



15ème législature

Question N° : 7784	De M. Jean-François Parigi (Les Républicains - Seine-et-Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > logement	Tête d'analyse >SRU - zonage géographique des politiques du logement	Analyse > SRU - zonage géographique des politiques du logement.
Question publiée au JO le : 24/04/2018 Réponse publiée au JO le : 02/07/2019 page : 6118 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de signalement : 19/02/2019 Date de renouvellement : 30/10/2018		

Texte de la question

M. Jean-François Parigi attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le zonage géographique du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), le PLUS (prêt locatif à usage social) et le plafond des loyers. Le PLUS et le PLAI sont les dispositifs les plus fréquemment mobilisés pour le financement du logement social. Le taux des prêts, les subventions et le plafond des loyers sont calculés à l'aune de trois zones géographiques. En fonction du zonage, la commune va être en mesure de solliciter plus ou moins facilement un bailleur. Étant entendu qu'il est plus avantageux pour le bailleur d'initier un programme immobilier en zone 1 qu'en zone 2 ou 3. Dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, l'État demande aux petites communes appartenant à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants de construire plus de logements sociaux, les considérant en zone tendue. Dans la communauté d'agglomération du Pays de Meaux qui compte 22 communes, deux d'entre elles sont en zone 2 (Varredes et Trilport) alors que les autres sont en zone 1. Au regard de l'article 55 de la loi SRU et afin d'obtenir une juste cohérence territoriale, il serait opportun de ne plus définir le zonage des politiques du logement par commune mais par intercommunalité. Il faut noter que le classement des communes par zones géographiques a été défini par un arrêté du 17 mars 1978 dont la dernière modification est intervenue le 28 novembre 2005. En 13 ans la situation des communes d'Île-de-France a connu beaucoup de transformations notamment en termes de pression démographique. Celle-ci s'est accompagnée d'une augmentation de la demande de logements aidés. Cet état de fait, implique une actualisation du zonage géographique des politiques du logement. Par ailleurs, le Gouvernement doit anticiper les évolutions liées à la métropole du Grand Paris. Dès lors, il lui demande si le Gouvernement compte modifier et revoir les critères de définition des zones géographiques des politiques du logement notamment en Île-de-France.

Texte de la réponse

Le zonage 1, 2, 3 régit le financement du logement social mais également en partie le plafond de ressources permettant d'accéder au logement social ainsi que les montants plafonds des loyers PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) applicables par les bailleurs sociaux : il a donc également une incidence en matière de taux d'effort des allocataires des aides personnelles au logement (APL) et sa révision supposerait également, par souci de cohérence, une révision du zonage I, II, III utilisé pour le calcul des APL. Du fait des impacts lourds qu'elle aurait en la matière, une révision nationale de ce zonage n'est en conséquence pas



prévue à court terme. D'autre part, il n'est pas possible de procéder à des modifications de ce zonage au cas par cas, et notamment pour la seule région Île-de-France : cela conduirait à déroger au principe d'équité de traitement des territoires, ce qui serait en outre de nature à induire des procédures contentieuses.