



## 16ème législature

<b>Question N° :</b> <b>14344</b>	<b>De M. Jean-Marc Zulesi ( Renaissance - Bouches-du-Rhône )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Collectivités territoriales et ruralité		<b>Ministère attributaire</b> > Collectivités territoriales et ruralité
<b>Rubrique</b> > logement	<b>Tête d'analyse</b> > Adaptation de la loi dite « SRU » aux particularités des communes rurales	<b>Analyse</b> > Adaptation de la loi dite « SRU » aux particularités des communes rurales.
Question publiée au JO le : <b>16/01/2024</b> Réponse publiée au JO le : <b>23/04/2024</b> page : <b>3234</b> Date de changement d'attribution : <b>12/03/2024</b>		

### Texte de la question

M. Jean-Marc Zulesi appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité, sur l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Le dispositif SRU est un pilier essentiel des politiques de l'habitat qui participe significativement au rééquilibrage et à la diversification de l'offre de logements sur le territoire national. Néanmoins, de nombreuses communes de la circonscription de M. le député, dont Grans, Lançon-Provence, Ventabren, Velaux, Pélissanne et La Fare-les-Oliviers, rencontrent des difficultés à respecter leurs obligations prévues par l'article 55 de la loi SRU. Celui-ci impose aux communes un taux minimum de logements locatifs sociaux proportionnel à leur parc résidentiel. Or de nombreuses communes se trouvent dans l'impossibilité de construire des logements en raison de multiples contraintes naturelles notamment liées aux risques de feux de forêts, aux risques miniers, ou encore à la présence de zones inondables. Elles ont ainsi été placées en état de carence au titre de la loi SRU pour ne pas avoir atteint leurs objectifs de création de logements sociaux. Il l'interroge sur ce que le Gouvernement entend mettre œuvre pour mieux adapter la loi SRU aux particularités locales, notamment des communes rurales.

### 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 mis en place un dispositif portant 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 constitue le socle de la politique en faveur de la mixité sociale depuis plus de vingt ans, en participant significativement au rééquilibrage et à la diversification de l'offre de logements sur le territoire national. Afin de tenir compte des spécificités des territoires soumis à des contraintes naturelles fortes empêchant la construction de logements, le législateur a prévu une exemption à l'application du dispositif pour les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est inconstructible. Ce régime a été renforcé à l'occasion de la loi 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 », à la faveur d'un élargissement de la liste des zonages et documents à prendre en compte pour établir l'inconstructibilité. A ce titre, sont désormais prises en compte, à côté des plans de prévention des risques inondation notamment, les surfaces inconstructibles du fait de leur inclusion dans une zone exposée au recul du trait de côte et à un périmètre de protection immédiate d'un point de captage d'eau potable. Dans le même temps, le législateur a fait le choix de déconcentrer la procédure aux mains du représentant de l'Etat dans le département, créant une procédure d'exemption automatique qui implique une vérification systématique par les services déconcentrés de l'éligibilité des communes soumises au dispositif. Après vérification, il est apparu que les territoires des communes de Grans, Lançon-Provence, Ventabren, Velaux, Pélissanne et La Fare-les-Oliviers ne remplissaient pas les caractéristiques d'inconstructibilité susceptibles de les exempter de l'application du dispositif SRU. En toute hypothèse, il convient de rappeler que, même dans un contexte de contraintes naturelles, les communes peuvent mobiliser des outils susceptibles de leur permettre d'atteindre leurs obligations SRU, notamment le conventionnement du parc existant et la densification du bâti. En outre, la loi dite « 3DS » comprend deux apports importants pour la bonne prise en compte des particularités locales dans la mise en œuvre du dispositif SRU. D'une part, le législateur a conçu un nouveau régime d'exemption au dispositif pour les communes qui se caractérisent par un « isolement ou des difficultés d'accès rendant la commune faiblement attractive », offrant une large place à l'initiative locale et permettant les possibilités d'un examen au cas par cas de la situation de chaque commune. D'autre part, il a ouvert une marge de différenciation importante avec les contrats de mixité sociale, qui constituent un cadre d'engagement de moyens et d'actions pour la production de logements sociaux dans les communes déficitaires. L'enjeu est de donner une traduction opérationnelle aux objectifs de production de logements sociaux adaptée à la spécificité des territoires, avec des possibilités d'aménagement et de mutualisation des objectifs de rattrapage lorsque le contexte local le justifie.