



N° 2324

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 janvier 2026.

PROPOSITION DE LOI

pour une application sectorisée de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Sébastien DELOGU, M. Manuel BOMPARD, Mme Mathilde PANOT, les membres du groupe La France insoumise - Nouveau Front Populaire ⁽¹⁾, députés et députées.

⁽¹⁾ Ce groupe est composé de : Mme Nadège ABOMANGOLI, M. Laurent ALEXANDRE, M. Gabriel AMARD, Mme Ségolène AMIOT, Mme Farida AMRANI, M. Rodrigo ARENAS, M. Raphaël ARNAULT, Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, M. Ugo BERNALICIS, M. Christophe BEX, M. Carlos Martens BILONGO, M. Manuel BOMPARD, M. Idir BOUMERTIT, M. Louis BOYARD, M. Pierre-Yves CADALEN, M. Aymeric CARON, M. Sylvain CARRIÈRE, Mme Gabrielle CATHALA, M. Bérenger CERNON, Mme Sophia CHIKIROU, M. Hadrien CLOUET, M. Éric COQUEREL, M. Jean-François COULOMME, M. Sébastien DELOGU, M. Aly DIOUARA, Mme Alma DUFOUR,

Mme Karen ERODI, Mme Mathilde FELD, M. Emmanuel FERNANDES, Mme Sylvie FERRER, M. Perceval GAILLARD, Mme Clémence GUETTÉ, M. David GUIRAUD, Mme Zahia HAMDANE, Mme Mathilde HIGNET, M. Andy KERBRAT, M. Bastien LACHAUD, M. Abdelkader LAHMAR, M. Maxime LAISNEY, M. Arnaud LE GALL, M. Aurélien LE COQ, M. Antoine LÉAUMENT, Mme Élise LEBOUCHER, M. Jérôme LEGAVRE, Mme Sarah LEGRAIN, Mme Claire LEJEUNE, Mme Murielle LEPVRAUD, Mme Élisa MARTIN, M. Damien MAUDET, Mme Marianne MAXIMI, Mme Marie MESMEUR, Mme Manon MEUNIER, M. Jean-Philippe NILOR, Mme Sandrine NOSBÉ, Mme Danièle OBONO, Mme Nathalie OZIOL, Mme Mathilde PANOT, M. René PILATO, M. François PIQUEMAL, M. Thomas PORTES, M. Loïc PRUD'HOMME, M. Jean-Hugues RATENON, M. Arnaud SAINT-MARTIN, M. Aurélien SAINTOUL, Mme Ersilia SOUDAIS, Mme Anne STAMBACH-TERRENOIR, M. Aurélien TACHÉ, Mme Andrée TAURINYA, M. Matthias TAVEL, Mme Aurélie TROUVÉ, M. Paul VANNIER.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 13 décembre 2000 entrait en vigueur la loi 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). L'article 55 de cette loi, codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, impose « aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire » de disposer d'un taux minimum de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales sur le territoire de la commune. Ce taux est fixé à 25 %, ou 20 % dans certains cas. Les communes n'ayant pas atteint l'objectif fixé par la loi se voient appliquer des pénalités financières.

L'objectif de cette loi est d'inciter à la construction de logements sociaux et de favoriser la mixité sociale.

La Cour des comptes ⁽¹⁾ estime que les effets de l'article 55 de la loi SRU sur l'amélioration de la mixité sociale ne sont pas réellement évalués. Elle indique que la loi a incité à un effort de rattrapage de la part des communes déficitaires. Un rééquilibrage semble donc s'être produit sur la répartition des logements sociaux entre les communes de France, bien qu'un grand nombre de communes concernées par la loi décident volontairement de ne pas la respecter.

La Cour des comptes relève cependant que des déséquilibres dans la répartition des logements sociaux demeurent, notamment au sein des communes. Une étude réalisée par le département des Yvelines ⁽²⁾ vient appuyer ce constat : la loi SRU a entraîné l'implantation de logements sociaux dans des communes déficitaires. Pour autant, le taux SRU reste parfois inchangé car des logements privés sont construits en parallèle.

Lorsque des logements sociaux sont construits, il est également nécessaire d'interroger le caractère social de certaines constructions, dont il existe plusieurs types. Depuis 2017 ⁽³⁾, la loi impose une quotité minimale de logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) à hauteur de 30 %, et maximale de logements financés par prêt locatif à

1 Rapport de la Cour des comptes demandé par la commission des finances du Sénat, l'application de l'article 55 de la loi SRU, février 2021.

2 Grégoire Fauconnier, La loi SRU, un objectif inaccessible ?, politique du logement, analyses et débats, 15 juin 2020.

3 Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, janvier 2017

usage social (PLS) à hauteur de 30 % aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Les logements PLAI sont destinés aux populations ayant les revenus les plus bas, quand les PLS sont les logements destinés à la classe moyenne ; les deux sont considérés comme sociaux, et il existe des types intermédiaires, comme les logements PLUS (logements financés par le prêt locatif à usage social).

Le législateur est intervenu dix-sept ans plus tard face au constat du ratrappage de certaines communes en construisant en grande majorité des logements reconnus sociaux par la loi mais dans les faits destinés à des ménages de classes moyennes.

Le taux minimal de PLAI est une bonne chose, mais il doit être réévalué à la hausse afin d'appliquer concrètement l'esprit de la loi SRU. Dans le même temps, le taux maximal de PLS doit être revu à la baisse.

Le Sénat⁽⁴⁾ a dressé un inventaire de la loi SRU : 2 091 communes sont concernées par la loi, parmi lesquelles 224 en sont exemptées⁽⁵⁾, et 767 ont atteint le taux cible de 25 % ou 20 %. Il reste donc 1 100 communes déficitaires en logements sociaux. L'analyse de la Cour des comptes sur les résultats de cette loi à l'échelle nationale peut donc être nuancée par cet inventaire.

La répartition de la construction de logements sociaux sur le territoire français est une question visée par la loi SRU. Or, la pratique de cette loi a révélé un autre enjeu : une commune respectant le taux SRU imposé peut faire exister des situations de ségrégation socio-spatiales importantes au sein de la commune.

Une étude réalisée par France Stratégie⁽⁶⁾ montre que la ségrégation des 20 % des ménages les plus modestes dans les communes de plus de 500 000 habitants hors Paris est restée inchangée entre 2012 et 2018. Pour la ville de Paris, cet indice a légèrement diminué.

4 Rapport d'information du Sénat : au nom de la commission des finances pour suite à donner à l'enquête de la Cour des comptes, sur l'application de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, 10 mars 2021

5 La loi « Égalité et citoyenneté » a également introduit des cas d'exemption, sur demande des intercommunalités, soit parce que la commune est mal desservie par les réseaux de transport en commun, soit parce que la demande de logement social y est faible, soit encore parce que plus de la moitié de son territoire urbanisé est inconstructible.

6 France Stratégie, Point de vue, La meilleure répartition des logements sociaux a-t-elle fait progresser la mixité sociale ?, Pierre-Yves Cusset, Clément Dherbécourt et Alban George, département Société et politiques sociales.

On constate également qu'entre 2012 et 2018, environ 8 % des 20 % des ménages les plus modestes vivent dans des quartiers où ils représentent plus de 40 % des ménages du quartier. Les ménages les plus modestes sont surreprésentés dans les quartiers où ils habitent⁽⁷⁾.

La loi SRU n'a donc pas favorisé la mixité sociale au sein des communes. Et cela se vérifie lorsqu'on regarde les taux SRU par arrondissement dans des grandes villes comme Marseille ou Paris.

À Paris, entre 2001 et 2024, 126 544 logements sociaux ont été financés⁽⁸⁾. 27 % étaient des PLAI, 42 % des PLUS⁽⁹⁾ et 31 % des PLS. La pression sur le parc social demeure, puisque 292 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social.

Au 1^{er} janvier 2024, il y avait 23,1 % de logements sociaux SRU à Paris. La ville se rapproche donc du taux prévu par loi⁽¹⁰⁾. Elle cache pourtant des situations disparates. Le 19^e arrondissement de Paris compte 46 % de logements sociaux, le 13^e en compte 43,8 % et le 20^e en compte 43,6 %. Dans le même temps, le 7^e arrondissement compte un taux SRU de 2,7 %, le 6^e de 3,7 % et le 8^e de 3,9 %. Plus de 43 points séparent le 19^e arrondissement de Paris du 7^e. Il y a donc, 25 ans après la loi SRU, une ségrégation flagrante à l'intérieur de la ville de Paris.

À Marseille, la situation est semblable. En 2024, sur 400 319 résidences principales, la ville comptait 87 326 logements sociaux, soit un taux SRU de 21,81 %⁽¹¹⁾. La ville, composée de 16 arrondissements, comptait, en 2024, 9 arrondissements avec un taux SRU inférieur à 20 % et 5 arrondissements au-dessus de 30 %. Le 6^e arrondissement de Marseille a un taux SRU de 4,77 %, le 7^e de 6,46 % et le 5^e de 8,31 %. Dans le même temps, le 13^e arrondissement a un taux SRU de 36,54 %, le 14^e de 45,08 % et le 15^e de 47,49 %.

L'ensemble de ces études globales imagées par des exemples de grandes villes montre les contradictions à l'œuvre de la loi SRU entre les objectifs qu'elle fixe et les moyens mis en place pour y arriver. Cette proposition de loi vient donc modifier la loi SRU afin de faire coïncider ses objectifs avec les dispositions qu'elle comprend.

7 Ibid.

8 Apur, Les chiffres du logement social à Paris, en 2024, note °275, mai 2025

9 Prêt Locatif à Usage Social.

10 Ibid.

11 DATA AIX MARSEILLE PROVENCE, [Observatoire habitat], Taux de logement social au titre de la loi SRU depuis 2010, Millésime 2024, Marseille.

La présente proposition de loi vise à répondre à l'objectif de mixité sociale fixé par la loi SRU, ainsi qu'à la nécessité de production de logements réellement sociaux. En proposant d'appliquer la loi SRU à l'échelle des arrondissements pour les villes Paris et Lyon et à l'échelle des secteurs municipaux pour la ville de Marseille, cette proposition vient utiliser le levier de la mixité sociale pour pouvoir atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux.

Elle s'articule autour de deux chapitres, chacun composés de trois articles :

– le premier chapitre vise à modifier l'obligation du respect du taux SRU pour qu'il s'applique à l'échelle des arrondissements pour les communes de Paris et de Lyon, et à l'échelle des secteurs municipaux pour la ville de Marseille.

– l'**article 1^{er}** modifie l'article 55 de la loi SRU pour que le taux SRU s'applique à l'échelle des arrondissements pour les communes de Paris et de Lyon, et à l'échelle des secteurs municipaux pour la commune de Marseille.

– l'**article 2** prévoit la même disposition, qu'il intègre au code de la construction et de l'habitation.

– l'**article 2** donne 5 ans aux secteurs et arrondissements des communes de Marseille de Paris et de Lyon pour atteindre les objectifs fixés par la proposition de loi.

Le second chapitre tend à modifier le code de la construction et de l'habitation afin de diminuer le taux maximum de PLS à 20 % et d'augmenter le taux minimum de PLAI à 50 % lors de la construction de logements sociaux.

L'**article 3** diminue le taux maximal de PLS lors de la construction de logements passant de 30 % à 20 % .

L'**article 4** augmente le taux minimal de PLAI lors de la construction de logements passant de 30 % à 50 %.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I^{ER}

Article 1^{er}

- ① L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un V ainsi rédigé :
 - ② « V. – Pour les communes de Paris et de Lyon régies par la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille et Lyon, le taux de logements locatifs sociaux mentionné au présent article s'apprécie également à l'échelle de chaque arrondissement.
 - ③ « Pour la commune de Marseille, ce taux s'apprécie à l'échelle de chaque secteur.
 - ④ « Le respect de ces obligations s'apprécie sans préjudice des compétences exercées par la commune en matière de politique du logement. »

Article 2

- ① Chaque arrondissement de Paris et de Lyon ainsi que chaque secteur municipal de Marseille devront atteindre, au plus tard le 1^{er} janvier 2030, le taux prévu à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE II

Article 3

À la première phrase du premier alinéa du III de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la première occurrence du taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 20 % ».

Article 4

À la fin de la même première phrase du premier alinéa du III de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la seconde occurrence du taux : « 30 % » est remplacée par le taux : « 40 %. »

Article 5

La présente loi s'applique aux objectifs triennaux notifiés à compter de l'année suivant sa promulgation.