



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 40035

Texte de la question

M. Pascal Terrasse appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale sur le frein que constitue l'augmentation irrépressible des prix du foncier à la création de logements locatifs sociaux. Dans un département comme celui de l'Ardèche, les prix du foncier ont plus que doublé au cours des deux dernières années. Cette hausse des prix des terrains constitue aujourd'hui un grave problème pour les opérateurs publics de HLM qui se trouvent dans l'impossibilité de réaliser des projets de constructions neuves sans avoir recours à la participation financière des collectivités locales. Ces dernières sont en effet sollicitées pour mettre les terrains à la disposition des organismes bailleurs sous la forme de baux à construction ou de baux emphytéotiques, ou pour réaliser les VRD comprises dans les aménagements. Or, au regard du transfert de charges qui se présente à elles, du fait des lois de décentralisation, à compter du 1er janvier 2005, les collectivités locales dont les marges de manoeuvre s'étiolent vont devoir recentrer leurs interventions sur leurs compétences obligatoires, et risquent ainsi de se désengager de la politique du logement. Dans un contexte de fort désengagement financier de l'État, ces perspectives inquiètent les organismes HLM qui en appellent à lui pour que soit engagée une réelle politique de régulation foncière. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer, au regard des objectifs affichés par le Gouvernement en matière de création de logements sociaux, quelles sont les propositions qu'il entend avancer pour répondre au problème que pose aujourd'hui le coût prohibitif du foncier pour les opérateurs publics de HLM.

Texte de la réponse

Le Gouvernement s'est donné comme priorité d'accroître la production de logements locatifs sociaux, comme en témoignent la loi de finances pour 2005 et la loi de programmation pour la cohésion sociale. Les dotations allouées au logement social s'élèvent ainsi, pour l'année 2005, à 442 millions d'euros en autorisations de programme et à 465 millions d'euros en crédits de paiement. Elles sont respectivement en hausse de 22 % et de 62 % par rapport à celles de l'année 2004, et permettront de financer 90 000 logements locatifs sociaux, en dehors des zones urbaines sensibles qui sont dans le champ d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Une partie importante de ces moyens financiers sera destinée à des subventions pour surcharge foncière, qui atténueront la hausse du prix des terrains. Entre 2005 et 2009, 500 000 logements sociaux seront financés et près de 2,8 milliards d'euros seront consacrés par l'État au subventionnement des opérations locatives sociales. Cet engagement budgétaire se conjuguera avec un allongement de quinze ans à vingt-cinq ans de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements locatifs sociaux produits au cours de cette période. Cet allongement, qui améliorera l'équilibre des opérations locatives sociales, sera intégralement compensé aux collectivités territoriales par l'État. Par ailleurs, le Gouvernement souhaite que l'État se montre exemplaire en matière de mise à disposition de foncier. La loi de programmation pour la cohésion sociale donne ainsi la possibilité à l'État de vendre des terrains lui appartenant à un prix inférieur à l'évaluation des services des domaines, pour permettre la réalisation de logements, notamment sociaux. Il est souhaitable que les collectivités locales fassent de même et poursuivent leur effort de mobilisation de terrains, dans le cadre de cessions, de baux emphytéotiques ou de baux à construction. Grâce à la loi relative aux

libertés et responsabilités locales, les collectivités territoriales peuvent s'investir davantage dans la politique du logement, afin d'apporter les réponses les plus adaptées aux besoins de la population. Plus de quinze départements ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont d'ores et déjà conclu avec l'État une convention de délégation de compétence pour le financement du logement. Plus de 80 délégataires sont pressentis pour prendre cette compétence en 2006, démontrant ainsi la volonté des collectivités de s'engager dans la politique du logement. En outre, les communes ont la possibilité depuis 2001 d'instituer des emplacements réservés pour la construction de logements sociaux. Dans le prochain projet de loi « Habitat pour tous », il sera proposé de faciliter l'application de cette disposition en l'étendant à des secteurs entiers du plan local d'urbanisme (PLU), et non uniquement à des terrains particuliers. Enfin, la création d'établissements publics fonciers dont le régime juridique a été clarifié par la loi de programmation pour la cohésion sociale contribuera également à la mise sur le marché de terrains à un prix modéré et donc susceptibles d'accueillir des logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Terrasse](#)

Circonscription : Ardèche (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40035

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mai 2004, page 3773

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8178