

La loi 3DS porte un nouveau coup au logement social !

22 février 2022

Alors que les difficultés d'accès au logement et les situations de mal logement ne cessent de s'accroître, la loi relative à la « **Différenciation, Décentralisation et Déconcentration** et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique », dite **3DS**, vient de porter un nouveau coup au logement social.

En effet, si la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et son obligation imposée aux communes de disposer de 25% de logements sociaux ont été réaffirmées dans leur principe, les modalités d'y parvenir ont été cependant grandement assouplies et les sanctions en cas de non-respect allégées.

Or, la loi SRU a été créée pour soutenir l'effort de construction de toutes les communes et pour que l'offre de logements sociaux soit mieux répartie sur l'ensemble du territoire. L'esprit de la loi est bien la solidarité entre communes pour éviter le creusement des inégalités sociales et territoriales ou, encore, pour contrecarrer une tendance à la ségrégation. Mais, ce que l'on observe depuis des années, c'est que bon nombre de communes préfèrent payer une amende plutôt que de construire du logement social. Ainsi, entre 2017 et 2019, 469 communes sur 1035, soit 44 % d'entre elles, n'avaient pas atteint leur objectif quantitatif triennal.

La loi 3DS, bien loin de chercher à remédier à cette défaillance, en prend acte en favorisant une mise en œuvre de l'obligation de construction variable selon chaque commune. De surcroît, le versement automatique d'amendes majorées, en cas de deuxième manquement aux objectifs de la loi, est supprimé. En lieu et place de ces contraintes, le gouvernement a opté pour la mise en place de Contrats de Mixité Sociale (CMS) triennaux entre les communes et l'État. La signature de ces contrats permettra aux communes déficitaires d'adapter leur rythme de rattrapage sur une période pouvant aller jusqu'à 9 ans et d'éviter les sanctions prévues. Mais, surtout, les objectifs de construction pourront être inférieurs à 25% et les conditions d'exemption à ce quota ont d'ailleurs été élargies... Par ailleurs, une mutualisation à l'échelle intercommunale sera désormais autorisée, permettant aux communes déficitaires de se cacher derrière les communes plus volontaristes.

Selon le gouvernement, c'est là un modèle « vertueux ». Au vu des manquements criants à la loi SRU, cela ressemble davantage à un système jouant les négociations de gré à gré de manière très libérale, sans plus aucun principe directeur de solidarité valant pour l'ensemble des communes. Il est donc bien à craindre que les communes récalcitrantes le demeureront en toute légalité et que les communes les plus volontaires auront à charge de l'être encore plus.

Pour toutes ces raisons, **la CGT dénonce fermement ces contrats de mixité sociale.**

Face à l'ampleur du mal logement et aux 216 000 ménages en attente d'un logement social,

la CGT revendique :

- la construction de 400 000 logements sociaux par an, selon une stricte application de la loi SRU et son principe de solidarité, essentiel pour le respect du droit au logement pour tous et la cohésion sociale ;
- la mise en place d'un service public de l'habitat et du logement supposant une réforme des politiques budgétaires et fiscales ;
- une gestion des attributions qui assure équité, transparence, mixité sociale et intergénérationnelle et qui prenne en compte le rapport domicile/travail ;
- la mise en place d'instruments publics de régulation du foncier (établissement public foncier).

Montreuil, le 10 février 2022.