



N° 2592

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 mars 2026.

PROPOSITION DE LOI

visant à adapter la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains à la réalité des territoires ruraux,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Corentin LE FUR,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) impose aux communes de 3 500 habitants et plus appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux. Ce dispositif, conçu pour répondre aux besoins des territoires urbains denses, poursuit un objectif de mixité sociale et de rééquilibrage de l'offre de logements.

Toutefois, les évolutions récentes de l'organisation territoriale, marquées notamment par la création de communes nouvelles issues de fusions, parfois successives, d'une ou plusieurs communes ont profondément modifié la portée concrète de ces seuils démographiques. L'application mécanique de la loi SRU conduit désormais à soumettre à des obligations particulièrement contraignantes des communes peu denses à dominante rurale ou littorale qui ne réunissent aucune des caractéristiques propres aux territoires urbains.

L'exemple costarmoricain de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer illustre avec acuité cette réalité et donc les limites de législation actuelle.

En application de la loi SRU, Lamballe Terre et Mer se voit imposer, du seul fait que la commune nouvelle de Lamballe-Armor dépasse le seuil de 15 000 habitants, les objectifs de créations de logements locatifs sociaux. Or, commune nouvelle créée le 1^{er} janvier 2019, Lamballe-Armor résulte du regroupement de l'ancienne commune de Lamballe avec les communes de Meslin, le 1^{er} janvier 2016, puis avec Morieux et Planguenoual, le 1^{er} janvier 2019. Ces fusions s'inscrivent elle-même dans la suite de cinq communes sous le régime de la « Loi Marcellin » le 1^{er} janvier 1973, à savoir Lamballe, Maroué, La Poterie, Saint-Aaron et Trégomar.

Cette construction administrative progressive a conduit à agréger, sous une même entité communale, des territoires vastes et faiblement agglomérés, composés de bourgs, de villages, et d'espaces ruraux, qui ne présentent pas de continuité urbaine. Si Lamballe-Armor dépasse aujourd'hui le seuil de 15 000 habitants, il s'agit d'une donnée purement statistique et abstraite masquant la réalité locale : à Lamballe-Armor, la

population est largement dispersée avec une densité de population (130 hab/km²) très inférieure à celle d'une aire urbaine telle que définie par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'INSEE considère en effet qu'il existe une réalité urbaine caractérisée lorsque la densité de population d'une commune dépasse 300 habitants par kilomètre carré. Ce critère objectif, public et reconnu permet de distinguer clairement les territoires urbains denses des communes étendues à dominante rurale ou littorale.

De surcroît, du fait de la législation actuelle, les conséquences ne se limitent pas à la seule commune de Lamballe-Armor puisque l'ensemble des communes membres de Lamballe Terre et Mer dont la population excède 3 500 habitants se trouvent mécaniquement soumises aux obligations de la loi SRU. Tel est notamment le cas des communes de Quessoy, d'Erquy et de Pléneuf-Val-André, qui, bien que présentant des caractéristiques rurales ou littorales et une urbanisation discontinue, se voient appliquer les mêmes contraintes que des communes appartenant à de grandes agglomérations urbaines.

Ainsi, un seuil démographique atteint par une commune nouvelle à faible densité entraîne, par un effet de cascade, l'assujettissement de plusieurs communes voisines. Cette extension automatique du champ de la loi SRU n'est pas sans conséquences. Elle expose plusieurs communes à des prélèvements financiers significatifs et les contraint à engager des politiques de construction, souvent déconnectées des besoins réels de leurs populations et de leurs capacités foncières.

La présente proposition de loi vise donc à adapter la loi SRU aux réalités territoriales en introduisant un critère de densité de population. Elle a pour objet de subordonner l'application des obligations prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation au fait que la commune de plus de 15 000 habitants, au sein de l'intercommunalité concernée, présente une densité de population au moins égale à 300 habitants par kilomètre carré.

À la veille des élections municipales et communautaires, cette évolution simplificatrice, à la fois ciblée et proportionnée, permettra d'éviter que la création de communes nouvelles à dominante rurale n'entraîne, par un simple effet de seuil, l'assujettissement de plusieurs communes à des obligations contraignantes et largement inadaptées à leurs caractéristiques. Elle préservera en outre l'objectif de mixité sociale là où les besoins sont avérés.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Au I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, après la dernière occurrence du mot : « habitants », sont insérés les mots : « dont la densité de population, au sens des données publiées par l'Institut national de la statistique et des études économiques, est supérieure ou égale à 300 habitants par kilomètre carré ».