



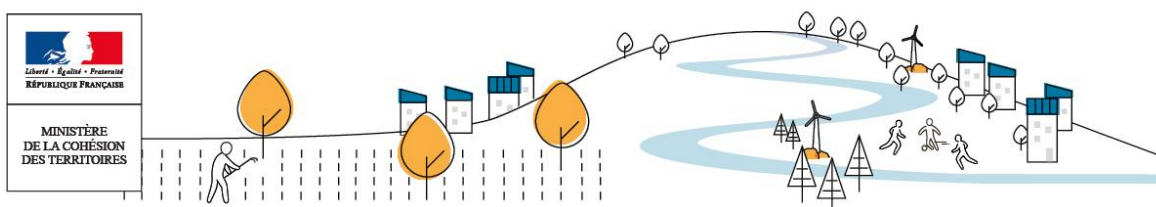
Bilan triennal SRU 2014-2016

Contact presse

Ministère de la Cohésion des territoires

72 rue de Varennes, 75007 Paris - 01 44 49 89 65

www.cohesion-territoires.gouv.fr



Présentation de la loi SRU

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Depuis sa création, elle a permis de doubler la production de logement locatif social à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes.

La loi prévoit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes. En 2013, les obligations légales de la loi SRU ont été renforcées :

- dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté de 20 % à 25 % des résidences principales ;
- une exception existe toutefois dans les territoires ne justifiant pas un effort de production pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu.

Par ailleurs, la loi indique désormais que les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité telle que définie ci-avant sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

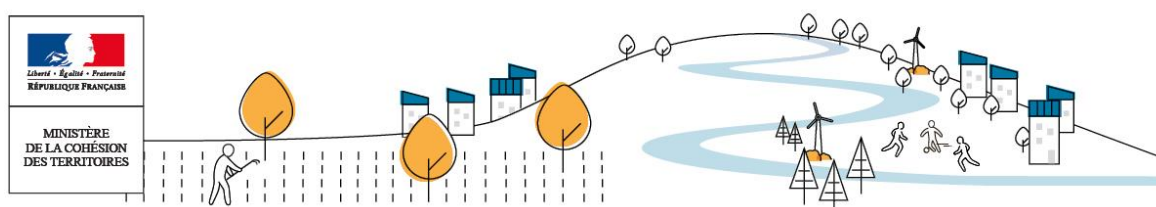
Les obligations des communes déficitaires

Chaque commune dite « soumise au dispositif SRU » ne disposant pas du taux légal de logement social qui lui est applicable est considérée déficitaire :

- elle est redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, directement proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal ;
- elle est soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025, et dont le respect fait l'objet d'un bilan triennal.

Le rythme de rattrapage triennal imposé aux communes se décline en une double obligation :

- quantitative, s'agissant du nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service sur la période triennale ;
- qualitative, issue de la loi du 18 janvier 2013, s'agissant de la répartition équilibrée des logements sociaux financés sur la période triennale (30 % de PLAI au minimum, 30 % de PLS au plus).



France entière, en 2017, on dénombre :

- 1 222 communes « soumises SRU », et qui ne respectent pas le taux légal de 20 ou 25 % de logements sociaux qui leur est applicable ;
- 1 152 communes qui ont fait l'objet du bilan triennal SRU 2014-2016, pour comparer la production de logements sociaux sur la période aux objectifs de rattrapage assignés.

A l'issue du bilan triennal, les préfets de département peuvent prononcer des arrêtés de carence à l'encontre des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de rattrapage sur la période écoulée et ne pouvant le justifier par des éléments objectifs recevables (retards de réalisation indépendant de sa volonté, recours, ...).

La carence peut emporter :

- la majoration des prélèvements perçus annuellement sur les communes soumises SRU (jusqu'à 5 fois, depuis la loi du 18 janvier 2013) ;
- la reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par les préfets, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires.

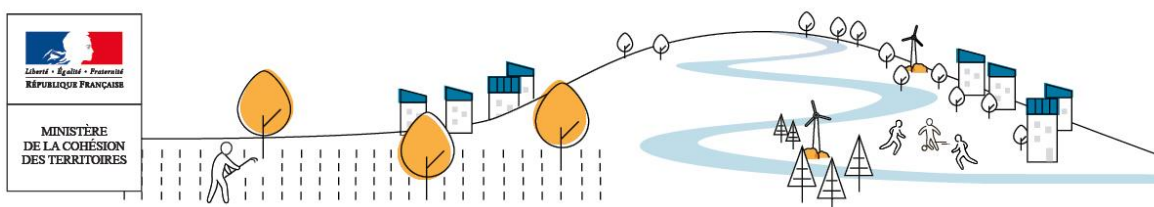
La carence emporte aussi reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain pour la réalisation de logements sociaux et de la gestion du contingent communal de logements sociaux.

Commune déficitaire / carencée : quelle différence ?

Une commune est dite déficitaire lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi.

Les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, sont soumises à des sanctions.

En 2017, pour la première fois, la commission nationale SRU présidée par Thierry Repentin a rendu un avis sur les conditions de réalisation du bilan triennal 2014-2016.



Les résultats du bilan triennal 2014-2016

Le bilan pour la période 2014-2016 concerne 1 152 communes. Les résultats démontrent :

- l'efficacité de la loi SRU pour la construction de logements sociaux, près de 190 000 logements sociaux ont été mis en service ou financés, soit 106% des objectifs cumulés ;
- la persistance de disparités régionales et la nécessité de renforcer encore les sanctions prévues.

Ainsi sur les 1 152 communes soumises au dispositif SRU :

- 523 (45 %) n'ont pas respecté leur objectif triennal sur le volet quantitatif ;
- 126 (11 %) n'ont pas respecté leur objectif triennal sur le seul volet qualitatif.

Au total, 649 communes (56 % des communes soumises au bilan) sont « carençables » au terme du bilan 2014-2016.

A l'été 2017, **233 de ces 649 communes (« taux de carencement » de 36 %), étaient envisagées à la carence par les préfets**, à la suite des échanges contradictoires menés avec les communes.

Suite à l'avis de la commission nationale SRU qui regrettait les fortes disparités inter-régionales du bilan initial ainsi que la non-mobilisation de tous les outils à disposition des préfets, le ministre a demandé aux préfets de faire évoluer le bilan initial :

- 269 communes sont désormais proposées à la carence par les préfets, faisant remonter le taux de carencement de 36 à 41 % ;
- Un certain nombre de régions tendues ont fait évoluer leur taux de carencement (Occitanie : 22 à 41 %, PACA, 44 à 49 %) ;
- plus d'une trentaine de communes ont vu leur projet de majoration augmenter, sur les 233 initialement proposées à la carence ;
- la reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par les préfets sera mise en œuvre de manière élargie, notamment en PACA.

