



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## logement social

Question écrite n° 33522

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement concernant la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), et plus précisément sur les pénalités financières de son inapplication. En effet, cette loi impose aux communes, selon certains critères, de posséder un minimum de 20 % de logements sociaux. Celles ne réalisant pas ce chiffre se voient sanctionnées d'une pénalité financière. Pour autant, cela ne résulte pas toujours d'une mauvaise volonté de leur part. En effet, certaines communes, le plus souvent rurales, se trouvent peu dotées en subventions, et n'ont alors tout simplement pas les moyens financiers d'atteindre de telles exigences. Avec le système existant, elles se voient donc doublement pénalisées. D'autres communes, quant à elles, décident sciemment de ne pas respecter la législation en vigueur. Il paraît tout à fait désolant que les pénalités ne prennent pas en compte les situations individuelles de chacune de ces communes. Également, une nouvelle réflexion mériterait d'être engagée, afin de permettre davantage aux locataires le souhaitant de devenir propriétaires de leur logement social. Cela aurait pour finalité de permettre aux bailleurs sociaux de financer de nouveaux logements. En conséquence, il lui demande si le Gouvernement entend mettre à jour ce dispositif, certes nécessaire, mais qui ne tient pas compte des situations individuelles de certaines communes, pour la plupart déjà en grandes difficultés.

### Texte de la réponse

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social apporte des modifications substantielles aux dispositions prévues par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU ». En effet, la situation du logement social en France est très préoccupante ; la demande de logements sociaux sur notre territoire est extrêmement importante et le récent rapport de la Fondation Abbé Pierre montre, année après année, une progression du mal-logement. Les actions qui ont été engagées par les gouvernements précédents n'ont pas permis de répondre efficacement à cet enjeu majeur pour l'équilibre de notre société. Après plus de dix ans, la loi SRU est loin d'avoir satisfait aux espoirs du législateur, le taux moyen de logements sociaux dans les communes soumises à l'article 55 n'ayant augmenté que de 1 % passant de 13 % à 14 % au niveau national. Le Gouvernement entend donc apporter une réponse rapide et adaptée à ces attentes et l'objectif de la loi du 18 janvier 2013 est bien de mettre en place des mesures incitatives en faveur de la mixité sociale, avec le relèvement du taux légal de logement social de 20 % à 25 % pour les communes concernées à atteindre en 2025 et la possibilité d'une multiplication par 5 du montant du prélèvement sur le budget des communes qui n'atteindraient pas leur objectif de rattrapage. Pour être efficace, l'effort de mixité sociale doit en effet être décliné à la commune, qui est l'échelle pertinente pour s'assurer de la complémentarité entre une offre diversifiée en matière d'habitat, une offre de transports et l'implantation des services et des activités économiques. Toutefois, la loi prend en compte la diversité des situations communales. En premier lieu, lorsqu'elles appartiennent à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants dont la ville centre a plus de 15 000 habitants, seules les communes de plus de 3 500 habitants en province et des 1 500 habitants en Île-de-France sont soumises à

l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ; ces seuils n'ayant d'ailleurs pas été modifiés par la récente loi. De plus, ces communes voient leur taux légal de logements sociaux maintenu à 20 % lorsqu'elles appartiennent à des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale ne nécessitant pas d'effort de production supplémentaire dont la liste a été fixée par le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 publié au Journal officiel du 26 juillet. Pour les communes isolées, seules celles qui sont en croissance démographique et qui disposent d'une population supérieure à 15 000 habitants ont une obligation d'atteindre un taux de 20 % de logements sociaux en 2025, les autres ne sont pas soumises à obligation. En deuxième lieu, si le prélèvement annuel effectué sur le budget des communes est proportionnel au nombre de logements manquants, il est également proportionnel au potentiel fiscal par habitant, ce qui permet une prise en compte automatique du niveau de richesse communal. De plus, les dépenses effectuées par les communes en faveur du logement social peuvent être déduites du prélèvement, ce qui constitue une mesure incitative pour les communes volontaires. En outre, les prélèvements, et le cas échéant leur majoration, sont plafonnés à 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune, ce taux étant porté à 7,5 % pour les communes les plus riches. En troisième lieu, en application de l'article L. 302-9-1, le préfet doit tenir compte notamment des difficultés rencontrées par la commune pour respecter ses obligations, avant de la placer en état de carence si elle n'a pas atteint ces objectifs de rattrapage triennaux et de majorer son prélèvement annuel. Enfin, les prélèvements sont exclusivement destinés au financement du logement social et permettent donc une mutualisation des moyens à différentes échelles : EPCI, établissements publics fonciers, fonds d'aménagement urbain au niveau régional et fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) au niveau national pour la majoration du prélèvement. Cette mutualisation sera utilisée pour accompagner les communes volontaires dans leur effort en matière de mixité sociale. La loi comprend donc une série de dispositions qui permettent une adaptation et une gradation des obligations et des impacts en fonction de la situation des communes, tant sur le plan démographique ou géographique que financier. S'agissant de l'accession sociale, à l'occasion de l'examen de ce texte, le type de logements qui doivent être décomptés à l'inventaire de l'article 55 a été longuement débattu par les parlementaires et plusieurs amendements au texte du Gouvernement proposaient la prise en compte de logements en accession sociale à la propriété. Ce débat a permis un échange d'arguments dont il est ressorti que si l'accession sociale constitue bien une étape essentielle dans le parcours résidentiel des ménages, ces logements ne peuvent toutefois être assimilés à des logements sociaux pérennes et ne peuvent donc être décomptés à l'inventaire. Les obligations de la loi visent en effet à répondre en priorité aux demandes des ménages les plus modestes, c'est-à-dire aux 1,2 million de nos concitoyens en attente d'un logement locatif social. C'est ce type de logements qui correspond aux attentes premières de la population et qui constitue aussi la première étape des parcours résidentiels. L'accession à la propriété doit néanmoins aussi être développée en complément des logements locatifs sociaux comme l'a souhaité le Président de la République avec la mise en oeuvre de la règle des 3 tiers bâtis. A cet égard, les logements sociaux vendus aux locataires sont pris en compte à l'inventaire de l'article 55 pendant une période de 5 ans, durée jugée suffisante pour permettre la reconstitution de l'offre locative sociale.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Pierre Decool](#)

**Circonscription :** Nord (14<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 33522

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Égalité des territoires et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [23 juillet 2013](#), page 7683

**Réponse publiée au JO le :** [22 octobre 2013](#), page 11096