



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## zonage

Question écrite n° 36334

### Texte de la question

M. Dominique Dord souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les modifications apportées sur le dispositif Besson par le zonage « de Robien ». Ce nouveau dispositif supprime les principales contraintes de l'ancien par une augmentation du plafond des loyers, une suppression du plafond des ressources des locataires et une simplification du zonage actuel. Cependant, on observe que la pression foncière et les coûts de construction sur une zone C et en zone III, qui qualifie la majeure partie du territoire français, sont aussi, voire plus, importants que ceux relevant d'une zone B et zone II. Cette différence constitue un frein important à la résorption de la demande sociale locative et à l'accession sociale à la propriété, sachant que les délais d'attente restent en constante augmentation. Cette différence est particulièrement infondée, notamment pour la zone couvrant la commune d'Aix-les-Bains et sa périphérie où la qualité foncière est flagrante et peut donc être mesurée aux autres communes inscrites au titre de la zone A. Il remercie de bien vouloir lui faire connaître ses intentions concernant l'évolution de classification de zone et de zonage où le surcoût foncier trouve à s'appliquer au titre de la loi « de Robien » et au titre de la réglementation des zones géographiques. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

### Texte de la réponse

Le zonage caractérisant le dispositif d'amortissement fiscal « Robien » tient compte de critères démographiques mais également des prix pratiqués sur les marchés immobiliers. Il comprend trois zones. La zone A recouvre l'agglomération parisienne, ainsi que certaines communes des régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Rhône-Alpes. La zone B regroupe les agglomérations de plus de 50 000 habitants, ainsi que des communes situées en limite de l'agglomération parisienne, en zones littorales ou en zones frontalières. Les communes n'appartenant pas aux catégories précédentes sont classées en zone C. Le zonage « Robien » reflète mieux les réalités locales que celui fixant les plafonds de loyer et de ressources du logement social, établi uniquement sur la base de données démographiques. C'est en raison de sa plus grande pertinence, que le zonage « Robien » a été retenu pour définir les caractéristiques de plusieurs produits récemment créés ou modifiés (PSLA, PLI). En ce qui concerne le logement locatif social, l'assiette et le taux des subventions PLUS ou PLAI peuvent actuellement être modulés par le préfet afin de faciliter l'équilibre d'opérations situées dans des zones présentant de fortes tensions immobilières. Les plafonds de loyer peuvent également être relevés, jusqu'à 18 %, de façon à tenir compte de la qualité des logements ou de leur localisation et dans la mesure où ces majorations ne se traduisent pas par une désolvabilisation des locataires. La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 a pris en compte la diversité des situations locales et offre des possibilités accrues de majoration des aides. Il est ainsi prévu que les collectivités ayant signé une convention de délégation de compétence avec l'État puissent majorer les subventions accordées pour la réalisation des opérations locatives sociales. En outre, le Gouvernement, tout en prenant acte du fait qu'avec plus de 340 000 logements mis en chantier au cours des douze derniers mois notre pays atteint un niveau qu'il n'avait pas connu depuis plus de vingt ans, considère qu'il existe un déficit de logements locatifs sociaux, en raison d'une réalisation insuffisante de tels logements depuis plusieurs années. Le Gouvernement entend donc poursuivre et accentuer les efforts entrepris depuis deux ans

pour accroître l'offre locative sociale. Le plan de cohésion sociale adopté par le Gouvernement en juin 2004 propose ainsi de porter la production de logements locatifs sociaux hors rénovation urbaine de 65 000 logements par an en 2004 à une moyenne annuelle de 100 000 par an sur la période 2005-2009. Il convient d'y ajouter les reconstructions de logements dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. Les partenaires sociaux se sont également engagés à contribuer significativement à la réussite du programme de production de 500 000 logements sociaux. Ils apporteront ainsi une enveloppe de 1,05 milliard d'euros de subventions sur cinq ans issue de la collecte des fonds au titre du 1 % logement. Les moyens supplémentaires que le Gouvernement propose de consacrer à la réalisation de ce plan sont définis dans le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, qui a été adopté par le Conseil des ministres le 15 septembre 2004 et qui sera prochainement présenté au Parlement. Le Gouvernement souhaite également renforcer sa politique d'accession à la propriété, et propose, pour cela, d'améliorer le prêt à 0 % (PTZ). Le PTZ amélioré sera ouvert à l'ancien, et permettra aux ménages d'acquérir un logement en zone urbaine dense dans de bonnes conditions. Il incitera de ce fait à une plus grande mobilité dans le parc locatif. L'aide qu'apportera ce nouveau PTZ sera, en outre, supérieure à celle conférée par le dispositif actuel, notamment pour les personnes disposant des revenus les plus modestes ainsi que pour les familles avec un ou plusieurs enfants.

## Données clés

**Auteur :** [M. Dominique Dord](#)

**Circonscription :** Savoie (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 36334

**Rubrique :** Aménagement du territoire

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** logement et ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 23 mars 2004, page 2177

**Réponse publiée le :** 9 novembre 2004, page 8882