



16ème législature

Question N° : 7141	De Mme Christelle Petex (Les Républicains - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Logements sociaux - Article 55 de la loi SRU	Analyse > Logements sociaux - Article 55 de la loi SRU.
Question publiée au JO le : 11/04/2023 Réponse publiée au JO le : 30/05/2023 page : 4959		

Texte de la question

Mme Christelle Petex attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur les difficultés rencontrées par les communes relatives aux conditions imposées par l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU). En effet, cette loi oblige les 2 000 communes les plus importantes en terme de nombre d'habitants de France de disposer d'un taux minimum de logements sociaux allant de 20 % à 25 % par rapport à l'ensemble des résidences principales décomptées sur leur territoire. Ce dispositif a incontestablement eu un effet positif sur la construction de logements locatifs sociaux dans les communes concernées. Pourtant, plus de la moitié des communes soumises à l'article 55 n'ont pas encore réussi à atteindre le seuil fixé et sont, de fait, taxées sur leurs recettes. Elles seront malgré tout contraintes d'atteindre ces 20 à 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Les difficultés et les tensions liées à l'article 55 de la loi SRU, dont les différents aménagements ont rendu l'application complexe et sujette à diverses interprétations, sont nombreuses. Beaucoup d'élus locaux contestent cet article en relevant qu'il est uniquement centré sur la production en quantité de logements sociaux. Le dispositif ne semble pas suffisamment tenir compte des besoins en matière d'équipements et d'aménagements, notamment les besoins en infrastructures de transports, pour répondre à une augmentation du nombre d'habitants conséquente. Dans le but de simplifier les calculs, ne serait-il pas pertinent d'exclure les logements sociaux déjà existants et de geler les critères de calcul pour chaque période triennale ? Il ne s'agit pas de remettre en cause le dispositif prévu par cet article de loi dans son principe mais de l'adapter pour prendre en considération, entre autres, les spécificités locales tout en opérant à un rééquilibrage territorial plus homogène pour faciliter son application. Par exemple, il semblerait plus pertinent que les contrats de mixité intercommunaux soient conclus au préalable entre les EPCI et l'État pour déterminer les objectifs à atteindre pour l'ensemble des communes membres et ainsi opérer une meilleure répartition. L'article 55 ne permet malheureusement pas cette flexibilité. Par ailleurs, il serait nécessaire de revoir le calendrier imposé afin de laisser plus de temps aux communes pour atteindre le taux de logement social sollicité. En ce sens, elle lui demande quelles améliorations le Gouvernement compte mettre en œuvre pour répondre aux difficultés des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

Texte de la réponse

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », a mis en place un dispositif portant obligation aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris), situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants contenant au moins une commune de plus de

15 000 habitants, de disposer de plus de 20% ou de 25% de logements locatifs sociaux sur leur territoire. Mises en œuvre depuis plus de vingt ans, les obligations de production de logements sociaux constituent le cœur du dispositif de la loi SRU et demeurent aujourd'hui encore la pierre angulaire des politiques du logement et de la mixité sociale portées par le Gouvernement. Ces obligations participent pleinement à la démarche de développement d'une offre sociale répartie équitablement sur l'ensemble des territoires où le besoin est avéré. Dans le cadre de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », le législateur a pérennisé le dispositif « SRU » au-delà de l'échéance prévue en 2025, tout en rendant le mécanisme plus soutenable (avec un objectif de rattrapage de 33% du nombre de logements manquants) et plus adapté aux spécificités locales (avec notamment le contrat de mixité sociale). De fait, s'il est constaté qu'une commune rencontre des difficultés à respecter ses obligations de production de logements sociaux, cette dernière pourra s'engager dans un contrat de mixité sociale lui permettant d'aménager les objectifs de rattrapage qui lui sont théoriquement assignés. Ces aménagements – qui peuvent prendre la forme d'un abaissement individuel du rythme de rattrapage ou d'une mutualisation des objectifs entre communes déficitaires au sein d'un même EPCI à fiscalité propre – sont limités dans le temps et ne revêtent pas de caractère automatique. A cet égard, ils doivent nécessairement s'appuyer sur un constat partagé avec les services de l'État sur les difficultés rencontrées au sein du territoire et s'accompagner d'engagements précis et ambitieux des collectivités signataires en faveur du développement du logement locatif social. Ce nouvel équilibre voulu par le législateur a vocation à se déployer pleinement lors la période triennale 2023-2025. Aussi, le Gouvernement veillera à la pleine mise en œuvre de ces nouveaux outils d'adaptabilité du dispositif.