



15ème législature

Question N° : 22830	De Mme Émilie Guerel (La République en Marche - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >communes	Tête d'analyse >Obligations de construction de logements sociaux dans les communes littorales	Analyse > Obligations de construction de logements sociaux dans les communes littorales.
Question publiée au JO le : 17/09/2019 Réponse publiée au JO le : 29/03/2022 page : 2116 Date de changement d'attribution : 07/07/2020 Date de renouvellement : 14/01/2020		

Texte de la question

Mme Émilie Guerel 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 rencontrées par les petites communes littorales à respecter leurs obligations de construction de logements sociaux. En effet, la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer, plus petite commune du Var, dispose de très peu de terrains constructibles susceptibles d'être aménagés en logements sociaux. La moitié de sa superficie est occupée par le ministère de la défense, et sa politique de préservation de l'environnement a conduit à classer 35 % de son territoire en zone naturelle ou agricole protégée. Dans le même temps, les conditions d'obtention d'un statut de commune contrainte, permettant d'être exonéré des objectifs légaux de construction de logements sociaux, ne peuvent être retenus pour cette commune. Dès lors, bien que la commune souhaite s'engager dans une action volontariste en faveur d'une offre locative sociale sur son territoire, elle se trouve confrontée à des difficultés qui sont intrinsèques à son contexte territorial très particulier. Elle lui demande alors de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement afin d'adapter davantage les mesures en matière de construction de logements sociaux aux contraintes des collectivités locales.

Texte de la réponse

Le dispositif issu de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en imposant à certaines communes situées dans des secteurs du territoire sur lesquels s'exerce une pression avérée sur la demande de logement social, un taux minimal de logement social, vise à développer un parc social pérenne et réparti de manière équilibrée sur le territoire national, afin de permettre à nos concitoyens de se loger dans la commune de leur choix, et dans des conditions compatibles avec leurs revenus. Conscient des difficultés rencontrées par certaines communes dans l'atteinte de leurs obligations légales d'ici 2025, le Gouvernement a ainsi inscrit dans la loi n° 2022-217 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS ») une pérennisation du dispositif au-delà de 2025, tout en l'adaptant davantage aux spécificités et contraintes locales. Guidée par les préconisations formulées par la commission nationale SRU, dans son rapport remis le 27 janvier 2021 à la ministre déléguée chargée du logement, cette loi redéfinit le cadre de détermination des objectifs triennaux de rattrapage applicables aux communes

concernées en vue de l'atteinte de leurs obligations de logements locatifs sociaux et institue un rythme de rattrapage de référence, applicable à toutes les communes, de 33 % du nombre de logements sociaux locatifs manquants, soutenable pour les territoires. En outre, en cohérence avec les recommandations de la Cour des comptes, et afin de prendre en compte les difficultés objectives que rencontrent certaines communes pour respecter leurs obligations, la loi prévoit désormais la possibilité, pour ces dernières, de se voir accorder une adaptation temporaire et dérogatoire du rythme de rattrapage prévu, dans une logique de contractualisation au niveau local s'appuyant sur la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre la commune, l'Etat et l'intercommunalité. De plus, la loi ouvre également la possibilité d'une mutualisation des objectifs triennaux à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre d'un contrat de mixité sociale intercommunal, à la condition qu'elle soit temporaire, supportée uniquement par les communes déficitaires SRU et que le volume total de logements sociaux à produire sur l'ensemble de ces communes reste identique. Les communes littorales qui rencontrent des contraintes de construction sur une partie de leur territoire urbanisé pourront naturellement prétendre au bénéfice de ces mesures. Par ailleurs, si sur ces secteurs l'offre de foncier est parfois restreinte et chère, il peut être rappelé que le développement de l'offre de logements sociaux peut s'y opérer par conventionnement du parc existant. Ainsi, ces communes ont la possibilité de recourir à l'acquisition – amélioration de logements sociaux et au conventionnement du parc privé existant via l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et/ou à l'intermédiation locative, qui peuvent constituer des outils rapides de développement d'une offre à vocation sociale. Ces mesures vont permettre d'adapter l'application de l'article 55 de la loi SRU aux spécificités locales. La loi 3DS préserve en revanche les sanctions permettant le développement d'une offre en logement social dans les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs. Le préfet de département peut ainsi décider de carencer celles-ci et faire usage des outils coercitifs à sa disposition, tels que la reprise du droit de préemption urbain et des autorisations d'urbanisme, pour permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux.