ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Aménagement de la loi SRU lié aux contraintes naturelles

Question écrite n° 2839

Texte de la question

Mme Typhanie Degois alerte M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par certaines communes à respecter leurs obligations en matière de construction de logements sociaux. Un rapport en ce sens a été remis au ministère par la commission nationale SRU. L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux selon des critères définis par le code de la construction et de l'habitation. L'application d'un taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions de France, qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants selon des modalités précises. Les modalités de détermination du niveau d'obligation SRU applicables aux communes, EPCI ou agglomérations, se réfèrent à l'indicateur unique de taux de pression sur la demande de logements locatifs sociaux. Dès lors que celui-ci est inférieur à 4, l'application d'un taux de 20 % de logements sociaux entre en vigueur, et ce à titre dérogatoire. Les conclusions du rapport dont certaines ont été relayées par voie de presse montrent que certaines communes, principalement de taille moyenne, peinent à atteindre les taux requis. Ces difficultés, notamment avec l'application du principe de mixité sociale, peuvent s'expliquer par plusieurs raisons. La première raison vient du caractère historique de certaines communes dont le bâti ancien et remarquable est à préserver, avec des accès routiers qui ne sont souvent pas calibrés pour une augmentation de population et de trafic. De ce fait, l'activité économique liée au tourisme sera affectée. La seconde raison réside en une pénurie d'assiettes foncières dans les communes. Ce constat est d'autant plus marqué pour les communes soumises, soit à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral », soit à la loi relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne », soit aux deux dispositifs cumulés. Au-delà des chiffres, et sans remettre en cause la nécessité de logements sociaux, Elle lui demande si un aménagement du dispositif SRU serait envisageable en tenant compte de l'importance des spécificités géographiques et environnementales des communes françaises.

Texte de la réponse

Dans le cadre de la discussion parlementaire relative au projet de loi 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 maintenu par la loi Elan, permet d'exempter de cet effort de rattrapage et de solidarité 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. À l'issue de ce décret, ce sont au final 1 072 communes qui restent soumises à l'obligation de rattrapage, 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, et plus globalement touristiques, 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 précitées, et que bien souvent, on y observe un développement de l'offre de logements privés, voire de résidences secondaires. 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 ou en prévoyant des servitudes dans les documents d'urbanisme pour participer à la mixité des nouveaux développements immobiliers.

Données clés

Auteur : Mme Typhanie Degois
Circonscription : Savoie (1re circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 2839
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 14 novembre 2017, page 5481
Réponse publiée au JO le : 18 juin 2019, page 5579