



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Application de l'article 55 de la loi SRU pour les petites communes littorales

Question orale n° 601

Texte de la question

M. Raphaël Gérard appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés d'application de l'article 55 de la loi SRU en Charente-Maritime pour les petites communes soumises à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », fait obligation aux communes d'au moins 3 500 habitants membres d'agglomérations ou d'EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'un taux minimal de 25 % de logements sociaux, sauf pour certaines communes dont la situation ne justifie pas un effort de production supplémentaire et pour lesquelles le taux légal est fixé à 20 %. L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que les communes n'atteignant pas le seuil fixé de logements locatifs sociaux (LLS) participent financièrement à l'effort de solidarité nationale par un prélèvement annuel sur les logements manquants. Aujourd'hui, le cadre de cette loi est inadapté pour tenir compte des contraintes liées aux réalités diverses des territoires. Sur le territoire de la Charente-Maritime en particulier, de nombreuses communes, notamment littorales, comme c'est le cas de Saujon, ne parviennent pas à atteindre ces objectifs de construction de logements sociaux locatifs. Le 25 janvier 2018, la commune de Saujon a ainsi reçu un arrêté de carence qui prévoit un transfert du droit de préemption à l'État et un doublement des pénalités qui les porte à un montant de 229 787 euros sur trois ans. Le contexte est particulièrement complexe pour ce type de communes littorales car elles souffrent en parallèle d'un déficit de foncier disponible et du cumul des réglementations, lié notamment aux dispositions prévues par la loi dite « littoral » qui prévoient des restrictions d'urbanisme, des plans de préventions des risques, des zonages environnementaux ou des sites classés. La commune de Saujon peuplée de 7 300 habitants dispose ainsi de 3 600 logements, dont 68 % sont des résidences principales habitées par leurs propriétaires. Sur les 32 % de logements locatifs, une part importante est consacrée à l'accueil des curistes du fait de la spécialisation de cette station thermale dans les pathologies psychiatriques. Aussi, en l'absence de terrains à bâtir et malgré la bonne volonté affichée de ces communes pour produire des logements sociaux, il leur est difficile de se conformer aux objectifs fixés par la loi SRU. Dans ce cadre, il lui demande de repenser les critères permettant à certaines communes de déroger à ce dispositif afin de mieux tenir compte des spécificités de chacun des territoires.

Texte de la réponse

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES LITTORALES

M. le président. La parole est à M. Raphaël Gérard, pour exposer sa question, n° 601, relative à la construction de logements sociaux dans les communes littorales.

M. Raphaël Gérard. Monsieur le ministre, je souhaite vous faire part des difficultés quotidiennes que rencontrent les maires des petites communes rurales de ma circonscription au sujet des règles d'implantation des bornes et réserves incendie.

Selon le 5o de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, la défense extérieure contre l'incendie est placée sous l'autorité du maire en vertu de son pouvoir de police. La loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit du 17 mai 2011 et le décret du 25 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ont permis de clarifier le cadre législatif et réglementaire des obligations faites aux communes en prévoyant différents niveaux d'arrêté. L'objectif de cette refonte était d'adopter une approche réaliste en tenant compte des circonstances locales, des risques identifiés sur le terrain et des besoins en eau. Je souscris pleinement à cette logique : nous devons coller au plus près des réalités de notre territoire.

Voilà pourquoi j'appelle votre attention sur les règles fixées par l'arrêté du 17 mars 2017, qui ne tient pas suffisamment compte des réalités territoriales de la Charente-Maritime.

L'obligation de respect d'une distance maximale de 400 mètres entre une nouvelle habitation et une bouche d'incendie suscite beaucoup de crispations étant donné les spécificités de l'habitat vernaculaire charentais, particulièrement épars, ce qui suppose de démultiplier les réserves incendie dans les hameaux.

Selon l'article L. 2321-2 du code général des collectivités territoriales, les dépenses relatives aux services d'incendie et de secours constituent des dépenses obligatoires de la commune. Mais, face à la dispersion des habitations, les petites communes rurales à faibles ressources, à l'instar de Rioux, ne parviennent pas à supporter la charge financière qui leur incombe.

De plus, le respect par les communes des obligations qui leur sont faites se heurte au déficit de foncier disponible pour l'implantation des réserves.

Dans ce contexte, plusieurs communes se trouvent dans l'incapacité de délivrer des permis de construire : conformément aux dispositions inscrites à l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire est délivré par le maire, lequel est chargé, toujours aux termes de l'article 2212-2 du code général des collectivités territoriales, de « faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux [...] tels que les incendies [...] ».

Aussi les communes de ma circonscription, dont celle de Saint-Martin-d'Ary, demandent-elles principalement qu'on leur laisse davantage de temps pour se conformer à leurs obligations, afin qu'elles puissent étudier la faisabilité des projets et identifier les terrains et les sources de financement adéquats.

Je vous demande donc, monsieur le ministre, d'envisager de faire preuve d'une plus grande souplesse dans l'application de ces règles afin de concilier les impératifs de sécurité et la réalité géographique de nos territoires.

M. le président. La parole est à M. le ministre chargé de la ville et du logement.

M. Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement. Le sujet que vous abordez, monsieur le député, est très compliqué. Car notre rôle à tous, législateur et pouvoir exécutif, est avant tout d'assurer la sécurité de nos concitoyens, première des libertés, que ce soit en cas de trouble à l'ordre public ou au moment de drames comme les incendies.

Je profite de cette tribune pour saluer l'action courageuse de nos forces de secours, notamment les pompiers. J'étais auprès d'eux il y a quelques semaines encore, lors de l'incendie dramatique survenu dans le 16e arrondissement de Paris : nous avons été témoins de leur professionnalisme et de leur courage. Je ne doute pas que tous ici s'associent à cet hommage.

Pour en revenir à votre question, elle concerne l'articulation entre les règles de sécurité et leur application dans certains territoires dont les spécificités de construction peuvent aller jusqu'à empêcher la réalisation d'un projet de construction ou la mise en œuvre de la règle. Ce point appelle plusieurs observations.

Premièrement, dans certaines communes, la construction est rendue impossible par d'autres règles

d'urbanisme : c'est le caractère épars de l'habitat qui empêche le respect de l'arrêté de mars 2017 que vous avez cité. Face à ce problème, dans le cadre de la loi ELAN, nous avons autorisé, dans les communes situées à proximité du littoral, la densification des « dents creuses », ce qui permet d'éviter l'étalement et, ainsi, à la fois l'artificialisation des sols et les difficultés que vous évoquez. C'est important.

Le deuxième aspect est la territorialisation de nos politiques. Ce qui est sûr, c'est que ce qui est imposé partout ne tient, par définition, pas assez compte des spécificités de chaque territoire. Quand on est ministre du logement, je puis vous le dire, c'est une grande difficulté : vous avez sur votre bureau la carte des zones immobilières, mais toutes les zones B2 sont soumises aux mêmes politiques, qu'elles soient situées à proximité du littoral, en montagne ou en plaine. Il faut donc aller vers la territorialisation. C'est d'ailleurs l'objet de la réforme de la Constitution qui sera prochainement débattue.

Enfin, dans quelle mesure peut-on mettre en œuvre les arrêtés tels que celui que vous citez tout en tenant compte des spécificités territoriales ? Ce point relevant du ministre de l'intérieur, je lui parlerai de votre demande et je reviendrai vers vous pour vous apporter une réponse plus précise.

Données clés

Auteur : [M. Raphaël Gérard](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 601

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 février 2019](#)

Réponse publiée le : 6 mars 2019, page 1750

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du [26 février 2019](#)