



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

BILAN TRIENNAL SRU 2017 – 2019

ADOPTÉE le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vise à favoriser l'équilibre social dans les territoires et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige en effet certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (25% ou 20%), en agissant sur le développement de l'offre.

Les communes déficitaires en logement social au titre de cette loi sont soumises à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal, et dont le respect fait l'objet d'un bilan triennal.

Dans le cadre de cette procédure de bilan, 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 indépendants de leur volonté, recours, etc.).

Les résultats du bilan triennal 2017-2019

L'année 2020 a été marquée par la conduite du bilan triennal 2017-2019, permettant de comparer les niveaux de production de logements sociaux assignés aux communes soumises sur la période 2017-2019, aux réalisations effectives, sur le plan quantitatif (nombre de logements locatifs sociaux) comme sur le plan qualitatif (équilibre de la répartition des logements entre les plus sociaux, financés en PLAI, et ceux plus proches du marché, les PLS).

Sur les 1035 communes soumises au bilan triennal, **485 communes ont rempli leurs objectifs triennaux** (soit 47%) sur les volets quantitatif et qualitatif et **550 ne les ont pas remplis** (53%), ces dernières se décomposant en :

- 228 communes qui n'ont pas rempli leur objectif quantitatif, tout en s'acquittant de leurs obligations relatives à la répartition équilibrée de leur parc ;
 - 82 communes qui ont rempli leur objectif quantitatif sans se conformer aux obligations de répartition équilibrée de la production ;
 - 240 communes qui n'ont pas respecté leurs obligations triennales sur aucun des deux volets.
-

Un bilan en progression marquée par d'importantes disparités régionales

L'analyse du bilan triennal SRU 2017-2019 démontre **de bons résultats agrégés au niveau national**, confirmant l'efficacité de la loi SRU pour développer l'offre, puisque près de **211 000 logements sociaux** ont été mis en service ou financés dans ces communes, **soit 107% des objectifs cumulés**.

Ce taux est stable par rapport au triennal précédent (106%) alors même que les objectifs ont sensiblement augmenté entre les deux triennaux (en passant de près de 180 000 logements à plus de 197 000, soit +11 %), témoignant ainsi de la mobilisation efficace de nombreuses communes.

La part des communes ayant atteint leurs objectifs triennaux marque également une légère progression par rapport au bilan précédent (47% contre 44 % lors de la période précédente, soit 503 communes sur 1152). Nous observons, par ailleurs, une meilleure intégration par les communes de l'obligation introduite par la loi du 18 janvier 2013 relative au respect de l'équilibre entre PLAI et PLS dans le flux de logements financés, **la part des communes ayant respecté cette obligation s'élevant à 69%, contre 60 % lors du dernier bilan triennal**.

Ces résultats agrégés masquent, cependant, des **disparités importantes**. Sur le plan opérationnel, parmi les 550 communes n'ayant pas rempli leurs obligations triennales, 19 % n'ont même pas atteint la barre des 20 % de leurs objectifs, 49 % restant en-deçà des 50 %, et 70 % en-deçà de la barre des 80 %. **De même, sur le plan géographique, selon les régions, la part des communes ayant atteint leurs objectifs triennaux oscille entre 17% et 71%**.

Une plus grande fermeté des préfets par rapport au bilan précédent

A l'issue du bilan 2017-2019, les préfets ont prononcé **la mise en carence de 280 communes**, résultat en hausse par rapport au triennal précédent, qui avait in fine abouti à la mise en carence de 264 communes. Le taux « de carencement » des communes n'ayant pas atteint leur objectif apparaît ainsi en notable augmentation entre les deux périodes triennales, puisqu'il atteint désormais **51 %**, contre 41 % pour la période 2014-2016.

Par ce recours accru au constat de carence, les préfets ont inscrit leur action dans le respect des consignes de fermeté exprimées par le Gouvernement dans l'instruction ministérielle du 23 juin 2020 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2017-2019.

Un rôle important de la commission nationale SRU

Par ses travaux menés au cours de l'automne, la commission nationale SRU, présidée par Thierry Repentin, a contribué à ce résultat en favorisant une application homogène, sur l'ensemble du territoire national, de la procédure de bilan triennal. Elle a ainsi conduit les préfets, par ses propositions, à adapter leurs propositions de constat de carence.

Composition de la commission nationale SRU :

La commission nationale, présidée par Thierry Repentin, comprend des représentants des bailleurs sociaux, des collectivités territoriales, des parlementaires, des associations pour le logement des personnes défavorisées et des personnalités qualifiées. Liste des membres ci-dessous :

[Arrêté du 7 octobre 2020 relatif à la composition de la commission nationale prévue à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#)

[Arrêté du 21 décembre 2020 portant nomination à la commission nationale prévue à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#)

Bilan de l'application de la loi SRU et perspectives

Depuis sa création, la loi SRU a permis de catalyser la production de logement locatif social à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes. Ainsi, aujourd'hui, près de la moitié des logements sociaux financés chaque année le sont dans les communes soumises à la loi SRU. Si chaque commune respecte ses objectifs, plus de 600 000 logements sociaux supplémentaires seront créés dans le futur.

1 sur 2

La moitié des logements sociaux sont produits dans des communes SRU

1,8 millions

de logements sociaux construits depuis 2001

+ 600 000

logements sociaux si toutes les communes respectent leurs obligations

Le dispositif SRU a ainsi contribué à impulser des dynamiques de production de logements sociaux dans les territoires et participe à la conduite de politiques locales de l'habitat de plus en plus ambitieuses, par des collectivités de plus en plus investies.

Face à l'enjeu de répondre aux besoins en logement des ménages les plus modestes et de promouvoir la mixité sociale, il convient de conforter cette tendance, de pérenniser les dynamiques induites par le dispositif SRU, et de veiller à sa stricte application, en tout point du territoire, et tout particulièrement dans les communes les plus en retard.

ANNEXE

Annexe 1 - Liste des 280 communes carencées

Auvergne Rhône Alpes	Drôme	Chabeuil
Auvergne Rhône Alpes	Drôme	Saint-Marcel-lès-Valence
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Vif
Auvergne Rhône Alpes	Loire	Saint-Just-Saint-Rambert
Auvergne Rhône Alpes	Puy-de-Dôme	Beaumont
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Brindas
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Chaponost
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Charly
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Fontaines-sur-Saône
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Grézieu-la-Varenne
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Lentilly
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Marcy-l'Étoile
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Millery
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Oullins
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Saint-Didier-au-Mont-d'Or
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Sainte-Foy-lès-Lyon
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Saint-Genis-Laval
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Saint-Genis-les-Ollières
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Corbas
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Genas
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Meyzieu
Auvergne Rhône Alpes	Rhône	Mions
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Cranves-Sales
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Reignier-Ésery
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Saint-Cergues
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Saint-Jorioz
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Sciez
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Sevrier
Auvergne Rhône Alpes	Ain	Dagneux
Auvergne Rhône Alpes	Ain	Montluel
Auvergne Rhône Alpes	Ardèche	Guilherand-Granges
Auvergne Rhône Alpes	Ardèche	Saint-Péray
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Claix
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Corenc
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Meylan

Auvergne Rhône Alpes	Isère	Montbonnot-Saint-Martin
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Saint-Ismier
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Seyssinet-Pariset
Auvergne Rhône Alpes	Isère	Varces-Allières-et-Risset
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Ambilly
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Doussard
Auvergne Rhône Alpes	Haute Savoie	Gaillard
Bourgogne-Franche-Comté	Saône-et-Loire	Châtenoy-le-Royal
Bretagne	Côtes d'Armor	Perros-Guirec
Bretagne	Côtes d'Armor	Plérin
Bretagne	Côtes d'Armor	Trégueux
Bretagne	Morbihan	Arradon
Bretagne	Morbihan	Ploeren
Centre-Val-de-Loire	Indre et Loire	Fondettes
Centre-Val-de-Loire	Loiret	Olivet
Centre-Val-de-Loire	Loiret	Saint-Denis-en-Val
Corse	Haute Corse	Biguglia
Grand Est	Moselle	Longeville-lès-Metz
Grand Est	Bas-Rhin	Eckbolsheim
Grand Est	Bas-Rhin	Geispolsheim
Grand Est	Bas-Rhin	Plobsheim
Grand Est	Bas-Rhin	Reichstett
Grand Est	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Grand Est	Haut-Rhin	Brunstatt-Didenheim
Grand Est	Haut-Rhin	Habsheim
Hauts-de-France	Nord	Croix
Hauts-de-France	Nord	La Gorgue
Hauts-de-France	Nord	Hallennes-lez-Haubourdin
Hauts-de-France	Nord	Hergnies
Hauts-de-France	Nord	Lambersart
Hauts-de-France	Nord	Maing
Hauts-de-France	Nord	Marcq-en-Baroeul
Hauts-de-France	Nord	Mouvaux
Hauts-de-France	Nord	Neuville-en-Ferrain
Hauts-de-France	Nord	Sequedin
Hauts-de-France	Nord	Thumeries
Hauts-de-France	Pas-de-Calais	Annezin
Hauts-de-France	Pas-de-Calais	Brebières
Hauts-de-France	Pas-de-Calais	Laventie

Hauts-de-France	Pas-de-Calais	Marck
Ile-De-France	Seine et Marne	Lésigny
Ile-De-France	Yvelines	Chatou
Ile-De-France	Yvelines	Le Chesnay-Rocquencourt
Ile-De-France	Yvelines	Chevreuse
Ile-De-France	Yvelines	L'Étang-la-Ville
Ile-De-France	Yvelines	Flins-sur-Seine
Ile-De-France	Yvelines	Maisons-Laffitte
Ile-De-France	Yvelines	Mareil-Marly
Ile-De-France	Yvelines	Marly-le-Roi
Ile-De-France	Yvelines	Neauphle-le-Château
Ile-De-France	Yvelines	Noisy-le-Roi
Ile-De-France	Yvelines	Saint-Arnoult-en-Yvelines
Ile-De-France	Yvelines	Triel-sur-Seine
Ile-De-France	Yvelines	Vaux-sur-Seine
Ile-De-France	Yvelines	Versailles
Ile-De-France	Yvelines	Le Vésinet
Ile-De-France	Yvelines	Villennes-sur-Seine
Ile-De-France	Essonne	Brunoy
Ile-De-France	Essonne	Étiolles
Ile-De-France	Essonne	Gometz-le-Châtel
Ile-De-France	Essonne	Igny
Ile-De-France	Essonne	Leuville-sur-Orge
Ile-De-France	Essonne	Morigny-Champigny
Ile-De-France	Essonne	Saintry-sur-Seine
Ile-De-France	Essonne	Soisy-sur-Seine
Ile-De-France	Essonne	Vauhallan
Ile-De-France	Essonne	Villiers-sur-Orge
Ile-De-France	Essonne	Yerres
Ile-De-France	Hauts de Seine	Bois-Colombes
Ile-De-France	Hauts de Seine	Boulogne-Billancourt
Ile-De-France	Hauts de Seine	Levallois-Perret
Ile-De-France	Hauts de Seine	Montrouge
Ile-De-France	Hauts de Seine	Neuilly-sur-Seine
Ile-De-France	Hauts de Seine	Saint-Cloud
Ile-De-France	Hauts de Seine	Ville-d'Avray
Ile-De-France	Seine Saint Denis	Le Raincy
Ile-De-France	Val de Marne	Marolles-en-Brie
Ile-De-France	Val de Marne	Nogent-sur-Marne

Ile-De-France	Val de Marne	Noiseau
Ile-De-France	Val de Marne	Ormesson-sur-Marne
Ile-De-France	Val de Marne	Périgny
Ile-De-France	Val de Marne	Le Perreux-sur-Marne
Ile-De-France	Val de Marne	Saint-Mandé
Ile-De-France	Val de Marne	Saint-Maur-des-Fossés
Ile-De-France	Val de Marne	Sucy-en-Brie
Ile-De-France	Val de Marne	Villecresnes
Ile-De-France	Val d'Oise	Auvers-sur-Oise
Ile-De-France	Val d'Oise	Enghien-les-Bains
Ile-De-France	Val d'Oise	Montmorency
Ile-De-France	Val d'Oise	Le Plessis-Bouchard
La Réunion	Réunion	Entre-Deux
La Réunion	Réunion	Petite-Île
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Angoulins
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Nieul-sur-Mer
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Royan
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Saint-Georges-de-Didonne
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Saint-Palais-sur-Mer
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Saujon
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	Tonnay-Charente
Nouvelle Aquitaine	Charente Maritime	La Tremblade
Nouvelle Aquitaine	Dordogne	Bergerac
Nouvelle Aquitaine	Dordogne	Prigonrieux
Nouvelle Aquitaine	Dordogne	Trélissac
Nouvelle Aquitaine	Gironde	Arcachon
Nouvelle Aquitaine	Gironde	Gujan-Mestras
Nouvelle Aquitaine	Gironde	Izon
Nouvelle Aquitaine	Gironde	Saint-Aubin-de-Médoc
Nouvelle Aquitaine	Gironde	La Teste-de-Buch
Nouvelle Aquitaine	Pyrénées Atlantique	Ascain
Nouvelle Aquitaine	Pyrénées Atlantique	Biarritz
Nouvelle Aquitaine	Pyrénées Atlantique	Bizanos
Nouvelle Aquitaine	Pyrénées Atlantique	Hendaye
Nouvelle Aquitaine	Pyrénées Atlantique	Mouguerre
Nouvelle Aquitaine	Pyrénées Atlantique	Urrugne
Occitanie	Aude	Gruissan
Occitanie	Aude	Leucate
Occitanie	Aveyron	Luc-la-Primaube

Occitanie	Gard	Les Angles
Occitanie	Gard	Bouillargues
Occitanie	Gard	Caissargues
Occitanie	Gard	Générac
Occitanie	Gard	Marguerittes
Occitanie	Gard	Poulx
Occitanie	Gard	Pujaut
Occitanie	Gard	Rochefort-du-Gard
Occitanie	Gard	Rousson
Occitanie	Gard	Saint-Christol-lès-Alès
Occitanie	Gard	Saint-Hilaire-de-Brethmas
Occitanie	Gard	Saint-Privat-des-Vieux
Occitanie	Gard	Villeneuve-lès-Avignon
Occitanie	Hérault	Agde
Occitanie	Hérault	Balaruc-les-Bains
Occitanie	Hérault	Fabrègues
Occitanie	Hérault	Florensac
Occitanie	Hérault	Frontignan
Occitanie	Hérault	Lattes
Occitanie	Hérault	Marseillan
Occitanie	Hérault	Poussan
Occitanie	Hérault	Saint-Gély-du-Fesc
Occitanie	Hérault	Saint-Georges-d'Orques
Occitanie	Hérault	Sauvian
Occitanie	Hérault	Servian
Occitanie	Hérault	Vias
Occitanie	Pyrénées-Orientale	Le Barcarès
Occitanie	Pyrénées-Orientale	Canohès
Occitanie	Pyrénées-Orientale	Saint-Laurent-de-la-Salanque
Occitanie	Pyrénées-Orientale	Sainte-Marie-la-Mer
Occitanie	Pyrénées-Orientale	Toulouges
Occitanie	Pyrénées-Orientale	Villeneuve-de-la-Raho
Occitanie	Tarn	Lescure-d'Albigeois
Occitanie	Tarn-et-Garonne	Bressols
Occitanie	Tarn-et-Garonne	Saint-Étienne-de-Tulmont
Occitanie	Haute-Garonne	Castelmaurou
Occitanie	Haute-Garonne	Saint-Lys
Occitanie	Haute-Garonne	La Salvetat-Saint-Gilles
PACA	Bouches-du-Rhône	Allauch

PACA	Bouches-du-Rhône	Barbentane
PACA	Bouches-du-Rhône	Bouc-Bel-air
PACA	Bouches-du-Rhône	Cabriès
PACA	Bouches-du-Rhône	Carry-le-Rouet
PACA	Bouches-du-Rhône	Ceyreste
PACA	Bouches-du-Rhône	Éguilles
PACA	Bouches-du-Rhône	Ensuès-la-Redonne
PACA	Bouches-du-Rhône	Eyguières
PACA	Bouches-du-Rhône	Eyragues
PACA	Bouches-du-Rhône	Fuveau
PACA	Bouches-du-Rhône	Gémenos
PACA	Bouches-du-Rhône	Gignac-la-Nerthe
PACA	Bouches-du-Rhône	Jouques
PACA	Bouches-du-Rhône	Lambesc
PACA	Bouches-du-Rhône	Lançon-Provence
PACA	Bouches-du-Rhône	Mallermort
PACA	Bouches-du-Rhône	Meyrargues
PACA	Bouches-du-Rhône	Mimet
PACA	Bouches-du-Rhône	Pélissanne
PACA	Bouches-du-Rhône	Les Pennes-Mirabeau
PACA	Bouches-du-Rhône	Peypin
PACA	Bouches-du-Rhône	Plan-de-Cuques
PACA	Bouches-du-Rhône	Rognac
PACA	Bouches-du-Rhône	Rognes
PACA	Bouches-du-Rhône	Rognonas
PACA	Bouches-du-Rhône	Roquefort-la-Bédoule
PACA	Bouches-du-Rhône	Saint-Chamas
PACA	Bouches-du-Rhône	Saint-Mitre-les-Remparts
PACA	Bouches-du-Rhône	Sausset-les-Pins
PACA	Bouches-du-Rhône	Simiane-Collongue
PACA	Bouches-du-Rhône	Trets
PACA	Bouches-du-Rhône	Velaux
PACA	Bouches-du-Rhône	Venelles
PACA	Vaucluse	Cheval-Blanc
PACA	Vaucluse	Courthézon
PACA	Vaucluse	L'Isle-sur-la-Sorgue
PACA	Vaucluse	Mazan
PACA	Vaucluse	Pernes-les-Fontaines
PACA	Vaucluse	Pertuis

PACA	Vaucluse	Saint-Saturnin-lès-Avignon
PACA	Vaucluse	Le Thor
PACA	Alpes-maritimes	Antibes
PACA	Alpes-maritimes	Beaulieu-sur-Mer
PACA	Alpes-maritimes	Cannes
PACA	Alpes-maritimes	Le Cannet
PACA	Alpes-maritimes	La Colle-sur-Loup
PACA	Alpes-maritimes	Contes
PACA	Alpes-maritimes	La Gaude
PACA	Alpes-maritimes	Mandelieu-la-Napoule
PACA	Alpes-maritimes	Menton
PACA	Alpes-maritimes	Mougins
PACA	Alpes-maritimes	Pégomas
PACA	Alpes-maritimes	Roquebrune-Cap-Martin
PACA	Alpes-maritimes	Roquefort-les-Pins
PACA	Alpes-maritimes	La Roquette-sur-Siagne
PACA	Alpes-maritimes	Le Rouret
PACA	Alpes-maritimes	Saint-Jeannet
PACA	Alpes-maritimes	Saint-Laurent-du-Var
PACA	Alpes-maritimes	Tourrette-Levens
PACA	Alpes-maritimes	La Trinité
PACA	Alpes-maritimes	Vallauris
PACA	Alpes-maritimes	Villefranche-sur-Mer
PACA	Alpes-maritimes	Villeneuve-Loubet
PACA	Var	Bandol
PACA	Var	Le Beausset
PACA	Var	La Cadière-d'Azur
PACA	Var	Carqueiranne
PACA	Var	La Crau
PACA	Var	Cuers
PACA	Var	Flayosc
PACA	Var	Hyères
PACA	Var	Le Pradet
PACA	Var	Roquebrune-sur-Argens
PACA	Var	Saint-Cyr-sur-Mer
PACA	Var	Saint-Raphaël
PACA	Var	Saint-Zacharie
PACA	Var	Sanary-sur-Mer
PACA	Var	La Seyne-sur-Mer

PACA	Var	Six-Fours-les-Plages
PACA	Var	Toulon
PACA	Var	Trans-en-Provence
PACA	Var	La Valette-du-Var
Pays-de-la-Loire	Loire Atlantique	La Chapelle-sur-Erdre
Pays-de-la-Loire	Loire Atlantique	Le Croisic
Pays-de-la-Loire	Loire Atlantique	La Baule-Escoublac
Pays-de-la-Loire	Loire Atlantique	Haute-Goulaine
Pays-de-la-Loire	Loire Atlantique	Pont-Saint-Martin
Pays-de-la-Loire	Loire Atlantique	La Turballe
Pays-de-la-Loire	Maine et Loire	Bouchemaine

Les objectifs de la loi

ADOPTÉE le 13 décembre 2000, 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. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes de plus de 3 500 habitants (ou de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % (ou 20%) de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Le niveau d'obligation (25% ou 20%) dépend de la tension sur la demande en logement social.

Par ailleurs, 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, dès lors que la demande en logement social est forte sur le territoire communal.

Enfin, afin d'adapter l'application de la loi aux réalités territoriales et la recentrer sur les secteurs où le besoin en logement social est avéré, le législateur a prévu un dispositif permettant d'exempter d'obligations de rattrapage, sur proposition de leur intercommunalité d'appartenance, des communes sur les motifs suivants :

- inconstructibilité de la majeure partie du territoire urbanisé du fait notamment de plan de prévention de risques ;
- appartenance à une agglomération de plus de 30 000 habitants caractérisées par un faible niveau de tension locative sociale ;
- à défaut d'appartenance à ces agglomérations, mauvaise connexion aux bassins de vie et d'emplois par la desserte en transports en commun.

En 2019, on dénombrait 1 100 communes soumises aux obligations de la loi et ne disposant pas du taux légal de logement social applicable. Ces communes sont considérées comme « déficitaires SRU » et soumises à une obligation de rattrapage de leur objectif de logement social.

1 100

communes « soumises SRU »
n'ont pas suffisamment de
logements sociaux

2,2 millions

de demandes de logement
social

5,15 millions

de logements sociaux en France
er
au 1^{er} janvier 2020

Lien

[Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des 232 communes exemptées de l'application de la loi](#)

[Décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 fixant la liste des territoires dont les communes sont soumises à une obligation à 20%](#)

Les obligations des communes déficitaires

CHAQUE commune déficitaire est :

- ▶ 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. Les dépenses engagées par les communes en faveur du logement social sont déduites du prélèvement. Ce prélèvement est majoré en cas de mise en carence.
- ▶ 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 maximum).

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.

Dans le cadre de cette procédure de bilan, 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.

631

communes prélevées en 2020

85 M€

de prélèvements destinés au financement d'opérations de logement social ou très social. Ces prélèvements sont versés, par ordre de priorité, aux EPCI délégataires des aides à la pierre, aux établissements publics fonciers locaux ou d'Etat, ou au Fonds national des aides à la pierre.

326

Communes ont pu annuler leur prélèvement du fait des dépenses engagées en faveur du logement social

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. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur ses ressources et à une obligation triennale de production.

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 du prélèvement financier, possibilité de reprise des permis de construire...

Les effets de la carence

Les conséquences de la carence sont :

- ▶ la **majoration des prélèvements** perçus annuellement sur les communes soumises SRU (jusqu'à 5 fois, depuis la loi du 18 janvier 2013).
- ▶ 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** pour la réalisation de logements sociaux
- ▶ la reprise en **gestion** par le préfet **du contingent communal de logements sociaux** ;
- ▶ l'**obligation** de prévoir une **part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de logement 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.

La prise d'un arrêté de carence vient ainsi sanctionner 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.

<https://www.ecologie.gouv.fr/l'article-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-emploi>