

# LOGEMENT SOCIAL : VERS UN ASSOUPPLISSEMENT DE LA LOI SRU

**La volonté du Premier ministre d'inclure les logements intermédiaires dans la part de logements sociaux que doivent abriter les communes soumises à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) suscite des réactions partagées des élus locaux.**

Le 30 janvier dernier, lors de son discours de politique générale, le Premier ministre Gabriel Attal a rappelé que « *d'ici 2025, toutes les communes soumises à la loi SRU doivent posséder au moins un quart de logements sociaux sur leur territoire* ». Un objectif qui paraît compliqué à atteindre au rythme actuel. Mais le chef du gouvernement a également évoqué une modification du mode de comptabilisation : « *Nous proposerons d'ajouter pour une part les logements intermédiaires, accessibles à la classe moyenne, dans ce calcul* », a-t-il annoncé.



Cet assouplissement réduirait la pression que fait peser la loi SRU sur les maires des communes concernées – plus de 3 500 habitants en zone urbaine ou 1 500 dans l'agglomération parisienne –, soumises à des pénalités financières lorsque les objectifs assignés ne sont pas atteints. Cette réforme est également présentée comme un vecteur de mixité sociale, favorable aux classes moyennes.

## Qu'est-ce qu'un logement intermédiaire ?

Le dispositif des logements intermédiaires a vu le jour par une ordonnance du 20 février 2014. Il s'agit de proposer des logements avec des loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché, à des personnes aux ressources à la fois trop élevées pour bénéficier d'un logement social, mais pas assez pour louer sur le marché privé et ainsi contraintes de devoir habiter en périphérie des centres urbains et à distance de leur emploi.

## Une réforme qui fait sens

« L'annonce du Premier ministre va dans le bon sens parce que, mécaniquement, le fait que les logements intermédiaires intègrent le parc social minore le nombre de logements sociaux à construire. Cela fait aussi sens parce que cela s'inscrit



Charles Aslangul,  
maire de Bry-sur-Marne (Val-de-Marne, 17 400 habitants)

« Il s'agit de porter un discours critique mais constructif à l'égard de la loi SRU. »

dans le parcours résidentiel : le but n'est pas de laisser des familles à vie dans des logements sociaux, mais de leur permettre d'évoluer vers de l'intermédiaire, l'accès social à la propriété et l'accès à la propriété tout court. Maintenant, nous attendons de voir l'application de cette annonce », commente Charles Aslangul, maire de Bry-sur-Marne (Val-de-Marne, 17 400 habitants), à l'initiative d'un collectif départemental de maires « pour porter un discours critique mais constructif à l'égard de la loi SRU ». Il précise : « Intégrer les logements intermédiaires est un levier que nous avons déjà présenté dès 2021 à la ministre du Logement de l'époque. Mais c'est loin d'être le seul. Il ne faut pas s'interdire de se tourner vers d'autres enjeux sociaux. Les logements pour les personnes atteintes de troubles autistiques, les établissements pour personnes en situation de handicap et les foyers de jeunes ne sont pas comptabilisés aujourd'hui dans le parc social. Nous proposons aussi de passer à une logique de flux plutôt que de stock : si vous construisez 25 % de logements sociaux à chaque fois que vous créez de nouveaux logements, vous jouez le jeu de la mixité sociale. »

### Logements intermédiaires : qui est concerné ?

Concrètement, l'éligibilité aux logements intermédiaires est soumise à un plafond de ressources qui diffère en fonction d'un zonage géographique. Pour un ménage de quatre personnes, le plafond est d'environ 98 000 euros à Paris (zone A bis), 66 139 euros à Tours (zone B1) ou 59 526 euros à Guéret (zone C). À titre de comparaison, toujours pour un ménage de quatre personnes, les plafonds de ressources pour une demande de logement HLM s'élèvent à 79 197 euros à Paris et 51 632 euros en zone C.

## Seuls 3 % des ménages concernés

« Les premières esquisses de réponse [du Premier ministre à la crise du logement] ne sont pas du tout à la hauteur des enjeux. Rien n'est avancé pour accélérer la production de logements sociaux et répondre aux 2,6 millions de demandeurs », déplore de son côté l'Union sociale pour l'habitat. Pour cette organisation représentative du secteur HLM, la mixité sociale associée aux logements intermédiaires est toute relative : « Les loyers sont bien trop élevés pour une grande majorité des classes moyennes. Aujourd'hui, seuls 3 % des ménages en attente de logement social y sont éligibles compte tenu de leurs ressources. »

Quant à l'Association des maires de France (AMF), elle s'est fendue d'un communiqué rappelant qu'elle « *n'était pas demandeuse de cette modification de la loi SRU* ». Si elle estime que cette dernière « *pourrait servir l'objectif de mixité sociale sur tout le territoire* », elle ne croit pas, en revanche, « *qu'elle puisse seule avoir un effet levier sur la production de logement social* ». Pour une réelle politique de soutien au logement social, il est primordial « *d'alléger la charge financière que représente pour les communes l'exonération de la taxe sur le foncier bâti, de libérer l'acte de construire, de ne pas pénaliser les propriétaires et les bailleurs, y compris sociaux, d'identifier et de lever tout ce qui entrave l'offre, dont les mesures de diagnostic de performance énergétique prévues pour 2025* », souligne encore l'AMF qui renvoie donc le sujet à la question des moyens.

Enfin, la Fondation Abbé Pierre ne manque pas de relever qu'il peut aussi exister un « *manque de volonté, parfois revendiqué* » par certains maires. Elle souligne notamment que 95 % des communes soumises à la loi SRU de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (158 sur 166) n'ont pas atteint leurs objectifs sur la période 2020-2022.

### **Logements sociaux : 64 % des communes en retard sur l'objectif fixé**

Tous les trois ans, chaque commune soumise à la loi SRU se voit notifier un objectif quantitatif pour atteindre les 25 % (20 % dans certains cas) de logements sociaux. Sur la période 2020-2022, il ressort du bilan dressé par la Fondation Abbé Pierre que 659 communes, soit 64 % des 1 031 concernées par la loi SRU, n'ont pas atteint leur objectif. Lors de la précédente période triennale, elles n'étaient que 47 %. Entre autres raisons, l'étude évoque la Covid, la hausse des prix ou la rareté foncière. Mais elle note aussi la « *frilosité, voire l'opposition* » de certains élus. La Fondation Abbé Pierre relève également que « *certaines communes respectent l'objectif quantitatif en produisant des logements sociaux, mais s'exonèrent de leur devoir de solidarité en privilégiant les logements les moins sociaux, dits "PLS", inaccessibles aux ménages à bas revenus* ».