



Le bilan triennal 2011-2013 de la loi SRU

Paris, le 15 avril 2015

Contact presse

Service de presse du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

Ce que dit la loi SRU

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et **éviter la concentration des logements sociaux sur les mêmes communes**. Ce moteur de solidarité a permis **depuis sa création de doubler la production de logement locatif social** à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes.

La loi SRU définit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes.

La loi du 18 janvier 2013 est venue renforcer les obligations de la loi SRU :

- ▶ dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté de 20 % à 25 % des résidences principales ;
- ▶ une exception existe toutefois dans les territoires ne justifiant pas un effort de production pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu.

Par ailleurs, la loi indique désormais que les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité telle que définie ci-avant sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

Ces mesures s'appliquent à partir de 2014.

Chiffres clés

87 000 logements sociaux réalisés entre 2002 et 2004

95 000 entre 2005 et 2007

130 500 entre 2008 et 2010

près de 140 000 entre 2011 et 2013

Quelles obligations pour les communes déficitaires ?

Les communes dites déficitaires sont soumises à :

- ▶ **des obligations triennales de rattrapage en matière de logement social** calculées de telle sorte que l'objectif légal puisse être atteint en 2025 ;
- ▶ **une contribution financière annuelle sous forme de prélèvements** ; chaque année, les communes déficitaires sont soumises à un prélèvement fiscal proportionnel au nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le taux requis sur leur territoire.

En cas d'efforts insuffisants avérés de la part des communes, les préfets peuvent prononcer des arrêtés de carence et imposer des sanctions aux collectivités concernées.

Commune déficitaire / carencée : quelle différence ?

Une commune est dite déficitaire lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi.

Les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, sont soumises à des pénalités.

Quels sont les effets de la carence ?

Les conséquences de la carence sont :

- ▶ le transfert du droit de préemption au préfet, préexistant et automatique ;
- ▶ l'obligation pour les communes de financer des opérations de logements sociaux, jusqu'à 5 000 euros par logement – 13 000 euros en Ile-de-France, quand le préfet a signé une convention avec un bailleur (préexistant) ;
- ▶ une majoration maximale renforcée : jusqu'à 5 fois le prélèvement (loi du 18/01/2014) ;
- ▶ une part minimum de 30 % de PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative (loi du 18/01/2013) ;
- ▶ l'extension du transfert du droit de préemption aux lots de copropriétés (ALUR art. 149) ;
- ▶ la conclusion d'une convention pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative avec contribution financière de la commune (ALUR art. 34 – décret à venir) ;
- ▶ l'identification des secteurs sur lesquels le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol. Les secteurs doivent être identifiés dans l'arrêté de carence (ALUR art. 151) ;
- ▶ l'impossibilité de prévoir des logements intermédiaires (Ordonnance n°2014-159 du 20/02/2014 relative au logement intermédiaire – art. 3) ;
- ▶ la mobilisation du contingent communal pour loger les ménages DALO (ALUR art. 41).

La multiplication par 5 du prélèvement

La loi du 18 janvier 2013 permet aux préfets de département de majorer le prélèvement des communes carencées jusqu'à ce qu'il atteigne 5 fois le prélèvement initial. Cette mesure peut être appliquée dès le bilan 2011-2013. Cette majoration maximale ne peut s'appliquer qu'à une double condition pour ce quatrième bilan, suite à une décision rendue par le Conseil Constitutionnel : la commune n'a pas atteint ses objectifs sur la période 2011-2013 et ne les a pas non plus atteints sur les trois derniers trimestres 2013.

Le prélèvement majoré ne peut excéder 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement d'une commune. Aussi, le taux de majoration s'en retrouve plafonné.

La multiplication par 5 n'est pas la règle par défaut : chaque préfet doit apprécier la volonté et les capacités réelles de chaque commune pour produire du logement social.

Les résultats du bilan triennal 2011 - 2013

Le bilan triennal SRU pour la période 2011-2013 concerne **73 départements soit 1 022 communes**. A ce jour, les données transmises par 70 départements démontrent à la fois :

- ▶ l'efficacité de la loi SRU pour la construction de logements sociaux ; près de 140 000 logements sociaux ont été produits, soit 156 % de l'objectif de 90 000 logements sociaux qui leur avait été fixé par l'État pour rattraper leur retard ;
- ▶ une persistance des disparités et la nécessité de renforcer encore les sanctions prévues pour les communes carencées.

Chiffres clés

2/3 des communes déficitaires dépassent leur objectif

1/3 des communes déficitaires n'atteint pas l'objectif triennal fixé

218 communes déficitaires font l'objet d'un arrêté de carence

Quelles seront les suites données ?

Des consignes de fermeté ont été transmises aux préfets tout au long de l'année pour que la loi SRU soit strictement appliquée pour les communes qui n'atteignent pas leur objectif, à la lumière notamment des renforcements apportés par la loi du 18 janvier 2013. Des échanges ont actuellement lieu avec certains préfets, afin de comprendre au mieux les résultats du bilan triennal et vérifier que les consignes ont bien été appliquées.

Plus largement, il est proposé de renforcer la loi SRU pour accélérer les projets de logements sociaux dans les communes récalcitrantes.