



14ème législature

Question N° : 97324	De Mme Marion Maréchal-Le Pen (Non inscrit - Vaucluse)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > logement	Tête d'analyse > logement social	Analyse > communes. quotas. réglementation.
Question publiée au JO le : 05/07/2016 Réponse publiée au JO le : 16/05/2017 page : 3652 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

Mme Marion Maréchal-Le Pen attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les difficultés que rencontrent bon nombre de petites communes rurales du Vaucluse pour se mettre en conformité avec la loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants des quotas de logements sociaux sous peine de se voir infliger des pénalités financières. Ainsi certaines de ces communes, à l'instar de Mazan, partant d'un existant quasi nul, se voient dans l'obligation de construire plusieurs centaines de logements sociaux sans bénéficier pour autant de la maîtrise du foncier nécessaire et tout en subissant des contraintes émanant de l'État qui transforme par exemple des zones constructibles en zones non constructibles. Par ailleurs ces petites communes rurales se situent le plus souvent en milieu agricole c'est-à-dire éloignées du bassin d'emploi principal (pour ce qui est du Vaucluse, localisé à Avignon et en proche périphérie). De fait la demande de logements sociaux, qui s'adosse mécaniquement à l'offre d'emploi, est très faible en zone rurale agricole ce qui n'incite pas non plus les bailleurs sociaux et promoteurs à bâtir dans ces secteurs économiquement sinistrés. En outre les communes doivent prendre en compte la progression de la population pour définir le nombre de logements sociaux obligatoires. Or force est de constater qu'il existe une importante distorsion entre les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et ceux du contrat de mixité sociale (CMS). Pour la commune de Mazan, la différence serait de 635 habitants à l'horizon 2026 soit 11 % de l'actuelle population. Plus que le seuil arbitraire des 3 500 habitants fixé par la loi SRU, la présence ou non d'emplois, la richesse des communes ainsi que les réalités économiques propres à un bassin de vie apparaissent comme déterminantes pour définir les besoins réels en logements sociaux. Les maires et les élus de proximité sont au demeurant les mieux placés pour cerner au plus près ces besoins. Aujourd'hui la loi SRU non seulement ne répond en rien aux besoins réels en logements sociaux mais surtout semble être devenue un mode déguisé d'imposer les collectivités les plus fragiles, *via* les pénalités, tant ses objectifs sont inaccessibles. Aussi elle lui demande de quelle manière elle entend réajuster cette loi, d'une part, afin de répondre le plus justement et le plus sagement possible aux besoins réels en logements sociaux et, d'autre part, pour ne pas compromettre gravement l'équilibre budgétaire des communes rurales déjà passablement fragilisées.

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.