



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Quota logements sociaux dans le cadre de la loi SRU

Question écrite n° 2298

Texte de la question

M. Vincent Bru alerte M. le ministre de l'action et des comptes publics sur le quota de logements sociaux imposé dans le cadre de la loi SRU. Certaines communes possèdent peu de terrains constructibles. En revanche, elles peuvent avoir sur leurs territoires des espaces naturels protégés ou des zones d'intérêt patrimonial remarquable. Il semble important que les injonctions faites aux communes et communautés d'agglomération pour réaliser des logements sociaux respectent ces espaces d'un intérêt environnemental et paysager. Ainsi, il lui demande quelles sont les mesures envisagées par le Gouvernement pour établir une analyse objective des besoins réels des communes afin d'éviter des coupures d'urbanisation sur des zones présentant un intérêt patrimonial remarquable sur le plan environnemental et paysager.

Texte de la réponse

Dans le cadre de la discussion parlementaire préalable à la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), le législateur a procédé à quelques ajustements du dispositif issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), tout en conservant son équilibre, s'agissant de son périmètre d'application et du niveau des obligations assignées aux communes en matière de logement social (20 ou 25 % des résidences principales). Le dispositif tel qu'issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, et inchangé par Elan, permet d'exempter de cet effort, 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. Le mécanisme en vigueur permet également de supprimer les obligations de développement de l'offre dans des 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 ainsi que sur la base de ces critères, le Gouvernement a pris, le 28 décembre 2017, un décret permettant d'exempter pour les années 2018 et 2019, 274 communes de l'obligation SRU, en multipliant ainsi par 4, par rapport à la situation antérieure, le nombre de communes dispensées de l'effort de solidarité, pour tenir compte des réalités territoriales et mieux articuler le périmètre d'application SRU à ces réalités et renforcer sa cohérence et sa crédibilité. Ce décret sera actualisé par un décret modifié dès la fin de cet exercice 2019, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'appartenance et sur la base des mêmes critères que ceux précités. À l'issue de ce décret, ce sont au final 1 072 communes qui restent soumises à l'obligation de rattrapage en 2018, et qui doivent lancer des dynamiques vertueuses de développement de l'offre de logements, à ce jour insuffisante en regard des besoins, au profit des plus fragiles de nos concitoyens. Parmi ces communes, il se trouve bien entendu des communes supports d'espaces naturels protégés, de zones d'intérêt patrimonial remarquable sur le plan environnemental ou paysager, et disposant de capacités d'urbanisation limitées, mais qui ne sauraient sur ces seuls critères être exemptées de l'obligation SRU, dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions d'exemption susvisées, et que bien souvent, on y observe un développement, parfois massif, de l'offre de logements privés, voire de résidences secondaires. Des servitudes peuvent alors être introduites dans les

documents d'urbanisme locaux pour promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle sur ces nouvelles urbanisations et permettre à la commune de développer des logements pour répondre à la demande des ménages les plus modestes. Quand bien même dans ces secteurs, l'offre de foncier est parfois restreinte et chère, le Gouvernement rappelle que le développement de l'offre de logements sociaux peut alors s'y opérer par conventionnement du parc existant. Ainsi, ces communes ont la possibilité de recourir à l'acquisition-amélioration de logements sociaux et au conventionnement du parc privé existant via l'agence nationale de l'habitat (Anah) et/ou à l'intermédiation locative, qui peuvent constituer des outils rapides de développement de l'offre à destination des ménages les plus modestes, notamment dans les communes disposant de peu de terrains constructibles ou soumis à des contraintes de construction sur une part minoritaire de leur territoire urbanisé.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Bru](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (6^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2298

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 octobre 2017](#), page 5050

Réponse publiée au JO le : [18 juin 2019](#), page 5578