

14ème législature

Question N° : 27231	De M. Jacques Cresta (Socialiste, républicain et citoyen - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >communes	Tête d'analyse >comptabilité	Analyse > zones d'aménagement concerté. logement social. moins-values. péréquation.
Question publiée au JO le : 28/05/2013 Réponse publiée au JO le : 22/09/2015 page : 7250 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 17/03/2015		

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la possibilité de prendre en compte les moins-values consenties par les communes dans le cadre de zones d'aménagement concerté, au titre des dépenses déductibles des prélèvements opérés, en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Confrontées à un retard important en matière de logement social et un prix du foncier élevé, certaines communes ont mis en place une politique active de développement du logement social par l'intermédiaire de ZAC. Cependant, elles ne peuvent faire valoir aucune dépense déductible au titre de la rédaction actuelle de l'article R. 302-16 du code de la construction et de l'habitation. En effet, seules les dépenses effectivement supportées par la commune et constatées au compte administratif de l'année précédente sont admises en déduction du prélèvement. Ceci exclut les péréquations opérées dans le cadre de ZAC alors que la commune souvent en imposant la production de logements sociaux voit la participation dans le cadre du traité de concession diminuer. Les pénalités imposées à ces communes réduisent de fait leur capacité à agir en faveur du logement social dans un contexte de spéculation foncière littorale. Au vu de ces éléments, il souhaiterait connaître la manière avec laquelle peuvent être pris en compte les efforts de ces collectivités pour répondre à l'obligation de disposer de logements locatifs sociaux.

Texte de la réponse

Le législateur impose aux communes situées dans des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales afin de répondre aux besoins en logements des ménages. L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit en effet un prélèvement pour toutes les communes soumises à cette obligation qui n'ont pas atteint ce taux légal. Ce prélèvement peut en outre être majoré si la commune se trouve en situation de carence. Ce prélèvement annuel effectué sur le budget des communes, qu'il soit majoré ou non, est diminué des dépenses de la commune en faveur de la production d'une offre sociale, ce qui permet de ne pas pénaliser les communes volontaires. Cette mesure est très incitative en particulier lorsque le coût du foncier est cher et nécessite un effort financier d'accompagnement de la commune. En 2014, plus de 35 % des communes soumises à prélèvement n'ont pas été prélevées du fait de leurs dépenses déductibles. La réglementation énumère précisément les types de dépenses des communes en faveur du logement social qui viennent en déduction du prélèvement. Ainsi, le deuxième alinéa de l'article R. 302-16 du code



de la construction et de l'habitation prévoit notamment la possibilité pour la commune de déduire les subventions qu'elle verse à un aménageur d'une zone d'aménagement concerté lorsque la charge foncière payée à l'aménageur par le maître d'ouvrage des logements sociaux est inférieure ou égale à la charge foncière moyenne pour l'ensemble de la zone.