



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## zones franches urbaines

Question écrite n° 78165

### Texte de la question

M. François Sauvadet attire l'attention de Mme la secrétaire d'État chargée de la politique de la ville sur le dispositif des zones franches urbaines. Plusieurs villes, disposant d'une ZFU qui s'est avérée positive en termes de création d'activités et d'emplois, souhaitent développer un projet avec les autres collectivités, qui passe par une diversification de l'habitat. Cela consiste à introduire dans le renouvellement urbain des programmes d'accès à la propriété pour répondre aux besoins en logements de l'agglomération et faire venir sur ce territoire des populations nouvelles. Cette politique pourrait être favorisée si le dispositif ZFU pour les entreprises était étendu aux ménages pour la taxe sur le foncier bâti. C'est pourquoi une modification de la loi sur les ZFU en ce sens pourrait être utile. Il souhaite donc connaître l'avis du Gouvernement sur cette proposition.

### Texte de la réponse

Les zones franches urbaines (ZFU) ont pour vocation de favoriser le développement économique et l'emploi au sein de quartiers de la politique de la ville. L'article 42 de la loi n° 95-115 modifiée du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, qui définit notamment les territoires de la politique de la ville, indique ainsi que « leur délimitation est opérée par décret en Conseil d'État, en tenant compte des éléments de nature à faciliter l'implantation d'entreprises ou le développement d'activités économiques ». Ces objectifs justifient la mise en oeuvre de mesures d'exonérations sociales et fiscales applicables aux entreprises. Une éventuelle application de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties aux ménages relèverait d'un cadre juridique autre que celui applicable aux ZFU, qui concerne par nature les entreprises. Le développement d'une offre en accession à la propriété dans les zones urbaines sensibles (ZUS) et ZFU représente une opportunité pour diversifier l'offre de logements et promouvoir une mixité sociale conformément aux objectifs de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003. Aussi, différents dispositifs existent d'ores et déjà afin de favoriser l'accession à la propriété dans ces quartiers dans le cadre du programme national de rénovation urbaine : 1. Les opérations d'accession sociale à la propriété réalisée dans le cadre des projets de rénovation urbaine peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA à 5,5. 2. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure. Ces opérations doivent être inscrites dans un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle. Cette subvention s'établit à un maximum de 10 000 EUR par logement. Elle peut être portée à titre exceptionnel à 15 000 EUR par logement dans le cas d'un profil d'accédant particulièrement modeste, ainsi qu'au vu des conditions d'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage de l'opération. Par ailleurs, l'article R. 317-8 du code de la construction et de l'habitation majore l'aide pour les personnes vivant en ZUS qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale. Le prêt social location-accession (PSLA) qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf permet de bénéficier d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de la TVA à 5,5 % pendant quinze ans. Le montant maximal du prêt à 0 % est majoré de 50 % dans les ZFU et les ZUS ; il peut alors atteindre 30 % du coût de

l'opération, contre 20 % hors de ces zones. Au regard de l'ensemble de ces aides dont peuvent bénéficier soit les accédants à la propriété, soit les maîtres d'ouvrage des opérations, il n'apparaît pas opportun, dans le contexte budgétaire actuel, de créer une nouvelle exonération fiscale.

## Données clés

**Auteur :** [M. François Sauvadet](#)

**Circonscription :** Côte-d'Or (4<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 78165

**Rubrique :** Aménagement du territoire

**Ministère interrogé :** Politique de la ville

**Ministère attributaire :** Politique de la ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 11 mai 2010, page 5191

**Réponse publiée le :** 16 novembre 2010, page 12501