



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Loi SRU et communes nouvelles

Question écrite n° 851

Texte de la question

M. Patrice Verchère attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la mise en œuvre des obligations issues de l'article 55 de la loi n° 200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « SRU », s'agissant de petites communes (moins de 3 500 habitants) faisant le projet de fusionner pour créer une commune nouvelle dépassant le seuil de 3 500 habitants. L'état du droit précise au V de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) que : « Une commune nouvelle issue d'une fusion de communes et intégrant au moins une commune préexistante qui aurait été soumise à la présente section en l'absence de fusion est soumise à la présente section et reprend à ce titre les obligations qui auraient été imputées à ladite commune préexistante en application des I et III de l'article L. 302-8, sur le périmètre de cette dernière ». Cet article n'apporte pas de précisions sur le sort d'une nouvelle commune créée à partir de petites communes de moins de 3 500 habitants. L'imprécision de ce point suscite de nombreuses inquiétudes de la part de maires ayant pour projet de mettre en commun leurs moyens en fusionnant avec d'autres communes. La plupart d'entre eux hésitent à faire évoluer leur projet car ils sont réticents à l'idée qu'ils pourraient être contraints de se mettre en conformité avec un taux de logements sociaux, alors que ces derniers seraient inadaptés au contexte de communes essentiellement composées de bourgs, d'un habitat majoritairement pavillonnaire ou encore éloignées de bassins d'emplois. Afin que les maires souhaitant réaliser une fusion de petites communes soient pleinement éclairés sur les obligations qui leur incombent en matière de logements sociaux, il lui demande de lever toute ambiguïté sur ce point en précisant si ces obligations leur sont applicables ou non et si oui, dans quel délai à compter du jour de la fusion.

Texte de la réponse

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation auxquelles il est fait référence dans la question visent à préciser les conditions d'application du mécanisme issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) à des communes nouvelles qui intègrent des communes antérieurement soumises à des obligations de rattrapage en matière de construction de logement social, en regard du taux légal applicable (20 ou 25 % des résidences principales). En effet, elles ne traitent aucunement du cas d'une commune nouvelle issue d'une fusion entre communes auparavant totalement étrangères au dispositif SRU, s'agissant notamment de petites communes de moins de 3 500 habitants (hors Île-de-France), mais qui une fois fusionnées, confèrent à la nouvelle entité une population supérieure à ce seuil. Dans un tel cas de figure, le droit commun s'applique pleinement. Ainsi, dès lors que la commune fusionnée se situe dans un territoire SRU (agglomération et/ou établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant une commune centre de plus de 15 000 habitants et qu'elle ne respecte pas le taux légal applicable de logement social), elle est soumise à rattrapage et, le cas échéant, à prélèvement annuel proportionnel aux logements sociaux manquants à l'inventaire des résidences principales. Ce prélèvement n'est toutefois pas opéré les trois premières années, pour laisser le temps à la commune de s'organiser et de lancer des dynamiques de production vertueuses. Il faut noter que la soumission aux obligations de l'article 55 de la loi SRU dès le franchissement du seuil de 3 500 habitants par regroupement de petites communes n'est pas

automatique. Le dispositif tel qu'issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 permet d'exempter de cet effort 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 grevée 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...). 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 des obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU. Cela permet ainsi de mieux tenir compte des réalités territoriales et de mieux articuler le périmètre d'application de la loi SRU à ces réalités et renforcer sa cohérence et sa crédibilité. Ce décret sera actualisé en 2019, pour les années 2020 à 2022. En outre, pour prendre en compte la situation de ces communes nouvellement entrantes dans le dispositif SRU, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), récemment validée par le Conseil constitutionnel, propose d'aller au-delà de la disposition existante d'exonération de prélèvement pendant trois ans. Désormais, pour ces communes, l'échéance légale d'atteinte du taux légal de logement social, fixé pour tous les territoires à 2025 par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, est remplacée par une échéance variable fixée au terme de la cinquième période triennale pleine suivant l'entrée de la commune dans le mécanisme.

Données clés

Auteur : [M. Patrice Verchère](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 851

Rubrique : Collectivités territoriales

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 : [5 septembre 2017](#), page 4257

Réponse publiée au JO le : [4 décembre 2018](#), page 10981