



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Inadaptabilité de la loi SRU pour les outre-mer

Question écrite n° 11766

Texte de la question

M. Joseph Rivière appelle l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur la situation préoccupante des communes des départements et régions d'outre-mer. Il s'inquiète des obligations imposées par la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) en matière de logements sociaux et des conséquences disproportionnées que cette loi impose à des collectivités qui font face à des réalités foncières et réglementaires bien différentes de celles de la France hexagonale. La loi SRU impose aux communes concernées en son article 55 d'atteindre un taux minimum de 20 % à 25 % de logements sociaux. Cependant, dans les outre-mer, cette obligation se heurte à des défis géographiques spécifiques. Selon la DEAL, dans de nombreuses communes ultramarines, plus de 40 % des terrains urbanisables sont inaccessibles en raison de leur classification en zones risques : zones rouges inconstructibles selon les plans de prévention des risques naturels (PPRN), zones exposées aux inondations selon les PPRI, zones littorales protégées par la loi « littoral », ainsi que des servitudes environnementales et des contraintes liées à la biodiversité. Dans certains territoires, comme la Guadeloupe ou la Martinique, jusqu'à 60 % de l'espace urbanisable est soumis à des risques importants (sismiques, volcaniques, cycloniques, glissements de terrain). À La Réunion, les zones rouges associées aux PPRN, aux risques cycloniques et aux zones littorales protégées limitent considérablement les possibilités de construction, alors même que la pression démographique y est particulièrement forte. Ces obstacles structurels rendent pratiquement impossible l'atteinte des objectifs de la SRU, malgré la bonne volonté des communes. Les chiffres du ministère du logement révèlent qu'une part significative des communes ultramarines classées « carencées » n'a tout simplement pas la capacité frontalière nécessaire pour produire les logements exigés. L'application uniforme de la loi SRU dans les outre-mer entraîne des contradictions qui pénalisent injustement les maires. D'un côté, l'État demande aux collectivités d'augmenter leur production de logements sociaux ; de l'autre, ces mêmes collectivités se voient interdire de construire sur une grande partie de leur territoire à cause de contraintes réglementaires, environnementales ou techniques. Le résultat est une situation paradoxale où des communes, déjà confrontées à des risques naturels majeurs, à un foncier rare et morcelé, à des coûts de construction très élevés et à des obligations environnementales renforcées, se retrouvent sanctionnées pour ne pas avoir atteint des objectifs qu'il leur est matériellement impossible de réaliser. Ces sanctions (qu'il s'agisse de pénalités financières, de perte de compétences en matière d'urbanisme ou de préemption par l'État), fragilisent encore plus des municipalités déjà sous pression, qui doivent faire face à des charges lourdes, à des besoins sociaux urgents et à des situations de précarité bien plus marquées que celles observées dans la France métropolitaine. Cela crée un sentiment d'injustice, voire d'incompréhension, à l'égard de normes conçues pour la métropole, sans tenir compte de leurs réalités physiques et structurelles. Dans ce contexte, M. le député interroge M. le ministre sur les mesures que le Gouvernement prévoit pour adapter la loi SRU aux réalités foncières et réglementaires spécifiques des outre-mer. Il aimerait savoir s'il envisage de réviser les objectifs fixés par l'article 55, de prendre en compte les zones inconstructibles dans le calcul des obligations de logements sociaux, ou encore d'instaurer un régime dérogatoire pour les territoires ultramarins afin d'assurer un traitement équitable des communes. Enfin, il lui demande si l'État a l'intention de suspendre ou de réévaluer les sanctions financières imposées aux communes ultramarines qui, en raison de contraintes physiques, de risques naturels ou d'obligations environnementales, ne peuvent pas atteindre les objectifs de logements sociaux qui leur sont imposés.

Texte de la réponse

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », a instauré un dispositif imposant une obligation aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris), situées dans une agglomération ou un établissement public à coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants contenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de plus de 20 % ou de 25 % de logements locatifs sociaux sur leur territoire. Ce dispositif fondé depuis plus de vingt-cinq ans sur le principe de solidarité nationale en matière de politique du logement et de mixité sociale, prévoit une obligation de production de logements sociaux pour chaque collectivité concernée assortie d'une répartition équitable de l'offre sociale sur l'ensemble des territoires, y compris dans les Outre-mer. La loi SRU prend en considération les contraintes géographiques, environnementales et naturelles susceptibles de limiter objectivement les capacités de production de logements sociaux de certaines communes. En outre, depuis la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », des mécanismes d'adaptation et d'exemption permettant de tenir compte des réalités locales sont prévus, afin d'assurer une application proportionnée et soutenable des obligations de rattrapage. En ce sens, l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation exclut du champ d'application de la loi SRU certaines communes dont une part significative du territoire est frappée d'inconstructibilité, notamment en raison de servitudes d'utilité publique, de risques naturels ou de contraintes environnementales majeures. Ainsi, les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN), qu'il s'agisse de risques d'inondation, de submersion marine, de mouvements de terrain ou de risques technologiques assimilés, peuvent être exemptées des obligations de la loi SRU. Il en va de même pour les communes littorales confrontées aux effets du recul du trait de côte, à l'érosion marine ou aux prescriptions issues de la loi Littoral. Ces dernières peuvent voir leur capacité foncière fortement restreinte, justifiant dès lors une appréciation différenciée de leurs obligations en matière de développement du logement social. Au-delà des possibles exemptions, la loi SRU permet également une modulation des objectifs de production à travers les contrats de mixité sociale prévus à l'article L.302-8-1-1 du CCH, lesquels peuvent intégrer explicitement les limitations foncières et réglementaires liées aux risques naturels, aux zones non urbanisables ou aux impératifs de protection des espaces naturels.

Données clés

Auteur : [M. Joseph Rivière](#)

Circonscription : Réunion (3^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11766

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [16 décembre 2025](#), page 10255

Réponse publiée au JO le : [27 janvier 2026](#), page 716