

# L'inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU

---

RENCONTRE DU CRIES DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

« LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE »

MARDI 7 JUIN 2016



# L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

- Pour répondre aux besoins en logements des ménages, notamment les plus modestes, le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains), l'obligation pour certaines communes de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.
- En Ile-de-France, sont concernés les communes de plus de 1500 habitants (3 500 habitants hors IdF) situées dans des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants,
- Cette obligation a été portée à 25 % par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, sauf dans les communes appartenant à des agglomérations ou des EPCI dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production. Pour ces communes, l'obligation est maintenue à 20 % de logements sociaux.
- Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants, en croissance démographique de plus de 5%, ne se situant pas dans les territoires précités ont également l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux. Ces communes sont dites « isolées ».
- Les communes soumises aux dispositions SRU doivent atteindre le taux de 25 ou 20 % de logements sociaux, d'ici à 2025.
- A défaut, ces communes s'exposent à des sanctions financières pouvant être importantes, voire une intervention du préfet pour se substituer au maire afin de produire du logement social

# Les logements sociaux retenus au titre de la loi SRU

*[...] Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :*

*1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;*

*2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;*

*3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;*

*4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.*

*Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.*

*Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.*

**Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. [...]**

# Diverses remarques sur les logements sociaux retenus au titre de la loi SRU

Les logements sociaux à considérer au titre de la loi SRU sont donc définis dans l'article de loi.

Toutefois,

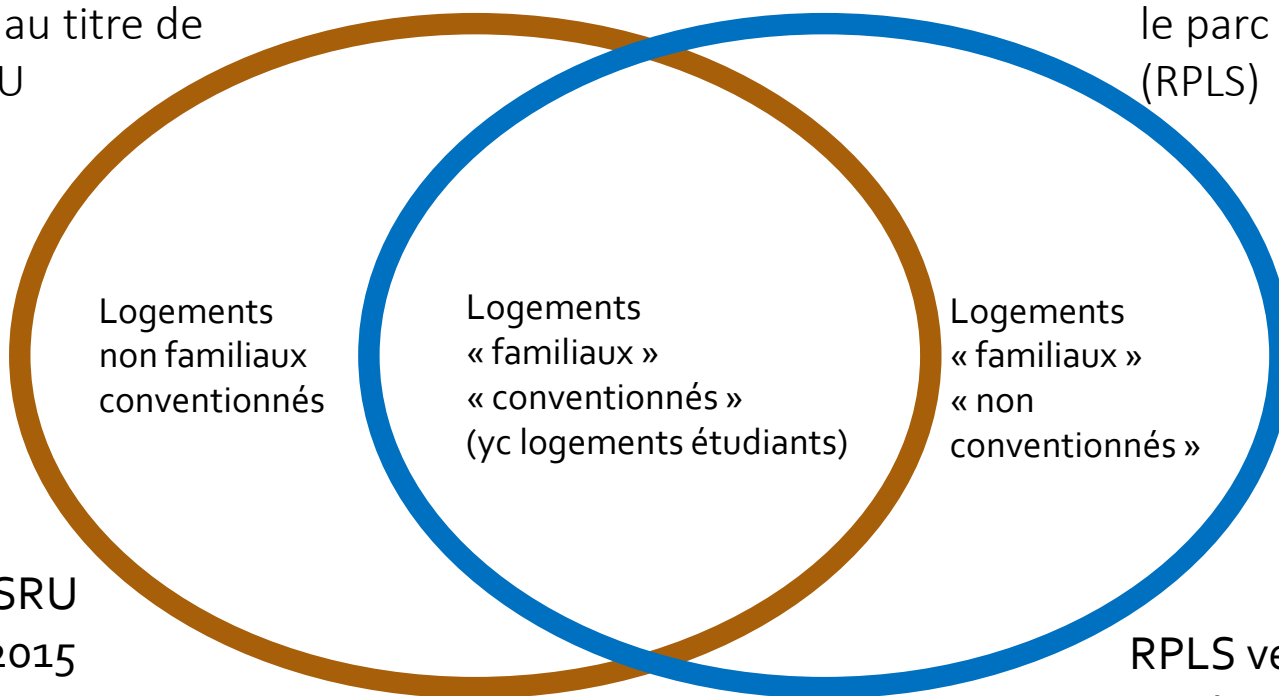
1. « *les logements sociaux retenus pour l'application du présent article...* » : la formulation de l'article de loi fait apparaître que **les logements sociaux à considérer au titre de la loi SRU, ne constituent qu'une fraction** d'un ensemble plus large regroupant tous les logements locatifs sociaux
2. **la définition est complexe**, les logements considérés ne correspondent pas à la définition usuelle du logement social et il est parfois délicat, même pour les spécialistes, de déterminer si certains logements appartenant à des catégories de financement anciennes ou marginales, sont à considérer ou pas au titre de la loi SRU
3. **Certains logements sociaux retenus au titre de la loi SRU sont en fait des « logements-foyers », des « lits » ou des « places »** appartenant à des structures collectives d'hébergement et de logement temporaire. → au cas par cas, dénombrement de logements ou d'équivalents-logements (partie entière du nombre de lits ou de places divisé par 3)  

**A noter :** l'attribution des lits, places ou logements relevant de cette dernière catégorie ne se fait pas de la même manière que l'attribution des logements sociaux familiaux.
4. Les logements dont la convention est venue à échéance continuent à être décomptés pendant 5 ans.
5. Pour estimer le taux SRU par commune, **le nombre de résidences principales à considérer comme dénominateur n'est pas celui de l'INSEE** → il s'agit du nombre de « *résidences principales [...] qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation* ».

# Comparaison simplifiée SRU x RPLS

Logements sociaux  
retenus au titre de  
la loi SRU

Logements constituant  
le parc locatif social  
(RPLS)



Paris  
Inventaire SRU  
1<sup>er</sup> janvier 2015

Paris  
RPLS version loi  
1<sup>er</sup> janvier 2015

221 917

22 210

199 707

Variable alinéa SRU →

201 988

37 455

239 433

Variable conventionnement →

179 564

59 869

239 433

# Les données de l'inventaire SRU

A Paris, l'inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N est élaboré par les services de la DRIHL 75, en lien avec les bailleurs sociaux, mais également la Ville de Paris (procédure contradictoire).

Chaque ligne du fichier de l'année N correspond à un ensemble immobilier constitué de logements partageant

- une adresse effective ou de rattachement
- une même numéro de convention (avec les dates associées)
- une même catégorie de financement (PLAI, PLUS, PLS, etc...)
- une même catégorie de logement (L, F, R, CHRS)
- un même propriétaire et un même gestionnaire

Pour chaque ligne, un nombre de logements (ou équivalents-logements) au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

Le taux SRU officiel est calculé pour Paris dans son ensemble. Il est aussi calculable pour chaque arrondissement parisien, car l'information nombre de résidences principales au sens de la taxe d'habitation est disponible à cette échelle.

Les conditions de diffusion du fichier détail ne sont pas légalement précisées.

# Le taux SRU, un objectif politique

La loi fixe aux communes soumises à une obligation SRU, un objectif de pourcentage de logements sociaux à atteindre (20% ou 25%) sous peine de sanctions financières, voire d'intervention du préfet pour se substituer au maire afin de produire du logement social.

**Pour cette raison, les communes soumises sont particulièrement attentives au dénombrement des logements sociaux considérés au titre de la loi SRU sur leur territoire.**

Afin de respecter les objectifs légaux, certaines de ces communes font des efforts financiers particulièrement importants pour développer le logement social considérés au titre de la loi SRU sur leur territoire.

Paris comptait 154 314 logements sociaux retenus au titre de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2001, soit 13,44% des résidences principales.

Paris compte 230 532 logements sociaux retenus au titre de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit 19,83% des résidences principales,

→ 76 218 logements sociaux retenus au titre de la loi SRU supplémentaires en 14 ans.

**La Ville de Paris consacre entre 500 et 600M€ tous les ans à sa politique logement, dont 350 à 500M€ tous les ans à la seule production de logement social SRU sur son territoire**