

Loi SRU : Apparou veut «des amendes plus lourdes pour les mauvais élèves»



Paru dans leJDD

Benoist Apparou est secrétaire d'Etat au Logement. (Maxppp)

Benoist Apparou, secrétaire d'Etat au Logement, dresse le bilan 2008-2010 de la loi SRU. Selon lui, les villes concernées ont réalisé environ 162% de l'objectif.

Que pensez-vous des derniers résultats de la loi SRU?

Le bilan 2008-2010 est excellent. Les villes concernées par la loi SRU devaient faire 76.800 logements sociaux pour rattraper leur retard, elles en ont réalisé 124.400, soit 162% de l'objectif. La loi SRU marche très bien. Depuis 2002, le cumul des objectifs de construction pour atteindre les 20% s'élevait à 200.000 logements, on en a fait 306.000, soit 153% de l'objectif! Et cela s'améliore, plan triennal après plan triennal. En 2002-2004, on a fait 140% de l'objectif, en 2005-2007, 154%, et là 162%.

Comment améliorer cette loi?

Il faut garder sa philosophie mais probablement changer ses modalités d'application. L'élection présidentielle sera l'occasion d'en débattre. Premier

enjeu : est-ce qu'on garde le taux de 20%? Moi, je suis prêt à étudier un taux de 25% à Paris et en région parisienne, mais un taux inférieur à 20% à d'autres endroits. Dans les communes où la démographie est faible, où l'écart entre loyers HLM et privé est minime, pousser à faire du logement social n'a aucun intérêt. Le taux de 20% appliqué partout n'a pas de sens.

«Nous avons réalisé 575.000 logements sociaux depuis cinq ans. C'est un record!» D'autres pistes?

Il faut se demander ce qu'on comptabilise dans ces 20% de logements sociaux. La Fondation Abbé Pierre estime qu'il ne faut pas y mettre les PLS (les logements sociaux qui ne s'adressent pas aux plus modestes), le logement étudiant... Posons-nous la question. Mais si l'on passe à 25% de logements sociaux dans certaines zones, je pense que la loi SRU devrait y intégrer l'accession sociale à la propriété.

Faut-il durcir les sanctions?

Les mauvais élèves devraient avoir des amendes plus lourdes. Cependant, la mixité, cela va dans les deux sens. Il est essentiel que l'on ait globalement 20% de logements sociaux dans toutes les communes concernées par la loi. Mais, selon l'article L. 301-3-1 du code de la construction et de l'urbanisme, les villes dépassant 35% de logements sociaux doivent construire essentiellement du logement privé. D'autres sanctions sont aussi possibles. Le préfet peut agir à la place des maires des communes qui ne jouent pas le jeu. Celui de la Loire-Atlantique vient par exemple de décider de le faire pour plusieurs communes.

Comment faire plus de logements sociaux?

Je vous rappelle que nous avons réalisé 575.000

Loi SRU : Apparu veut «des amendes plus lourdes pour les mauvais élèves»

logements sociaux depuis 5 ans. C'est un record! Nous devons également construire du logement intermédiaire. A Paris et en petite couronne, l'écart des loyers est tel entre HLM et privé que les gens restent parfois 40 ans dans leur logement social. Le taux de rotation n'est que de 10% en moyenne, moins encore en Ile-de-France, contre 25 à 30% dans le parc privé. Si on passait à 15%, cela libérerait 200.000 logements sociaux par an. Et cela ne coûterait rien aux finances publiques. Il faut donc créer une gamme de logements intermédiaires pour faciliter les sorties du parc social. Aujourd'hui, un Parisien qui paye 8 euros du m² en HLM ne peut quasiment pas aller dans le privé où c'est 22 euros du m². Mais si l'on crée des logements intermédiaires à 13, 14 ou 15 euros le m², cela devient possible.

«A Paris, la piste des berges de la Seine est à étudier.» Comment créer cette gamme intermédiaire?

D'abord, il faut que les institutionnels -banques, assurances...- investissent à nouveau dans la pierre. Il y a une dizaine d'années, ils possédaient 24% du parc privé en Ile-de-France, aujourd'hui 3%. Les collectivités locales ou l'Etat pourraient leur vendre des terrains à des prix intéressants s'ils s'engagent à faire du logement intermédiaire. Ensuite, on pourrait autoriser des constructions plus hautes si les promoteurs s'engageaient à louer à des tarifs raisonnables. Je ne parle pas de tours, mais de donner le droit de construire, par exemple, six étages au lieu de quatre en échange d'un rabais sur les loyers.

Des villes comme Paris n'ont plus de terrains disponibles...

Il faut penser Ile-de-France, et non exclusivement Paris. Dans les plans locaux d'urbanisme franciliens, les terrains constructibles représentent 13.000 hectares, plus que la taille de la ville de Paris. Il faudrait aussi travailler sur le foncier complexe. Les parkings de surface, par exemple, représentent 5.000 hectares en Ile-de-France. Si on arrivait à en récupérer 1 ou 2%, on ferait déjà beaucoup de

logements. Autre piste à étudier : les berges de la Seine, ou les surélévations d'immeubles existants.

L'an dernier, vous souhaitiez plus de souplesse dans les loyers HLM...

Un décret permet désormais les expérimentations. Aujourd'hui, un bailleur social peut moduler ses loyers en fonction des revenus des locataires. Le Logement Français, par exemple, utilise les surloyers qu'il perçoit pour faire des rabais aux ménages les plus modestes ; c'est une initiative intéressante. Quant à calculer les loyers HLM selon les revenus des locataires, je suis beaucoup plus réservé. Je ne crois pas aux solutions uniques.

Retrouvez, en exclusivité sur leJDD.fr, [l'intégralité des chiffres du logement social, commune par commune](#) (source Secrétariat d'Etat au Logement).