



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Les difficultés de l'application de la loi SRU dans les zones littorales

Question écrite n° 6133

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés récurrentes des communes situées dans les zones littorales, pour atteindre les objectifs fixés par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). En effet, les communes qui n'atteignent pas le seuil de logements locatifs sociaux doivent participer financièrement à l'effort de solidarité nationale par un prélèvement annuel sur les logements locatifs sociaux manquants. Dans un cadre budgétaire plus que contraint, les communes concernées considèrent ne pas être en capacité d'engager des programmes de construction de logements sociaux, d'autant plus que leur domaine foncier est soumis à de nombreuses contraintes ou se relève insuffisant pour répondre aux objectifs. Par ailleurs, dans ces zones déjà tendues, en raison notamment de l'application de la loi littoral, il conviendrait de maintenir dans les quotas de logements sociaux ceux qui sont vendus, au titre de l'accession à la propriété, à des compatriotes aux revenus modestes. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures il entend prendre pour mieux remédier à une telle situation, préjudiciable pour nombre de communes littorales.

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 1072 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 littorales, souvent à vocation touristique, 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. S'agissant enfin des logements sociaux entrant dans le décompte SRU, le Gouvernement rappelle qu'il est attaché à ce que le cœur de ce décompte soit constitué de logements locatifs sociaux pérennes, offrant dans la durée, au travers du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL), toutes les garanties nécessaires à l'application d'un loyer bas adapté aux capacités contributives des ménages locataires sous plafond de ressources. Toutefois, pour améliorer la fluidité dans le parc social et favoriser les parcours résidentiels ascendants, et ainsi mieux répondre aux besoins des ménages modestes dans les territoires tendus, en accompagnement du nécessaire développement de l'offre de logement social, le Gouvernement a élargi, dans le cadre de la loi Élan, le périmètre, très minoritaire, des logements non locatifs sociaux décomptés SRU, s'agissant d'abord des logements sociaux vendus à leurs locataires, dont la durée de décompte SRU sera portée de 5 à 10 ans, et s'agissant ensuite des logements en accession sociale agréés en prêt social location-accession (PSLA), qui seront décomptés pendant 5 ans à compter de la levée d'option d'achat, et des logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire. Dans les deux derniers cas, pendant toute la durée de décompte SRU, les logements seront dûment occupés par des ménages éligibles au logement locatif social, qui pourront ainsi libérer des places dans le parc public, et améliorer la couverture des besoins, en parallèle du développement de l'offre de logement locatif social au sens strict. Le Gouvernement n'entend pas aujourd'hui modifier davantage l'équilibre du dispositif SRU, même s'il reste attentif aux difficultés rencontrées par les territoires dans l'application de la loi.

Données clés

Auteur : [M. Didier Quentin](#)

Circonscription : Charente-Maritime (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6133

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 mars 2018](#), page 1814

Réponse publiée au JO le : [18 juin 2019](#), page 5584