POPULATION ET HABITAT

➔ LE ZONAGE SCELLIER

Les dispositifs traditionnels d'aide à l'investissement locatif privé De Robien et Borloo ont été arrêtés au 31 décembre 2009. Le nouveau dispositif "Scellier" a été créé par la loi de finances rectificatives de 2008. L'avantage fiscal du dispositif Scellier a été limité aux zones A, B1 et B2 dès l'entrée en vigueur de la loi.

A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement, ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Zonage et tension du marché

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

L' arrêté du 10 août 2006, modifié par l'arrêté du 29 avril 2009 ont procédé au classement des communes par zones.

Sur l'ensemble du territoire français, la législation a défini 5 zones : A bis, A, B1, B2 et C. Dans le département de l'Oise, seules trois zones ont été délimitées : B1, B2 et C. Elles permettent de caractériser les zones de tension du marché locatif privé.

Par la suite, des aménagements ont été apportés, en vue de maintenir l'unité des structures de coopération intercommunales : ainsi, il est fortement recommandé d'éviter le classement des communes d'un EPCI (*) dans deux zones différentes.

Toutefois, lorsqu'il est constaté, au sein d'une même agglomération, de fortes disparités du marché du logement, les communes pourraient être classées dans des zones différentes.

Assouplissements dans la zone C

Dans les communes classées par l'arrêté du 29 avril 2009 dans des zones géographiques ne se caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, (Zone C), .la réduction d'impôt au titre de la loi Scellier n'est - en principe - pas accordée.

A la suite de la loi de finances pour 2010, le décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 et l'arrêté conjoint ont ouvert la possibilité de déroger à ces dispositions après agrément délivré par le ministre chargé du logement.

Les particularités de l'Oise

Dans l'Oise, aucune commune n'a été concernée par cet assouplissement.

Le département de l'Oise est le plus peuplé des trois départements de la région Picarde (41% de la population totale), bien qu'étant celui qui compte le moins de communes.

On constate un net déséquilibre du zonage Scellier entre l'Oise et les deux autres départements de la région : l'Oise rassemble la totalité des communes classées en zone B1 de Picardie, et plus des 3/4 des communes classées en zone B2 (247 sur 325, soit 76%). Le seul département de l'Oise regroupe 65% de la population des zones B picardes.

Par contre, s'agissant de la zone C, dans laquelle on ne constate pas de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, 86% des communes de la région picarde sont classées en zone C, et moins d'1/4 sont situées dans l'Oise. Elles sont pour l'essentiel dans l'Aisne (39%) et dans la Somme (38%), l'Oise n'en ayant que 22%.

Les deux départements de l'Aisne et de la Somme ont une très faible représentation en zone B2, puisque respectivement 11% et 24 % des populations résident dans des territoires où l'on constate des déséquilibres entre l'offre et la demande de logements.

Dans l'Aisne, la totalité des 45 communes en zone B2 est concentrée dans l'agglomération de Saint-Quentin. Dans la Somme, l'agglomération d'Amiens regroupe la totalité des 33 communes en B2.

Avec 247 communes en zone B2, et 7 communes en zone B1, c'est l'Oise qui regroupe la plus grande part des secteurs tendus (76,5 % de la région Picardie)

Les aménagements locaux

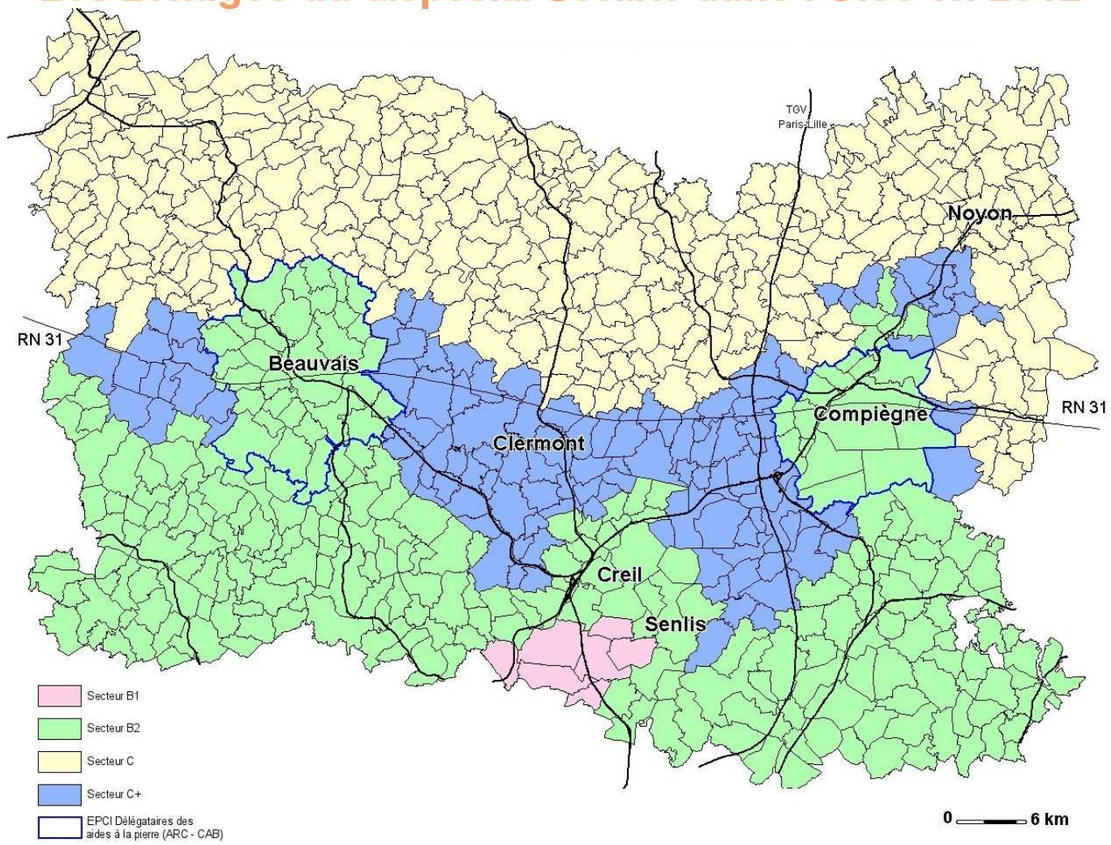
La tension du marché se définit comme le degré de difficulté des ménages à faibles ressources à accéder puis à se maintenir dans un logement autonome. Ces difficultés résultent d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Au niveau régional, à la fin 2011, alors que les objectifs de construction de logements locatifs sociaux en zone B n'étaient pas totalement atteints, les mêmes objectifs objectifs ont été très largement dépassés en zone C (601 logements financés pour un objectif de 325).

Si les EPCI de la zone B présentent de fortes tensions sur le logement, on constate de plus en plus dans l'Oise des tensions presque aussi fortes en zone C sur certains territoires, en principalement le long de la RN 31 et en particulier sur les territoires proches des communautés d'agglomération de Beauvais et de Compiègne.

A la suite d'une étude réalisée au niveau régional, le Comité Régional de l'Habitat a donc décidé en novembre 2011 de définir dans l'Oise une zone dénommée "C+" incluant 111 communes, auparavant classées en zone C, situées autour du tracé de la RN 31.

Les zonages du dispositif Scellier dans l'Oise en 2012



Il convient de noter qu'il ne s'agit pas de dérogations locales au dispositif Scellier, celui-ci ne pouvant être étendu que par agrément ministériel.

Mais cette nouvelle classification des communes et EPCI doit offrir l'avantage de mieux refléter les tensions locales réelles.

(*) EPCI : Etablissement Public de Coopération intercommunale (Terme générique pour désigner les Communautés d'Agglomération ou de Communes)

Répartition des communes et de la population par zones B1, B2, C+, C dans l'Oise

	Communes classées en zone B1	en zone B2	en zone C	*Dont classées C+*	*Dont restant en C*	Total de l'Oise
Nombre de communes	**7**	**247**	**439**	*111*	*328*	**693**
% du nb. de communes	1.01%	35.64%	63.35%	*16.02%*	*47.33%*	
Population totale	**39 450**	**458 593**	**321 147**	*154 823*	*166 324*	**819 190**
% de la population	4.82%	55.98%	39.20%	*18.90%*	*20.30%*	

Source : INSEE – Population légale 2011