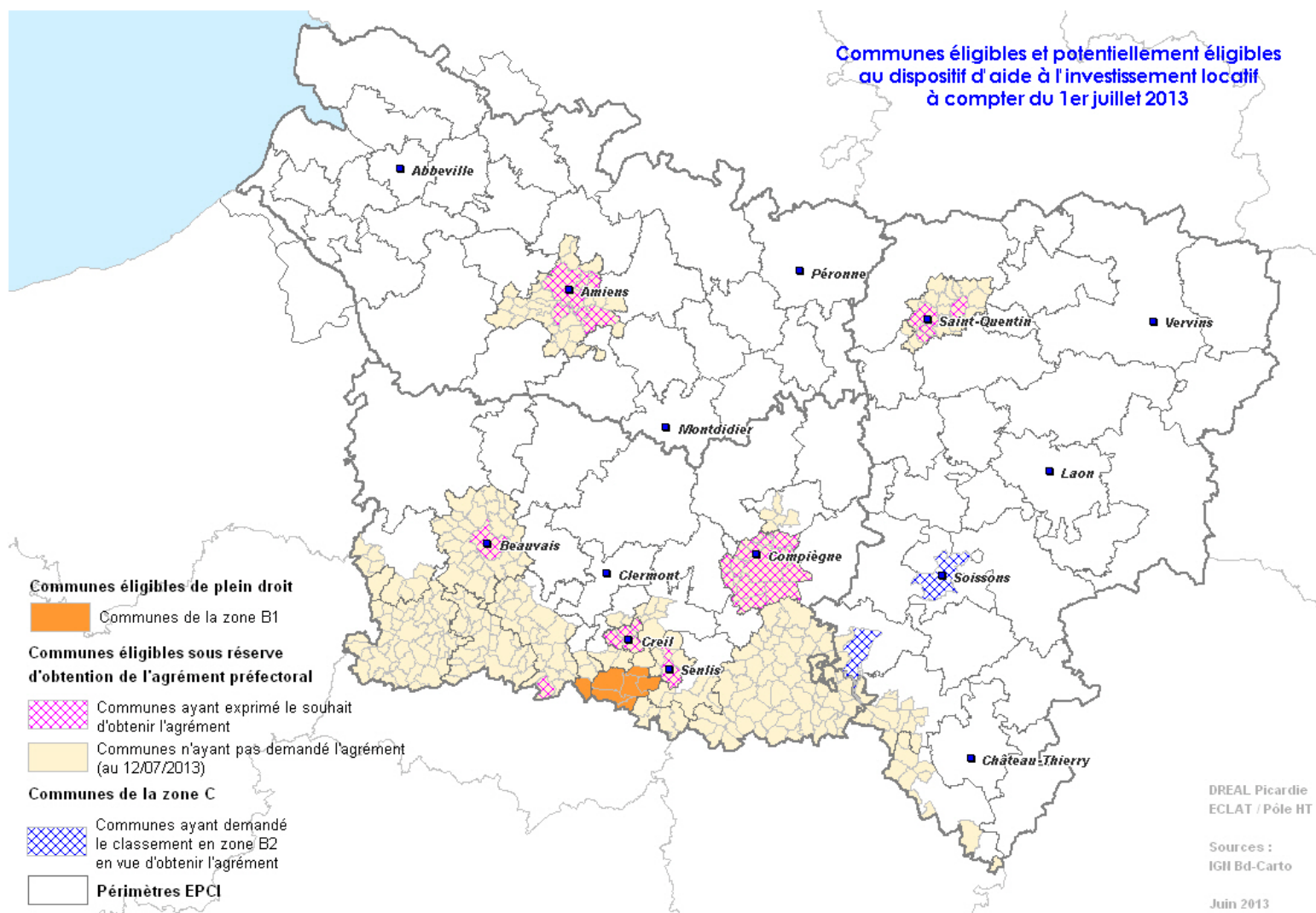
Le plafonnement des loyers constitue une forme d'assurance de trouver des locataires sur un marché où la demande locative est avérée. Ainsi, l'attractivité de ce produit peut varier suivant la situation locale.



Enjeux régionaux :

En Picardie, 7 communes sont actuellement classées en zone B1 (secteur de Chantilly) et 325 sont situées en zone B2 (45 dans l'Aisne, 247 dans l'Oise et 33 dans le Somme).

Au 12 juin 2013, 32 communes de la zone B2 ont exprimé le souhait d'obtenir l'agrément (soit 10,5% des communes concernées) et 2 communes de la zone C ont demandé leur classement en zone B2 en vue d'obtenir à la suite l'agrément.



Immobilier visé

Le type de produit visé par le dispositif doit être BBC avec un prix limité à 5 500 €/m², ce qui n'est pas contraignant dans la région au vu des prix constatés sur le marché de l'immobilier neuf. Dans la pratique, le prix de l'immobilier constitue un élément de choix pour l'investisseur. Au vu des estimations produites, le prix au m² des logements en Duflot ne devrait pas dépasser 2 800 à 3 000 € pour présenter une rentabilité suffisante.

Procédure d'agrément des communes en zone B2

La délivrance de ces agréments nécessite de tenir compte de l'ensemble des enjeux liés à ce dispositif. Globalement, ce type de dispositif dynamise la construction de logements locatifs intermédiaires et améliore la qualité du parc, ayant un effet positif sur les secteurs où les besoins en logement sont importants.

Il convient aussi de souligner que ce dispositif joue un rôle économique majeur en faveur du secteur du bâtiment et de la construction. Mais toutes les collectivités ne connaissent pas le même niveau de tension. Une part trop importante peut déséquilibrer le marché et créer une concurrence sur le foncier défavorable au logement social. Dans ce contexte, il convient d'être vigilant sur la délivrance des agréments.

La circulaire du 26 juin 2013 précise les conditions d'application du décret du 19 juin relatif aux agréments. Elle indique que l'agrément est délivré aux communes présentant des « besoins particuliers en logement locatif ». Cette condition est appréciée par le préfet de région par tous les moyens, notamment le dossier de demande d'agrément et les programmes locaux de l'habitat. Une marge de manœuvre est ainsi laissée pour mobiliser l'expertise disponible sur les marchés locaux de l'habitat. Il convient simplement qu'une méthode d'analyse soit établie et, si possible, formalisée.

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Information des communes et des EPCI disposant d'un PLH exécutoire par courrier du 28 mars 2013
- Réception des demandes formelles : les demandes sont formulées soit par les communes, soit par les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH), pour une ou plusieurs communes. Outre la délibération, le dossier doit comprendre le PLH et tout élément de nature à établir l'existence de besoins en logements locatifs intermédiaires.
- Présentation en CRH du 28 mai de l'échéancier et des principaux indicateurs retenus pour l'instruction.
- Consultation du CRH le 12 juillet 2013 pour avis sur les demandes d'agrément.
- Publication des arrêtés préfectoraux octroyant les agréments aux communes qui le justifient avant le 15 juillet 2013 (mis en ligne sur le site de la préfecture immédiatement et publication au recueil des actes administratifs)
- Au cours de l'été : consultation des collectivités au sujet de la modulation des loyers.

Cas particulier de Soissons et Villers-Cotterêts

Souhaitant pouvoir bénéficier du dispositif, ces deux communes ont exprimé le souhait de voir leur classement changé. Situées en zone C, elles sont en effet actuellement exclues du dispositif.

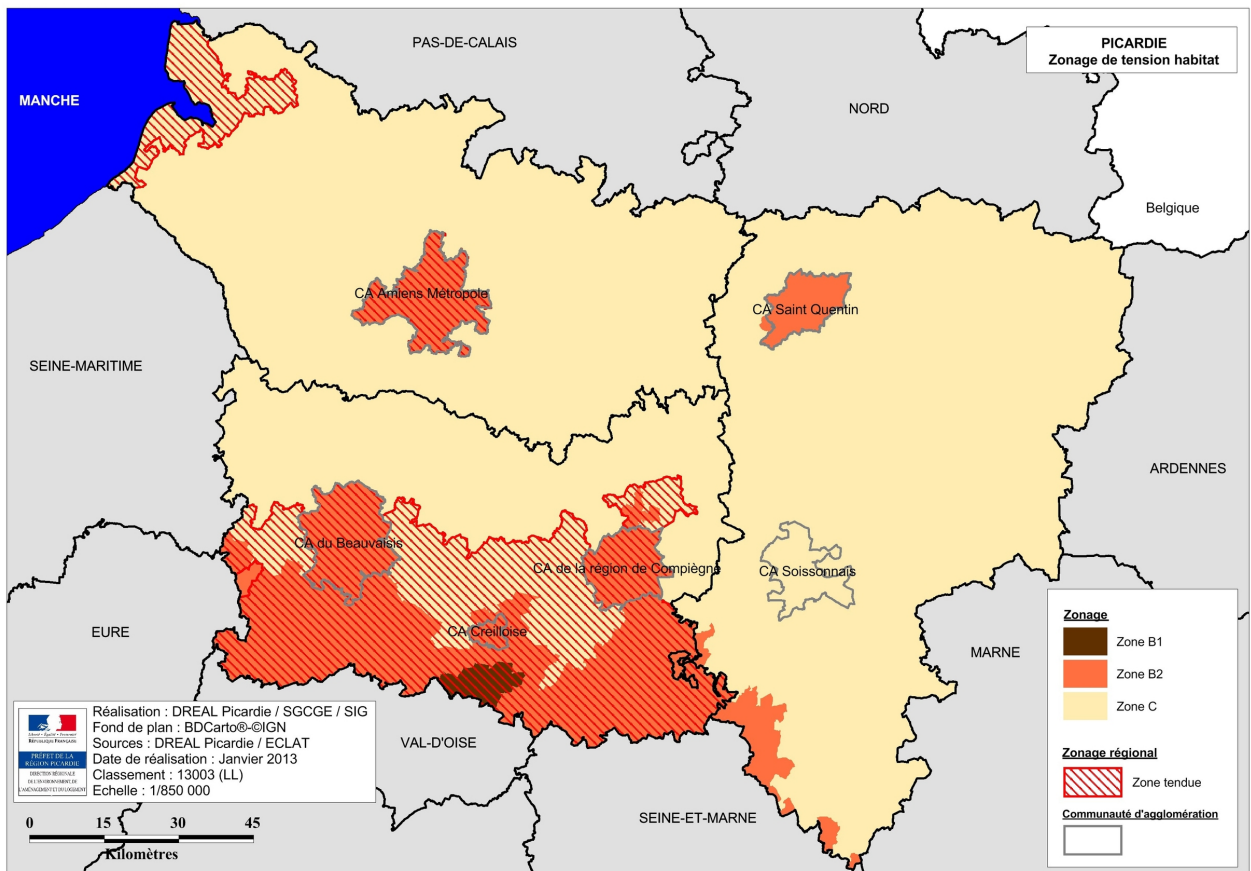
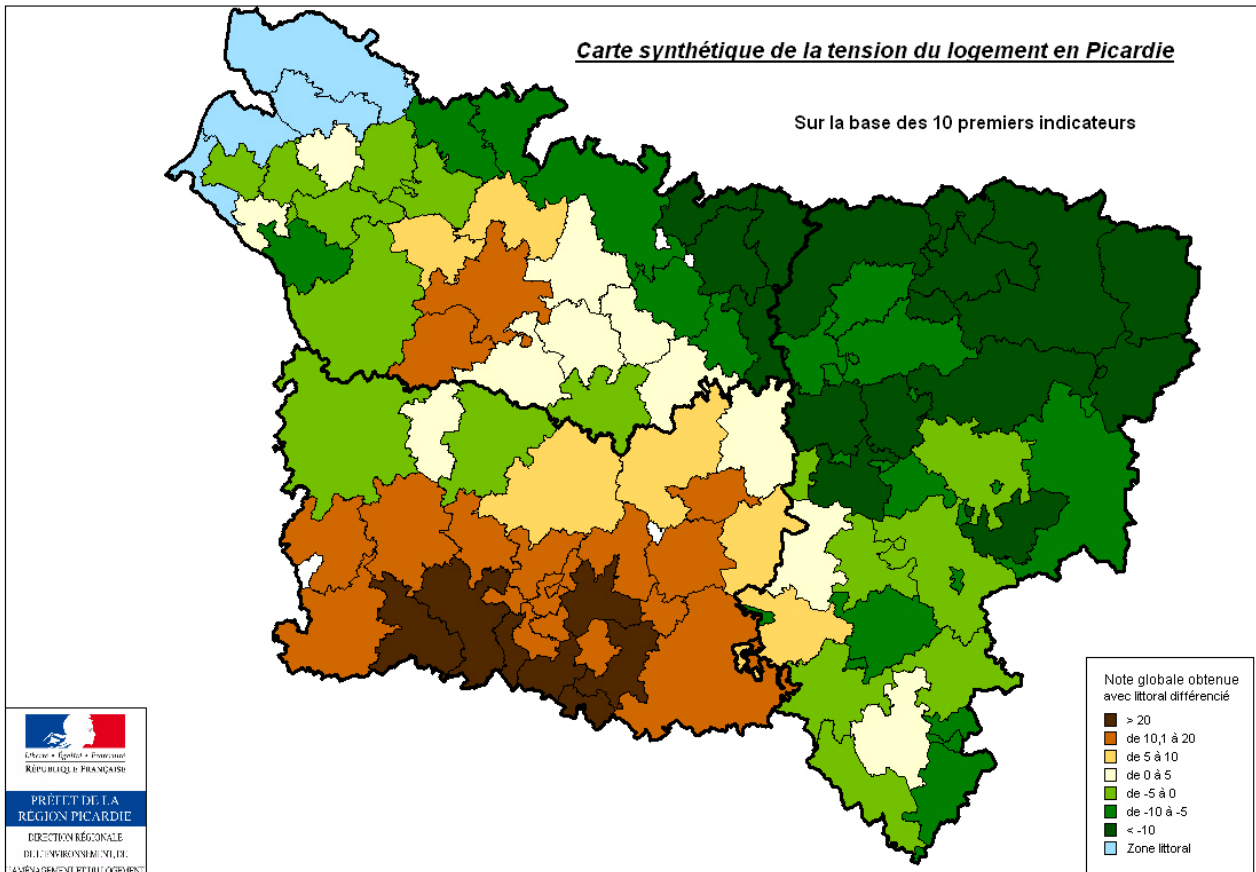
Méthodologie de l'analyse

Etude régionale

En 2011, la DREAL a conduit une étude visant à établir le zonage de tension en Picardie.

La tension est entendue comme le degré de difficulté des ménages à faibles ressources à accéder et à se maintenir dans un logement autonome. Ces difficultés résultent d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Cette étude a été conduite à l'échelle des EPCI, sur la base d'indicateurs relatifs au parc locatif privé, à l'accession sociale à la propriété, au parc locatif social et au déséquilibre.



Analyse communale

Une première analyse, sur l'ensemble des communes de la zone B2, permettant de caractériser à l'échelle communale, les besoins en logements locatifs privés intermédiaires, a permis de hiérarchiser les communes entre elles sur la base d'un indice composite.

Cette étude, jointe en annexe, a été conduite à partir des indicateurs suivants :

- Appartenance à une unité urbaine
- Population légale
- Evolution de la population
- Part du logement locatif privé dans les résidences principales
- Taux de logements vacants dans le parc privé
- Nombre de mises en chantier annuelles
- Distance moyenne des distances domicile-travail
- Taux des ménages dont les revenus sont compris entre 100 et 150% des plafonds HLM

La non appartenance à une unité urbaine est exclusive, et ce afin que le dispositif n'encourage l'étalement urbain : seules 78 communes de la zone B2 sont situées dans une unité urbaine.

Une note composite est ensuite établie à partir des 7 autres indicateurs, sans prépondérance entre eux.

Cette analyse n'a pas vocation à arrêter un seuil d'éligibilité, mais apporte des éléments d'appréciation sur la situation de chacune de ces communes au regard du dispositif.

Méthode proposée : Analyse à l'unité urbaine

Afin d'appréhender les phénomènes d'organisation et de fonctionnements urbains en termes d'habitat, une seconde étude à l'échelle de l'unité urbaine a été conduite. Elle est limitée aux communes ayant exprimé le souhait d'obtenir l'agrément.

L'analyse se fait à l'unité urbaine qui correspond à un marché, sans susciter d'étalement urbain.

Cette étude a été conduite à partir des indicateurs suivants :

Thèmes	Indicateurs	Sources	Motifs
Attractivité	Variation de la population entre 1999 et 2009	INSEE	plus un territoire présente une dynamique démographique positive plus ses besoins en logement sont importants.
	Variation du nombre d'emplois entre 1999 et 2009	INSEE	A priori, la création d'emplois est génératrice de besoins en logements.
Accès au logement	Taux de logements vacants dans les résidences principales en 2009	INSEE	plus un territoire présente un taux de vacance élevé, moins il a intérêt à développer son parc, au risque d'accentuer ce phénomène.
	Taux de vacance dans le parc locatif social en 2012	RPLS	indicateur de tension en matière d'habitat
Marché potentiel	Taux de vacance dans le parc locatif financé en PLS en 2012	RPLS	le public visé par le dispositif « duflot » est très proche de celui visé par le PLS, tant en terme de ressource, que de loyer

	Taux de mobilité dans le parc locatif financé en PLS	RPLS	un taux élevé de rotation dans ce parc démontre que ce produit ne correspond pas au contexte local
	Ecart de loyer entre le parc privé (stock) et le parc social	Etude CETE Loyer CAF et RPLS	opportunité de développer une offre intermédiaire
	Ecart de loyer entre le parc privé (flux) et le parc social	Etude CETE Loyer CAF et RPLS	
	Taux des ménages dont les revenus sont compris entre 100 et 150% des plafonds HLM	FILOCOM 2011	Le public visé par le dispositif est celui qui ne peut accéder au logement social, mais dont les revenus sont inférieurs à 136% des plafonds HLM
Accession au logement	Prix moyen au m ² des appartements neufs	ECLN 2010-2012	plus les prix sont élevés, plus il est difficile pour les revenus intermédiaires d'accéder à la propriété

Pour chacun des critères, chaque commune se voit attribuer une note (de 0 à 2) selon le positionnement de son unité urbaine au regard de l'indicateur. La note finale est obtenue par addition de chacune de ces notes. Cette étude permet d'éviter un zonage émietté et discontinu au sein d'une même unité urbaine qui pourrait déstabiliser les marchés locatifs locaux.

Résultat de l'analyse

Sur les 32 communes analysées, 24 obtiennent une cotation au moins égale à 10.

Les 8 communes qui se verraient refuser l'agrément sont :

- les 4 communes hors unité urbaine : Homblières (02), Jonquières (60), St-Jean-au-Bois (60) et Vieux-Moulin(60) ;
- St-Sauveur (60) ;
- Les 3 communes appartenant à l'unité urbaine de St Quentin (02) : St-Quentin, Gauchy et Grugies ;

