



Question n° 16-00058 de M. Jean-François Parigi –

Publiée au JO (journal officiel) le 24 avril 2018

Rubrique : communes - **Titre :** Zonage des politiques du logement

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 PLAİ 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 (Varreddes 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.

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7784QE.htm>



Question écrite n° 7501 de M. Jean-François Parigi – Publiée au JO le 17 avril 2018

Rubrique : logement - **Titre :** L'article 55 de la loi SRU

M. Jean-François Parigi attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le possible effet pervers induit par l'une des dernières évolutions de l'article 55 de la loi SRU, issue de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

Parmi ces évolutions, on note la révision des conditions d'exemption de l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France), appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % de logement social d'ici 2025. En effet, il existe certaines communes où l'application de cette obligation n'est absolument pas pertinente.

Pour les déterminer, la loi du 27 janvier 2017 précitée institue un critère d'exemption selon lequel les communes insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun peuvent se soustraire à l'obligation de production de logement social. Si ce critère apparaît pertinent, il est à noter qu'une fois les communes exemptées de leur obligation, seule une meilleure desserte des transports en commun pourra justifier de rendre à nouveau applicable l'article 55 de la loi SRU. L'effet pervers à prévoir est donc immanquablement le développement a minima des réseaux de transports en commun sur ces communes, alors même que des logements sociaux y ont déjà été construits.

D'autant que si le réseau de transport venait à se développer, il existe un réel manque de visibilité pour les communes concernant le nombre de logements qu'elles auraient à produire une fois leur réintégration dans le dispositif SRU.

Il lui demande donc s'il ne conviendrait pas de mettre en place un nouveau critère qui pourrait être celui de la coupure géographique d'urbanisation. Celui-ci permettrait d'exempter de ce dispositif les communes pour lesquelles il n'est effectivement pas approprié, sans pour autant freiner le développement de leurs transports en commun.

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7501QE.htm>



Question écrite n° 7010 de M. Jean-François Parigi – Publiée au JO le 3 avril 2018

Rubrique : communes - **Titre :** dotation globale de fonctionnement (DGF)

M. Jean-François Parigi interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur les modalités de recensement et ses conséquences sur la dotation globale de fonctionnement (DGF) pour les communes de moins de 10 000 habitants.

Les montants de la DGF sont calculés en fonction de la population légale établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Toutefois, c'est l'année médiane du cycle des 5 dernières enquêtes de recensement qui est retenue pour calculer le montant de la DGF pour les communes de moins de 10 000 habitants. Par exemple, la population légale du 1er janvier 2018 a comme date de référence le 1er janvier 2015 pour le cycle 2013-2017 pour une commune rurale. Cette méthode de calcul de la DGF ne permet pas une juste répartition des concours financiers de l'État puisqu'elle sous-estime la croissance démographique annuelle des petites communes soumises à la loi SRU.

En effet, l'article 55 de la loi SRU, impose aux communes de plus de 3 500 habitants - de 1 500 habitants en Île-de-France - appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Cette mesure a pour conséquence une multiplication des programmes immobiliers et un afflux de population dans les petites communes. Des communes qui peuvent allègrement passer le seuil des 5 000 habitants d'une année à l'autre et ainsi disposer d'une DGF via la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU).

Dès lors dans un contexte de difficultés financières pour les collectivités locales, il lui demande si le Gouvernement compte réformer les modalités de calcul du recensement afin d'obtenir une meilleure cohérence dans le versement de la DGF pour les communes de moins de 10 000 habitants.

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7010QE.htm>