



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Loi SRU - Article 55

Question écrite n° 1621

Texte de la question

M. Michel Delpon attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la situation des communes rurales face aux nouvelles modalités d'application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et ses décrets d'application du 5 mai 2017 ont fait évoluer les modalités d'application de l'article 55 de la loi SRU. L'évolution principale est le remplacement de l'indicateur composite (vacance, nombre de bénéficiaires APL et tension) par un indicateur unique issu du système national d'enregistrement, le taux de tension, pour évaluer le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) à atteindre par les communes soumises à l'obligation. Le décret n° 2017-840 fixe les seuils faisant passer les communes de 20 à 25 % de LLS et identifiant les communes exemptables. Pour certaines communes rurales soumises aux obligations de la loi SRU, des difficultés se posent notamment par le passage de 20 à 25 % des objectifs de production de LLS ce qui ne correspond pas à la réalité du besoin pour le territoire concerné et qui est de plus limité par la capacité foncière. Cela entraînera *de facto* de la vacance, du dépeuplement du parc social public existant plus ancien. De plus, aucun opérateur social pour l'habitat dans les territoires ruraux n'est en capacité de produire autant de logements qui peuvent représenter pour la commune de Bergerac (24) par exemple, 1 400 LLS supplémentaires. En conséquence, il lui demande une révision des modalités de calcul du taux de tension pour les territoires ruraux.

Texte de la réponse

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié les conditions de définition des obligations assignées en matière de développement de logements sociaux, aux communes concernées par l'application du dispositif « SRU » issu des dispositions de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. En premier lieu, pour renforcer l'efficacité de ce dispositif, son périmètre d'application a été recentré sur les communes sur lesquelles la production d'une offre de logements à destination des ménages modestes est tout aussi nécessaire que pertinente. Ainsi, le mécanisme antérieur d'exemption des communes au dispositif, assis pour une large part sur la décroissance démographique des agglomérations et/ou des intercommunalités d'appartenance, laquelle n'est pas forcément corrélée au bon ou au mauvais fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, a été supprimé. Il a été remplacé par un mécanisme d'exemption répondant plus directement à l'objectif de recentrage précité. Désormais, toutes les communes appartenant à des agglomérations de plus de 30 000 habitants sur lesquelles la tension sur la demande de logement social est faible, et, hors des agglomérations, toutes les communes insuffisamment reliées aux bassins de vie et d'emplois par les transports en commun, peuvent prétendre à l'exemption SRU, par décret pris sur proposition des intercommunalités d'appartenance, après avis de la commission nationale SRU garante de la transparence et de l'homogénéité de l'application du dispositif SRU sur le territoire. La clause d'exemption antérieure à la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté et permettant de sortir du dispositif les communes dont la majeure partie du territoire urbanisé est grevée par des servitudes et/ou des contraintes sur la construction, est par ailleurs maintenue. Le premier décret d'exemption no 2017-1810 pris en application des dispositions précitées exempte ainsi, pour les années 2018 et 2019, 274 communes qui auraient pu être concernées par le dispositif SRU et par

les obligations de rattrapage afférentes : 62 pour appartenance à une agglomération de plus de 30 000 habitants non tendue, 190 pour insuffisante connexion aux bassins de vie et d'emploi, hors agglomération de plus de 30 000 habitants, et 22 pour constructibilité contrainte de la majeure partie du territoire urbanisé. En résumé, le dispositif SRU est recentré sur les communes sur lesquelles il est possible de construire, au regard de la desserte, et dans les secteurs agglomérés tendus et dans leur zone d'influence directe. Les territoires ruraux, dès lors qu'ils sont reculés, moyennement ou faiblement accessibles pour les ménages, notamment modestes, et par conséquent faiblement attractifs par les bailleurs sociaux, n'ont plus vocation, dans ce nouveau cadre, à être soumis au dispositif SRU. Dès lors en revanche qu'ils sont intégrés par le réseau viaire et de transports en commun, à des bassins dynamiques sur lesquels les besoins en logement s'expriment clairement, ils doivent alors demeurer dans l'effort de solidarité nationale pour plus de mixité. Pour répondre à l'objectif constitutionnel de clarté et d'intelligibilité des lois, afin d'évaluer la pression sur la demande en logement social des territoires nécessaire à l'application de la clause d'exemption ainsi refondue, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ne retient désormais plus que le taux de tension issu du système national d'enregistrement de la demande en logement social (SNE). Ce taux de tension, rapport des demandes en stock sur le nombre d'attributions sur un an, issu d'un système désormais largement fiabilisé, intégralement déployé sur le territoire et rempli de manière obligatoire par les bailleurs sociaux, est en effet beaucoup plus lisible que le critère composite préexistant à la loi du 27 janvier. Il permet la corrélation directe de l'effort à produire en matière de logement social dans les communes, avec la demande réelle et objective qui s'y exprime. Ce taux de tension sur la demande de logement social, calculé à l'échelle de l'intercommunalité et/ou de l'agglomération d'appartenance, sert également désormais de référence à la fixation du taux cible de logement social, de 20 ou de 25 % des résidences principales, à atteindre pour les communes non exemptées du dispositif SRU. Le décret no 2017-840 du 5 mai 2017 permet ainsi de différencier les territoires d'application SRU respectivement soumis à ces deux niveaux d'obligation, en fonction de l'indicateur de tension. En application de toutes ces dispositions, en Dordogne, seules deux communes sont encore concernées par le dispositif SRU : Prigonrieux et Bergerac. Toutes deux situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants tendue, et déficitaires en logements sociaux en regard de la cible légale (respectivement 8,9 % et 17,3 % de logements sociaux), elles ne peuvent prétendre à l'exemption SRU. Sur le territoire bergeracois comme sur tous les territoires où la demande exprimée par les ménages modestes n'est pas ou plus satisfaite, en plus de l'adaptation du parc social parfois nécessaire, le développement volontariste d'une offre nouvelle de logements à bas loyers, le cas échéant, dans les secteurs où le foncier est rare, par (re-) conquête, mobilisation et conventionnement du parc existant privé, permettra de répondre durablement à cette demande.

Données clés

Auteur : [M. Michel Delpon](#)

Circonscription : Dordogne (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1621

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 12 février 2018

Question publiée au JO le : [3 octobre 2017](#), page 4636

Réponse publiée au JO le : [10 juillet 2018](#), page 6033