



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique foncière

Question écrite n° 57186

Texte de la question

M. Kléber Mesquida souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie en matière de zonages fonciers dans le département de l'Hérault. Malgré les efforts incessants des organismes sociaux en place dans le département, l'offre en logements sociaux reste bien inférieure à la demande et le nombre de familles en attente est en augmentation permanente. Le coût du foncier est sans cesse croissant et souvent incompatible avec les possibilités de financement dont disposent les organismes HLM en l'état actuel. Sur le département, le financement du foncier est fonction de deux zones classées 2 et 3. Les charges foncières admissibles par les organismes sociaux sont de l'ordre de 70 euros le mètre carré SHON (surface hors oeuvre nette) en zone 2, et de 50 euros le mètre carré en zone 3. La pression démographique souligne l'importance de faire bénéficier de critères financiers éligibles à la zone 2, au moins toutes les communes situées sur la frange littorale, ainsi que celles desservies par l'autoroute A 9 et les communes périphériques aux grands axes de circulation. Le coût foncier sur Béziers, Sète ou leurs agglomérations correspondantes ou mitoyennes est aujourd'hui aussi élevé que sur les communes classées en zone 2. Aussi, il l'interroge sur les mesures qu'il pourrait prendre afin d'obtenir la modification du classement de zone 3 en zone 2 sur une partie du patrimoine de l'Hérault, ou, à l'instar de la Haute-Savoie, l'extension de la zone 2 sur tout le territoire départemental. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Une analyse des coûts au mètre carré des opérations réalisées dans l'Hérault montre que ceux-ci sont en effet plus élevés que ceux constatés en moyenne dans la région Languedoc-Roussillon, du fait en grande partie d'une charge foncière plus forte. Toutefois, ces coûts sont conformes à la moyenne nationale constatée pour la zone 3. Ces éléments confirment que le foncier et le coût de construction dans l'Hérault ne présentent pas de tension atypique qui justifierait une révision du classement des communes du département. Le cadre réglementaire des aides à la pierre n'est pas rigide et permet d'ores et déjà d'intégrer les réalités locales en modulant certains paramètres d'équilibre des opérations. Ainsi, par exemple, sur des zones restreintes et dans un cadre déconcentré, le préfet dispose d'un pouvoir d'appréciation lui permettant de fixer l'assiette de subvention et le niveau de loyer. Un reclassement en zone 2 contribuerait à augmenter le volume des aides personnelles au logement pour les ménages déjà locataires et dont le loyer dépasse le niveau des loyers de référence des barèmes de la zone 3 et il n'est pas possible d'envisager des coûts supplémentaires pour les finances publiques compte tenu des niveaux de contrainte actuels. Par ailleurs, comme seulement 50 % des ménages environ bénéficient d'une aide personnelle au logement, la moitié des ménages entrant en location dans le parc social subirait en cas de reclassement en zone 2 une hausse de loyer non compensée par l'aide. En ce qui concerne la Haute-Savoie, cinquante-huit communes de ce département ont effectivement fait l'objet d'un reclassement de zone 3 en zone 2 par arrêté du 29 novembre 2004. L'observation des marchés locaux de l'habitat permet en effet de constater que ces communes, qui font partie du Genevois français, sont l'objet de tensions très fortes au niveau des prix du foncier et des coûts de construction au même titre que les communes les plus chères de l'Île-de-France et de la Côte d'Azur.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57186

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2005, page 1224

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8180