



# **PALMARÈS DE LA LOI SRU 2020-2022 DES CENTAINES DE COMMUNES HORS-LA-LOI**



## « Faites pression sur les élus pour qu'aucun ne s'abaisse à cette indignité de ne pas respecter la loi. »

Abbé Pierre,

Défense de la loi SRU, Assemblée nationale.  
24 janvier 2006

2,4 millions de ménages sont en attente de logement social en France. Face à la pénurie et la mauvaise répartition des Hlm, l'article 55 de la loi SRU, impose depuis 2000 aux communes déficitaires de rattraper leur retard de logements sociaux, en atteignant 20 ou 25 % de Hlm parmi les résidences principales de leur commune en 2025. **Certaines jouent le jeu**, même si elles peinent à combler leur retard après des années d'atermoiements. **Mais d'autres bafouent ouvertement la loi.**

Tous les trois ans, l'État vérifie si le millier de communes soumises à la loi SRU ont atteint leur « objectif triennal » de production Hlm. Comme chaque fois, la Fondation Abbé Pierre, qui siège à la commission nationale SRU, présente son « palmarès » des pires communes : celles qui stagnent encore à quelques pourcentages de logements sociaux, celles qui n'ont rien fait pour respecter leurs objectifs triennaux, celles qui détournent l'esprit de la loi.

**Le bilan est décevant : un record de communes hors des clous**, 11 des 12 plus grandes villes concernées par la loi SRU qui n'ont pas atteint leurs objectifs, des niveaux de production Hlm en baisse...

Entre insuffisances nationales et résistances locales, les demandeurs de logement social n'ont pas fini d'attendre le respect de la loi.

### LOI SRU MODE D'EMPLOI

Pour accroître et mieux répartir le parc social, l'article 55 de la loi SRU de 2000 impose d'atteindre un quota de 20 ou 25 % de logements sociaux de leurs résidences principales aux communes supérieures à 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans des agglomérations ou des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Depuis la loi de 2013 portant l'obligation du taux de logements sociaux dans les communes assujetties à 25 %, l'ancien taux de 20 % est devenu l'exception, pour des zones moyennement tendues. Le nombre de communes concernées par la loi SRU est passé de 728 à l'origine à 1 031 aujourd'hui, dont près des trois quarts ont une obligation à 25 %, les autres se situant à 20 %.

Tous les trois ans, chaque commune soumise à la loi SRU se voit notifier un objectif « quantitatif » de production de logements sociaux pour tendre à rattraper son retard. Pour la troisième fois, les communes doivent se soumettre également à un objectif « qualitatif » de répartition des logements produits entre les différentes catégories de logement : au moins 30 % de logements très sociaux « PLAI » et pas plus de 30 % (ou 20 % selon les cas) de logements peu sociaux « PLS ».

À la fin de cette « période triennale », le préfet effectue un bilan, indique son intention ou non de « carencer » la commune, en prenant en compte sa bonne ou mauvaise volonté. Une commission nationale consultative SRU est saisie et émet des recommandations que les préfets peuvent suivre ou non. La « carence » permet des pénalités financières majorées pour les communes en tort et la reprise par le préfet de certaines compétences d'urbanisme, comme le droit de préemption ou la délivrance des permis de construire.

La loi SRU laisse donc une marge de manœuvre importante d'appréciation pour l'État. Elle permet aussi tous les trois ans à certaines communes de demander un aménagement de leurs objectifs si elles les jugent irréalistes voire à être exemptées de la loi si elles sont peu tendues, très isolées ou inconstructibles.

En 2022, face au retard accumulé par des centaines de communes, la loi 3DS a prolongé la loi SRU au-delà de 2025 et aménagé les objectifs à partir de la période 2022-2025. Au lieu de viser 20 ou 25 % de Hlm dès 2025, les communes doivent désormais combler un tiers de leur retard lors de chaque période triennale (ou 50 et 100 % de leur retard si elles s'approchent de leur taux cible).

## DES RÉSULTATS GLOBALEMENT EN BAISSSE

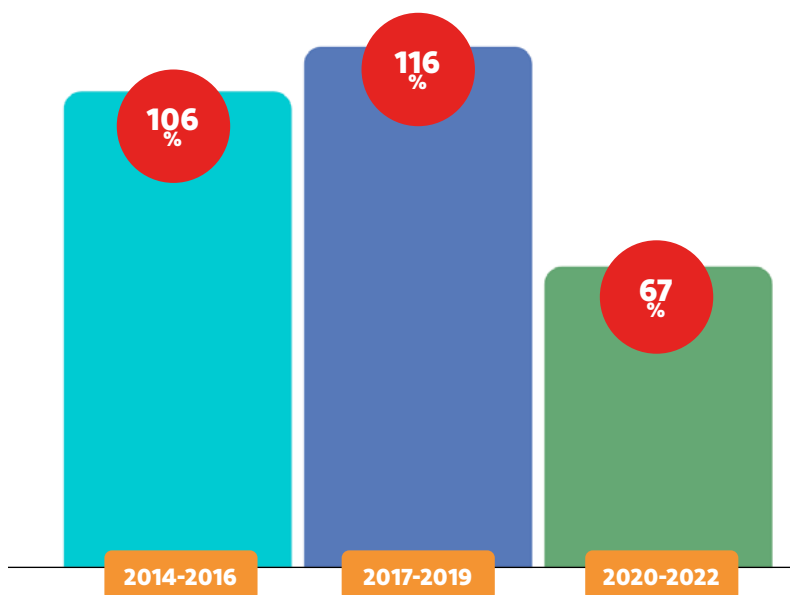
Le tableau d'ensemble s'avère très décevant. **Sur 1 031 communes soumises à la loi SRU, 659 communes n'ont pas atteint leurs objectifs 2020-2022, soit 64 % des communes, alors qu'elles n'étaient que 47 % dans ce cas-là trois ans plus tôt.** Dans le détail, 646 communes n'ont pas atteint leur objectif quantitatif, soit 63 % des communes. Et 356 communes n'ont pas atteint leur objectif qualitatif, soit 35 % des communes.

Au total, alors que les objectifs agrégés de production Hlm étaient de 278 177 logements, **seuls 186 124 ont été produits dans la période (40 000 de moins qu'en 2017-2019).** Globalement, à l'échelle de l'ensemble des communes SRU, le taux d'atteinte est donc de 67 %, en chute par rapport aux périodes triennales précédentes (116 % en 2017-2019 ; 106 % en 2014-2016). Cette dégradation est imputable à plusieurs facteurs. Tout d'abord, de par le retard accumulé depuis 2000, les objectifs fixés aux différentes communes deviennent de plus en plus élevés. En effet la période triennale 2020-2022 était l'avant-dernière prévue par la loi de 2013 avant d'atteindre les objectifs de 20 ou 25 % de logements sociaux en 2025.

Les communes étaient donc censées combler la moitié de leur retard en trois ans, ce qui devenait très difficile pour celles qui stagnaient encore à quelques pourcentages de logements sociaux. Depuis, l'entrée en vigueur de la loi 3DS, qui prolonge la loi SRU, a aménagé ces objectifs pour les adapter au retard accumulé

Mais l'ambition de l'objectif 2020-2022 n'explique pas tout. Cette période couvre en effet **des années très négatives au niveau de la production Hlm en général**, toutes trois situées en-dessous des 100 000 logements sociaux financés par an dans le pays. Cela peut s'expliquer en partie par la période de Covid, mais aussi par une politique gouvernementale très défavorable au logement social, avec depuis 2018 la hausse de la TVA et la ponction dite « Réduction de loyer de solidarité » (RLS) qui consiste pour l'État à prélever chaque année 1,3 milliard d'euros sur les fonds propres des organismes Hlm. De plus, la conjoncture est devenue moins favorable en 2022 avec la montée des taux d'intérêt, mais aussi une hausse des prix de l'énergie et des matériaux, dans un contexte de rareté foncière accrue et parfois de frilosité, voire d'opposition, de certains élus locaux face à la production Hlm.

### TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION HLM GLOBAL À L'ENSEMBLE DES COMMUNES SRU



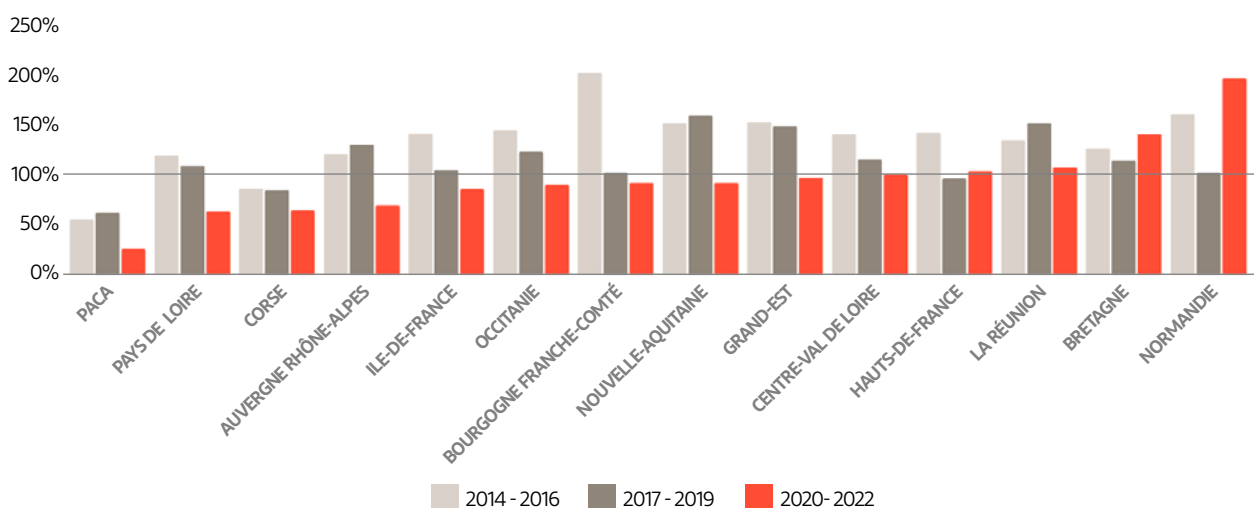
## DE FORTES INÉGALITÉS ENTRE RÉGIONS

La situation est très inégale selon les régions, qui se distinguent en fonction de leur degré de tension immobilière, de leur niveau de retard à rattraper en termes de taux de logements sociaux et de leur volontarisme politique. Certaines régions affichent des taux d'atteinte globale de leur objectif satisfaisant, comme en Normandie, Bretagne, à la Réunion ou dans les Hauts-de-France, toutes au-delà de 100 % d'atteinte de l'objectif global de leurs communes SRU.

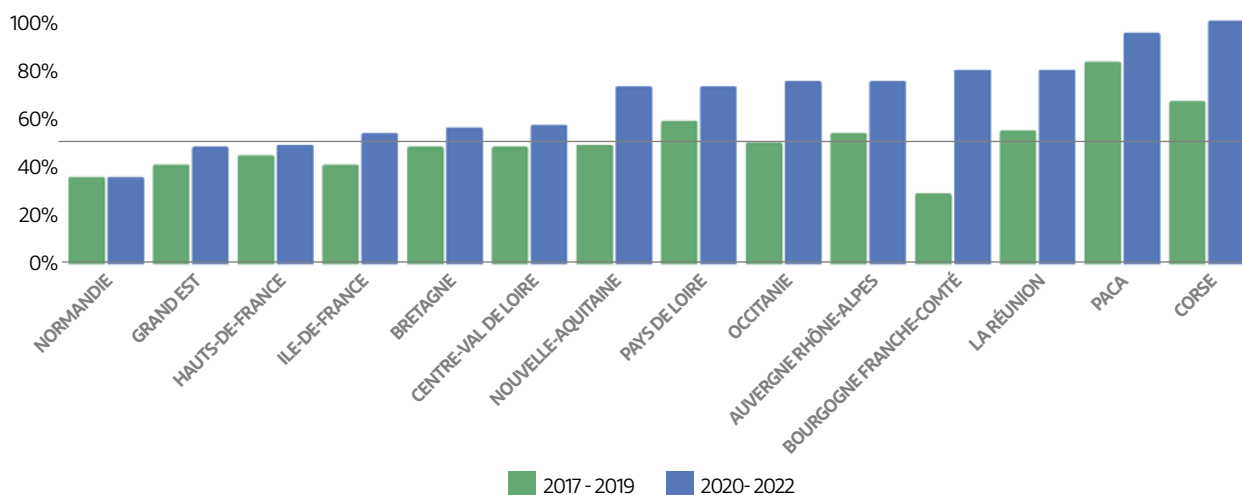
**D'autres sont très loin du compte, en particulier la région PACA**, qui a atteint globalement 26 % de la production Hlm visée. Un chiffre bien plus bas que lors de la période triennale précédente (63 %).

Les communes SRU de la région PACA semblent s'affranchir largement de la loi SRU, puisque **158 des 166 communes de la région n'ont pas atteint leurs objectifs, soit 95 % d'entre elles** (83 % en 2017-2019). Ce manque de volonté parfois revendiqué n'est pas nouveau dans cette région, mais semble encore se renforcer ces dernières années. 91 des 166 communes soumises à la loi SRU dans cette région stagnent encore sous la barre des 10 % de logements sociaux. La plupart de ses grandes villes se distinguent par des taux d'atteinte particulièrement bas de leur objectif de production, qu'il s'agisse de Marseille, Nice, Aix-en-Provence, Cannes ou Toulon...

### DES OBJECTIFS SRU DE MOINS EN MOINS RESPECTÉS PART D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF GLOBAL RÉGIONAL PAR PÉRIODE TRIENNALE (EN %)



### PART DE COMMUNES N'AYANT PAS ATTEINT LEURS OBJECTIFS TRIENNAUX PAR RÉGION (EN %)



## DES GRANDES VILLES EN DIFFICULTÉ

**Parmi les 12 villes de plus de 100 000 habitants concernées, seule une ville a respecté ses objectifs légaux : Montpellier.** Paris a respecté ses objectifs quantitatifs mais pas qualitatifs. À l'inverse, Annecy et Aix-en-Provence ont respecté leurs objectifs qualitatifs mais pas quantitatifs. Tandis que Lyon, Marseille, Bordeaux, Perpignan, Nice, Toulon, Saint-Paul et Boulogne-Billancourt n'ont respecté ni l'un ni l'autre. Parmi ces grandes villes, les plus mauvais élèves s'avèrent être une fois de plus Boulogne-Billancourt, dont le maire s'en prend régulièrement à la loi SRU, avec un taux d'atteinte de 13 %, à égalité avec Nice, malgré une situation très tendue dans ces deux villes et de nombreux

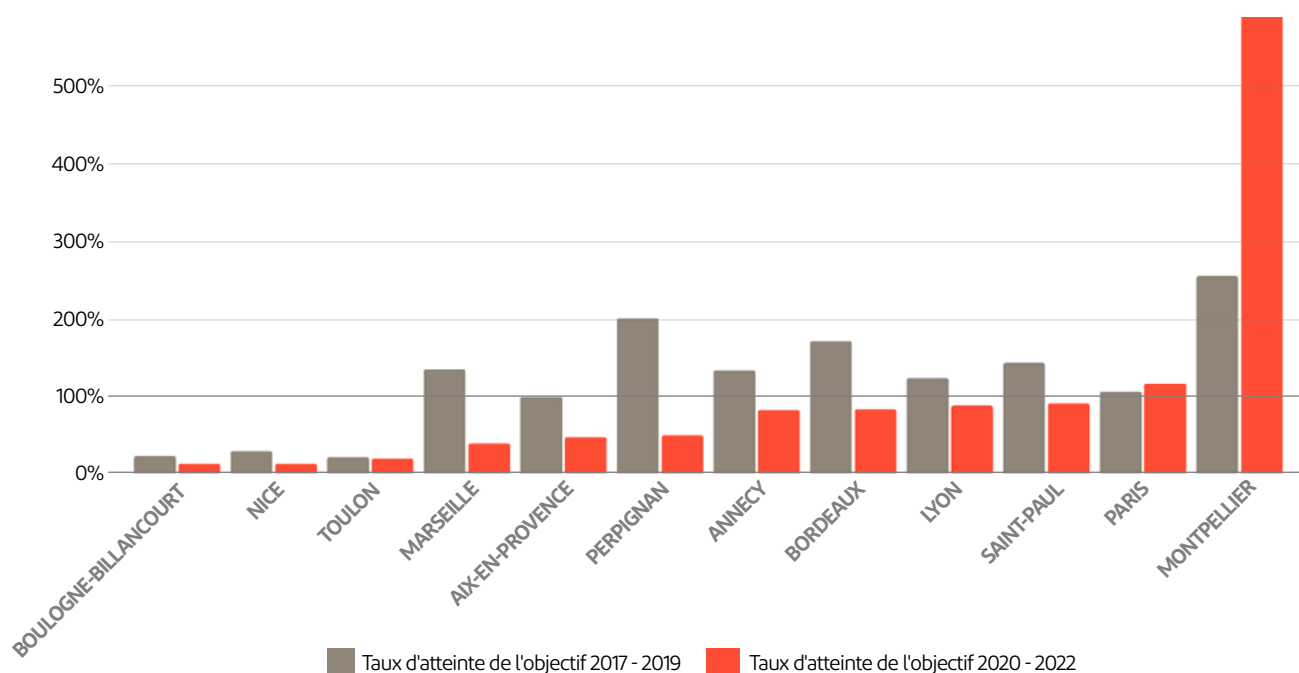
projets de constructions de logements privés ou de bureaux. La ville de Toulon ne fait guère mieux, avec un taux d'atteinte de 19 % et un préfet du Var qui lui accorde une note de volontarisme de 0/4 « *au regard d'un volontarisme inexistant* », un refus de travailler avec l'État pour remédier à ses carences « *malgré plusieurs relances de ma part* » et de nombreux refus de permis de construire des Hlm ou préemptions de terrains par la mairie, alors que 500 logements collectifs ont été autorisés sans aucun logement social...

### TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION HLM DES GRANDES VILLES

COMMUNES		TAUX HLM 2021	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2017-19)	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2020-22)	PLAI REALISÉS	PLS RÉALISÉS	OBJECTIF QUALI ATTEINT ?	OBJECTIFS 2020-2022 ATTEINTS ?
BOULOGNE-BILLANCOURT	92	15%	22%	<b>13%</b>	24%	9%	Non	Non
NICE	06	14%	29%	<b>13%</b>	13%	52%	Non	Non
TOULON	83	17%	21%	<b>19%</b>	42%	39%	Non	Non
MARSEILLE	13	22%	131%	<b>38%</b>	21%	31%	Non	Non
AIX-EN-PROVENCE	13	22%	97%	<b>47%</b>	65%	14%	Oui	Non
PERPIGNAN	66	21%	196%	<b>49%</b>	18%	47%	Non	Non
ANNECY	74	21%	130%	<b>81%</b>	52%	28%	Oui	Non
BORDEAUX	33	19%	168%	<b>82%</b>	28%	43%	Non	Non
LYON	69	22%	121%	<b>86%</b>	26%	49%	Non	Non
SAINT-PAUL	974	17%	140%	<b>89%</b>	35%	35%	Non	Non
PARIS	75	23%	104%	<b>114%</b>	29%	37%	Non	Non
MONTPELLIER	34	24%	249%	<b>624%</b>	30%	30%	Oui	Oui



## TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION HLM DES GRANDES VILLES



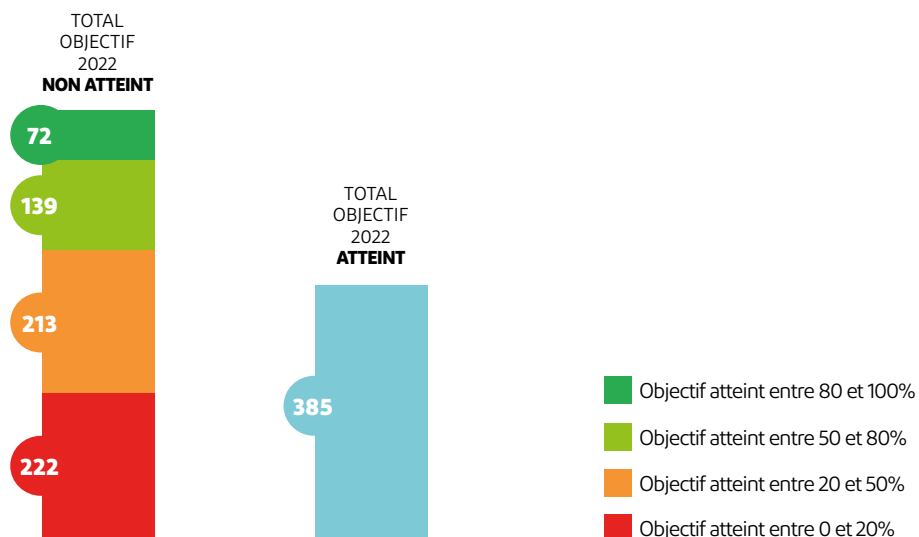
### LES COMMUNES AU PIRE BILAN TRIENNAL

Parmi les 646 communes n'ayant pas atteint leur objectif quantitatif triennal, certaines affichent des résultats faméliques. **En trois ans, certaines communes n'ont même réalisé aucun logement social.** C'est le cas de Périgny, Coubron ou Mimet. 222 ont réalisé moins de 20 % de leur objectif (deux fois plus qu'en 2017-2019) et 213 entre 20 et 50 %. Des villes riches et emblématiques s'exonèrent de la loi, comme Neuilly-sur-Seine qui a atteint 1 % de l'objectif (31 logements produits sur 2 840), Rambouillet qui atteint 2 % de l'objectif (4 logements au lieu de 448), Maisons-Laffitte avec un taux d'atteinte de 8 % (53 logements sociaux produits sur un objectif de 693). Signalons aussi les villes aisées de Saint-Mandé (10 % d'atteinte de l'objectif), Vincennes (16 %), ou Saint-Maur-des-Fossés (18 %).

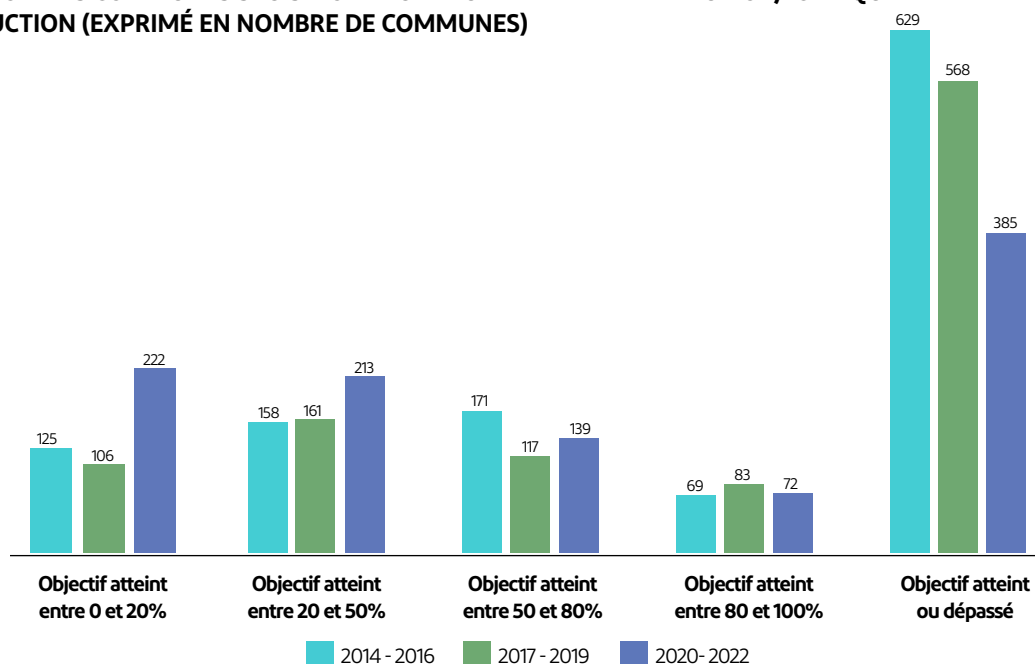
**Certaines affichent même un taux d'atteinte de l'objectif... négatif**, en cas de réalisations plus faibles que le nombre de logements sociaux vendus ou démolis. C'est en particulier le cas de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse (- 410 %, soit 258 logements sociaux supprimés), en raison de la vente d'une résidence pour personnes âgées à Orpea, de Prades-Le-Nez (- 20 %) en raison de l'annulation d'une importante opération qui avait déjà été comptabilisée ; de Vaucresson (- 12 %) pour la même raison, de Carqueiranne (- 8 %) en raison de l'opposition de la mairie à certains programmes de construction qui n'ont pas pu aboutir, de la Seyne-sur-Mer (- 2 %) en raison de l'annulation de plusieurs agréments de logements sociaux, de Générac (- 2 %) ou Tourrettes-sur-Loup (- 2 %). Au total, 63 communes affichent un taux d'atteinte inférieur ou égal à 0 %.

COMMUNE		TAUX HLM 2021	RÉALISATION 2020-2022	RAPPEL OBJECTIF	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2020-22)
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE	78	12%	-213	52	- 410%
PRADE-LE-LEZ	34	11%	-32	164	- 20%
VAUCRESSON	92	10%	-34	277	- 12%
CARQUEIRANNE	83	6%	-38	464	- 8%
GENERAC	30	2%	-7	185	- 4%
TOURETTES-SUR-LOUP	06	2%	-5	221	- 2%
SEYNE-SUR-MER	83	19%	-16	1000	- 2%
LESIGNY	77	10%	0	211	0%
PERIGNY	94	10%	0	42	0%
NESLES-LA-VALLEE	95	5%	0	74	0%
GATTIERES	06	6%	0	180	0%
PEGOMAS	06	5%	0	340	0%
CARRY-LE-ROUET	13	1%	0	374	0%
JOUQUES	13	9%	0	155	0%
MIMET	13	4%	0	180	0%
PEYPIN	13	4%	0	256	0%
ROQUEFORT-LA-BEDOULE	13	12%	0	183	0%
COUBRON	93	9%	0	135	0%
CUGES-LES-PINS	13	9%	0	228	0%
VILLENEUVE-DE-LA-RAHO	66	13%	0	135	0%
SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	13	5%	1	265	0%
AUVERS-SUR-OISE	95	9%	1	244	0%

#### NOMBRE DE COMMUNES AYANT ATTEINT OU NON LEUR OBJECTIF QUANTITATIF TRIENNAL 2020-2022



## RÉPARTITION DES COMMUNES SRU SELON LEUR TAUX D'ATTEINTE DE LEUR OBJECTIF QUANTITATIF DE PRODUCTION (EXPRIMÉ EN NOMBRE DE COMMUNES)



### LES COMMUNES AUX PLUS BAS TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX

Outre des réalisations de logements sociaux très faibles, certaines communes SRU affichent des taux de logements sociaux proches de zéro. Pourtant assignées à la loi SRU depuis près de deux décennies, ces villes restent fermées aux demandeurs Hlm. Situées en PACA, en Corse ou en Île-de-France, ces villes ne semblent pas prendre le chemin d'un quelconque rattrapage, avec des taux d'atteinte de leurs objectifs triennaux très faibles, inférieurs à un tiers. À noter que de nombreuses autres communes présentent des taux de Hlm encore plus faibles, mais ont du moins l'excuse d'être entrées plus récemment dans la procédure de la loi SRU.

COMMUNE		TAUX HLM 2021	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2020-22)
TOURETTES-SUR-LOUP	06	1,8%	- 2%
VENTABREN	13	3,2%	2%
BIGUGLIA	2B	3,3%	14%
PEYPIN	13	3,6%	0%
TOURETTE-LEVENS	06	3,7%	3%
SAINT-JEANNET	06	3,8%	32%
MIMET	13	4,4%	0%
NESLES-LA-VALLEE	95	4,6%	0%
GAUDE	06	4,7%	26%

### LES COMMUNES QUI ONT RÉDUIT LEUR TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

Si certaines communes affichent des taux de Hlm très faibles et rattrapent leur retard de manière extrêmement lente, il est à signaler le cas plus insolite de communes qui, assujetties à la loi SRU depuis l'origine, ont réussi à... régresser en termes de taux de logement social. Elles étaient six il y a trois ans et ne sont plus que deux à présent : **Frontignan et La Seyne-sur-Mer**. Ces deux villes, censées viser le taux de 25 % en 2025, sont en réalité passées entre 2002 et 2021 respectivement de 18,2 % à 17,8 % pour Frontignan et de 19,9 % à 18,9 % pour La Seyne-sur-Mer. Ces taux de Hlm ne sont pas déshonorants, mais le fait de s'éloigner de l'objectif au lieu de s'en approcher dénote un manque d'ambition certain sur le long terme pour le logement social. Lors de cette dernière période triennale, Frontignan a atteint 46 % de son objectif, mais La Seyne-sur-Mer s'en est encore éloigné, avec un taux d'atteinte en négatif de -2 % !

COMMUNE		TAUX HLM 2002	TAUX HLM 2021	TAUX CIBLE 2025	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2020-22)
FRONTIGNAN	34	18,2%	17,8%	25%	46%
SEYNE-SUR-MER	83	19,9%	18,9%	25%	- 2%



## LES COMMUNES QUI ABUSENT DES PLS

Certaines communes respectent l'objectif quantitatif de la loi SRU, 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. Pour éviter ce détournement de l'esprit de la loi SRU, le Parlement a ajouté en 2013 des objectifs « qualitatifs », limitant à 20 ou 30 % la part des PLS autorisés dans la production Hlm des communes SRU.

Cela n'a manifestement pas empêché certaines communes d'en abuser. Neuf d'entre elles n'ont même produit que des PLS lors de la période 2020-2022, alors qu'elles n'étaient que trois dans ce cas-là il y a trois ans. Mention spéciale, parmi les grandes villes, pour la commune de Nice, qui est celle qui a le plus recouru aux PLS. Non seulement elle n'a atteint que 13 % de son objectif de production Hlm, mais de surcroît elle le fait avec 52 % de PLS.

COMMUNE		TX HLM 2021	RÉAL. 2022	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2020-2022)	% PLS MAXI	RÉALISAT. PLS
GRADIGNAN	33	21%	689	<b>265%</b>	30%	120%
LATRESNE	33	7%	12	<b>92%</b>	20%	100%
SAINT-ALBAN-LEYSSE	73	15%	45	<b>46%</b>	30%	100%
CASSIS	13	11%	15	<b>11%</b>	20%	100%
EYGUIERES	13	6%	18	<b>6%</b>	20%	100%
GEMENOS	13	7%	11	<b>4%</b>	20%	100%
DESTROUSSE	13	4%	40	<b>114%</b>	20%	100%
JACOU	34	19%	62	<b>61%</b>	30%	100%
MOULE	971	17%	38	<b>11%</b>	30%	100%

## LES 12 MULTIRÉCIDIVISTES

Parmi les centaines de communes récalcitrantes, douze d'entre elles méritent plus particulièrement d'être distinguées. Il s'agit des **douze communes qui ont été systématiquement carencées lors des six premières périodes triennales pour leur inaction**. Et pourtant, malgré leur présence systématique à ce tableau du déshonneur, la période 2020-2022 ne leur a pas permis de redresser le tir, puisque les douze affichent à nouveau un bilan catastrophique et seront vraisemblablement à nouveau carencées. Parmi ces mauvais élèves de longue date, signalons que deux communes des Bouches-du-Rhône, Peypin et Mimet, n'ont pas réalisé le moindre logement social au cours de cette période. Le maire de Mimet, dont le taux de logements sociaux stagne à 4 % entre 2004 et 2021, se place même à l'avant-garde des opposants à la loi SRU.

Il est à noter que, parmi ces 12 multirécidivistes, la commune de Saint-Jeannet dans les Alpes-Maritimes n'est pas proposée à la carence par le préfet. Une proposition incompréhensible pour la commission nationale SRU, puisque Saint-Jeannet ne compte que 4 % de Hlm, n'a atteint son objectif triennal qu'à hauteur de 32 % et que, même sur ces quelques logements produits, la ville a fait trop peu de PLAI et trop de PLS au regard de ses objectifs qualitatifs. Mais d'après le préfet, la commune « a obtenu un taux très proche des 50 % de réalisation de l'objectif quantitatif » et « continue avec volontarisme la production de logements sociaux »...

COMMUNE		TAUX HLM 2004	TAUX HLM 2021	TAUX D'ATTEINTE (OBJECTIF 2020-2022)	PLAI RÉALISÉS	PLS RÉALISÉS
MIMET	13	4%	4%	<b>0%</b>	0%	0%
PEYPIN	13	0%	4%	<b>0%</b>	0%	0%
NEUILLY-SUR-SEINE	92	3%	7%	<b>1%</b>	51%	22%
EGUILLES	13	4%	5%	<b>1%</b>	100%	0%
ALLAUCH	13	3%	7%	<b>3%</b>	0%	68%
SANARY-SUR-MER	83	3%	7%	<b>8%</b>	48%	45%
LES ANGLÉS	30	7%	10%	<b>15%</b>	33%	0%
PERNES-LES-FONTAINES	84	5%	7%	<b>16%</b>	39%	7%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	94	6%	10%	<b>18%</b>	38%	16%
SAINT-JEANNET	06	0%	4%	<b>32%</b>	20%	33%
VILLENEUVE-LES-AVIGNON	30	7%	12%	<b>33%</b>	48%	1%
ORMESSON-SUR-MARNE	94	0%	7%	<b>55%</b>	30%	29%

## UN MANQUE DE VOLONTARISME DE CERTAINS PRÉFETS

Comme lors des palmarès SRU précédents, on peut noter une **sévérité très inégale des préfets** face aux communes récalcitrantes. Les préfets envisagent de carencer 327 communes, soit la moitié des communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, un taux proche de celui d'il y a trois ans. Consultée sur ces intentions de carence, la commission nationale SRU préconise la carencement de 21 % des communes échappant à la proposition de carence de leur préfet alors qu'elles n'ont pas atteint leurs objectifs légaux. En moyenne, ces communes bénéficiant en première instance d'une certaine mansuétude de la part des préfets avaient atteint seulement 32 % de leur objectif de production.

**La ville de Nice avait fait l'objet d'une incompréhensible tolérance de la part de l'État** lors des bilans précédents ; à tel point que le Parquet national financier (PNF) a ouvert une enquête pour « concussion ». **Cette fois-ci, la ville est enfin proposée à la carence.** Il est vrai que son taux d'atteinte de l'objectif triennal, de 13 % seulement, était moins conforme encore. (29 %). En revanche, **de grandes villes de PACA échappent encore à la carence malgré des résultats objectivement mauvais, comme Aix-en-Provence (47 %), Cannes (39 %) ou Marseille (38 %).**

Certaines communes riches d'Île-de-France comme Vincennes ne se verraient pas carencer avec un taux pourtant très faible de 16 % d'atteinte de leur objectif. La commune a certes adopté une « servitude de mixité sociale » obligeant à produire 30 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 20 logements, mais elle pourrait adopter des seuils plus exigeants pour combler son retard malgré son manque de foncier. D'autres communes franciliennes échapperaient à la carence malgré des taux d'atteinte très faibles, comme Mériel (23%), Houilles (31%), Paris (37%) et Maurecourt (39%). « Parmi elles, les communes de Mériel (78% de PLS) et Maurecourt (6% de PLAI) ont également des résultats insatisfaisants sur le plan qualitatif », déplore de surcroît la commission SRU.

Encore trop souvent, des préfets se refusent de prononcer la carence avec des arguments peu pertinents. Certains font état d'un changement de municipalité, alors que c'est la commune qui est tenue de respecter ses engagements, et non telle ou telle majorité. Certains préfets font preuve d'une grande tolérance dès lors qu'une collectivité a adopté un nouveau Programme local de l'habitat (PLH) vertueux ou affiché quelques promesses de production Hlm dans le cadre d'un « contrat de mixité sociale » (CMS), quand bien même ces promesses ne seront pas forcément tenues et alors même que la procédure de carence examine le bilan d'une commune et non pas ses perspectives. Un préfet a même pris comme argument pour ne pas carencer Antibes (27 % de l'objectif triennal atteint), que la ville était engagée dans la mise en œuvre du Logement d'abord, comme si ce programme pouvait exonérer une commune de produire les logements sociaux nécessaires...



## CONCLUSION

**Les mauvais résultats des années 2020-2022 sont à la fois le reflet d'une politique gouvernementale ayant délaissé le logement social et de la mauvaise volonté de plusieurs centaines de maires** à travers la France, en particulier dans la région PACA. On comprend dans ces conditions la difficulté pour les préfets de sanctionner aussi sévèrement que nécessaire de nombreuses communes pourtant récalcitrantes depuis deux décennies. Taux de logements sociaux au plus bas après 20 ans de loi SRU, objectifs triennaux atteints à hauteur de quelques pourcents, voire à 0 %, objectifs atteints uniquement avec des logements peu sociaux PLS, commune carencées pour la sixième fois en six échéances triennales... Le tableau du déshonneur de la loi SRU, on le voit, n'est pas brillant. Pour autant, il ne faut pas jeter le bébé avec l'eau du bain, car de nombreuses communes ont été poussées depuis 2000 à faire mieux et plus vite grâce à cette loi d'équité. Une ville comme Paris a plus que doublé son taux de Hlm en vingt ans, alors qu'elle dispose sans doute du foncier parmi le plus rare et le plus cher du pays. La moitié des logements sociaux sont financés dans des communes SRU, qui en manquent le plus (50 % en 2017-2019, 44 % en 2020-2022). Cette loi si attaquée est désormais consensuelle, à défaut d'être toujours bien appliquée, à tel point qu'elle a été prolongée après 2025, signe à la fois de sa pertinence et... du retard pris dans sa mise en œuvre.

Le dispositif SRU fonctionne, alliant fermeté des objectifs et flexibilité dans l'évaluation, contrôle national et mise en œuvre locale. Mais il pourrait être amélioré. Tout d'abord en étant appliqué plus fermement, notamment en direction des communes les plus grandes et les plus riches. Il est aussi important d'appliquer réellement la loi SRU aux territoires d'outre-mer, alors que les carences ne s'appliquent aujourd'hui qu'à la Réunion. Puis en étant mieux localisé, **en se déclinant à tous les arrondissements**, parfois très peuplés, des villes de Paris, Lyon et Marseille. Et enfin avec des sanctions plus strictes, comme la reprise des compétences d'urbanisme, ainsi que l'a annoncé la préfète du Rhône à propos de la délivrance des permis de construire, ou la reprise des attributions Hlm, comme cela était possible avant que cette sanction soit supprimée hélas par la loi 3DS.

Cette loi SRU sur la production de logements sociaux, même si elle était correctement appliquée et renforcée, ne suffirait toutefois pas à améliorer sensiblement la mixité sociale. **Elle devrait s'accompagner pour cela d'une loi SRU des attributions Hlm**, en particulier à travers une application réelle des quotas d'attributions Hlm en faveur des ménages prioritaires et des ménages pauvres, conformément à la loi Dalo et à la loi Égalité et Citoyenneté de 2017, deux lois régulièrement écornées par tant de collectivités locales, par certains représentants d'Action Logement et par de nombreux bailleurs sociaux, sans que l'État ne réagisse suffisamment. Au lieu d'interdire le relogement des ménages prioritaires Dalo dans les quartiers défavorisés, comme l'a prévu récemment le comité interministériel des villes, mieux vaut en effet faire respecter la loi, toute la loi.

## MÉTHODOLOGIE

Pour établir son palmarès, la Fondation Abbé Pierre s'est basée sur les données officielles et a établi des critères destinés à mettre l'accent sur les communes soumises depuis le début à la loi SRU plutôt que sur celles récemment entrées dans le dispositif. Nous avons également distingué petites et grandes communes, et évité les communes faisant face à des difficultés naturelles pour construire (bruit, inondations, risque sismique...) ou relativement moins tendues.



*Être humain !*

## **DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville - 75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00

Fax : 01 55 56 37 01

## **MANUEL DOMERGUE**

Directeur des études

[mdomergue@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:mdomergue@fondation-abbe-pierre.fr)

[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)