



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Les communes de 3 500 habitants face à la loi SRU

Question écrite n° 10170

Texte de la question

M. Jean-François Lovisolo appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés auxquelles les communes de 3 500 habitants font face pour respecter les exigences de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU), en ce qui concerne les logements sociaux. En vertu de l'article 55 de la loi SRU, toutes les communes de plus de 3 500 habitants ont l'obligation de maintenir un taux minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. Cependant, certaines communes se retrouvent subitement soumises à cette réglementation dès lors qu'elles dépassent ce seuil de 3 500 habitants. Ces communes, si elles veulent éviter des sanctions financières, doivent alors construire des centaines de logements sociaux, alors même qu'elles ne disposent pas de terrains disponibles. Même conséquence pour des communes qui faisaient partie d'une intercommunalité et qui ont été, contre leur gré, intégrées à une communauté d'agglomération plus grande. C'est le cas de la commune vauclusienne de Lauris. Après son rattachement à la communauté Luberon Monts de Vaucluse en 2017, la mairie a été soumise à un taux de 25 % de logements sociaux. Avec un taux de 4 %, ce village de 3 700 habitants devrait construire ou transformer près de 400 logements, ce qui est irréalisable et irréaliste. Sans ces logements et si les nouvelles exemptions sont mal calibrées, une pénalité de 77 000 euros voire plus pourrait lui être appliquée. Dans ce contexte, il souhaite savoir si le Gouvernement envisage de soutenir les communes récemment passées au-delà du seuil de 3 500 habitants, en leur offrant des critères d'exemption supplémentaires et une mise en œuvre très progressive de la loi SRU. Cette progressivité semble d'autant plus nécessaire avec la mise en vigueur du dispositif « ZAN » prévu par la loi « climat et résilience ».

Texte de la réponse

Les obligations de production de logements sociaux constituent le socle fondamental de la loi SRU et demeurent un des piliers essentiels des politiques du logement et de la mixité sociale portées par le Gouvernement. Depuis plus de vingt ans, ce dispositif participe pleinement à la démarche de développement d'une offre sociale répartie équitablement sur l'ensemble des territoires où le besoin est avéré, renforçant par ailleurs leur attractivité. Ces obligations s'imposent aux communes de plus de 3 500 habitants qui appartiennent à des unités urbaines ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le dépassement d'un de ces seuils démographiques peut ainsi conduire certaines communes à entrer dans le champ des obligations de production. Afin d'accompagner au mieux ces communes, qui viennent de dépasser le seuil démographique de 3 500 habitants et d'assurer la soutenabilité du rattrapage imposé en terme de production de logements sociaux, le dispositif prévoit une exonération systématique des prélèvements pendant les trois premières années d'entrée et de soumission aux obligations de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU). Le gouvernement a par ailleurs tenu à aller plus loin dans l'accompagnement de ces communes avec la loi « 3DS » ; En effet la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », a adapté les conditions

d'entrée dans le dispositif des communes nouvellement soumises pour assurer une montée en charge plus progressive. En ce sens, ces dernières bénéficient d'un taux de rattrapage abaissé à 15 % de leur déficit lors de leur première période triennale pleine, puis 25 % pour la deuxième, avant d'être soumise au taux de droit commun (33 %). Par ailleurs, la loi dite « 3DS » a mis en place de nouveaux contrats de mixité sociale qui peuvent également permettre, sur la base d'engagements et lorsque la situation d'une commune le justifie, des aménagements du rythme de rattrapage. Enfin, comme toutes les autres communes concernées, les communes entrant dans le dispositif peuvent bénéficier d'une exemption en fonction de leur situation. En ce sens, la loi « 3DS » a substitué l'exemption pour faible attractivité résultant de l'isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois à l'ancienne exemption pour faible desserte en transports en commun. La commune de Lauris en a directement bénéficié, le décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 l'ayant exempté au titre de ce nouveau motif.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Lovisolo](#)

Circonscription : Vaucluse (5^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10170

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 juillet 2023](#), page 6755

Réponse publiée au JO le : [24 octobre 2023](#), page 9478