



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Modalités d'application de la loi SRU

Question écrite n° 22183

Texte de la question

M. Jean-Paul Dufrène attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les dispositions législatives et réglementaires relatives à la mise en œuvre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et sur les situations incompréhensibles dans lesquelles certaines communes se retrouvent. En décembre 2000, la loi dite SRU, solidarité et renouvellement urbain, a été publiée afin d'imposer à toutes les communes importantes un minimum de 20 % de logements sociaux. Cette loi a également introduit un mécanisme de pénalisation financière pour les communes déficitaires en logements sociaux. De fait, elle incite les communes récalcitrantes à rattraper progressivement leur retard, ce qui va incontestablement dans le bon sens. Au gré des changements successifs de gouvernements, cette loi a subi différentes modifications qui ont fait évoluer les règles du jeu. Dans un premier temps, la loi prévoyait plusieurs dérogations qui permettaient notamment d'exclure les unités urbaines de moins de 50 000 habitants. En 2017, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a introduit un nouveau dispositif dérogatoire pour les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont le ratio de tension, calculé par le nombre de demandes de logements sociaux rapporté au nombre d'emménagements annuels hors mutations internes du parc social, est inférieur à 2. Aujourd'hui, ce recentrage montre ses limites, notamment en milieu rural, car il ne prend pas assez en compte les spécificités des territoires comme par exemple, l'attractivité économique ou la décroissance démographique. La publication le 27 juin 2019 du nouveau décret déterminant les règles applicables pour la période triennale 2020-2022 n'a fait que confirmer ces limites et a renvoyé certaines communes à des situations inexplicables voire absurdes. C'est le cas dans l'Allier d'Yzeure et d'Avermes, deux communes déficitaires en logements sociaux situées dans l'agglomération de Moulins qui a vu son ratio de tension être dégradé, c'est-à-dire passer de 2,48 (2017) à 3,11 (2019). Cette agglomération, située dans un département rural, se retrouve ainsi parmi les 46 territoires les plus en tension alors qu'elle est classée en zone C (marché détendu), que son taux de vacance est de 2,1 points supérieur à la moyenne nationale métropolitaine et que l'observatoire départemental de l'Allier, porté par l'ADIL et co-piloté par l'État et le département, met régulièrement en avant le caractère très détendu du marché immobilier local. Pour autant, ces deux communes ne répondent pas aux conditions d'exemption pour la période 2020-2022 et vont devoir s'acquitter chaque année de pénalités financières conséquentes. Par ailleurs, Yzeure et Avermes ont depuis longtemps affiché leur volonté de développer leur offre mais peinent à trouver des partenaires prêts à investir dans un secteur où la demande n'est pas suffisante. Selon le principe de « différenciation territoriale » évoqué par le Président de la République en avril 2019, il souhaite savoir ce que le Gouvernement envisage de mettre en place pour prendre réellement en compte les spécificités des territoires afin d'éviter des situations de pénalisation particulièrement injustes pour certaines communes, notamment rurales, et pour ne pas les tenir pour uniques comptables de l'atteinte ou non des objectifs lorsqu'elles ne peuvent pas intervenir seules sur la question.

Texte de la réponse

Le dispositif d'exemption des obligation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 permet d'exempter les communes situées dans des agglomérations peu tendues, ou hors des agglomérations, dans des secteurs isolés, mal desservis, et peu attractifs aussi bien pour les ménages modestes que pour les bailleurs sociaux, ainsi que les communes fortement contraintes, dont plus de la moitié du territoire urbanisé est grevé par des servitudes ou des dispositions limitant trop fortement ou interdisant la construction (plan de protection des risques, plan d'exposition au bruit, servitudes environnementales...). C'est sur la base de ces critères que la liste des 232 communes exemptées, pour la période 2020-2022, fixée par le décret du 30 décembre 2019 a été établie, permettant d'adapter le périmètre d'application SRU aux réalités territoriales. Les communes d'Avermes et d'Yzeure ne remplissaient pas les conditions d'éligibilité à l'exemption, l'agglomération de Moulins, à laquelle ces communes appartiennent, se caractérisant par un taux de tension sur la demande en logement social supérieur à 2. Ainsi, sur ce territoire, pour chaque attribution, plus deux demandes restent insatisfaites, ce qui justifie le développement d'une offre locative sociale complémentaire. Toutefois, au regard du taux de tension s'exprimant à l'échelle de leur territoire d'appartenance, ces deux communes, qui disposent d'un taux de logement social de plus 15 %, sont soumises à un taux cible de 20 % de logements sociaux. Le Gouvernement, attentif aux difficultés rencontrées par les territoires et conscient que toutes les communes n'auront pas atteint leur taux légal en 2025, propose dans le cadre du projet de loi relatif à la décentralisation, la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale une prolongation du dispositif au-delà de cette échéance, tout en améliorant l'adaptabilité de la loi au contexte de certains territoires. En particulier, les communes rencontrant des difficultés objectives pour respecter leurs obligations pourront se voir accorder, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, une adaptation temporaire et dérogoire au rythme de rattrapage du déficit de logement sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Dufrègne](#)

Circonscription : Allier (1^{re} circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22183

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 5 octobre 2020

Question publiée au JO le : [30 juillet 2019](#), page 7012

Réponse publiée au JO le : [26 octobre 2021](#), page 7859