

Logement social : article 55 Loi SRU

Référence : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social#article>



MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

LOGEMENT SOCIAL : L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

PUBLIE LE MERCREDI 3 JANVIER 2018

Le renforcement des obligations SRU impose un effort de production supplémentaire de logements sociaux dans les communes situées dans des zones tendues. Transparence SRU : faites le test dans votre commune !

- [Article 55 de la loi SRU : mode d'emploi](#)
- [Transparence Logement social : faites le test dans votre commune \(...\)](#)
- [Bilan SRU 2017 : 1 222 communes en déficit de logement social](#)
- [Le bilan triennal 2014-2016](#)
- [La commission nationale SRU](#)

Article 55 de la loi SRU : mode d'emploi

1er décembre 2017 | Mis à jour le 11 janvier 2018

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes concernées par la loi SRU

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants . et de 1 500 habitants en Île-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 **doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.**

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de logement, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Ces communes sont dites « isolées ».

La **loi Égalité et Citoyenneté** du 27 janvier 2017 a révisé les **conditions d'exemption des communes du dispositif SRU**, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la **demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois**. Ces nouvelles dispositions permettent ainsi par décret, pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU, d'exempter les communes où l'application des obligations SRU ne serait pas pertinente, soit :

- au vu de la faiblesse de l'indicateur de tension sur la demande de logement social lorsque la commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants (soit une tension sur la demande de logement social -rapport entre demande en stock et attributions sur un an- inférieure à 2) ;
- à défaut d'appartenance à une telle agglomération, au regard de l'insuffisance de la desserte de la commune par le réseau de transport en commun, depuis les bassins d'activités et d'emplois ;
- en raison d'une « constructibilité » contrainte de la majeure partie du territoire urbanisé de la commune, en raison de servitudes environnementales (bruit, risques inondations...). Ce critère existait dans le dispositif d'exemption antérieur.

Ce décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale.

Le dispositif SRU en pratique

Les services de l'État procèdent chaque année à un **inventaire contradictoire** avec les communes dites « concernées par la loi SRU » pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux, en regard des résidences principales.

Nombre de communes ont déjà suffisamment de logements sociaux et atteignent leur taux légal applicable (25 % ou 20 %) : elles sont dites « concernées », mais déjà en règle avec l'article 55 de la loi SRU.

D'autres communes ne disposent pas d'assez de logements sociaux : elles doivent rattraper leur retard. Ces communes sont dites « déficitaires » et « soumises SRU »

Chaque commune déficitaire est alors :

- redevable d'un **prélèvement annuel** opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal ;
- soumise à un **rythme de rattrapage** défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025. A l'issue de chaque période triennale, un bilan des réalisations des communes soumises à la loi SRU est réalisé pour vérifier si celles-ci ont satisfait à leurs obligations ; celui-ci peut conduire à la « carence » des communes s'opposant au développement du logement social sur leur territoire.

Commune déficitaire / carencée : quelle différence ?

Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget.

En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, font l'objet de sanctions présentées ci-dessous : majoration des pénalités financières, possibilité de reprise des permis de construire, etc.

La procédure de bilan annuel

Les communes qui n'atteignent pas leur taux légal font l'objet d'un **prélèvement annuel** sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre les 20 % ou 25 % en 2025. Ces communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social, pouvant conduire à « assécher » le prélèvement. Ce mécanisme de dépenses déductibles vise à inciter les communes à soutenir les projets de logements sociaux.

Par ailleurs, certaines communes sont exonérées du prélèvement, et ce pour deux raisons :

- soit parce qu'elles bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et qu'elles disposent de plus de 15 % ou 20 % de logements locatifs sociaux (selon l'obligation légale applicable) ;
- soit parce qu'elles sont nouvellement soumises au dispositif SRU (du fait de fusions de communes, du dépassement des seuils de population) ; dans ce cas, l'exonération du prélèvement dure trois ans, ce qui correspond au temps nécessaire aux communes concernées pour s'organiser et faire face à ces nouvelles obligations.

Le produit du prélèvement sert à financer des logements sociaux partout en France.

La procédure de bilan triennal

Les communes déficitaires en logements sociaux, y compris celles exonérées du prélèvement dans les conditions ci-dessus, sont par ailleurs soumises à des **obligations triennales** de « rattrapage », qui sont à la fois :

- **quantitative** : il est fixé aux communes un nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service sur la période triennale, qui doivent les amener à produire du logement social, en vue d'atteindre le taux légal applicable à l'échéance de 2025.
- **qualitative** : les logements sociaux financés sur la période triennale doivent respecter une répartition équilibrée, avec un minimum de 30 % de logements très sociaux -dits PLAI- pour loger les ménages à très faibles ressources et a contrario un maximum de 30 % (ou 20 % dans certains cas) de logements sociaux -dits PLS- destinés aux ménages dont les plafonds de ressources excèdent le logement social classique mais qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le libre. Il ne s'agit pas non plus de logements « intermédiaires » qui ne sont pas considérés comme du logement locatif social.

À l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs de rattrapage. Selon la situation de la commune et les contraintes locales, le préfet peut sanctionner une commune n'ayant pas rempli ses objectifs. À cet effet, le préfet prend **un arrêté de carence, après avis du comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et de la commission nationale SRU**, à l'encontre de la commune.

La prononciation de la carence entraîne la possibilité de majorer le prélèvement annuel et donne le pouvoir au préfet de se substituer au maire par le transfert de certaines compétences dévolues au maire hors carence afin de produire du logement social sur la commune « carencée ».

Les sanctions pour les communes carencées

Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des **communes carencées** ont été alourdies successivement par les lois du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 ALUR et du 27 janvier 2017 « Égalité et Citoyenneté ». Elles permettent :

- la majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial du par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux ;
- l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées ;
- la possibilité de **reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme** par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
- la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
- la possibilité pour le préfet de conclure **une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social** intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;

- la possibilité pour le préfet de conclure une **convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé** intégrant une contribution financière obligatoire de la commune.
- le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages DALO.

La prise d'un arrêté de carence vient ainsi sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets de département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logement sociaux sur ces communes.


PARMAIN

Nombre d'habitants : **5 547**

Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 : **141**

Commune carencée : **Oui** 

Ma commune ne remplit pas en 2015 ses obligations en matière de logements sociaux.


Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
5,01%	4,84%	5,58%	6,94%	6,76%	6,74%	25% 


- Logements à destination des ménages très modestes (PLAI) : **30**
- Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : **94**
- Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : **17**

Nombre de logements sociaux au titre du financement État **mis en service depuis le 1er janvier 2002**. A ces chiffres s'ajoutent d'autres financements équivalents à 2% du parc social en France. Ces chiffres sont des données brutes issues de l'enquête auprès des services déconcentrés.

Informations complémentaires

Taux de majoration du prélèvement brut (si carence) : **0%** 

Prélèvement brut total : **51 522,95€** 

Prélèvement net total : **51 522,95€** 

Références juridiques et outils pour comprendre l'article 55 de la loi SRU

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L.302-5 du CCH :

- I-II-III Définition du champ d'application du dispositif SRU (fixation des obligations, conditions d'exemption)
- IV- Identification des logements sociaux pouvant être décompté au titre de l'inventaire SRU
- V- Application de la loi aux communes issues de fusion de communes préexistante

Article L.302-6 du CCH : Modalités de réalisation de l'inventaire SRU

Article L.302-7 du CCH : Prélèvement SRU

Article L.302-8 du CCH : Fixation des objectifs de rattrapage triennaux, obligation de prise en compte dans les programmes locaux de l'habitat des objectifs SRU

Article L.302-9 du CCH : Obligation pour les EPCI ayant approuvé un PLH de effectuer, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale.

Article L.302-9-1 du CCH : Bilan triennal et carence

Article L.302-9-1-1 du CCH : Rôle des commissions départementales et commission nationale SRU

Article L.302-9-1-2 du CCH : Obligation dans les communes carencées de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative

DÉCRETS

Décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article

INSTRUCTIONS

[Instruction du Gouvernement du 9 mai 2017 relative à la mise en œuvre de la procédure d'exemption des communes du dispositif SRU en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#)

[Instruction du Gouvernement du 23 décembre 2016 relative à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016](#)

[Instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013](#)

FICHES

[Droit de préemption dans les communes carencées \(PDF- 129.8 ko\)](#)