ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Application du dispositif SRU aux stations balnéaires

Question écrite n° 14512

Texte de la question

M. Christophe Euzet attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la mise en œuvre de la procédure d'exemption des communes du dispositif SRU en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et vise plus généralement à souligner les difficultés rencontrées par les communes balnéaires pour atteindre l'objectif de construction de logements sociaux fixé par cette même loi. Sans aucunement vouloir ici remettre en cause les dispositions de la loi SRU en matière de politique locale de l'habitat, ni les programmes de construction de logements sociaux, vecteurs indispensables de la cohésion des territoires, M. le député attire son attention sur la situation particulière de communes qui, malgré leur bonne foi, n'ont pu atteindre l'objectif légal des 25 %, et se retrouvent sous le coup de pénalités qui remettent largement en cause leur équilibre financier. L'exemple est double sur sa circonscription, et dans chaque cas, ces communes moyennes sont des stations balnéaires dont le modèle économique repose sur le tourisme. En raison de réserves foncières insuffisantes liées à leur topographie, des obligations de la loi littoral, et par souci de limiter l'emprise sur les parties balnéaires de leur station, sources d'emplois et de rentrées financières pour elles, Agde et Marseillan se retrouvent dans l'incapacité de satisfaire à leur objectif triennal malgré une production de logements sociaux en hausse constante depuis plusieurs années. Leurs demandes d'exemption du dispositif SRU formulées au titre de l'article L. 302-5 du CCH dont les modalités d'application ont été précisées par l'instruction gouvernementale du 9 mai 2017 ont été rejetées par le décret n° 2017-1810 du Premier ministre pris le 28 décembre 2017. Sous réserve d'une annulation contentieuse, ces deux communes devront s'acquitter de pénalités à hauteur de 114 000 et 500 000 euros pour l'année 2018, soit entre 4 % et 5 % de leur budget de fonctionnement, pénalités qui se verront majorées pour 2019. Loin d'encourager les communes balnéaires à produire du logement social, ces pénalités constituent un frein supplémentaire au développement de programmes de construction et contribuent à les maintenir en position délicate. Cette situation n'est pas réductible à la seule septième circonscription de l'Hérault et M. le député sait, pour en avoir discuté avec bon nombre de ses collègues, que d'autres communes littorales françaises sont concernées. Il lui demande si une application circonstanciée du dispositif SRU est envisageable pour tenir compte des spécificités des communes littorales.

Texte de la réponse

Ainsi qu'il l'a rappelé tout au long de la discussion parlementaire relative au projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), le Gouvernement considère que le dispositif issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) est équilibré, 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), en regard des spécificités locales. Toutes les communes aujourd'hui soumises à obligation de rattrapage et à l'effort de solidarité, dès lors qu'elles n'atteignent pas le taux légal applicable, sont nécessairement situées dans des agglomérations tendues, sur lesquelles la demande de logement social est largement supérieure à l'offre de logements disponible, ou hors des agglomérations, sont pleinement intégrées par le réseau de transport en commun, dans les bassins d'activités et d'emplois. Au regard des besoins qui

s'expriment sur ces communes et de leur intégration à des bassins de vie dynamiques, la plupart d'entre elles réalise aujourd'hui des efforts significatifs pour mieux loger les ménages modestes. Le dispositif d'exemption issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, et inchangé par la loi Elan, permet d'exempter de l'effort de production, 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 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, 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 d'ailleurs à actualiser dès la fin de cet exercice 2019, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'appartenance, sur la base des mêmes critères que ceux ayant présidé au décret de 2017 précité. L'exemption SRU relève donc du pouvoir réglementaire et ne revêt donc pas un caractère automatique dès lors qu'une intercommunalité en formulerait la demande, pour tout ou partie de ses communes respectant, de l'avis de l'EPCI, les conditions minimales d'éligibilité précités. Les communes d'Agde et de Marseillan ne figurent pas sur le décret du 28 décembre 2017. Le Gouvernement, après avis du préfet de département et de région, a en effet considéré que ces deux communes ne pouvaient être considérées comme insuffisamment reliées par les transports en commun aux bassins d'activités et d'emplois. D'une part, elles constituent en elles-mêmes un véritable pôle d'emplois secondaires, et d'autre part, elles sont correctement reliées par les transports en commun aux agglomérations dynamiques de Sète et de Montpellier. Au sein de leur EPCI, le déséquilibre entre offre et demande de logement social est par ailleurs marqué (de l'ordre de respectivement de 5 à 6 demandeurs pour 1 attribution). La demande est notamment alimentée par des salariés modestes directement impliqués dans l'animation touristique de ces communes. Par ailleurs, selon les données disponibles, le taux de logement locatif social de ces deux communes n'a que faiblement progressé depuis leur entrée dans le dispositif, passant de 6 % au 1er janvier 2008 à 8 % au 1er janvier 2017 pour Agde et de 3,2 % au 1er janvier 2008 à 7,5 % au 1er janvier 2017 pour Marseillan, situation que leur topographie ne saurait à elle seule justifier, puisque Agde et Marseillan sont le support de nombreuses constructions. La signature d'un nouveau contrat de mixité sociale conclu entre l'Etat, la commune et l'EPCI pourrait néanmoins témoigner de l'engagement de chacune de ces communes à prolonger son effort constructif ; élément que l'Etat prendra en compte pour définir l'ampleur de la majoration au titre du prélèvement SRU. Enfin, les dépenses des communes exposées en faveur de la production de logement social sont déduites de leur prélèvement annuel SRU, par ailleurs plafonné de 5 à 7,5 % des dépenses de fonctionnement communales. En cas de délégation des aides à la pierre, comme c'est actuellement le cas pour cette intercommunalité, ce prélèvement bénéficie à l'EPCI (ou le cas échéant au département) compétent pour lui permettre d'accroître son effort en faveur du développement du logement social.

Données clés

Auteur : M. Christophe Euzet
Circonscription : Hérault (7e circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14512
Rubrique : Communes
Ministère interrogé : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 27 novembre 2018, page 10565
Réponse publiée au JO le : 15 octobre 2019, page 8807