



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Zonage A/B/C - Communes de la Plaine de l'Ain

Question écrite n° 18369

Texte de la question

M. Charles de la Verpillière appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur le zonage A/B/C des communes du département de l'Ain, situées dans le secteur de la Plaine de l'Ain. Trois communes de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain sont en zone B2 : Ambérieu-en-Bugey, Meximieux et Pérouges. Plusieurs communes de ce même territoire, actuellement en zone C, et notamment les communes de Loyettes et Villieu-Loyes-Mollon, apparaissent carencées en logement sociaux et seront soumises à un fort rattrapage dans le cadre de la loi SRU dès qu'Ambérieu-en-Bugey aura dépassé les 15 000 habitants. La commune de Lagnieu risque de se trouver face à la même situation, bien que non carencée pour l'instant en logements sociaux. Ainsi, alors, au surplus, que l'ensemble de la zone est soumis à une très forte progression démographique, il paraît incohérent de maintenir un si grand nombre de communes en zone C. Il lui demande donc de procéder à une modification du zonage, au moins pour les communes de Lagnieu, Loyettes et Villieu-Loyes-Mollon, ou de leur accorder une dispense pour les obligations issues la loi SRU.

Texte de la réponse

Le zonage 1, 2, 3 régit le financement du logement social mais également en partie le plafond de ressources permettant d'accéder au logement social, ainsi que les montants plafonds des loyers PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) applicables par les bailleurs sociaux : il a donc également une incidence en matière de taux d'effort des allocataires des aides personnelles au logement (APL) et sa révision supposerait également, par souci de cohérence, une révision du zonage I, II, III utilisé pour le calcul des APL. Même si le gouvernement est attentif à ces situations, du fait des impacts lourds qu'aurait une telle réforme, une révision nationale de ce zonage n'est en conséquence pas prévue à court terme. D'autre part, il n'est pas possible de procéder à des modifications de ce zonage au cas par cas : cela conduirait à déroger au principe d'équité de traitement des territoires, ce qui serait en outre de nature à induire des procédures contentieuses. L'effort de solidarité nationale en matière de production de logement social, porté par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 dans l'agglomération de Paris), comprises dans une intercommunalité ou une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Comme vous le relevez, la communauté de communes de la Plaine de l'Ain n'est pas, à ce jour, un territoire d'application du dispositif SRU. En effet, aucune commune de cette intercommunalité, de près de 77 000 habitants, n'atteint la taille critique de 15 000 habitants. Par ailleurs, les lois portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 (loi NOTRe), relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, et plus récemment la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Élan) du 23 novembre 2018, ont considérablement amélioré la situation des communes et des territoires ainsi « en limite » d'application SRU. Tout d'abord, pour les communes rurales, en territoires détendus s'agissant de la demande de logements sociaux, et/ou éloignées par les transports en commun des bassins d'activités et d'emplois, et ainsi peu attractives pour les bailleurs et les ménages modestes pas toujours motorisés, le mécanisme SRU permet l'exemption, par décret pris tous les 3

ans, des obligations de rattrapage. Ainsi le Gouvernement a-t-il exempté des obligations SRU pour 2018 et 2019 (par décret no 2017-1810 du 28 décembre 2017), 274 communes, soit près de 4 fois plus que dans le dispositif antérieur. Il y a donc, par l'exemption, moyen de prévenir l'intégration au mécanisme SRU de communes qui devraient en être exclues et un prochain décret d'exemption SRU pour la période 2020-2022 sera pris en fin d'année 2019. Ensuite, pour les communes ne rentrant pas dans les critères d'éligibilité à l'exemption, sur lesquelles une certaine tension sur la demande s'exprime et où il paraît possible de développer une offre de logement social, dès lors qu'une de ces communes est nouvellement entrante SRU et soumise à obligation de rattrapage, le dispositif a été adapté par la loi Élan (article 132). Les communes nouvellement entrantes disposent désormais, quelle que soit la raison de leur entrée dans le mécanisme, d'un délai de grâce de 3 ans sur le prélèvement financier opéré, qui n'est donc perçu qu'à la quatrième année de soumission. Par ailleurs, par dérogation à l'échéance de 2025 fixée par la loi de 2013 précitée, elles disposent de 5 périodes triennales pleines pour se mettre en conformité avec le taux légal de logement social. Ces dispositions conjuguées doivent permettre de ne pas provoquer, dans le futur, une entrée brutale des communes de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, au cas où la pression démographique qui s'exerce sur ce territoire les ferait entrer dans le dispositif SRU. En conclusion, le Gouvernement considère que le dispositif SRU récemment modifié est équilibré et permet de prévenir les difficultés craintes en cas de franchissement de seuil.

Données clés

Auteur : [M. Charles de la Verpillière](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18369

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 avril 2019](#), page 2959

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 9268