



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le 08 décembre 2025

Madame Catherine ARENOU
Présidente de la commission nationale SRU

à

Monsieur le ministre de la ville et du logement

Monsieur le Ministre,

En application des dispositions des articles L. 302-5 et R. 302-14 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), j'ai l'honneur de vous communiquer l'avis de la commission nationale SRU mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 du code précité, portant sur la liste des communes proposées à l'exemption par leur établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre d'appartenance.

Dans le cadre de la campagne d'exemption aux obligations du dispositif SRU, les avis et recommandations formulées par la commission nationale interviennent après la transmission des propositions formulées par les EPCI et les avis formulés par les préfets de département et de région sur ces propositions. Ces étapes précèdent l'adoption d'un décret qu'il vous revient de prendre et qui déterminera la liste des communes effectivement exemptées pour la période triennale 2026-2028.

Dans ce schéma, la commission nationale a pour rôle de garantir l'homogénéité de la procédure d'exemption, d'assurer le respect de la réglementation et de préserver l'esprit du dispositif. Pour cela, elle prend en compte les besoins et les spécificités propres à chaque territoire, analysés et détaillés par les services déconcentrés de l'Etat.

La commission considère que l'exemption doit être accordée aux communes pour lesquelles les obligations du dispositif SRU apparaissent disproportionnées. L'enjeu est de ne pas décrédibiliser le dispositif en exigeant le développement d'une offre sociale sur un territoire trop faiblement tendu et/ou peu attractif. Néanmoins, il est essentiel de considérer le mécanisme de l'exemption comme une exception à l'obligation légale. Il ne revêt donc pas de caractère automatique dès lors que l'EPCI en fait la demande. La commission souhaite conforter les dynamiques vertueuses en matière de développement de l'offre du parc social rendues possibles par l'article 55 de la loi SRU.

Vous trouverez ci-après un rappel du cadre juridique dans lequel s'inscrit la campagne d'exemption, l'état détaillé des propositions transmises à la commission, ainsi que ses conclusions et recommandations en vue de l'élaboration du futur décret.

I. Rappel du cadre juridique du mécanisme d'exemption issu de la loi dite « 3DS »

Jusqu'en 2022, le mécanisme d'exemption aux obligations de production de logement social issues de l'article 55 de la loi SRU suivait une procédure unique : l'ensemble des communes exemptées étaient inscrites dans un décret publié au moins au début de chaque période triennale, sur proposition de leur EPCI à fiscalité propre et après avis de la commission nationale SRU et des autorités préfectorales. Ces communes pouvaient être exemptées en raison de l'inconstructibilité de la majeure partie de leur territoire, de leur faible tension ou de leur faible desserte en transports en commun.

La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 a procédé à une refonte de ce mécanisme en prévoyant une déconcentration de la procédure d'exemption pour inconstructibilité aux mains du préfet de département. La procédure ministérielle reste quant à elle inchangée, mais elle concerne désormais l'exemption pour faible tension et l'exemption pour faible attractivité résultant d'une situation d'isolement, qui s'est substituée à l'ancienne exemption pour faible desserte en transports en commun.

A. Conditions d'éligibilité à l'exemption au motif de la faible tension

Pour être éligible à l'exemption au motif de la faible tension, une commune doit être membre d'une agglomération (au sens INSEE, unité urbaine) ou d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ayant un ratio de tension sur la demande de logement locatif social (LLS) inférieur à 2 demandes pour une attribution.

Conformément au décret n°2025-872 du 1^{er} septembre 2025, les taux de tension utilisés sont calculés sur la moyenne des exercices 2022, 2023 et 2024.

B. Conditions d'éligibilité à l'exemption au motif de la faible attractivité

Sont éligibles à l'exemption au motif de la faible attractivité, les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants.

L'exemption pourra être admise lorsque deux conditions sont respectées cumulativement. D'une part, la commune doit effectivement être isolée ou connaître des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants. D'autre part, cet isolement ou ces difficultés d'accès doivent effectivement avoir pour conséquence de rendre la commune faiblement attractive.

La situation d'isolement ou les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois se fait au regard des temps de transports nécessaires pour atteindre un pôle de centralité identifié par l'EPCI. Le pôle de centralité est la commune qui concentre l'essentiel de l'activité, des emplois ou des services du territoire, identifiée au regard de documents de planification (SDRIF, SCOT, SRADDET, PADDuC, SAR) ou des pôles des aires d'attraction établis par l'INSEE. Le temps de transport est calculé de centre à centre en heure de pointe. Son importance doit être appréciée au regard de l'acceptabilité locale.

La faible attractivité d'une commune doit être démontrée en s'appuyant sur cinq indicateurs :

- 1) Le taux d'évolution de la population municipale sur une période de cinq ans ;
- 2) Le taux de tension sur le logement locatif social ;
- 3) Le dynamisme de la construction, apprécié en fonction de la moyenne des logements autorisés pour 1 000 habitants de la commune au cours des trois dernières années ;
- 4) L'indice de concentration de l'emploi, entendu comme le nombre total d'emplois proposés sur un territoire par rapport au nombre d'actifs occupés qui y résident ;
- 5) Le taux de vacance structurelle, entendu comme le nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans dans la commune, rapporté au nombre de logements du parc privé dans la commune.

II. Etat détaillé des propositions d'exemption soumises à la commission nationale

A. *Le nombre de communes proposées et la proportion d'avis favorables des préfets sont en nette baisse par rapport à la précédente période triennale*

Les services déconcentrés de l'Etat ont transmis à la commission nationale les propositions d'exemption de 74 EPCI concernant 162 communes, dont 144 en métropole et 18 dans les régions et départements d'outre-mer. Ces demandes portent :

- Sur l'exemption pour faible attractivité pour 142 communes ;
- Sur l'exemption pour faible tension pour 20 communes.

Le nombre de propositions est en nette baisse par rapport à la campagne d'exemption pour la période triennale 2023-2025, au cours de laquelle 241 communes avaient été proposées (dont 13 communes ne respectant pas les critères minimaux d'éligibilité à l'exemption) par 100 EPCI. 214 d'entre elles étaient en métropole et 27 dans les départements et régions d'outre-mer.

Cette baisse est en partie due à la hausse globale du taux de tension et au maintien du seuil de deux demandes pour une attribution pour pouvoir être éligible à l'exemption pour faible tension. La déconcentration de la procédure d'exemption pour inconstructibilité menée par la loi 3DS, qui n'appelle plus de proposition des EPCI (contre 55 propositions en 2019) est la deuxième explication de cette baisse. Enfin l'augmentation de la tension sur le logement social a des répercussions sur les autres indicateurs pris en compte pour l'exemption pour faible attractivité, si bien que de nombreuses communes ne peuvent plus être considérées comme faiblement attractives.

L'avancée de l'application de la loi et l'atteinte par une partie des communes de leur objectif de production contribuent également à expliquer la baisse des propositions d'exemption.

Sur ces 162 communes proposées, 92 ont reçu un avis favorable du préfet de département (soit 57 %), contre 70 qui ont reçu un avis défavorable (soit 43 %). Parmi les 18 communes ultramarines, 16 ont reçu un avis favorable.

Sur les propositions d'exemption pour faible tension, les préfets de département ont rendu 14 avis favorables et 6 avis défavorables (qui concernent exclusivement des communes n'étant pas éligibles à l'exemption pour faible tension car au-dessus du seuil de deux demandes pour une attribution). Sur l'exemption pour faible attractivité, 80 propositions ont reçu un avis favorable contre 62 qui ont reçu un avis défavorable.

Les préfets de région ont rendu les mêmes avis que les préfets de département. La proportion d'avis favorables des préfets est similaire à celle de la précédente période triennale.

B. *Certaines communes précédemment exemptées verront leur situation remise en cause*

Les propositions d'exemption portent sur 89 des 129 communes qui ont bénéficié d'une exemption au cours de la période triennale 2023-2025.

- Parmi les 42 communes exemptées pour faible tension, 19 ont fait l'objet d'une proposition de renouvellement de leur exemption, dont 14 pour le même motif et 5 au titre de la faible attractivité.
- Parmi les 87 communes exemptées pour faible attractivité, 70 ont fait l'objet d'une proposition de renouvellement de leur exemption au titre de la faible attractivité.

S'agissant des 40 communes précédemment exemptées qui n'ont pas fait l'objet d'une proposition de reconduction de leur exemption :

- 24 communes bénéficiaient de l'exemption pour faible tension et n'y sont plus éligibles car leur taux de tension est passé au-dessus du seuil de 2 demandes pour 1 attribution. Ces communes n'ont pas pu être proposés à l'exemption pour faible attractivité parce qu'elles appartiennent à une agglomération de plus

de 30 000 habitants ou bien parce que leurs indicateurs ne témoignent pas d'une faible attractivité et d'un isolement.

- 3 communes bénéficiaient de l'exemption pour faible attractivité et n'y sont plus éligibles car leur agglomération a dépassé les 30 000 habitants.
- 2 communes sont sorties du dispositif SRU en atteignant leurs objectifs et aucune n'est passée sous le seuil du nombre d'habitants.
- Les 11 communes restantes sont attractives car elles présentent soit un taux de tension supérieur à 8 demandes pour une attribution, soit un taux de concentration de l'emploi supérieur à 100, soit un dynamisme de construction supérieur à la moyenne nationale.

C. Des exemptions pourraient être accordées à des communes actuellement non déficitaires

→ **Recommandation n° 1 :** procéder à l'examen des propositions d'exemption portant sur 2 communes non déficitaires SRU

Parmi les communes proposées à l'exemption pour faible tension, 2 ne sont pas considérées comme déficitaires au sens du dispositif SRU au 1^{er} janvier 2025 : il s'agit de 2 communes de Bourgogne Franche-Comté, **Bavans et Danjoutin**, qui ont été proposées à l'exemption pour faible tension alors qu'elles ont un taux de logements sociaux supérieur à leur taux cible de 20 %.

Ces 2 communes sont suffisamment proches des seuils applicables pour encourir le risque de devenir déficitaires au cours de la période triennale 2026-2028. Dans la mesure où les dispositions législatives et réglementaires ne font pas obstacle à l'intégration de communes aujourd'hui non déficitaires dans le décret portant exemption du dispositif SRU dès lors que celles-ci sont membres de groupements « SRU »¹, la commission considère que ces propositions ne doivent pas être écartées *a priori* et qu'elles doivent faire l'objet d'un examen normal.

III. Examen des propositions d'exemption formulées par les EPCI

La commission nationale s'est réunie à deux reprises, le 23 octobre et le 13 novembre 2025, afin d'examiner l'ensemble des propositions d'exemption formulées par les EPCI et transmises à son secrétariat par les services déconcentrés de l'Etat.

Après examen des propositions, en s'appuyant notamment sur les analyses menées par les représentants de l'Etat dans les départements et les régions, la commission nationale a émis ses avis en se fondant sur des principes qui sont autant de recommandations à destination du ministre chargé du logement dans l'élaboration du décret portant exemption au dispositif SRU pour la période triennale 2026-2028.

¹ Les groupements « SRU » sont les EPCI à fiscalité propre et les unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

→ **Recommandation n° 2** : ne pas retenir dans le décret les communes proposées à l'exemption qui ne respectent pas les critères légaux pour être exemptées

14 communes ont été proposées à l'exemption par leur EPCI mais ne respectent pas les critères minimaux d'éligibilité prévus par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- 8 communes ont été proposées à l'exemption pour faible tension, réservée aux communes appartenant à des groupements « SRU » ayant des taux de tension inférieurs à deux demandes pour une attribution, alors même qu'elles sont membres de groupements ayant des taux de tension supérieurs à ce seuil :
 - **Désertines et Domérat** (Allier), membres de la CA Montluçon Communauté dont le taux de tension est de 2,03 ;
 - **La Fouillouse et Saint-Galmier** (Loire), qui appartiennent à l'unité urbaine de Saint-Just-Saint-Rambert dont le taux de tension est de 2,85 ;
 - **Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars** (Loire), qui appartiennent à l'unité urbaine de Saint-Etienne dont le taux de tension est de 2,59.
- 6 communes ont été proposées à l'exemption pour faible attractivité, réservée aux communes qui ne sont pas situées dans une unité urbaine de plus de 30 000 habitants, alors même qu'elles sont intégrées à une unité urbaine dont la population excède ce seuil :
 - **Le Soler, Toulouges, Saint-Estève et Canohès** (Pyrénées-Orientales) qui appartiennent à l'unité urbaine de Perpignan (207 644 habitants) ;
 - **Petit Canal** (Guadeloupe), qui appartient à la CA du Nord Grande Terre (57 200 habitants) ;
 - **Vieux-Habitants** (Guadeloupe), qui appartient à la CA Grand Sud Caraïbe (75 104 habitants).

Si la commission a été attentive à ces propositions, elle relève qu'une intégration de ces communes au décret portant exemption au dispositif entacherait ce dernier d'une irrégularité sur le plan juridique. Aussi, la commission émet un avis défavorable sur ces 14 propositions.

→ **Recommandation n° 3** : retenir dans le décret les communes proposées à l'exemption pour faible tension qui y sont éligibles et qui ont reçu un avis favorable du préfet de département

Toutes les propositions d'exemption pour faible tension (12) portant sur des communes respectant les critères minimaux d'éligibilité prévus par la loi ont reçu un avis favorable du préfet de département, sans cas de divergence avec le préfet de région.

La commission relève que, dans ces 12 cas, les communes font partie de groupements effectivement détendus sur le plan de la demande en logements sociaux, notamment au regard de leur taux de tension, compris entre 0,97 et 1,97 demandeurs pour une attribution.

De manière générale, il ressort des éléments transmis par le secrétariat de la commission que les taux de tension de ces communes témoignent de leur situation détendue. Ainsi, seules 2 de ces communes ont un taux de tension communal supérieur à 3 demandes pour une attribution.

Enfin, la commission constate que la plupart de ces communes sont en déprise démographique, sans perspective apparente de redressement de la dynamique à moyen terme.

En s'appuyant sur l'analyse des services déconcentrés de l'Etat, la commission prend acte du contexte particulièrement détendu du point de vue de la demande en logements sociaux dans ces communes. Si cette situation ne signifie pas que la demande en logements abordables y est totalement absente, la commission relève que son niveau ne justifie pas que soient imposées à ces communes des obligations à hauteur de celles portées par le dispositif SRU.

Dans ces conditions, la commission émet un **avis favorable** à ces 12 propositions concernant :

- 3 communes d'Auvergne-Rhône-Alpes : **Yzeure** (CA Moulins Communauté), **Arpajon-sur-Cère**, **Ytrac** (CA du Bassin d'Aurillac) ;
- 2 communes de Bourgogne-Franche-Comté : **Bavans** et **Seloncourt** (CA Pays de Montbéliard Agglomération)
- 3 communes de Centre-Val de Loire : **Ardentes**, **Le Poinçonnet**, **Saint-Maur** (CA Châteauroux Métropole)
- 1 commune du Grand-Est : **Fagnières** (CA de Châlons-en-Champagne)
- 3 communes de Bourgogne-Franche-Comté : **Le Breuil**, **Saint-Vallier** (CU Le Creusot Montceau-les-Mines), **Danjoutin** (CA Grand Belfort).

En toute hypothèse, la commission invite ces communes et leurs groupements à mener des politiques volontaristes afin de couvrir au mieux les besoins qui s'expriment localement.

→ **Recommandation n° 4** : ne pas retenir dans le décret les communes proposées à l'exemption pour faible attractivité situées à moins de quinze minutes de leur pôle de centralité et qui ont reçu un avis défavorable du préfet de département.

Parmi les 136 propositions d'exemption pour faible attractivité portant sur des communes respectant les critères minimaux d'éligibilité prévus par la loi, 58 ont reçu un avis défavorable du préfet de département.

Ces avis défavorables peuvent s'expliquer par le constat de l'absence de situation d'isolement ou de difficultés d'accès de la commune aux bassins de vie et d'emplois environnants. Cette situation doit être établie au regard des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité défini par l'EPCI à l'origine de la proposition, en prenant en compte notamment les services de transports en commun.

De fait, la commission constate que, parmi les 58 communes ayant reçu un avis défavorable du représentant de l'Etat dans le département, 5 sont situées à moins de quinze minutes du pôle de centralité identifié par leur EPCI.

La commission considère qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'avis du préfet lorsque celui-ci fait le constat que l'isolement d'une commune n'est pas établi lorsqu'elle se situe à moins de quinze minutes de son pôle de centralité. Aussi, elle émet un avis **défavorable** sur ces 5 propositions :

- 1 commune des Hauts de France : **Vimy** (CA de Lens-Liévin) ;
- 2 communes d'Occitanie : **Saieilles** et **Villeneuve-de-la-Raho** (CU Perpignan Méditerranée Métropole)
- 1 commune de Provence-Alpes-Côte-d'Azur : **Lançon-Provence** (Métropole d'Aix-Marseille-Provence)
- 1 commune d'Ile de France : **Mouroux** (CA Coulommiers Pays de Brie).

→ **Recommandation n° 5** : à l'exception de celles présentant un très faible niveau de construction (inférieur ou égal à 2 pour 1000 habitants) ou un indice de concentration de l'emploi particulièrement bas (inférieur ou égal à 10), ne pas retenir dans le décret les communes proposées à l'exemption pour faible attractivité ayant un taux de tension supérieur à 5 et qui ont reçu un avis défavorable du préfet de département

En dehors des communes non éligibles ou pour lesquelles l'isolement n'est pas caractérisé, 40 communes proposées à l'exemption pour faible attractivité ayant reçu un avis défavorable du préfet de département se distinguent par un taux de tension supérieur à 5 demandes pour une attribution.

La commission relève que ces taux de tension caractérisent par eux-mêmes l'attractivité du territoire des communes concernées, en dépit de leur potentielle situation d'isolement, rendant inopportune leur exemption aux obligations portées par le dispositif SRU.

Pour autant, la commission considère que, malgré un taux de tension élevé, une commune peut se révéler faiblement

attractive au regard d'autres indicateurs. A cet égard, elle ne souhaite pas suivre *par principe* l'avis défavorable du préfet de département sur les propositions d'exemption concernant des communes ayant un taux de tension supérieur à 5 demandes pour une attribution lorsque, dans le même temps, ces dernières se caractérisent par un faible niveau de construction (< 2 pour 1 000 habitants) ou un indice de concentration de l'emploi bas (<10).

En ce sens, la commission ne souhaite pas émettre un avis défavorable du seul fait de leur taux de tension aux propositions d'exemption de la Métropole Aix-Marseille-Provence concernant **Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cuges-les-Pins et Jouques**, dont le nombre de constructions autorisées est inférieur à 2 pour 1 000 habitants (compris entre 0,39 et 1,75).

Sous cette réserve, la commission considère qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'avis du préfet de département lorsque celui-ci fait le constat de l'attractivité des communes proposées au regard de leur taux de tension. Aussi, elle émet un **avis défavorable** sur ces 36 propositions :

- 19 communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur : **Coudoux, Sausset-les-Pins, Pertuis, Ensues-la-Redonne, Peyrolles-en-Provence, Lambesc, La Fare-les-Oliviers, Le Rove, Sénas, Eyguières, Roquefort-la-Bédoule, Mallemort, Saint-Cannat, Meyrargues, Cassis, Le-Puy-Sainte-Réparate** (Métropole Aix-Marseille-Provence), **Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Brignoles** (CA de la Provence verte), et **Saint-Martin-de-Crau** (CA Arles Crau Camargue Montagnette) ;
- 4 communes d'Auvergne-Rhône-Alpes : **Entrelacs** (CA Grand Lac), **Vaulnaveys-le-Haut** (Grenoble Alpes Métropole), **Saint-Savin** (CA Porte de l'Isère) et **Fillière** (CA du Grand Annecy) ;
- 3 communes d'Île-de-France : **La Ferté-sous-Jouarre** (CA Coulommiers Pays de Brie), **La-Ferté-Amais** et **Itteville** (CC du Val d'Essonne) ;
- 3 communes de Bretagne : **Trébeurden** (CA Lannion-Trégor Communauté), **Pordic** et **Plaintel** (Saint-Brieuc Armor Agglomération) ;
- 2 communes de Nouvelle-Aquitaine : **Sainte-Soulle** (CA de La Rochelle) et **Champniers** (CA du Grand Angoulême) ;
- 5 communes d'Occitanie : **Rabastens, Lisle-sur-Tarn** (CA Gaillac Graulhet), **Saint-Gilles** (CA de Nîmes métropole), **Lavernose-Lacasse** (CA Muretain Agglomération) et **Villeveyrac** (Sète Agglopol Méditerranée).

→ **Recommandation n° 6 : ne pas retenir dans le décret les communes proposées à l'exemption pour faible attractivité ayant des indicateurs d'attractivité dynamiques et qui ont reçu un avis défavorable du préfet de département.**

En dehors de celles pour lesquelles l'isolement n'est pas caractérisé et de celles qui disposent d'un taux de tension particulièrement élevé, certaines communes ont fait l'objet de propositions ayant reçu un avis défavorable du préfet de département motivé par les indicateurs d'attractivité auxquels elles sont associées.

En ce sens, la commission considère qu'il n'est pas opportun d'exempter une commune ayant un nombre de logement autorisé supérieur à 5,8 pour 1000 habitants (moyenne nationale) ou un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100 ou une évolution de la population supérieure à 6 %.

Dès lors, la commission considère qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'avis défavorable du préfet de département lorsque celui-ci fait le constat de l'attractivité des communes qui présentent des indicateurs supérieurs aux seuils mentionnés. Aussi, elle émet un **avis défavorable** sur ces 11 propositions :

- Au regard de la dynamique de population :
 - 3 communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur : **Cuges-les-Pins** (Métropole d'Aix-Marseille-Provence) et **Vidauban** (CA Dracénie Provence Verdon Agglomération), **Rocbaron** (CA Provence Verte) ;
 - 1 commune d'Auvergne-Rhône-Alpes : **Groisy** (CA du Grand Annecy) ;

- Au regard du nombre de logements autorisés :
 - 1 commune d'Auvergne-Rhône-Alpes : **Vif** (Grenoble Alpes Métropole) ;
 - 3 communes d'Occitanie : **Montagnac** (CA Hérault Méditerranée), **Gaillac** (CA Gaillac-Graulhet), **Saint-Lys** (CA Muretain Agglomération) ;
 - 2 communes de La Réunion : **L'Etang Salé**, **Les Aviron**s (CA CIVIS) ;
- Au regard de l'indice de concentration de l'emploi :
 - 1 commune d'Occitanie : **Graulhet** (CA Gaillac-Graulhet).

→ **Recommandation n° 7** : à l'exception de celles dont les indicateurs révèlent une potentielle attractivité ou qui sont susceptibles d'être à proximité d'un pôle de centralité, retenir dans le décret les communes proposées à l'exemption pour faible attractivité ayant reçu un avis favorable du préfet de département.

78 communes ont fait l'objet d'une proposition ayant reçu un avis favorable du préfet de département, lequel a considéré que la commune présente à la fois des caractéristiques d'isolement et de faible attractivité.

La commission relève que, parmi elles, figurent 8 communes situées à moins de vingt minutes d'un de leurs pôles de centralité. Elle estime que cette durée interroge la réalité de l'isolement des communes en question, et ce faisant, juge inopportun d'émettre un avis favorable sans contrôler les motifs ayant justifié l'avis favorable rendu par le préfet.

De même, la commission relève que 18 des 78 communes ayant reçu un avis favorable du préfet de département présentent un taux de tension supérieur à 5 demandes pour une attribution, avec un nombre de demandeurs supérieur ou égal à 60. Elle considère que ce niveau de tension est susceptible de remettre en cause le constat de faible attractivité de la commune dressé par le préfet ayant rendu son avis favorable. Dans ces conditions, la commission juge préférable de réserver son avis sur ces cas au contrôle des motifs ayant justifié l'appréciation des représentants de l'Etat dans les départements et les régions.

Sur les 52 communes restantes ayant reçu un avis favorable de leur préfet de département, 11 communes ont connu une croissance de leur population supérieure à 5 % entre 2019 et 2024. La commission décide de ne pas émettre un avis favorable d'office pour ces 11 propositions, mais de mener une analyse approfondie, au cas par cas.

Enfin, 5 communes présentent un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100. Pour ces communes la commission préfère également réserver son avis et procéder à une analyse plus poussée.

En dehors de ces hypothèses, la commission considère qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause les avis favorables émis par le préfet de département sur ces propositions d'exemption pour faible attractivité. Aussi, elle émet un avis favorable sur ces 36 propositions :

- 8 communes des Pays de la Loire : **Lys-Haut Layon**, **Le May-sur-Evre** (CA Cholet Agglomération), **Orée-d'Anjou**, **Chemillé-en-Anjou**, **Montevault-sur-Evre**, **Mauges-sur-Loire** (CA des Mauges), **Villeneuve-en-Retz** (CA Pornic Agglo Pays de Retz), **Loutherné** (Laval Agglomération) ;
- 5 communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur : **Sospel** (CA de la Riviera), **Saint-Cézaire-sur-Siagne** (CA du Pays de Grasse), **Tourves**, **Le Val** (CA de la Provence Verte), **Salernes** (CA Dracénie Provence Verdon Agglomération) ;
- 4 communes de Bretagne : **Quessoy** (Lamballe Terre et Mer), **Plœuc-L'Hermitage**, **Hillion** (Saint-Brieuc Armor Agglomération), **Pledran** (CA Saint-Brieuc Armor Agglomération) ;
- 2 communes de Guyane : **Maripasoula**, **Papaïchton** (CC de l'Ouest Guyanais) ;
- 5 communes de Nouvelle-Aquitaine : **Allasac** (CA du Bassin de Brive), **Brie**, **Rouillet-Saint-Estèphe** (CA du Grand- Angoulême), **Châteauneuf-sur-Charente** (CA du Grand Cognac), **Chauvigny** (CU du Grand Poitiers) ;

- 6 communes de Normandie : **Vexin-sur-Epte** (CA Seine Normandie Agglomération), **Ezy-sur-Eure** (CA du Pays de Dreux), **Saint-Pierre-en-Auge**, **Livarot-Pays-d'Auge** (CA Lisieux Normandie), **Briquebec-en-Cotentin** (CA du Cotentin), **Thue et Mue** (CU Caen la Mer) ;
- 1 commune de Grand Est : **Val-de-Moder** (CA de Haguenau) ;
- 1 commune de Martinique : **Le Morne-Rouge** (CA du Pays Nord Martinique) ;
- 2 communes de Bourgogne-Franche-Comté : **Villeneuve-sur-Yonne** (CA Grand Senonais) et **Givry** (CA Le Grand Chalon) ;
- 1 commune de Centre-Val de Loire : **Mehun-sur-Yèvre** (CA Bourges Plus) ;
- 1 commune des Hauts de France : **Ghyvelde** (CU de Dunkerque).

→ **Recommandation n° 8** : pour les autres communes proposées, ne retenir dans le décret que les communes qu'il paraît opportun d'exempter au terme d'une analyse approfondie.

La commission a relevé trois séries de situations appelant une analyse approfondie en séance :

- *Les propositions d'exemption pour faible attractivité ayant reçu un avis défavorable du préfet de département*

La commission observe que, parmi les communes restantes, 6 communes proposées à l'exemption pour faible attractivité par leur EPCI ont reçu un avis défavorable de leur préfet de département. Les préfets considèrent ainsi que leur faible attractivité n'est pas caractérisée et que ces communes constituent des territoires où le développement du logement social est opportun.

A l'exception de Carnoux-en-Provence, aucune de ces 6 communes ne bénéficiait d'une exemption lors de la précédente période triennale.

Au regard de ces éléments, la commission considère effectivement qu'une exemption serait inopportune pour ces communes. Dans ces conditions, après avoir examiné individuellement chacune de ces propositions, la commission émet un avis **défavorable** sur ces 6 propositions :

- 3 communes de Provence-Alpes-Côte-d'Azur : **Carnoux-en-Provence**, **Jouques** et **Carry le Rouet** (Métropole d'Aix Marseille) ; le préfet applique une doctrine similaire à toutes les communes de la région pour juger de l'attractivité qui porte sur la dynamique démographique (relativement à la moyenne régionale de +0,4 %) et le taux de tension de l'EPCI (relativement à la moyenne régionale de 10,4 demandes pour 1 attribution) ;
- 1 commune des Hauts de France : **Flines-les-Raches** (CA Douaisis Agglomération) ; le préfet avance l'argument d'un temps de transport en voiture de 12 minutes pour Orchies, le pôle de centralité, et une hausse du taux de tension de 2,5 en 2024 à 4,9 en août 2025 ;
- 1 commune en Auvergne-Rhône-Alpes : **Saint-Héand** (Saint-Etienne Métropole) ;
- 1 commune en Occitanie : **Le Barcarès** (CU Perpignan Méditerranée Métropole) ; le préfet considère que l'isolement de la commune n'est pas caractérisé ; la commission insiste sur le caractère touristique de cette commune qui emporte un besoin en logements pour les salariés de l'économie touristique.

- *Les propositions d'exemption pour faible attractivité ayant reçu un avis favorable du préfet de département, concernant des communes situées à moins de 25 minutes de leur pôle de centralité*

La commission relève que, parmi les 42 communes proposées à l'exemption pour faible attractivité conformément aux critères d'éligibilité, ayant reçu un avis favorable du préfet de département et non encore traitées par la commission, 11 d'entre elles nécessitent un examen approfondi car le temps de transport qui les sépare de leur pôle de centralité est inférieur à 25 minutes, ce qui interroge sur leur isolement.

Au terme d'une analyse approfondie de chacune de ces situations, appuyée par les éléments transmis par les services déconcentrés de l'Etat, il ressort qu'à l'exception de **Fouras** et de **Sainte-Marie**, toutes les communes apparaissent isolées et faiblement attractives.

La commission émet donc un **avis défavorable** sur les deux propositions suivantes :

- 1 commune de Nouvelle-Aquitaine : **Fouras** (CA Rochefort Océan) ; à l'appui de son avis favorable, le préfet fait valoir la mobilisation de la commune pour accroître son parc social (depuis 2022, 45 % des logements agréés sur la commune sont des logements sociaux) et différentes contraintes pesant sur la disponibilité foncière. Outre les différents indicateurs révélant son attractivité ainsi que le caractère touristique de la commune, la commission rappelle que le critère d'inconstructibilité fait l'objet d'une exemption propre et qu'elle ne peut pas en tenir compte dans l'arbitrage concernant l'exemption pour faible attractivité.
- 1 commune de Martinique : **Sainte-Marie** (CA du Pays Nord Martinique) ; le taux de tension (8,47 demandes pour 1 attribution) motive l'avis défavorable. Au regard du taux de logements vacants dans le parc privé particulièrement important (9,9 %), la commission considère qu'une levée de l'exemption pourrait encourager la commune et les bailleurs à réhabiliter ces logements (probablement insalubres) pour en faire du logement social.

La commission rejoint la position des préfets pour les 9 communes restantes. L'exemption paraît d'autant plus opportune qu'elle concerne principalement des communes nouvelles qui font face à des enjeux spécifiques, dont un étalement géographique qui établit un biais dans l'appréciation de l'isolement reposant notamment sur le calcul du temps de transport vers le pôle de centralité. Dans ces conditions, la commission émet un **avis favorable** sur les 9 propositions suivantes :

- 4 communes des Pays-de-la-Loire : **Doué-en-Anjou**, **Gennes-Val-de-Loire** (CA Saumur Val de Loire), **Beaupréau-en-Mauges** et **Sèvremoine** (CA Mauges Communauté) ; ces communes sont des communes nouvelles : selon le point de départ dans la commune, les temps de transport peuvent varier de 20 à plus de 35 minutes ;
 - 3 communes de Nouvelle-Aquitaine : **Chaniers** (CA Sainte-Grandes Rives-L'Agglo), **Sanilhac**, **Bassillac-et-Auberoche** (CA Le Grand Périgueux) ; Sanilhac et Bassillac-et-Auberoche sont aussi des communes nouvelles, Chaniers est considérée par l'INSEE comme « commune rurale à habitat dispersé » ;
 - 2 communes de Normandie : **Condé-sur-Vire** et **Torigny-les-Villes** (CA Saint-Lô Agglo) ; les préfets précisent qu'il s'agit de communes fortement rurales nées de la fusion de plusieurs hameaux.
- *Les propositions d'exemption pour faible attractivité ayant reçu un avis favorable du préfet de département, concernant des communes situées à plus de 25 minutes de leur pôle de centralité.*

Conformément à sa recommandation n°7, la commission a suivi les avis favorables des préfets de département sur les propositions d'exemption concernant des communes situées à 20 minutes ou plus de leur pôle de centralité et qui disposent par ailleurs d'un taux de tension inférieur à 5 demandes pour une attribution (avec au moins 60 demandeurs en stock), d'une évolution de la population inférieure à 5 % et d'un taux de concentration de l'emploi inférieur à 100.

De ce fait, 31 propositions ayant reçu un avis favorable des préfets n'ont pas fait l'objet d'un avis favorable par principe de la commission, qui entend mener un contrôle approfondi afin de s'assurer que l'isolement et la faible attractivité de ces communes sont bien établis.

Après examen approfondi des situations particulières de chacune de ces communes et à la suite de plusieurs votes successifs de la commission pour les communes les plus discutées, la commission émet un **avis favorable** sur ces 15 propositions :

- 1 commune en Nouvelle-Aquitaine : **Objat** (CA du Bassin de Brive) ; son taux de tension est très proche de 5 demandes pour une attribution. Le préfet insiste sur la position volontariste de la commune en dépit de son exemption (71 % des permis de construire sont délivrés pour la construction de logements sociaux) ;
- 1 commune en Martinique : **Le Lorrain** (CA du Pays Nord Martinique) ; cette commune, très proche de son objectif cible, est caractérisée par sa déprise démographique, ses rares constructions et son indice de concentration de l'emploi inférieur à 100 ;
- 2 communes à La Réunion : **Sainte-Rose** (CA intercommunale de la Réunion Est) et **Saint-Philippe** (CA du sud) ; outre le fait qu'elle présente différents indicateurs de faible attractivité, Sainte-Rose est particulièrement isolée (55 minutes du pôle de centralité), et Saint-Philippe est en déprise démographique, avec un taux de concentration de l'emploi inférieur à 100 et une importante vacance dans le parc privé ;
- 1 commune en Centre-Val-de-Loire : **Montoire-sur-le-Loir** (CA Territoires Vendômois) ; elle est en déprise démographique et présente un taux de tension particulièrement faible ;
- 1 commune en Auvergne-Rhône-Alpes : **Saint-Genes-Champanelle** (Clermont-Auvergne Métropole), qui compte moins de 4000 habitants, et a un taux de tension faible pour très peu de demandeurs en stock et un indice de concentration de l'emploi largement inférieur à 100 ;
- 1 commune en Bretagne : **Loperhet** (CA du Pays de Landerneau Doualas) ; c'est une commune entrant dans le dispositif dont le taux de tension est particulièrement faible ;
- 1 commune en Normandie : **La Hague** (CA du Cotentin) ; précédemment exemptée pour faible tension, la commune, en déprise démographique, conserve un taux de tension inférieur à 3 demandes pour 1 attribution ;
- 1 commune en Pays-de-la-Loire : **La-Chapelle-des-Marais** (CA de la région Nazairienne et de l'Estuaire) n'a que très peu de demandeurs de logements sociaux en stock, un indice de concentration de l'emploi inférieur à 30 et la commune constituerait un choix secondaire pour les demandeurs ;
- 6 communes supplémentaires ont été analysées à la fin de la première réunion de la commission au regard d'un isolement et d'une faible attractivité qui apparaissent particulièrement caractérisés et a conduit la commission à émettre un avis favorable à leur exemption. Il s'agit de 3 communes de Guyane : **Mana**, **Apatou** et **Grand-Santi** (CC de l'Ouest Guyanais) ; 2 communes du Grand-Est : **Sarralbe** (CA Sarreguemines Confluences) et **Vrigne-aux-Bois** (CA Ardenne Métropole) ; 1 commune de La Réunion : **Cilaos** (CA communauté intercommunale des Villes solidaires).

La commission émet un avis défavorable sur ces 16 propositions :

- 6 communes en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur : **Levens** (Métropole Nice Côte d'Azur), **Lorgues** (CA Dracénie Provence Verdon Agglomération), **Garéoult**, **Pourrières**, **Nans-les-Pins** (CA de la Provence Verte), **Rognes** (Métropole d'Aix-Marseille) ; les quatre dernières font l'objet d'un vote unanime de la commission. Ces communes sont situées dans des zones tendues et ont ainsi, sauf Lorgues et Nans-les-Pins, des taux de tension très élevés (jusqu'à 47 demandes pour 1 attribution pour la commune de Rognes) ainsi que des croissances démographiques élevées (sauf Rognes). La commission rappelle que les critères d'isolement et de faible attractivité sont cumulatifs pour pouvoir obtenir une exemption pour faible attractivité ;
- 2 communes en Martinique : **Le Carbet** (CA du Pays Nord Martinique) et **Les-Anses-d'Arlet** (CA de l'Espace Sud de la Martinique) ; les taux de tension de ces communes ainsi que le nombre de logements autorisés pour Le Carbet et la dynamique de population pour Les-Anses-d'Arlet justifient l'avis défavorable de la commission ;
- 1 commune à La Réunion : **Trois-Bassins** (CA Territoire de la Côte Ouest) ; la commune affiche un taux de tension de 16 demandes pour 1 attribution ; en outre, la lutte contre la vacance

structurelle dans le parc privé pourra être développé grâce aux objectifs de production de logements sociaux ;

- 1 commune en Auvergne-Rhône-Alpes : **Orcines** (Clermont-Auvergne Métropole) ; la commune n'est située qu'à 25 minutes de Clermont Ferrand et l'évolution de sa population sur les 5 dernières années (+ 5,8 %) témoigne d'une certaine attractivité ;
- 2 communes en Bretagne : **Plestin-les-Grèves** (CA Lannion-Trégor Communauté) et **Binic-Etables-sur-Mer** (CA Saint-Brieuc Armor Agglomération) : ces communes ont des taux de tension importants (19,8 demandes pour 1 attribution pour Plestin-les-Grèves) et aucun indicateur qui traduirait un réel manque d'attractivité ;
- 1 commune des Hauts-de-France : **Bray-Dunes** (CU de Dunkerque) ; la commune affiche un taux de tension supérieur à 6 demandes pour 1 attribution (avec 118 demandeurs en stock), la vacance dans le parc privé est faible (1,48 %) et la commune autorise plus de 11 logements pour 1000 habitants. Une attention particulière lui sera accordée car la commune était précédemment exemptée et que son taux cible va augmenter à 25 % ;
- 3 communes des Pays-de-la-Loire : **Saint-Lyphard** (CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique), **Le Pellerin** (Nantes Métropole) et **Bonchamp-lès-Laval** (CA Laval Agglomération) ; ces communes ont des taux de tension supérieurs à 5 demandes pour 1 attribution, Bonchamp-lès-Laval se situe à une quinzaine de minutes de Laval et Saint-Lyphard se caractérise par un taux de logement social en baisse (7,5 % au 1er janvier 2024 contre 8 % au 1er janvier 2021).

⇒ Sur l'intégralité des avis rendus par la commission (162), 20 sont divergents par rapport à l'avis initial rendu par le préfet de département, 2 d'entre eux concernant des communes non éligibles à l'exemption (Petit-Canal et Vieux-Habitants).

*

* *

Ainsi, la commission vous invite à intégrer 72 communes dans le futur décret portant exemption d'application du dispositif SRU pour la période triennale 2026-2028 :

- 12 communes au titre de la faible tension ;
- 60 communes au titre de la faible attractivité.

Parmi ces 72 communes, 69 étaient déjà exemptées au cours de la précédente période triennale.

Je demeure à votre disposition pour vous rendre compte, de vive voix, des travaux menés par la commission à l'occasion de cette campagne d'exemption.

La commission se réunira à nouveau à l'été 2026 à l'occasion de plusieurs séances, afin de rendre ses avis sur les intentions de carence communiquées par le préfet au terme du bilan triennal 2023-2025.

Je vous prie de bien vouloir agréer, monsieur le ministre, l'expression de ma haute considération.

La présidente de la commission nationale SRU



Catherine ARENOU