



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 99808

Texte de la question

Mme Annie Genevard interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur 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 et sur le décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015, qui s'avèrent être en inadéquation avec les situations démographique et économique du Pays de Montbéliard. Elle a été saisie par des élus du Pays de Montbéliard, dont les communes étaient auparavant exemptées de l'obligation de 20 % de logements sociaux. Depuis la modification de l'article R. 302-14 du code de la construction de l'habitat concernant les seuils démographiques, ces communes doivent désormais se mettre en conformité avec la loi. Cependant, cette obligation est incomprise, pour différentes raisons. En effet, il y a tout d'abord la frilosité des bailleurs sociaux, qui sont concentrés sur les quartiers subventionnés par l'Agence nationale de rénovation urbaine. Par exemple, un bailleur social a acquis en 2010 par l'intermédiaire d'une des communes du Pays de Montbéliard, une parcelle de 20 ares en centre-ville, qui est toujours en friche à ce jour. Par ailleurs, 1 600 logements sociaux ont été détruits dans l'agglomération et le taux de vacances des logements sociaux restants est de près de 40 %. Le directeur général d'Habitat 25 a d'ailleurs déclaré récemment dans un journal local que sur les 3 000 logements de la société dans le périmètre de Pays de Montbéliard Agglomération, 200 étaient vacants en attendant destruction, 200 autres étaient inoccupés et la demande était faible. Pourquoi ne pas se concentrer davantage sur une meilleure optimisation des logements déjà existants avant d'en construire de nouveaux ? De plus, l'agglomération de Montbéliard est constituée de communes situées en zones rurales. Certaines communes ont plus de la moitié de leur superficie classée en zone agricole ou naturelle. Les ratios ne prennent pas en compte ce type de données. Enfin, dans un contexte budgétaire tendu, les élus sont très inquiets quant aux dépenses liées à la construction de logements sociaux. Face à ces nombreuses contraintes évoquées, elle souhaiterait savoir si elle entend mettre en place des conditions d'application plus souples qui prennent en compte la situation locale de manière plus globale.

Texte de la réponse

L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, renforcée par la loi relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013, impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) d'atteindre un objectif de 25 % ou 20 % dans certains cas à l'horizon 2025. Cette loi est une loi de solidarité nationale pour permettre de produire des logements sociaux partout alors que 70 % des Français ont des ressources qui les rendent éligibles à un logement social. La mise en œuvre de cette loi s'améliore et permet aux communes, accompagnées par les services déconcentrés de l'État, de favoriser la mixité sociale et d'accueillir dans leurs territoires tous ceux qui souhaitent y résider. Si l'ensemble des communes remplissaient leurs obligations, 700 000 logements sociaux supplémentaires seraient construits, soit l'équivalent de plus de la moitié des demandeurs ayant une demande active, en-dehors des locataires du parc social qui souhaitent un changement de logement. Le renforcement des obligations qui incombent aux communes depuis 2013 a produit des résultats. Nous construisons ainsi de plus en plus de logements sociaux dans les communes SRU : 34 % de

plus par rapport au dernier bilan triennal. Le niveau de production de logements sociaux sur ces communes est ainsi passé de 87 000 sur la période 2002-2004 à près de 140 000 entre 2011 et 2013. Le bilan triennal 2014-2016, encore meilleur, avec près de 190 000 logements produits et/ou financés, très exactement 187 425. Par ailleurs, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a conduit à une évolution du périmètre d'application de l'article 55 afin de le rendre plus pertinent au regard des besoins effectifs et des contextes locaux. La liste des communes éligibles à l'exemption SRU pour 2018 et 2019 devra être proposée par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) aux préfets. Ces communes devront répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes : - quelle que soit leur localisation, avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ; - être situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dont le taux de tension sur la demande de logement social (ratio entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions annuelles hors mutations), est inférieur à 2 ; - être situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants, et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun. La loi SRU fixe donc des objectifs nationaux, mais ne s'applique pas de manière aveugle dans les territoires. Pourtant, force est de constater que des disparités régionales persistent et que certaines communes continuent de s'exonérer de la solidarité nationale, ce qui n'est pas acceptable.

Données clés

Auteur : [Mme Annie Genevard](#)

Circonscription : Doubs (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99808

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 octobre 2016](#), page 8148

Réponse publiée au JO le : [16 mai 2017](#), page 3652