



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Difficultés des petites communes face à la loi SRU

Question écrite n° 36197

Texte de la question

Mme Marie-France Lorho attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les difficultés rencontrées par les petites communes face à la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). La loi SRU comporte une obligation, pour les communes de moins de 1 500 habitants d'Île-de-France, de disposer d'au moins 25 % des logements sociaux d'ici 2025. Certaines municipalités d'Île-de-France, de petite taille, doivent ainsi payer des pénalités proportionnelles au nombre de logements manquants. Vaux-sur-Seine a ainsi dû payer une amende de plus de 100 000 euros pour l'année 2021, pour avoir atteint le taux de 12,8 % seulement de logements sociaux. À Flins-sur-Seine, le village (2 500 habitants) a dû payer 122 000 euros d'amende en 2019. Pour des raisons d'ordre naturel, ces communes ne disposent pas du foncier communal suffisant pour faire face aux exigences de la loi. L'absence de considération de la situation géographique inhérente à chaque commune soulève d'importantes problématiques foncières et une perte de souveraineté territoriale problématique pour le maire, qui voit certaines de ses compétences partiellement transférées à l'État. Elle lui demande si elle compte amender cette loi SRU, qui impose de manière égale ses dispositions à une grande ville comme aux petits villages, pour que les villes de petite taille ne souffrent pas injustement d'amendes auxquelles elles ne peuvent pas répondre, eu égard à leur situation géographique particulière.

Texte de la réponse

Le Gouvernement considère que le dispositif relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (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). La loi n° 2022-217 relative à la décentralisation, la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS »), a par ailleurs introduit des évolutions significatives permettant de répondre aux difficultés de certaines communes à atteindre le taux de 25 % d'ici 2025. Elle prolonge ainsi le dispositif au-delà de cette échéance avec un rythme de rattrapage (33 % des logements sociaux manquants) soutenable pour les territoires. Parmi les mesures prévues pour mieux adapter la loi au contexte de certains territoires, les communes rencontrant des difficultés objectives pour respecter leurs obligations pourront en outre bénéficier, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, d'une adaptation temporaire et dérogatoire au rythme de rattrapage prévu. Le dispositif d'exemption modifié par la loi Égalité et Citoyenneté permet quant à lui de prendre en compte les particularités de certains territoires (ainsi 232 communes ont été exemptées, par décret du 30 décembre 2019, de l'application de la loi pour la période 2020-2022) et de recentrer l'application de la loi sur les territoires où le besoin est le plus avéré. Ainsi, toutes les communes aujourd'hui soumises à obligation de rattrapage sont nécessairement situées dans des zones tendues, dans lesquelles la demande de logement social est supérieure à l'offre de logements disponible. À cet égard, il convient de relever que la commune de Flins-sur-Seine est sortie du périmètre d'application de la loi suite à la mise à jour par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) du périmètre des unités urbaines. Elle n'est donc plus assujettie à des obligations de production. Au-delà des possibilités d'adaptation des obligations de rattrapage introduites

par la loi 3DS, les communes caractérisées par une offre de foncier restreinte peuvent développer leur offre de logements sociaux par d'autres modalités que la construction neuve (acquisition-amélioration du parc existant, conventionnement du parc privé existant via l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et/ou grâce à l'intermédiation locative, remise sur le marché de logements vacants, résorption de friches, démolition-reconstruction). Ainsi, ces modes de production peuvent constituer des outils rapides de développement d'une offre à destination des ménages les plus modestes, ne générant pas d'artificialisation des sols et ne nécessitant pas de mobilisation d'un foncier supplémentaire. S'agissant de la question foncière, le conventionnement avec l'établissement public foncier et le diagnostic porté dans les programmes locaux de l'habitat doivent en outre permettre aux communes de se constituer des réserves foncières pour la production de logements sociaux. Par ailleurs, si le dispositif SRU apparaît contraignant au regard des pénalités financières imposées, il comporte également un mécanisme incitatif permettant aux communes de réduire, voire d'annuler le prélèvement annuel SRU, dès lors qu'elles engagent une politique volontariste de rattrapage du déficit en logements sociaux. C'est ainsi que les dépenses exposées en faveur du développement d'une offre locative sociale peuvent être déduites du prélèvement annuel et de son éventuelle majoration et que nombre de communes volontaristes voient leur prélèvement annulé.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-France Lorho](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36197

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 février 2021](#), page 1067

Réponse publiée au JO le : [22 mars 2022](#), page 1942