



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Remise en cause de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Question écrite n° 4488

Texte de la question

Mme Frédérique Meunier attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le principe de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Aujourd'hui, les communes de plus de 3 500 habitants sont dans l'obligation de réserver 25 % de logements sociaux sur leur territoire. Déjà, cette « norme » est inutile en zones détendues comme les départements ruraux, où la vacance est élevée, et où - comble ! -, les organismes HLM faute de candidats, proposent leurs logements dans les agences immobilières, mais sont sanctionnés s'ils ne continuent pas d'augmenter leur parc. Elle lui demande s'il peut lui dire si une nouvelle application peut être mise en place dans les territoires ruraux.

Texte de la réponse

Lors de l'examen parlementaire du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), le Gouvernement a réaffirmé sa volonté d'appliquer l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui a fait la preuve de son efficacité et qui apporte une contribution déterminante à l'offre de logements sociaux au bénéfice de nos concitoyens. Toutes les communes aujourd'hui soumises à l'obligation de rattrapage de leur offre locative sociale et à l'effort de solidarité, dès lors qu'elles n'atteignent pas le taux légal applicable (20 ou 25 % de logement social), sont nécessairement situées dans des agglomérations tendues, au sein desquelles la demande de logement social est largement supérieure à l'offre de logements disponible. Quand elles sont situées hors de ces agglomérations, ces communes sont nécessairement pleinement intégrées, notamment par le réseau de transport en commun, dans les bassins d'activités et d'emplois. Par ailleurs, le dispositif tel qu'issu de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, demeuré inchangé avec la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), permet d'exempter de cet effort les communes situées dans des agglomérations peu tendues, ou hors des agglomérations, dans des secteurs isolés, ruraux, 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 résultant de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Ceci multiplie 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 de ce dispositif à ces réalités. Parmi ces 274 communes, on en dénombre près de 70 % (190) en dehors des agglomérations de plus de 30 000 habitants, dans des territoires majoritairement ruraux. Avec ce décret, ce sont au final un peu plus de 1 000 communes qui restent soumises à l'obligation de rattrapage, et qui doivent lancer des dynamiques vertueuses de développement de l'offre de logements sociaux, à ce jour insuffisante au regard des besoins, au profit des plus fragiles de nos

concitoyens. Parmi ces communes, il se trouve très minoritairement des communes rurales, qui ne sauraient, sur ce seul critère de ruralité, être exemptées des obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions d'exemption précitées, qu'elles sont en particulier pleinement intégrées aux services et aux activités de bassins de vie au sein desquels d'importants besoins en logements sociaux s'expriment et que, souvent, on y observe un développement de l'offre de logement privé. Le dispositif de l'article 55 de la loi SRU peut d'ailleurs être l'occasion de reconquérir les centres-bourgs, par conventionnement du parc existant, tout en répondant à l'exigence de mixité sociale. Le Gouvernement tient ainsi une position pragmatique permettant de prendre en considération la situation des territoires, tout en restant ambitieux sur l'objectif essentiel de production de logement social.

Données clés

Auteur : [Mme Frédérique Meunier](#)

Circonscription : Corrèze (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4488

Rubrique : Aménagement du territoire

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 : [16 janvier 2018](#), page 262

Réponse publiée au JO le : [18 décembre 2018](#), page 11734