

15ème législature

Question N° : 18992	De M. Francis Vercamer (UDI, Agir et Indépendants - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Exemption article 55 loi SRU pour préservation des ressources en eau	Analyse > Exemption article 55 loi SRU pour préservation des ressources en eau.
Question publiée au JO le : 16/04/2019 Réponse publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6518		

Texte de la question

M. Francis Vercamer attire 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 conditions d'exemption des communes soumises à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). Le décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 prévoit en effet des possibilités d'exemption d'application des obligations de production de logement social pour les communes dont la moitié du territoire urbanisé est soumis à inconstructibilité dans les conditions prévues par le deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Or ces conditions, limitatives ne résument pas les atteintes portées aux capacités constructives des communes. Elles excluent en particulier les restrictions introduites en matière de droit des sols pour assurer la préservation des ressources naturelles et environnementales, notamment les aires d'alimentation des captages en eau. Plusieurs solutions pourraient pourtant permettre de prendre en compte ces restrictions. Il peut s'agir, d'abord, d'étendre les possibilités d'exemption d'application des obligations de production de logement social aux communes soumises au respect des obligations légales liées à la protection de la ressource en eau potable (projet d'intérêt général, DUP et/ou aire d'alimentation de captage) limitant géographiquement et matériellement leur possibilité d'imperméabilisation, de constructibilité, d'extension urbaine et *de facto* de réalisation de logements. À défaut, il serait possible d'envisager d'exonérer ces communes de prélèvements dans les mêmes conditions que celles prévues par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ou d'instaurer des minoration de prélèvements arrêtées par le préfet (sur le modèle des majorations de prélèvements pour les communes placées en constat de carence). Enfin, il serait encore possible d'intégrer ces communes à la liste des communes « isolées » ou des EPCI et agglomérations dont les communes sont soumises à l'obligation de 20 % prévue par le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 et de les exonérer de toute majoration de pénalités. Il lui demande donc les dispositions que le Gouvernement est prêt à mettre en œuvre pour prendre en compte la situation de ces communes qui font face à deux obligations contradictoires.

Texte de la réponse

Le dispositif tel qu'issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, inchangé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), permet d'exempter de l'effort de solidarité et de construction de logement social 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 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 sur la base de ces critères que le Gouvernement a pris, le 28 décembre 2017, un décret permettant d'exempter, pour les années 2018 et 2019, 274 communes de l'obligation issue de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en multipliant 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, mieux articuler le périmètre d'application SRU à ces réalités et renforcer sa cohérence et sa crédibilité. Ce décret sera actualisé dès la fin de cet exercice 2019, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'appartenance, sur la base des mêmes critères que ceux ayant présidé au décret de 2017 précité. Environ un millier de communes restent ainsi en 2018 et 2019, soumises à l'obligation de rattrapage SRU. Parmi ces communes, il se trouve bien entendu des communes supports d'espaces naturels protégés et disposant de capacité d'urbanisation limitée mais qui ne sauraient, sur ces seuls critères, être exemptées de l'obligation SRU, dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions d'exemption précitées et que, bien souvent, on y observe un développement, parfois massif, de l'offre de logements privés, voire de résidences secondaires. Quand bien même, dans ces secteurs, l'offre de foncier constructible est parfois restreinte et chère, le Gouvernement rappelle que le développement de l'offre de logements sociaux peut alors s'y opérer par conventionnement du parc existant. Pour ces raisons, le Gouvernement n'envisage pas la création d'un régime dérogatoire pour ces communes visant à leur fixer un taux cible de logements sociaux à atteindre au regard de leurs résidences principales à 20 %, indépendamment du niveau de tension constaté, à les exonérer du prélèvement SRU – exonération actuellement réservée aux communes nouvellement soumises au dispositif SRU ainsi qu'à celles disposant déjà d'un taux suffisant de logements sociaux mais confrontées à des difficultés et percevant la dotation de solidarité urbaine et sociale – ou encore à atténuer les effets de la carence en les exonérant systématiquement de la majoration des pénalités financières. Le préfet conserve ainsi son pouvoir d'application des situations dans le cadre des échanges avec la collectivités.