



**Madame la Directrice**  
**DREAL Provence Côte d'Azur**  
Service Energie Logement - Bureau du CRHH  
36 Bvd Des Dames  
**13002 MARSEILLE**

Affaire suivi par : L. Deslandes  
Tél 04 92 21 53 15  
Courriel : l.deslandes@mairie-briancon.fr

Briançon le **07 AOUT 2017**

**Lettre recommandée avec AR**

**Objet** : Demande d'agrément dispositif « PINEL » Zone B2.

**PJ** : Délibération du Conseil Municipal de Briançon – Note argumentaire.

Madame la Directrice,

J'ai l'honneur de solliciter l'agrément nécessaire à l'éligibilité de Briançon au dispositif « PINEL » en zone B2.

Vous trouverez joints à ce courrier :

- La délibération du conseil municipal m'autorisant à formuler cette demande ;
- Une note argumentaire précisant les besoins particuliers en logements locatifs privés nécessitant cette demande.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de ma considération.

*Bien à vous*

Le Maire  
Gérard FROMM

Arrivé S E L le

25 AOUT 2017





## DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF « PINEL » DEMANDE D'AGREMENT ZONAGE B2

### Note sur les besoins de la ville de Briançon en logements locatifs.

#### 1 Les données du territoire

##### 1.1 *Une dynamique démographique*

La Commune de Briançon connaît un accroissement démographique et comptait lors du recensement de 2014, 12 757 habitants.

Briançon fait partie des trois communes du département qui enregistre le plus fort dynamisme démographique depuis 2009 (+ 7,07 % pour la population municipale).

Cette dynamique pèse sur les besoins en logements.

Populations légales 2014 en vigueur à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2017			
Commune de Briançon © Insee			
	2009	2013	2014
Population municipale	11574	12 190	12392
Population comptée à part	480	383	365
Population totale	12 054	12 573	<b>12 757</b>

##### 1.2 *Les données du SCoT*

###### - Les objectifs

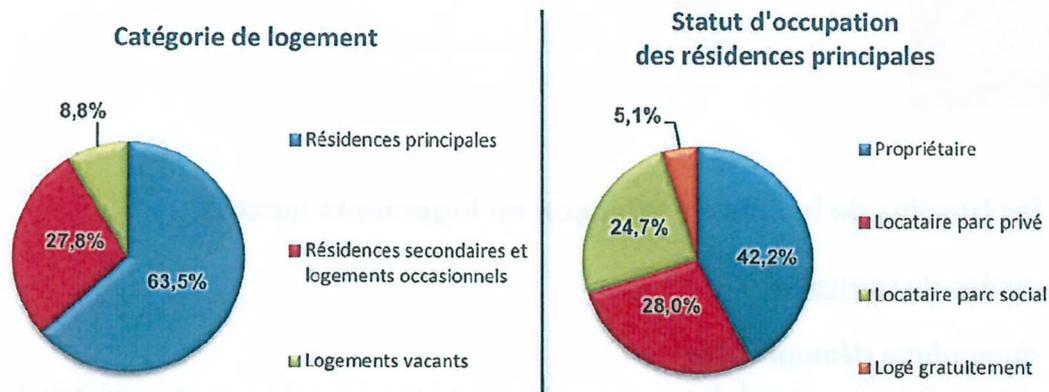
- « Améliorer la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire et favoriser la mixité sociale dans les programmations »
- « Faciliter l'accèsion à la propriété aux populations locales »
- « Produire une offre de logement diversifiée »

A l'horizon de 15 ans : + 2 400 habitants et + 1600 résidences principales, soit 100 logements/an pour le territoire du SCoT.

- 40% de la production de logements doivent l'être dans les enveloppes agglomérées existantes et particulièrement en renouvellement urbain : A cet effet, 25ha ont été identifiés pour optimiser l'urbanisation existante à Briançon.
- L'agglomération de Briançon doit programmer environ 1 100 résidences principales, soit 65% de la production du SCoT avec un minimum de 60% de logements collectifs, 15% de logements individuels et le reste pour de l'habitat intermédiaire.

### 1.3 Caractéristiques du parc de logements

Comparativement aux autres secteurs du département, le parc de logements de Briançon est caractérisé par une part plus faible de résidences secondaires. L'habitat collectif y est largement représenté.



Données 2013

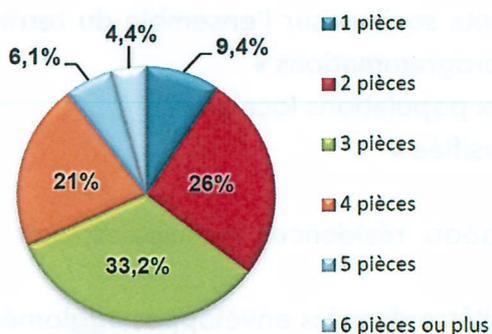
Briançon comporte une part importante de résidences occasionnelles, typique d'une ville touristique.

Néanmoins le nombre de résidences principales a augmenté de 11% entre 1999 et 2009. Le parc immobilier briançonnais est caractérisé par une majorité de logements en locatif.

On constate une progression du nombre de locataires entre 2009 et 2014 de +2.1% tandis que la part des locataires dans le parc social a diminué entre 2009 et 2014.

### 1.4 Typologie des logements

#### Typologie des logements en résidence principale / Parc locatif privé



#### Quelques chiffres en 2013 : Briançon

- ✓ 12 190 habitants
- ✓ 8 549 logements
- ✓ 79,6% de logements collectifs sur l'ensemble du parc
- ✓ 1 519 logements du parc locatif privé
- ✓ 749 logements vacants

Source Insee - RP 2013

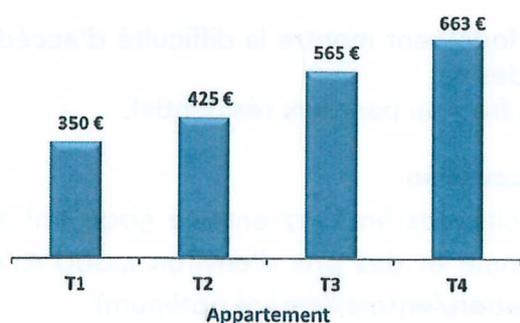
La classe d'âge la plus représentée parmi les locataires du parc privé est celle des 25-39 ans qui représente 43%.

On constate une part importante de petits logements et Briançon, ville centre, concentre

une part élevée de T2/T3 par rapport à l'intercommunalité.  
Ces petits logements accueillent une population jeune et une rotation importante.  
Ces logements ne représentent qu'une étape du parcours résidentiel et permettent d'ancrer la population sur le territoire.

### 1.5 Le niveau de loyers médians en 2016 ( source ADIL)

	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Nombre d'observations de loyers	Prix /m <sup>2</sup> *	Surface*
Appartement						
T1	320 €	350 €	366 €	40	12,4 €	29
T2	389 €	425 €	478 €	158	10,3 €	40
T3	526 €	565 €	649 €	118	8,8 €	61
T4	593 €	663 €	753 €	40	7,7 €	84



### 1.6 Un faible niveau de revenus

Briançon concentre une importante partie des populations en difficulté de la communauté de communes, de par ses caractéristiques de ville centre.

On constate une proportion élevée de salariés en contrat précaire ou à temps partiel et un taux élevé de familles monoparentales.

En 2012, on compte 5 358 ménages fiscaux et 63,4 % de la population avec un revenu médian déclaré par unité de consommation de 18 573 euros, soit 1 547€/mois.

En 2013, le revenu médian a augmenté de 1,01 % pour s'établir à 18 886 euros par unité de consommation, soit 1 573€/mois.

Le revenu médian par ménage est de l'ordre de 26 322 €/an.

En 2014, le revenu des briançonnais est inférieur de 8.49 % du revenu médian des ménages en France (20 150 euros annuels).

Toutefois, dans le même temps, le taux de ménages imposés a diminué de 6 points.

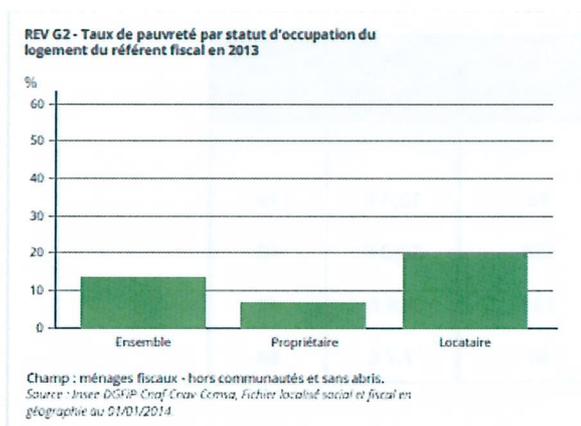
Sur la commune, 25 % des ménages de Briançon Vauban (Vieille ville) vivent sous le seuil de pauvreté contre 43 % avant prestation, 10 et 18 % sur Briançon Nord.

Le taux de couverture des ménages par la CAF reste important, la CAF couvre 45% de l'ensemble des ménages.

Néanmoins les prestations sociales jouent leur rôle d'équilibrage des revenus des

populations, mais, du fait de cette dépendance, fragilise les ménages pour lesquels les prestations sont une part importante de leurs ressources.

La part du revenu consacrée au logement reste importante, pour un loyer médian et pour la location d'un T4, elle représente 42% du revenu (avant prestation).



Le taux de pauvreté par statut d'occupation du logement montre la difficulté d'accéder à la propriété pour les ménages aux revenus modestes. L'effort consacré au logement constitue donc un frein au parcours résidentiel.

### 1.7 Le niveau des prix des logements neufs en accession

Les prix oscillent pour des opérations commercialisées en 2017 entre 2 500€/m<sup>2</sup> à 3 700€/m<sup>2</sup>, pour des programmes milieu de gamme et des prix d'environ 4 000 €/m<sup>2</sup> pour des programmes haut de gamme (vue/situation/ensoleillement optimum)

Le prix moyen négocié est donc autour de 3 100€/m<sup>2</sup> mais les prix affichés par les promoteurs sont supérieurs.

### 1.8 Le niveau des prix des logements anciens

Les prix oscillent de 1 000€/m<sup>2</sup> à 2 800€/m<sup>2</sup> soit une moyenne à 1 900€/m<sup>2</sup>. Cet écart est dû à la diversité des biens à la revente et notamment à la vétusté de certains biens, appartements ou maisons à rénover entièrement.

### 1.9 L'offre en logements locatifs sociaux

En 2016, la part du logement en locatif social s'élève à 24.7% de l'ensemble du parc locatif, soit une augmentation de 3.6% entre 2014 et 2016.

Cette augmentation de l'offre a été impulsée par la commune. En 2013, la municipalité a souhaité mettre en œuvre une opération immobilière comprenant des logements sociaux et s'est confronté à la difficulté de mobiliser les bailleurs sociaux présents sur le département.

Malgré la demande sociale forte et le foncier mis à disposition, les bailleurs sont réticents à s'engager, et à ce titre, deux bailleurs ont du se grouper pour réaliser 40 logements ZAC Durance.

La part des familles monoparentales locataires du parc social est importante et leur capacité financière réduite.

La part de personnes âgées locataires du parc social reste plutôt forte sur la commune : 25% pour les 55-79 ans et 11% pour les 80 ans ou plus.

Ce qui démontre la difficulté d'organiser le parcours résidentiel.

### **1.10 L'offre en logements locatifs en secteur libre**

L'offre existe mais de nombreux logements sont vétustes et ne trouvent pas preneur.

Le taux de rotation est relativement élevé (24% en 2013), plus particulièrement sur les petits logements.

Compte tenu de l'écart important entre les loyers du parc libre et ceux du parc social, les jeunes ménages et familles modestes se tournent vers les bailleurs sociaux.

## **2 L'analyse du marché immobilier**

### **2.1 La difficile équation entre le niveau des loyers et le revenu des locataires**

Le niveau de revenu peu élevé rend difficile l'accession à des logements locatifs en secteur privé, au regard des garanties de plus en plus élevées exigées par les propriétaires. On assiste donc à une migration des locataires du parc privé vers le parc social dès lors que les ménages respectent les règles d'éligibilité.

### **2.2 Un marché de l'immobilier en accession à la propriété élevé**

Le prix d'acquisition d'un logement neuf T4 de 80 m<sup>2</sup> (80 x 3100 € = 248 000 €) au regard du revenu médian et la capacité d'emprunt des ménages permet difficilement d'accéder à la propriété.

Plusieurs phénomènes concomitants sont observés ayant une incidence forte sur l'offre et les prix immobiliers :

- L'accueil d'une classe d'âge âgée venant résider à Briançon pour leur retraite,
- Une relocalisation des ménages dans Briançon :

On constate depuis quelques années une relocalisation du résidentiel pour les personnes âgées qui proposent à la revente leurs maisons individuelles situées sur les coteaux et hameaux pour venir acquérir un appartement dans le centre-ville, à proximité des services.

Le fort pouvoir d'achat de cette classe d'âge leur permet d'acquérir des appartements en centre-ville concourant à maintenir une demande forte et à maintenir, un prix de marché élevé.

L'économie touristique concoure également à maintenir un marché du foncier et de l'immobilier globalement cher sur le secteur de Briançon.

Il est à noter qu'aucun bailleur social intervenant dans le département ne se positionne sur du PSLA ou autres dispositifs permettant la primo accession.

Du fait de sa rareté, le prix du foncier est également élevé, de l'ordre de 186€/m<sup>2</sup> de terrain constructible, ce qui rend difficile son accession pour les ménages modestes.

Phénomène accru du fait également de la tension entre habitants permanents et

résidents ponctuels et de la concurrence de l'accès à la maison individuelle avec le marché des résidences secondaires.

### **2.3 Une demande forte en locatif**

Le prix du marché de l'immobilier en accession reste trop élevé pour l'accession à la propriété des familles briançonnaises aux revenus modestes et moyens.

Ces résidents sont donc par défaut, obligés de se reporter vers le locatif privé ou social, ce qui en accroît donc la demande.

La pyramide des âges démontre que Briançon est une ville attractive pour les jeunes ménages avec enfants en bas âges à la recherche de logements adaptés.

Le vieillissement de la population briançonnaise génère également une demande forte de logements adaptés et le phénomène de décohabitation est également ressenti sur le territoire.

Le besoin en locatif est également accentué par la présence de l'école d'infirmières, environ 80 élèves infirmières cherchent à se loger pour la durée de leur formation de 3 ans.

La commune manque par ailleurs de logements locatifs pour les saisonniers qui effectuent deux saisons et cherchent à louer à l'année sur le territoire. A contrario des propriétaires locaux qui cherchent à « rentabiliser » leurs biens en le louant uniquement pour les périodes de vacances.

Cette tendance est d'autant plus forte que les communes de Montgenèvre et communes de la vallée de Serre Chevalier proposent peu de locatif abordable et disponible pour des saisonniers cherchant à se loger à l'année.

La mobilité et le parcours résidentiel des briançonnais vers l'accession à la propriété reste difficile à organiser et de nombreux ménages restent captifs des logements sociaux.

La production de logement en locatif privé à prix maîtrisé (ou plafonné) permettrait de fluidifier et d'organiser la sortie du parc social, des locataires en dépassement des plafonds de ressources.

### **2.4 L'inadéquation entre la demande et l'offre en locatif**

De manière générale le choix de localisation des ménages se porte naturellement vers Briançon - ville centre - pour son offre de services, écoles, lycée, Centre hospitalier etc

...

La commune de Briançon doit donc surseoir à des besoins qui dépassent largement son propre territoire.

### **2.5 Le dispositif « PINEL » comme aide à l'investissement et régulateur du marché locatif**

La commune a lancé un grand projet de rénovation urbaine et la création d'un quartier de ville d'environ 10ha en reconversion de friches militaires.

Ce projet ambitieux, conçu comme un écoquartier favorise la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale.

La programmation prévue sur 12 ans prévoit la création d'environ 760 logements neufs et cet objectif a été défini en corrélation avec l'essor démographique attendu sur la

commune.

Le dispositif « PINEL » favoriserait la commercialisation de ce vaste projet et permettrait de le soutenir économiquement.

Pour information la commune participe à hauteur de 6M d'euros à l'équilibre financier de la ZAC « Cœur de ville ».

Ainsi ce dispositif permettrait d'accroître l'offre en secteur privé et d'inverser la tendance migratoire observée vers le locatif social.

Et également d'organiser une sortie « sécurisée » du parc social pour les ménages en dépassement.

Il permettrait avant tout de renforcer l'offre de logements abordables et d'offrir un parc adapté, aux nouveaux besoins des ménages et d'une population vieillissante, et à leur niveau de ressources.

Ce dispositif pourrait concourir à une production de logements qualitatifs aux performances énergétiques élevées, comparativement au parc locatif existant, relativement ancien et présentant une facture énergétique importante.

Sources : SCoT- INSEE – ADIL – Etudes PHARE (Photographie statistique pour l'analyse et la réponse aux besoins sociaux Janvier 2013 – Données Promoteurs et agences immobilières





**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
1<sup>ER</sup> AOÛT 2017**

**Numéro**  
DEL 2017.08.01/125

Le **mardi 1<sup>er</sup> août 2017** à 17h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1<sup>er</sup> étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur Gérard FROMM, Maire.**

**Thème : URBANISME 1**

**Objet : DEMANDE  
D'AGRÉMENT POUR  
L'ÉLIGIBILITÉ DE LA  
COMMUNE AU DISPOSITIF  
D'AIDE À  
L'INVESTISSEMENT  
LOCATIF « PINEL »**

**Étaient Présents :**

GUÉRIN Nicole, DAERDEN Francine, GUIGLI Catherine, BOVETTO Fanny, JALADE Jacques, MARTINEZ Gilles, MARCHELLO Marie, DAVANTURE Bruno, PETELET Renée, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, PROREL Alain, KHALIFA Daphné, MILLET Thibault, BRUNET Pascale, PONSART Marie-Hélène, CIUPPA Marcel, RASTELLO Ann, GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno, PICAT RE Alessandro, .

**Convocation**

**Date :** 26/07/2017

**Affichage :** 26/07/2017

**Étaient représentés :**

POYAU Aurélie donne pouvoir à GUÉRIN Nicole, DUFOUR Maurice donne pouvoir à Gérard FROMM, AIGUIER Yvon donne pouvoir à Jacques JALADE, ROMAIN Manuel donne pouvoir à Mohamed DJEFFAL, FABRE Mireille donne pouvoir à Catherine GUIGLI, MUHLACH Catherine donne pouvoir à Bruno MONIER, ARMAND Émilie donne pouvoir à Alessandro PICAT RE, DAZIN Florian donne pouvoir à Romain GRYZKA.

**Nombre de membres  
du conseil municipal**

**En exercice :** 33

**Présents :** 23

**Nombre de  
suffrages  
exprimés :** 31

**Absents excusés :**

POYAU Aurélie, DUFOUR Maurice, AIGUIER Yvon, ROMAIN Manuel, FABRE Mireille, PEYTHIEU Éric, MUHLACH Catherine, BREUIL Marc, ARMAND Émilie, DAZIN Florian

**Secrétaire de séance :** RASTELLO Ann

Rapporteur : Gérard FROMM

Le dispositif de défiscalisation « Pinel » d'aide à l'investissement locatif intermédiaire s'est substitué au dispositif de défiscalisation « Duflot » créé grâce à l'article 5 de la loi de finances 2015.

Il permet aux investisseurs qui acquièrent ou font construire des logements neufs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2017, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, flexible, avec engagement de location pendant une durée minimale et modulable de 6, 9 ou 12 ans.

Ce dispositif « Pinel » vise à promouvoir de véritables loyers intermédiaires (20% en dessous des loyers du marché), le propriétaire du bien s'engageant à respecter les plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Les investissements doivent être situés dans des zones présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones A et B1), ainsi que dans les communes de zone B2 ayant fait l'objet d'un arrêté du Préfet de Région.

Pour bénéficier du dispositif « Pinel », la commune de Briançon située en zone B2 doit demander un agrément au Préfet de Région. Le Préfet de Région prendra l'attache du Comité Régional de l'Habitat avant de répondre à cette demande.

L'éligibilité de Briançon favoriserait l'investissement privé et la promotion immobilière au bénéfice de l'économie locale et du marché de la construction.

Ce dispositif pourrait bénéficier, entre autres, au programme de logements prévus au sein de la ZAC « Cœur de ville » et favoriserait la commercialisation des programmes immobiliers tout en garantissant une offre en logement diversifiée, dont de l'investissement locatif intermédiaire.

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> aout 2014 prévoyant le classement de Briançon en zone B2,

Vu le décret du 19 juin 2013 décrivant les modalités de la demande d'agrément,

Ceci ayant été exposé, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- De solliciter l'agrément de Briançon au titre du dispositif de défiscalisation « Pinel » zone B2,
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un adjoint ou un conseiller municipal délégué à présenter auprès du Préfet de la région, une demande d'agrément au dispositif « Pinel » ainsi que tout autre document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

PUBLIÉ LE 03 AOUT 2017

NOTIFIÉ LE

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire  
Gérard FROMM.

