

15ème législature

Question N° : 5912	De M. Fabien Matras (La République en Marche - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Adaptation des dispositions de la loi SRU aux particularités locales	Analyse > Adaptation des dispositions de la loi SRU aux particularités locales.
Question publiée au JO le : 27/02/2018 Réponse publiée au JO le : 18/06/2019 page : 5583 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de renouvellement : 05/06/2018 Date de renouvellement : 25/09/2018 Date de renouvellement : 28/05/2019		

Texte de la question

M. Fabien Matras alerte M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par les communes rurales à respecter leurs obligations de construction de logements sociaux à l'heure où une possible modification de la loi ALUR a été évoquée dans le cadre de la « conférence de consensus » sur le logement. Ces obligations, prévues par l'article 55 de la loi SRU, imposent aux communes un taux minimum de logements sociaux proportionnel à leur parc résidentiel, dont les modalités sont définies aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Un taux de 25 % de logements sociaux est ainsi requis pour les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions, situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a permis un recentrage sur les communes où la pression sur la demande sociale est la plus forte, d'une part en recourant au taux de pression sur la demande de logement social pour déterminer les obligations SRU et d'autre part en révisant les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU. Dès lors que le taux de pression sur la demande est inférieur à un ratio de 4, l'application d'un taux de 20 % de logements sociaux entre en vigueur. Les conditions d'exemptions quant à elles reposent sur l'application de 3 critères alternatifs : avoir plus de la moitié des territoires urbanisés soumis à une inconstructibilité en raison de servitudes environnementales ; appartenir à une agglomération de plus de 30 000 habitants avec une tension sur la demande de logement social inférieure à 2 ou, à défaut d'une telle appartenance, au regard de l'insuffisance de la desserte de la commune par le réseau de transport en commun depuis les bassins d'activité d'emplois. Néanmoins, ce recentrage s'avère incomplet car ces dispositions ne tiennent pas compte des caractéristiques objectives des territoires concernés et de l'attractivité des bassins de vie. En effet, la rigidité des seuils fixés ne permet pas la prise en compte de paramètres tels que l'implication des bailleurs, le dynamisme des établissements publics fonciers, la demande de logements, la pression foncière ou l'activité économique, et donc l'opportunité de trouver un emploi. Ainsi de nombreuses communes, notamment en milieu rural, ont la volonté de construire des logements sociaux mais peinent à trouver des partenaires prêts à investir. À titre d'exemple, la commune de Flayosc dans la 8e circonscription du Var se voit fixer un objectif de

près de 650 logements sociaux pour une population de moins de 4 500 habitants et un nombre de demandes de logements sociaux qui s'élève à environ 30 dossiers. Cette commune a pourtant été visée par une procédure de majoration de carence alors qu'elle éprouve les plus grandes difficultés à attirer l'attention des bailleurs sociaux ou de l'établissement public foncier PACA ; le prix du foncier, notamment, et l'absence de demandes constituant des obstacles. En raison des écarts entre la réalité des nécessités locales et les seuils arbitrairement fixés par la loi, Il souhaite savoir ce que le Gouvernement envisage à travers les consultations à venir, pour mieux adapter la loi SRU aux particularités locales des communes rurales. Il semble également important qu'à l'avenir, les communes ne soient plus les seules comptables de la réalisation des objectifs puisqu'elles ne sont pas les seuls acteurs sur cette question.

Texte de la réponse

Dans le cadre de la discussion parlementaire préalable à la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), le législateur a procédé à quelques ajustements du dispositif issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), tout en conservant son équilibre, s'agissant de son périmètre d'application et du niveau des obligations assignées aux communes en matière de logement social (20 ou 25 % des résidences principales). Le dispositif tel qu'issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, et inchangé par Elan, permet d'exempter de cet effort, 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 ainsi que sur la base de ces critères, le Gouvernement a pris, le 28 décembre 2017, un décret permettant d'exempter pour les années 2018 et 2019, 274 communes de l'obligation 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 et mieux articuler le périmètre d'application SRU à ces réalités et renforcer sa cohérence et sa crédibilité. Ce décret sera actualisé par un décret modifié dès la fin de cet exercice 2019, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'appartenance et sur la base des mêmes critères que ceux précités. À l'issue de ce décret, ce sont au final 1072 communes qui restent soumises à l'obligation de rattrapage en 2018, et qui doivent lancer des dynamiques vertueuses de développement de l'offre de logements, à ce jour insuffisante en regard des besoins, au profit des plus fragiles de nos concitoyens. Parmi ces communes, il se trouve quelques communes rurales, qui ne sauraient, sur ce seul critère, être exemptées de l'obligation SRU, dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions d'exemption précitées, qu'elles sont en particulier pleinement intégrées aux services et aux activités de bassins de vie tendus sur lesquels des besoins s'expriment, et que souvent, on y observe un développement de l'offre de logement privé. Le dispositif SRU peut d'ailleurs y être l'occasion de reconquérir les centres-bourgs, par conventionnement du parc existant, tout en répondant à l'exigence de mixité sociale. Quand bien même dans ces secteurs, l'offre de foncier 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. 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 de l'offre à destination des ménages les plus modestes, notamment dans les communes disposant de peu de terrains constructibles ou soumis à des contraintes de construction sur une part minoritaire de leur territoire urbanisé. Il en va ainsi de la commune de Flayosc, qui du fait de son appartenance à l'agglomération de Draguignan, tendue en matière de demande de logement social (près de 4 demandes en stock pour une attribution), n'est pas éligible à l'exemption. Systématiquement carencée depuis son entrée dans le dispositif SRU en 2007, présentant un taux de logement social inchangé depuis cette date (autour de 4,5 %), la commune ne semble pas avoir mobilisé tous les leviers à sa disposition pour rattraper son retard et répondre aux besoins forts en logement qui s'expriment à l'échelle de l'agglomération. Les services de l'État sont disponibles pour accompagner la commune de Flayosc dès



lors qu'elle souhaiterait désormais s'engager dans une action volontariste en faveur d'une offre locative sociale sur son territoire à destination des ménages les plus modestes.