

## Le parc locatif social public

### L'application de la loi SRU



#### QU'EST-CE QUE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) ?

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) vise à répondre à la pénurie de logement social là où elle est repérée et à créer un équilibre social dans chaque territoire.

Certaines communes doivent donc répondre à leur obligation de disposer de 25 % de logement social dans leur parc de résidences principales en 2025. Les communes n'atteignant pas ces seuils s'engagent dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. Ces objectifs sont calculés sur la base des logements sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU 2025 : ils font l'objet au bout de 3 ans d'une évaluation par l'État.

Ce premier exercice a commencé le 1er janvier 2002. 2017-2019 est donc la sixième période triennale. Le dernier bilan triennal concernait la période 2014-2016 et a été réalisé en 2017.

*Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe*

#### LE BILAN DE LA 5<sup>E</sup> PÉRIODE TRIENNALE 2014-2016 : 69 communes carencées malgré des progrès sur le nombre logements sociaux réalisés

Pour cette cinquième période triennale, la région PACA était concernée par un objectif de réalisation de 48 271 logements sociaux répartis sur 166 communes, dont au moins 30 % de PLAI (logements les plus sociaux).

Le bilan fait état d'une réalisation de 30 384 logements, soit 63 % de l'objectif dont 24 % environ ont été financés en PLAI. Par rapport au bilan 2011-2013, la région PACA a réalisé 10 000 logements supplémentaires.

Sur les 166 communes, 33 communes ont globalement atteint leurs objectifs de façon satisfaisante. Les 133 autres ont fait l'objet d'une procédure de carence, avec une analyse approfondie des efforts réalisés par la commune.

Au final, 69 communes font l'objet d'un arrêté de carence par les préfets de département. Parmi celles-ci, 65 communes ont leur prélèvement majoré dont 1 commune dans les Bouches-du-Rhône pour laquelle le prélèvement a été multiplié par 5.

#### QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE COMMUNE DÉFICITAIRE ET COMMUNE CARENCÉE ?

*Une commune est déficitaire lorsque son taux de logement social est inférieur à l'objectif fixé par la loi.*

*Une commune déficitaire qui ne remplit pas ses objectifs triennaux peut faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. La carence a plusieurs conséquences pour la commune : majoration possible des prélèvements SRU perçus annuellement, reprise du droit de préemption urbain par l'État, possibilité de reprise des autorisations d'urbanisme par l'État sur tout ou partie du territoire, transfert à l'État des droits de réservation de logements sociaux dont dispose la commune sur les logements sociaux.*

## LA 6<sup>E</sup> PÉRIODE TRIENNALE 2017-2019 : un dispositif recentré

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a introduit de nouvelles dispositions pour exempter certaines communes de leurs obligations de logement social.

Sur la base d'une liste de communes proposées à l'exemption par les EPCI, et d'un avis local de l'État, la liste des communes exemptées pour la période 2018-2019 a été publiée par décret fin 2017 et concerne 21 communes en PACA.

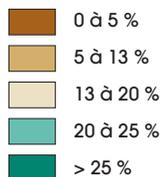
Pour la période triennale 2017-2019, 192 communes sont concernées par le dispositif SRU en PACA.

Parmi elles, 13 ont un taux de logement social supérieur à 25 %, 21 sont exemptées. Des objectifs de production ont été notifiés à 159 communes déficitaires.

### Communes soumises à la loi SRU au 1er janvier 2017

Données : DREAL PACA

Commune soumise à la loi SRU au 01/01/2017 (192)  
Taux de logement social au 01/01/2017 \*



Commune carencée au titre du bilan triennal 2014-2016 (69)

Commune exemptée de son obligation SRU pour 2018-2019 (21)

\* Nombre de logements comptabilisés au titre de l'inventaire SRU rapporté au nombre de résidences principales

