

IMMOBILIER

Vers une nouvelle réglementation de l'habitat social

Plus de logements sociaux et mieux attribués. Deux rapports préconisent une remise à plat de la politique de leur construction et de leur attribution alors que la loi SRU arrive à échéance en 2025.

PAR DELPHINE DENUIT

LEURS CONCLUSIONS pourraient déclencher la colère de nombreux maires. Deux rapports clés visant à relancer la politique sociale du gouvernement ont été remis hier à la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon. Ces documents, que « le Parisien » - « Aujourd'hui en France » a consultés en avant-première, sont le fruit du travail de deux missions mises en place en fin d'année par la ministre, pour remettre à plat la politique de construction et d'attribution des logements sociaux. Leur objectif ? Répondre à une double interrogation : comment construire davantage de logements sociaux ouverts à plus de mixité sociale ? Un sujet à haut risque pour Emmanuelle Wargon, dont les propos sur le sujet début décembre ont suscité l'ire de l'Association des maires de France (AMF). Souhaitant « casser les ghettos », elle s'est dite favorable à durcir les sanctions des communes ne respectant pas les règles sur le logement social. C'est dire si la thématique est brûlante.

Prolonger la loi SRU...

Le premier rapport, rédigé par Thierry Repentin, maire de Chambéry et président de la Commission nationale SRU (Solidarité et renouvellement urbain), propose deux scénarios pour pousser les maires à respecter leurs objectifs de 20 % ou 25 % de construction de logements sociaux jusqu'à

Les chiffres clés

du bilan triennal 2017-2019 de la loi SRU (production de logements sociaux)

47 % ont rempli leurs objectifs triennaux (soit 485 communes)



53 % n'ont pas rempli leurs objectifs triennaux (soit 550 communes)

19 % ont réalisé moins de 20 % de leurs objectifs

49 % ont réalisé moins de 50 % de leurs objectifs

70 % ont réalisé moins de 80 % de leurs objectifs



2025 – date à laquelle la loi SRU arrive à échéance – et au-delà en prolongeant la loi par un nouveau texte. L'auteur du rapport suggère soit de proroger l'obligation faite aux communes de construire de nouveaux logements sociaux et de la décaler jusqu'en 2034 ou 2037, selon leur état d'avancement. Soit de contraindre ces communes qui n'auront pas atteint leurs objectifs de 20 % ou 25 % de logements sociaux en 2025 à en construire 33 % supplémentaires par tranches de trois ans. « Cela représente à peu près 200 000 logements

qu'il faudrait construire sur une période de trois ans sans les contraindre à respecter une date butoir mais avec un point d'étape tous les trois ans », confie le maire de Chambéry.

... et alourdir les sanctions pour les villes récalcitrantes

En contrepartie, Thierry Repentin préconise que l'Etat se dote d'outils et de sanctions « plus systématiques et alourdies » afin de faire respecter la construction de ces logements. « Aujourd'hui, les mauvais élèves ne risquent pas assez de

sanctions pécuniaires et elles ne sont pas assez lourdes pour les communes récidivistes qui devraient faire l'objet de majorations automatiques », explique-t-il. Et de rappeler que dans la pratique, si des pénalités existent déjà, elles ne sont que rarement appliquées.

« Chacun doit avoir sa place en ville, c'est l'objet de la loi SRU et de sa prorogation », insiste-t-il, rappelant le public visé. « Ces HLM abritent et doivent continuer d'abriter les personnes que l'on a applaudies lors du premier confinement chaque soir. Des

infirmiers, du personnel hospitalier, des gardiens et caissiers, tous ceux qui sont en première ligne dans le combat contre le Covid-19 », insiste-t-il.

Mieux servir les « premières lignes »

« Ces premières lignes » sont aussi présentes dans le rapport de Mickaël Nogal, député LREM de la Haute-Garonne et président du Conseil national du logement (CNH). Chargé de remettre à plat les modalités d'attribution de ces logements, le député formule, lui, une série de quatorze propositions. Il ap-

pelle entre autres à « simplifier la liste des publics prioritaires afin de pouvoir faciliter l'accès au logement des travailleurs essentiels à la nation », souligne-t-il. Il souhaite aussi accélérer l'application de la loi Elan, qui permet à l'intercommunalité de prendre le relais sur la commune dans l'attribution de logements pour une meilleure cohérence et transparence. Il suggère d'aider fiscalement les villes qui construisent des logements sociaux et d'y développer la présence humaine à travers des gardiens d'immeuble, chargés de la sûreté, de tranquillité et de médiation. « Nous l'avons mis en place à Toulouse et cela fonctionne bien, cela évite les squats et les actes de malveillance », souligne le rapporteur.

Autre mesure préconisée par le député LREM : inciter davantage les propriétaires privés à louer aux familles modestes en contrepartie d'une exonération fiscale avantageuse (jusqu'à 85 % des loyers perçus). Le dispositif existe mais reste complexe à mettre en œuvre. « Il faut mettre fin aux ghettos de riches et aux ghettos de pauvres et garantir enfin une vraie mixité sociale dans les HLM », conclut-il.

A l'origine de ces rapports, Emmanuelle Wargon espère pouvoir transformer ces propositions en texte de loi d'ici à 2022. « Il est urgent de légiférer sur le sujet car la loi SRU arrive à échéance en 2025 et il est essentiel de continuer à mobiliser d'ici là les maires à tenir leurs objectifs de construction de logements sociaux », confie-t-elle.

LA RÉACTION

Emmanuelle Wargon prête à « sanctionner les villes qui ne jouent pas le jeu »

LA MINISTRE du Logement, Emmanuelle Wargon, s'est dite « satisfaite », hier soir, quelques heures à peine après avoir reçu les deux rapports chargés de remodeler et améliorer la loi SRU, vieille de vingt ans. « Aucune décision n'est bien sûr prise à ce stade, mais je suis ravie que le rapport de Thierry Repentin (NDLR : prolongeant la loi SRU) ait conclu sur un consensus en faveur d'une pour-

suite des efforts de construction des logements sociaux », assure-t-elle.

Plus de fermeté en cas de retard et de récidives

Quant au délicat sujet des sanctions qui pourraient être renforcées à l'égard des communes dites « carencées », c'est-à-dire qui ne produiraient pas assez de logements sociaux (moins de 20 % ou 25 % selon les cas), elle sou-

tient la fermeté affichée dans le rapport Repentin.

« Il faut accepter de sanctionner les communes qui ne jouent pas le jeu », assène-t-elle, précisant n'attaquer aucun maire. Le rapport de 42 pages propose aussi des sanctions planchers qui pourraient évoluer selon que la commune récidive dans son retard ou non. « Je suis prête à être pragmatique », lance la ministre, suggérant



Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, se dit prête à envisager un système plus ferme avec les communes qui accumulent les retards et les récidives dans la construction de logements sociaux.

un système plus souple à l'égard des communes qui essaient de tenir leurs objectifs mais plus ferme avec celles qui accumulent les retards et les récidives. Ce que conteste déjà Xavier Melki, maire (LR)

de Franconville (Val-d'Oise), à l'origine d'un collectif d'une vingtaine d'élus appelant à la révision de la SRU.

« Dans ma commune de 40 000 habitants, j'atteins un taux de construction en deçà

de ce qui est fixé, à 20,5 %, au lieu de 25 %, mais je ne peux pas faire plus... Expliquez-moi comment construire les 750 nouveaux logements sociaux que je suis censé construire d'ici à 2025 en gérant le budget d'une ville, c'est tout simplement impossible », s'agace l'élu.

D.D.