



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Effets pervers du mode de calcul de la loi SRU

Question écrite n° 37018

Texte de la question

M. Éric Diard attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement sur les effets du mode de calcul du quota minimal de logements sociaux à respecter dans la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). En effet, cette loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au-moins 25 % de logements sociaux, sans quoi elle peut faire l'objet d'une déclaration en carence, ce qui entraînerait de lourdes pénalités financières à son encontre. Or un seuil aussi rigide fixé sur l'ensemble des résidences principales de la commune entraîne un effet pervers : le premier est que la création de nouveaux logements sociaux entraîne une augmentation du nombre de résidences principales sur le territoire de la commune et donc, mathématiquement, également une hausse du nombre de logements sociaux à construire pour que la commune soit en conformité avec la loi. C'est l'effet d'accumulation logarithmique. Cela entraîne alors des conséquences particulières pour les communes, qui peuvent avoir des difficultés non seulement à pallier cet effet d'accumulation, qui représente un *malus* pour la commune à payer, en termes de coûts de constructions, mais aussi d'adaptation de ses services et d'infrastructures qu'il faut mettre à niveau pour tenir compte de l'augmentation du parc immobilier. Il souhaite ainsi savoir si le Gouvernement entend prendre des mesures afin de limiter les effets pervers de la rigueur du seuil de 25 % à respecter dans la loi SRU ou des aides à destination des communes qui font des efforts financiers importants pour se mettre en conformité avec cette loi.

Texte de la réponse

Le Gouvernement considère le dispositif relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) comme étant équilibré, s'agissant de son périmètre d'application et du niveau des obligations assignées aux communes en matière de logement social (20 ou 25 % des résidences principales). La loi n° 2022-217 relative à la décentralisation, la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS »), a par ailleurs introduit des évolutions significatives permettant de répondre aux difficultés de certaines communes à atteindre le taux de 25 % d'ici 2025. Elle prolonge ainsi le dispositif au-delà de cette échéance avec un rythme de rattrapage (33 % des logements sociaux manquants) soutenable pour les territoires. Parmi les mesures prévues pour mieux adapter la loi au contexte de certains territoires, les communes rencontrant des difficultés objectives pour respecter leurs obligations pourront en outre bénéficier, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, d'une adaptation temporaire et dérogatoire au rythme de rattrapage prévu. Le Gouvernement n'entend donc pas remettre en question le principe d'obligation fixée en référence sur le stock des résidences principales, qui prévaut depuis l'origine de la loi et qui a été porté à 25 % par 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. Alors que près de 2 millions de nos concitoyens sont en attente d'un logement social, l'atteinte du taux cible de logements sociaux par toutes les communes soumises à l'effort de mixité sociale doit permettre de développer un parc social pérenne et réparti de manière équilibrée sur le territoire national, afin de permettre aux plus modestes de nos concitoyens de se loger dans la commune de leur choix, et dans des conditions compatibles avec leurs revenus. Enfin, s'agissant des

communes produisant des efforts financiers importants pour remplir leurs obligations, il convient d'indiquer que cet effort est d'ores-et-déjà pris en compte au travers du mécanisme incitatif des dépenses déductibles qui permet aux communes de réduire, voire d'annuler le prélèvement annuel SRU, dès lors qu'elles engagent une politique volontariste de rattrapage du déficit en logements sociaux. C'est ainsi que les dépenses exposées en faveur du développement d'une offre locative sociale peuvent être déduites du prélèvement annuel et de son éventuelle majoration.

Données clés

Auteur : [M. Éric Diard](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (12^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37018

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 mars 2021](#), page 1960

Réponse publiée au JO le : [15 mars 2022](#), page 1737