



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Application de l'article 55 de la loi SRU

Question écrite n° 33570

Texte de la question

Mme Frédérique Tuffnell attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les modalités d'application de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). En effet, de nombreuses communes, placées en état de carence au titre de cette loi pour n'avoir pas atteint leurs objectifs de création de logements sociaux, mènent des actions de conquête du foncier nécessaire, en s'appuyant, par le biais de conventions, sur les établissements publics fonciers (EPF). Il n'est pas rare, dans des régions littorales ou urbaines où le prix du foncier est particulièrement élevé, que les prix de revente par les EPF des terrains aux opérateurs de logement social soient nettement inférieurs au coût d'acquisition de ces mêmes terrains. En effet, les opérateurs de logements ne peuvent atteindre leur équilibre financier si le prix du terrain est trop élevé. Dans ce cas de figure, les EPF demandent à la commune concernée de prendre en charge tout ou partie du déficit foncier, constituée de la différence entre le prix d'achat et le prix de revente. Cette participation de la commune prend la forme d'une subvention à l'établissement public foncier. L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation permet aux communes de déduire de leurs pénalités SRU les subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités locales. Il semble toutefois, selon certaines préfectures, que seules les subventions foncières directement versées aux bailleurs sociaux qui réalisent des opérations de logements sociaux soient éligibles à cette déduction. Ainsi, une subvention versée par la commune à l'EPF, et qui pourtant permet la réalisation de logements sociaux, ne serait pas déductible. Aussi, elle lui demande de bien vouloir confirmer cette impossibilité de déduction et, dans l'affirmative, si elle envisage une clarification des dispositions législatives et réglementaire pour que l'État autorise les communes carencées, selon des mécanismes à préciser, à déduire de leurs pénalités SRU la participation aux déficits fonciers des opérations conduites par l'EPF, à condition bien évidemment que ces subventions ne portent que sur des fonciers affectés à des opérations de mixité sociale et qui accueilleront une part significative de logements locatifs sociaux.

Texte de la réponse

Le dispositif issu de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 prévoit que les communes soumises aux dispositions de ladite loi (i.e. communes de plus de 3 500 habitants, 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne et disposant de moins de 25 ou 20 % de logements sociaux) s'acquittent d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logement manquant. Ces communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. Ce dispositif incitatif permet aux communes qui s'engagent dans une dynamique vertueuse de production de logement social, de voir leur prélèvement fortement réduit, voire annulé. Plus précisément, en application des articles L.302-7 et R.302-16 du code de la construction et de l'habitation, parmi les dépenses éligibles à la déduction du prélèvement figurent les subventions foncières accordées par les communes directement au propriétaire ou au maître d'ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux. Entrent notamment dans cette catégorie, les subventions accordées aux organismes HLM au titre de la surcharge foncière, ou pour

favoriser l'équilibre d'une opération de logements locatifs sociaux. Au regard de ces dispositions, une subvention foncière accordée à un établissement public foncier (EPF) n'est pas déductible du prélèvement. L'EPF ne réalise pas directement les logements en question puisqu'il acquiert et, ensuite, cède le terrain à un opérateur qui ne va pas nécessairement réaliser du logement social. Ainsi, réserver la subvention à un bailleur social offre également une garantie que ces crédits bénéficient au logement social. D'un point de vue opérationnel, l'effet sera strictement identique entre subventionner l'EPF ou le bailleur social. La subvention au titre de la minoration du coût de foncier versée par la commune au bailleur social lui permettra d'améliorer l'équilibre économique de l'opération. Cela aurait également été le cas si la commune avait subventionné l'EPF, la subvention aurait été déduite du prix de cession du foncier. Toutefois, comme il n'est pas certain avant la vente du terrain, que le foncier soit utilisé pour construire du logement social, il est préférable que les subventions aux EPF ne soient pas directement déductibles du prélèvement. Par conséquent, il conviendrait donc, pour être déductible, que la subvention communale soit versée directement à l'opérateur de logement social, qui pourra ensuite acquérir le terrain, au prix de cession établi par l'EPF.

Données clés

Auteur : [Mme Frédérique Tuffnell](#)

Circonscription : Charente-Maritime (2^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33570

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 novembre 2020](#), page 7637

Réponse publiée au JO le : [18 mai 2021](#), page 4203