



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 93419

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur le fait que la loi SRU impose des pénalités financières importantes aux communes de plus de 3500 habitants qui n'atteignent pas le ratio requis de logements sociaux. La mise en oeuvre de cette loi présente toutefois des difficultés, d'une part, pour les communes qui viennent de passer le seuil de 3 500 habitants et, d'autre part, pour les communes qui ont d'anciennes cités minières. Tout d'abord les communes qui, suite à un recensement, dépassent, ne serait-ce que de quelques unités, le seuil de 3 500 habitants, se voient appliquer la loi SRU comme un couperet sans aucune période de transition. Or il est bien évident que, du jour au lendemain, notamment dans les secteurs où la pression foncière est très forte, il n'est pas possible de trouver immédiatement une solution. Il serait donc opportun que les communes concernées bénéficient d'un délai de transition de cinq à dix ans. Par ailleurs en Moselle, la fermeture des mines a amené les exploitants à revendre leurs cités minières pour un prix quasi symbolique. De ce fait, les logements correspondants sont en régime de propriété et ne sont pas comptabilisés comme HLM au titre de la loi SRU. Ces cités minières relèvent pourtant d'un habitat très modeste et parfois dégradé, la sociologie des habitants correspondant exactement à celle des HLM. Là encore, il conviendrait donc d'adapter la loi SRU pour que les cités minières soient comptabilisées au titre des logements HLM pendant la période trentenaire suivant la revente par les sociétés minières. Afin que la législation s'appuie sur les réalités du terrain et non pas sur des critères utopiques ou irréalistes, elle lui demande s'il pourrait examiner favorablement les deux assouplissements sus-évoqués.

Texte de la réponse

Le choix d'un seuil minimal de 3 500 habitants et de 1 500 habitants en Île-de-France traduit la volonté de retenir des communes urbaines d'une taille suffisante pour que puisse être recherché un équilibre entre les différents modes d'habitat. Depuis l'adoption de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune disposition législative n'a modifié ce seuil. Les communes qui ont connu une croissance démographique et dépassé les seuils susvisés ne pouvaient ignorer qu'elles seraient concernées par les dispositions prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le franchissement de ces seuils pouvait donc être anticipé et il n'est pas envisagé que les communes nouvellement concernées bénéficient d'une période de transition. Par ailleurs, constatant que la grande majorité des ménages à la recherche d'un premier logement se tourne vers le parc locatif, le législateur a retenu, dans un premier temps, exclusivement les logements locatifs sociaux dans le décompte des logements prévus à l'article L. 302-5 du CCH. C'est en ce sens qu'il apparaît nécessaire de développer en priorité cette offre locative. Toutefois, si les logements locatifs sociaux et ceux en accession à la propriété remplissent des fonctions différentes, ils constituent une offre complémentaire dans le parcours résidentiel des ménages. C'est la raison pour laquelle en 2006, la loi portant engagement national pour le logement a permis la prise en compte d'une forme d'accession sociale à la propriété dans le décompte SRU puisque « sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code pendant cinq ans à compter de leur vente les logements vendus à partir du

1er juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7 » (art. L. 443-15-7 du CCH). Ainsi, les logements miniers vendus à leurs locataires après le 1er juillet 2006 continuent d'être décomptés cinq ans après leur vente. Il n'est pas justifié que ce délai soit augmenté, il apparaît en effet suffisant pour que la commune engage de nouvelles opérations lui permettant de compléter son stock de logements sociaux.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93419

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 novembre 2010, page 12393

Réponse publiée le : 29 mars 2011, page 3085