



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question orale n° 1087

Texte de la question

M. Claude Sturni attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le problème de zonage affectant la production de logements de la ville de Haguenau. En effet, Haguenau est aujourd'hui en phase opérationnelle de production de logements. Alors que la construction de logements, y compris sociaux, fait partie des grands projets du Gouvernement, l'arrêté ministériel du 1er août 2014 classe la commune en zonage B2. Cette catégorisation handicape son développement : les investisseurs privés se retirent de la ville rendant inopérantes les dispositions de la loi Pinel. Haguenau est pourtant exemplaire : économie de foncier, densification, PLU et PLH, schéma de cohérence : tous ces paramètres sont corrects et ont été validés - voire salués - par le Gouvernement. Il lui demande donc quels sont les critères de ce classement et s'il est possible de le réviser pour donner à Haguenau le classement B1 qu'elle mérite.

Texte de la réponse

PROBLÈMES LIÉS AU ZONAGE AFFECTANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS À HAGUENAU

M. le président. La parole est à M. Claude Sturni, pour exposer sa question, n° 1087, relative aux problèmes liés au zonage affectant la production de logements à Haguenau.

M. Claude Sturni. Madame la ministre, j'attire votre attention sur le problème de zonage affectant la production de logements dans la ville de Haguenau, deuxième ville du Bas-Rhin. Alors que la construction de logements, y compris sociaux, est une priorité du Gouvernement, l'arrêté ministériel du 1er août 2014 a classé cette commune de 35 000 habitants en zone B2.

Dans un souci de développement effectif et harmonieux du territoire, le soutien des pôles de centralité comme Haguenau est incontournable. Cette ville complète l'euro-métropole, qui concentre à ce jour l'essentiel de la production de logements, au détriment du reste du département du Bas-Rhin.

Haguenau a adopté un plan local d'urbanisme, un PLU, ainsi qu'un programme local de l'habitat, un PLH, dont les orientations et les objectifs ont été salués par les services de l'État pour leur ambition et leur caractère exemplaire. Cette ville est aujourd'hui prête à produire des logements, notamment dans l'éco-quartier Thurot. Le foncier existe, les projets immobiliers fleurissent, mais force est de constater que le passage à l'acte et la construction effective de logements sont freinés par les conséquences de ce zonage B2. Les effets bénéfiques sur l'activité et l'emploi de nombre d'entreprises du bâtiment se font donc attendre.

Madame la ministre, comment est-il possible, dans ce contexte, d'atteindre les objectifs de constructions neuves fixés dans le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord et le PLH haguénovien, à savoir respectivement 900 et 250 logements par an ? Ces objectifs ont été reconnus par les services de l'État : je sollicite donc, pour Haguenau, une révision de ce zonage.

M. le président. La parole est à Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Mme Sylvia Pinel, *ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité*. Monsieur le député, vous appelez mon attention sur le classement de la commune de Haguenau en zone B2. Vous le savez, puisque vous l'avez rappelé, une actualisation du zonage « A/B/C » a été lancée en 2013 afin de tenir compte des évolutions territoriales constatées depuis sa précédente révision en 2009. Ce processus a été mené selon une méthodologie et des critères harmonisés pour l'ensemble du territoire national. De plus, les propositions d'adaptation tiennent compte, contrairement à ce que vous avez indiqué, des consultations locales menées par les préfets de région.

C'est sur cette base que l'arrêté révisant le zonage « A/B/C » a été publié en août 2014. Il classe, en effet, la commune de Haguenau en zone B2. Je souhaite néanmoins préciser qu'un agrément lui a été octroyé, par arrêté signé en 2013 par le préfet de la région Alsace. Cet agrément est toujours applicable : votre commune est donc éligible au dispositif d'aide à l'investissement locatif destiné aux investisseurs privés.

Par ailleurs, je rappelle que ce dispositif a pour objet de favoriser le développement d'une offre en logements intermédiaires, c'est-à-dire à des loyers inférieurs à ceux du parc privé, dans les zones où un écart important existe entre le logement social et le logement privé. Or, d'après les données disponibles, les loyers du marché à Haguenau sont inférieurs au plafond de loyer du dispositif d'investissement locatif intermédiaire en zone B1.

C'est la raison pour laquelle le classement de Haguenau en zone B2 semble tout à fait pertinent au vu de la conjoncture du marché local de l'immobilier, car il garantit notamment aux investisseurs des conditions de location optimales sur ce marché.

Par ailleurs, ce classement ne remet pas en cause la production de logements sociaux que vous avez évoquée : leur programmation annuelle, ainsi que les aides d'État qui y sont consacrées, ont en effet été déconnectées du zonage A/B/C.

Ce sont deux dispositifs différents qui ne se concurrencent pas.

Je précise également que les mesures du plan de relance en faveur du prêt à taux zéro, notamment le PTZ amélioré, dans les zones B2 sont particulièrement bien ciblées pour le territoire de votre commune.

Vous le voyez, votre commune n'a pas été oubliée, monsieur le député.

M. le président. La parole est à M. Claude Sturni.

M. Claude Sturni. Je vous remercie, madame la ministre. J'ai en tout cas entendu localement et au niveau de la préfecture que le zonage avait été défini en B1 au niveau local et que le changement avait bien eu lieu à Paris.

Concrètement, que ce soient les bailleurs sociaux, les investisseurs ou les acteurs du financement bancaire, tout le monde considère clairement qu'un zonage B1 ou un zonage B2 ne permettent pas la même production de logements, y compris entre Haguenau et la métropole strasbourgeoise. Je peux le concevoir mais, quand on est en phase de production de logements souhaités, nécessaires et attendus par tous, c'est un vrai frein au développement de l'habitat et à l'activité sur notre territoire.

Données clés

Auteur : [M. Claude Sturni](#)

Circonscription : Bas-Rhin (9^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1087

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mai 2015](#), page 3824

Réponse publiée au JO le : [3 juin 2015](#), page 5280

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [26 mai 2015](#)