

Visualisation

Question orale (10/06/2024)

Situation financière des communes eu égard aux objectifs de production de logements et de logements encadrés

Mme Sylviane Noël attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité sur la situation financière des communes eu égard aux objectifs de production de logements et de logements encadrés.

Depuis plusieurs années, les lois logement se sont succédées et ont fixé tour à tour des objectifs ambitieux en matière de production de logements, notamment de logements sociaux ou de logements abordables.

Si ces objectifs sont nécessaires pour répondre aux besoins croissants en logements en particulier dans les zones les plus tendues et que les maires n'en contestent pas la nécessité d'en produire, la situation financière des communes est aujourd'hui de plus en plus fragile ce qui rend très complexe la réalisation des objectifs fixés par la loi.

En effet, aujourd'hui, de nombreuses communes doivent, en plus de d'être financièrement assujetties à un effet de ciseau puissant avec une hausse des charges liées à l'inflation et une baisse continue des différentes dotations de l'Etat, composer avec la très forte demande de production de logements et de logements sociaux sur leur territoire.

Sur le terrain, cela se traduit par des subventions très substantielles versées aux bailleurs sociaux lors de chaque opération, en vertu des accords-cadres le plus souvent passés avec les EPCI et les bailleurs sociaux. Mais aussi par une augmentation des infrastructures et des services à la population qui va de pair avec une croissance démographique très rapide, ou encore une augmentation des dépenses sociales liée à l'accueil de très nombreuses familles à faibles revenus.

Cela se traduit également par une perte de dynamique financière relative à la taxe d'habitation, avec la prise en compte d'un coefficient correcteur fixé par la DGFIP à un instant T ou encore la non évolution des valeurs locatives, elles aussi figées à un instant T.

Par ailleurs, bien que l'article 177 de la loi de finances 2022 ait acté une compensation intégrale de la fiscalité sur le foncier bâti, dans la vraie vie, certaines communes à l'instar d'Epagny-Metz-Tessy en Haute-Savoie, ne perçoivent que 55 000 euros là où elles estiment leurs pertes à environ 300 000 euros par an, et par commune. Une compensation loin d'être intégrale et en plus limitée à 10 années.

En outre, les bailleurs sociaux ne s'acquittant pas de la fiscalité relative au foncier bâti, chaque construction de logement social consomme du foncier qui pourrait, sur une opération classique apporter des recettes. Ainsi ces constructions constituent donc une véritable perte sèche de recettes fiscales et en réduisent aussi l'assiette de manière durable.

Enfin, avec de tels objectifs de production de logements, certaines communes vont franchir le seuil des 10 000 habitants d'ici la fin du mandat. Lequel franchissement entraînera de facto la perte de la DSR, ce qui pour certaines, menacera davantage encore l'équilibre de leur budget et la tenue des projets prévus dans le temps. Cela est d'autant plus vrai pour les communes de 1ère couronne des agglomérations, qui doivent principalement assumer les extensions urbaines à venir, sans pour autant bénéficier de la dotation de centralité.

Cette situation, c'est celle vécue par de nombreuses communes en Haute-Savoie mais aussi sur tout le territoire national et elle n'est plus tenable ! Si les objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi restent ainsi, de nombreuses collectivités vont littéralement s'écrouler financièrement.

Aussi, Madame la Sénatrice souhaite savoir comment le Gouvernement envisage de mieux accompagner ces maires bâtisseurs à travers un véritable pacte financier, fiscal et de solidarité.

À propos des cookies

Bienvenue ! Ce site utilise des cookies pour la lecture de vidéos embarquées et pour mesurer la fréquentation afin de pouvoir améliorer son fonctionnement et son administration.

Tout accepter Tout refuser Personnaliser