



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 69879

Texte de la question

M. Dominique Bussereau attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la loi solidarité et renouvellement urbain et plus précisément sur les pénalités financières qu'elle peut engendrer. En effet cette loi impose aux communes selon certains critères de posséder au minimum 20 % de logements sociaux. Celles qui ne réalisent pas ce chiffre sont sanctionnées par une pénalité financière. D'autre part, certaines communes le plus souvent rurales se trouvent peu dotées en subventions et n'ont alors pas les moyens financiers d'atteindre de telles exigences. Des communes balnéaires et rurales peuvent se voir doublement pénalisées. L'attractivité importante d'une station balnéaire rend le marché immobilier et foncier très tendu. Aux contraintes liées au marché s'ajoutent une configuration géographique particulière avec des zones urbanisables restreintes et souvent des réglementations environnementales qui rendent difficiles la création de logements. Par conséquent les objectifs en termes de logements sociaux devraient pouvoir s'apprécier raisonnablement et être adaptés aux contraintes locales. Il serait opportun que les situations individuelles de certaines communes puissent être prises en compte pour l'application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain. Aussi il souhaite connaître sa position sur une éventuelle adaptation de la réglementation tenant compte des spécificités individuelles des communes et plus précisément des communes balnéaires et rurales.

Texte de la réponse

Le législateur impose aux communes situées dans des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales afin de répondre aux besoins en logements des ménages. L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit en effet un prélèvement pour toutes les communes soumises à cette obligation qui n'ont pas atteint ce taux légal. Ce prélèvement peut en outre être majoré si la commune se trouve en situation de carence. Ces dispositions, qui visent à encourager la mixité sociale, ne s'appliquent pas de façon homogène sur le territoire et la loi a prévu des adaptations pour tenir compte des caractéristiques particulières des communes. Tout d'abord, le taux légal de logements sociaux est de 20 % dans le cas des communes qui ne justifient pas un effort de production supplémentaire de logements sociaux. Alors que près de 80 % des ménages ont des ressources inférieures au plafond qui leur permettrait d'accéder au parc social financé en prêt locatif social (PLS) et que 30 % des ménages ont des ressources inférieures au plafond du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), seules les communes situées dans les secteurs les plus tendus ont vu leur taux légal porté à 25 % par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. De plus, le prélèvement annuel effectué sur le budget des communes, qu'il soit majoré ou non, est diminué des dépenses de la commune en faveur de la production d'une offre sociale, ce qui permet de ne pas pénaliser les communes volontaires. Cette mesure est très incitative, en particulier lorsque le coût du foncier est cher et nécessite un effort financier d'accompagnement de la commune. En 2014, plus de 35 % des communes soumises à prélèvement n'ont pas été prélevées du fait de cette possibilité de déduction de leurs dépenses. En ce qui concerne la situation des communes rurales et balnéaires, le législateur a prévu des

exemptions pour prendre en compte les contraintes d'urbanisation. C'est notamment le cas lorsque plus de la moitié du territoire urbanisé de la commune est soumis à une inconstructibilité résultant d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude de protection relative aux installations classées, risques technologiques, aux risques miniers ou aux risques naturels. De plus, le développement d'une offre locative sociale n'est pas nécessairement assuré par la construction de logements sociaux neufs. L'acquisition, le cas échéant suivie d'amélioration de logements existants par un bailleur social, et le conventionnement à l'aide personnalisée au logement appartenant à des bailleurs privés, éventuellement avec la mobilisation des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), permettent de développer une offre locative sociale diffuse. Par ailleurs, les communes disposent de plusieurs outils en matière d'urbanisme qui trouvent toute leur pertinence notamment lorsque le foncier disponible se raréfie. Le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-1 et L. 123-2, favorise la mise en place de dispositifs en faveur de la mixité sociale. Ainsi, le PLU peut instituer des servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a par ailleurs modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU), ce qui ouvre la possibilité de densifier des terrains déjà constructibles. L'intervention des établissements publics fonciers, qui dans de nombreux cas peuvent être destinataires des prélèvements effectués au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), peut être un outil efficace pour le portage foncier d'opérations permettant d'augmenter les taux de logements sociaux. S'agissant du bilan réalisé tous les trois ans pour vérifier l'atteinte des objectifs de rattrapage des communes déficitaires, la situation des communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs est systématiquement examinée par la commission départementale instituée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Cette commission, composée des représentants de l'Etat, des collectivités, des bailleurs sociaux et des associations permet d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de ladite commune afin de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs. En outre, la décision du préfet de département, tant en ce qui concerne la mise en état de carence qu'en ce qui concerne la majoration du prélèvement, doit être prise au regard des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune la situation des communes est donc systématiquement examinée avant toute décision pour que la sanction s'applique avec discernement, en tenant compte des efforts réels des communes déficitaires pour rattraper leur retard. Enfin, la loi a fixé une limite à 5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune, ou 7,5 % pour les communes les plus aisées, au delà de laquelle le prélèvement majoré ne peut être effectué. Ainsi, les dispositions législatives et réglementaires existantes sont équilibrées. Elles permettent déjà de prendre en compte les situations individuelles des communes tout en mettant à leur disposition une série d'outils de nature à permettre le développement d'une offre de logements locatifs sociaux. Il n'est donc pas prévu à ce stade une évolution de la réglementation sur la question des communes balnéaires et rurales.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Bussereau](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69879

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 : [25 novembre 2014](#), page 9770

Réponse publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 7039